ZUIDERC

Mastervisie 2024



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Ambities	**7**
Ambities ontwikkeling ZuiderC	8
Ligging	11
Leidende principes	13
Ruimtelijk raamwerk	**15**
Ontwikkelen volgens Lelystads DNA	16
Water en bodem sturend	19
Landschap	23
Buurtschappen	26
Mobiliteit	29
Plankaart en raamwerk	32
Programma	**37**
Compleet stadsdeel	39
Wonen	42
Werken	43
Leren	45
Sporten en bewegen	45
Zorgen	45
Dagelijks winkelen	49
Ontwikkelstrategie	**51**
Ontwikkelstrategie op hoofdlijnen	52
Haalbaarheid	57
Vervolgstappen	59



Inleiding

Ten zuiden van de bestaande stad, tussen het Hollandse Hout en de A6 wordt Lelystad de komende jaren uitgebreid met een nieuw stadsdeel. De werknaam van het stadsdeel ‘ZuiderC’ maakt een knipoog naar het verleden en biedt een ambitieuze toekomst: een complete samenleving waarin ruim 25.000 nieuwe inwoners in cohesie met de natuur en elkaar kunnen leven.

Het gebiedsconcept dat in de voorliggende mastervisie is uitgewerkt, bestaat uit een groenblauwe hoofdstructuur, waarin een tiental compacte buurtschappen ligt. De keuze voor compacte buurtschappen, biedt ruimte voor de uitbreiding van de Nieuwe Natuur. De buurtschappen onderscheiden zich van elkaar met een diversiteit aan woonmilieus en bijbehorende voorzieningen: van hoog stedelijk rondom het treinstation tot lommerrijk wonen aan het water. Terwijl alle bewoners optimaal profiteren van de natuur op loopafstand. Het treinstation Lelystad Zuid, de volwaardige aansluiting op de A6 en een fijnmazig netwerk van voet- en fietsverbindingen maken de verbinding van het stadsdeel met zijn omgeving compleet.

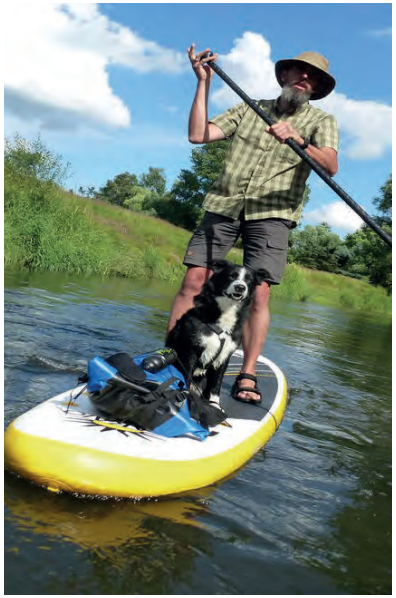
ZuiderC leent zich bij uitstek voor een gefaseerde ontwikkeling. Het gebiedsconcept biedt binnen de groenblauwe hoofdstructuur veel flexibiliteit en vormt daarmee een toekomstbestendige basis voor de langjarige ontwikkeling. De mastervisie dient, als startpunt voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking van de plannen, in samenspraak met de omgeving.

Doelen ZuiderC

De lat ligt hoog bij de ontwikkeling van ZuiderC. Het Rijk, de provincie Flevoland en de gemeente Lelystad willen met de ontwikkeling van ZuiderC, als de grootste uitleglocatie van Lelystad, een bijdrage leveren aan maatschappelijke opgaven, zoals de woningbouw, de klimaatopgave, de energietransitie en een circulaire economie. De specifieke doelstellingen voor de gebiedsontwikkeling worden hierna uiteengezet.

Versnellen woningbouw Lelystad
Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen, omsneller meer woningen bij te bouwen. In de Nationale Woon- en Bouwagenda is het doel gesteld om in Nederland tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen te bouwen. In de Woondeal Metropoolregio Amsterdam (MRA) is dit doel verder uitgewerkt naar 40.000 woningen tot en met 2030 in de provincie Flevoland, waarvan een aanzienlijk deel in de gemeente Lelystad.

Omdat de gronden in ZuiderC - ruim 500 hectare - grotendeels in eigendom van het Rijk zijn, hebben de gemeente Lelystad en het Rijksvastgoedbedrijf de handen ineengeslagen en in april 2022 een intentieverklaring getekend om gezamenlijk de versnelling van de woningbouw in ZuiderC te verkennen. In mei 2022 heeft de gemeenteraad voor deze ontwikkeling de Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Daarin is vastgelegd dat voor ZuiderC de inpassing van 9.000 tot 16.000 woningen wordt onderzocht. En het doel is om toe te groeien naar de bouw van 750 woningen per jaar.









Excellent woonmilieu in 'Hoofdstad van de Nieuwe Natuur'

Om jaarlijks 750 woningen te kunnen bouwen en afzetten, moet een markt gecreëerd worden. Het gedeelde beeld van de betrokken overheden is dat hiervoor een excellent woonmilieu nodig is, dat een bovenregionale aantrekkingskracht heeft en nieuwe doelgroepen aantrekt. Lelystad ligt midden in een Nationaal Park en is omringd door water, groen en ruimte. Met het programma Lelystad Next Level hebben het Rijk, de provincie Flevoland en de gemeente Lelystad zich tot doel gesteld om de positie van Lelystad als de 'Hoofdstad van de Nieuwe Natuur' te versterken. Daarom wordt de natuur de stad ingebracht. De stad krijgt hierdoor een herkenbaar en sterk eigen karakter; het wordt een stad waar iedereen wil wonen vanwege de geweldige mix van stad en natuur. (bron: Lelystad Next Level)

De toevoeging van nieuwe natuur in ZuiderC biedt ook kansen om het bosareaal in Nederland uit te breiden en daarmee uitvoering te geven aan de Bossenstrategie van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit

Woondeal MRA

In maart 2023 hebben onder andere de gemeente Lelystad, de provincie Flevoland en het Ministerie van BZK de Woondeal MRA ondertekend. Hierin is de doelstelling vastgelegd om van de nieuw te realiseren woningen,2/3 betaalbaar te bouwenen toe te groeien naar minimaal 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad. In hoofdstuk 4 wordt het woningbouwprogramma in ZuiderC nader toegelicht.









Ambities

ZUIDERC

Ambities ontwikkeling ZuiderC

Naast de woningbouwopgave hebben het Rijk, de provincie Flevoland en de gemeente Lelystad ook gezamenlijke ambities op het gebied van de energietransitie, (circulaire) economie, klimaatadaptatie (water en bodem sturend), natuur(inclusief) en bereikbaarheid. De ambities die het vertrekpunt vormen voor de planontwikkeling van ZuiderC worden hieronder uiteengezet aan de hand van:
de Nationale Omgevingsvisie, de MRA Verstedelijkingsstrategie 2050, de Omgevingsvisie Flevoland – Flevoland-Straks, het Uitvoeringsprogramma Lelystad Next Level 2021-2022 en de Omgevingsvisie Lelystad.

Nationale Omgevingsvisie
In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) staat het versterken van de omgevingskwaliteit centraal.

Nederland robuust en duurzaam inrichten is een uitdagende puzzel. Dat betekent nu verstandige en voor de toekomst houdbare plannen maken. Zodat er voldoende duurzame, betaalbare en bereikbare woningen komen, plus schone energie en een gezonde natuur. Dat vraagt keuzes, slimme combinaties en innovaties. Niet alles kan overal. Er zijn drie afwegingsprincipes gedefinieerd met betrekking tot ruimtelijk keuzes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen van negatieve effecten op toekomstige generaties en omliggende gebieden wordt voorkomen.

De stappen die genomen worden om de NOVI te realiseren, zijn opgenomen in het programma Nationale Omgevingsvisie Extra (NOVEX) en het programma Mooi Nederland. Er zijn zestien NOVEX-gebieden aangewezen waar grote ruimtelijke transities vragen om een apart ontwikkelperspectief. Lelystad maakt deel uit van de Oostflank van het NOVEX-gebied Metropoolregio Amsterdam (MRA).

MRA Verstedelijkingstrategie 2050
De MRA kent een enorme woningbouwopgave. De urgente woningbouwopgave wordt niet los gezien van al die andere vraagstukken. Er worden niet alleen woningen gebouwd, maar complete en duurzame steden en samenlevingen. Op de ontwikkeling van ZuiderC zijn de ontwikkel- en inrichtingsprincipes uit de MRA-verstedelijkingsstrategie van toepassing.

De borging van een goede leefbaarheid voor de nieuwe bewoners van ZuiderC staat daarbij centraal. Stad en landschap moeten in samenhang worden ontwikkeld en een goede en tijdige ontsluiting - ook met het openbaar vervoer - is een voorwaarde voor de ontwikkeling van ZuiderC. Bovendien is er sprake van een hoge duurzaamheidsambitie. Het gebied moet zoveel mogelijk circulair en met nadruk op de toepassing van hoogwaardige materialen worden ontwikkeld. Het streven is dat vanaf 2025 twintig procent van de woningproductie van hout en andere biobased materialen is, zodat nieuwe woningen sneller en duurzamer worden gebouwd. Er wordt ingezet op energieneutraal of energieleverend ontwikkelen en het streven is om klimaatbestendig te ontwikkelen, waardoor de gevolgen van klimaatveranderingen (droogte, hitte, extreme regenbuien en mogelijke overstromingen) worden verkleind.

Omgevingsvisie Flevoland – FlevolandStraks
In de omgevingsvisie van de provincie Flevoland wordt de ambitie gericht op de Regionale Kracht met onder andere excellente woonmilieus in Lelystad en de prachtige groenblauwe natuur- en recreatiegebieden langs de waterrijke randen van de polder. Daarnaast richt de ambitie zich ook op de thema's duurzame energie en circulaire economie.

In 2030 en verder wil Flevoland bekend staan als de provincie die draait op duurzame energie, die zo min mogelijk energie gebruikt en zelf of in de omgeving duurzame energie opwekt. In Flevoland zijn dan hoofdzakelijk energieneutrale en energieproducerende woningen en bedrijven. Al doende zijn er duizenden nieuwe banen ontstaan en is de provincie bekend geworden om zijn energiekennis.

De provincie wil in 2030 en verder ook bekend staan als de grondstoffenleverancier voor de circulaire economie. Groene grondstoffen en gebruikte materialen worden zodanig bewerkt dat ze snel en gemakkelijk hun weg vinden naar bestaande en nieuwe afzetmarkten; in Flevoland, in Nederland en wereldwijd. Door nieuwe - circulaire - materialen te maken, is de ambitie dat de regionale economie een impuls krijgt. De agrarische sector en het bestaande bedrijfsleven profiteren hiervan. Het bewerken van (rest) stromen om te voldoen aan de marktvraag trekt nieuwe bedrijvigheid aan: innovatieve en creatieve bedrijven, adviesbureaus, maakindustrie en logistieke ondersteuning.

Uitvoeringsprogramma Lelystad Next Level
De missie van Lelystad Next Level is om in 2040 een zelfstandige, sociaal veerkrachtige, duurzame, aantrekkelijke en economisch sterke stad met 120.000 inwoners te zijn. Lelystad wil in Nederland herkend en erkend worden als Hoofdstad van de Nieuwe Natuur. Lelystad wil bij haar inwoners en andere overheden bekend staan als een stad die aanpakt en resultaten boekt: 'In Lelystad kan het en Lelystad doet het.' Ze wil uitstralen dat er geürbaniseerd wordt, maar dan wel in de natuur. Dat maakt Lelystad uniek.

Omgevingsvisie Lelystad
ZuiderC is onderdeel van de 'groene rand' van Lelystad, die wordt gekarakteriseerd als een groene buffer en recreatieve zone van de stad met unieke ontspannen woonmilieus. Wonen vindt plaats in clusters met voldoende ruimte tussen de clusters om de samenhang van de groene rand te waarborgen, waardoor ook klimaatopgaven direct kunnen worden meegenomen. Er is sprake van een geleidelijke overgang tussen stad en bos/ buitengebied en een focus op wandelen en fietsen.

De groene verstedelijking van Lelystad vindt op een duurzame manier plaats: natuurinclusief, energieneutraal, klimaatbestendig en circulair. Sociaal-maatschappelijke aspecten zoals beheer en betrokkenheid spelen hierbij een belangrijke rol. De bewoners kunnen bijvoorbeeld delen van de openbare ruimte gezamenlijk beheren. Het landschap is de drager. Lelystad biedt ruimte voor nieuwe woonlandschappen, groen en duurzaam bouwen (evenals de ontwikkeling van circulair bouwen), ruimte voor collectief en particulier opdrachtgeverschap. Door ruimte te geven aan sport, spel en actieve vormen van beweging wordt de gezondheid van bewoners bevorderd. In 2025 is de stad energieneutraal (exclusief verkeer & vervoer). Dit wordt gedaan door in te zetten op vermindering van energieverbruik en het opwekken van duurzame energie. Door de centrale ligging, multimodale ontsluiting en ruimte is Lelystad geschikt als proeftuin op het gebied van energietransitie en circulaire economie.







Ligging


Amsterdam
Almere
A6
Hollandse Hout
Lage Dwarsvaart
Oostvaardersplassen
Het Bovenwater
Warande 1.0
PI
Torenvalktocht
Spoorweg
Torenvalkweg

Duurzaamheidsambities

Energietransitie
In het plangebied van ZuiderC wordt de aanleg van een geothermiebron voorbereid die het bestaande warmtenet van warmte zal voorzien. De onderzoeken naar de haalbaarheid van deze aardwarmtebron worden momenteel uitgevoerd. Voor de exploitatie van deze bron is door het Rijk SDE++ subsidie toegekend. Het is de ambitie om in ZuiderC gebruik te kunnen maken van deze aardwarmtebron. Voor het resterende deel van de energievraag wordt onder andere ingezet op het opwekken van zonne-energie op de daken van de bebouwing.

Circulaire economie
ZuiderC biedt kansen om het huidige momentum voor biobased bouwmaterialen te pakken, omdat het gebied zelf kan bijdragen aan de productie en verwerking van biobased materialen. Bovendien biedt de campuszone ruimte voor innovatie en educatie rondom circulair bouwen op een 'Biobased Campus'. De ambitie is - in lijn met het MRA Convenant Houtbouw - dat twintig procent van de woningproductie in ZuiderC van hout en andere biobased materialen is.

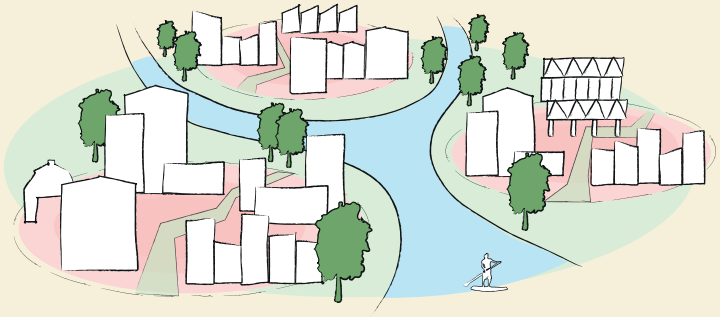
Klimaatadaptatie
Water en bodem zijn sturend bij de planontwikkeling van ZuiderC. Klimaatbestendigheid tot 2050 is een vereiste. Hierbij wordt onder andere gewerkt met de Maatlat klimaatadaptief bouwen (BZK, maart 2023). De ambitie is om meer te doen dan strikt noodzakelijk zodat ZuiderC op grotere schaal betekenis kan hebben voor de waterhuishouding.

Duurzame mobiliteit
Een goede en tijdige ontsluiting met het openbaar vervoer is een voorwaarde voor de ontwikkeling van ZuiderC. De realisatie van treinstation Lelystad Zuid met de bijbehorende lagere parkeernorm voor de omliggende buurtschappen is nodig om het beoogde hoge woningaantal in ZuiderC te kunnen realiseren én om ruimte te bieden aan de ontwikkeling van natuur.

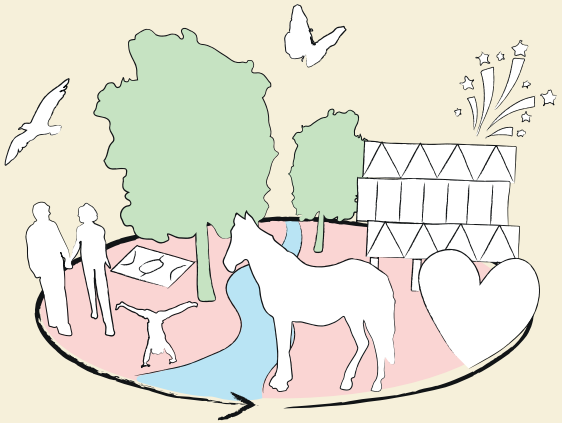
Natuurinclusief
Natuurinclusiviteit heeft betrekking op een natuurinclusieve samenleving in de brede zin. Het gaat bij natuurinclusief handelen om drie componenten: voorkomen van natuurschade, benutten van natuurlijke kansen en verbeteren van natuurkwaliteit.

ZuiderC biedt de unieke kans om substantiële hoeveelheid natuur toe te voegen binnen het plangebied en daarmee het Natuurnetwerk Nederland uit te breiden. De ambitie is om de natuur door te trekken tot in de haarvaten van ZuiderC door op alle schaalniveaus natuurinclusief te ontwerpen.

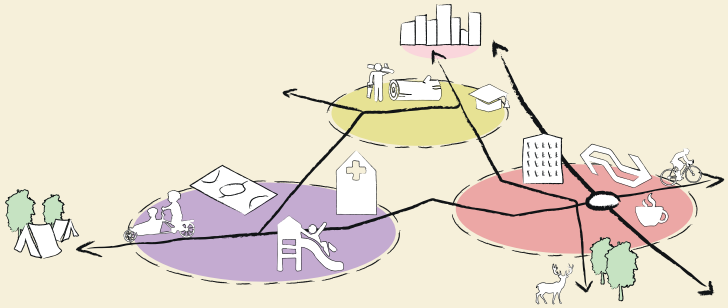
Leidende principes



Compacte buurtschappen
De buurtschappen zorgen voor sociale cohesie en menselijke maat, terwijl de natuur nooit ver weg is. Daarnaast is er door compact te bouwen meer ruimte om een dynamisch en natuurlijk landschap te realiseren.



Cohesie met natuur én elkaar
In het robuuste groenblauwe raamwerk ontmoeten bewoners elkaar en de rijke populatie aan dieren. Het dynamische landschap sluit aan op de natuur van het Hollandse Hout, de Oostvaardersplassen en het Markermeer.



Complete samenleving
In het stadsdeel is ruimte voor uiteenlopende leefstijlen met bijbehorende voorzieningen, woonmilieus en werkgelegenheid. Het station Lelystad Zuid, de volwaardige aansluiting 9 op de A6 en een fijnmazig netwerk van voet- en fietsverbindingen maken de verbinding van het stadsdeel met zijn omgeving compleet.



Ruimtelijk raamwerk

ZUIDERC

Ontwikkelen volgens Lelystads DNA

Lelystad geeft lucht. Een groene stad met een gevoel van ruimtelijkheid: hieraan ontleent Lelystad haar ruimtelijke identiteit en woon- en leefkwaliteit. De basis hiervoor werd gelegd in de structuurplannen die via verschillende iteraties leidde tot het ontwerp voor Lelystad uit 1978.
Veel ontwerpprincipes zijn nog steeds herkenbaar en leidend in de stedelijke structuur. Met de ontwikkeling van ZuiderC wordt op een hedendaagse manier voortborduurt op het ruimtelijk DNA van de stad.

Ontwerpprincipes bestaande stad

Dreven en fietsroutes
Het raster van dreven in het groen verbindt de stad efficiënt met de regio en brengt een ruimtelijke scheiding aan tussen de woonwijken en werkgebieden. Het vrij liggende fietsnetwerk verbindt de woonwijken via fietsbruggen met elkaar en de omgeving.

Wijken en wijkcentra
Iedere woonwijk heeft een eigen centrum met basisvoorzieningen. Deze wijkcentra zijn van groot belang voor de ontmoeting en verbinding tussen de wijkbewoners.

Landschap
Het landschap dringt via groene wiggen diep door in de stad. Aan de randen van de stad zijn stadsbossen geplant als afscherming van de lege en winderige polder, nu bieden ze uiteenlopende recreatieve functies. De noord- en zuidrand van de stad vormen een overgangszone tussen stad en landschap.

Centrumzone
Centraal in de stad ligt de zone met centrumvoorzieningen, tussen spoor en dreef. Deze ontwikkelt zich verder tot een stedelijk gemengd milieu. Rond het treinstation ligt de focus op commerciële voorzieningen terwijl richting het zuiden en noorden zich ook veel maatschappelijk functies bevinden en ontwikkeld worden.

Functiescheiding
Conform het modernistische gedachtengoed werden de functies van wonen, werken, recreëren, natuur en voorzieningen strikt ruimtelijk gescheiden. Dit wordt nog eens benadrukt door de brede dreven. De relatie van de stad met haar directe omgeving, zoals de natuurgebieden, is hierdoor ook afstandelijk.

Ontwerpopgave ZuiderC

De ontwerpprincipes uit 1978 zijn nog steeds duidelijk zichtbaar in de stedelijke structuur. Omdat de geplande groei van de stad naar ruimt 120.000 inwoners is achtergebleven, is een aantal structuren en ruimtes overgedimensioneerd. Zo staan bijvoorbeeld wijkvoorzieningen onder druk vanwege gebrek aan draagvlak en is er relatief veel openbare ruimte, wat her en der leidt tot een onsamenhangend gevoel en hoge onderhoudskosten. De ontwikkeling van ZuiderC draagt met 25.000 nieuwe inwoners enerzijds bij aan de benodigde groei van de stad. Anderzijds zorgt de ontwikkeling voor een herijking van de oorspronkelijke ontwerpprinces op basis van hedendaagse inzichten, bijvoorbeeld als het gaat combineren in plaats van scheiden van functies.



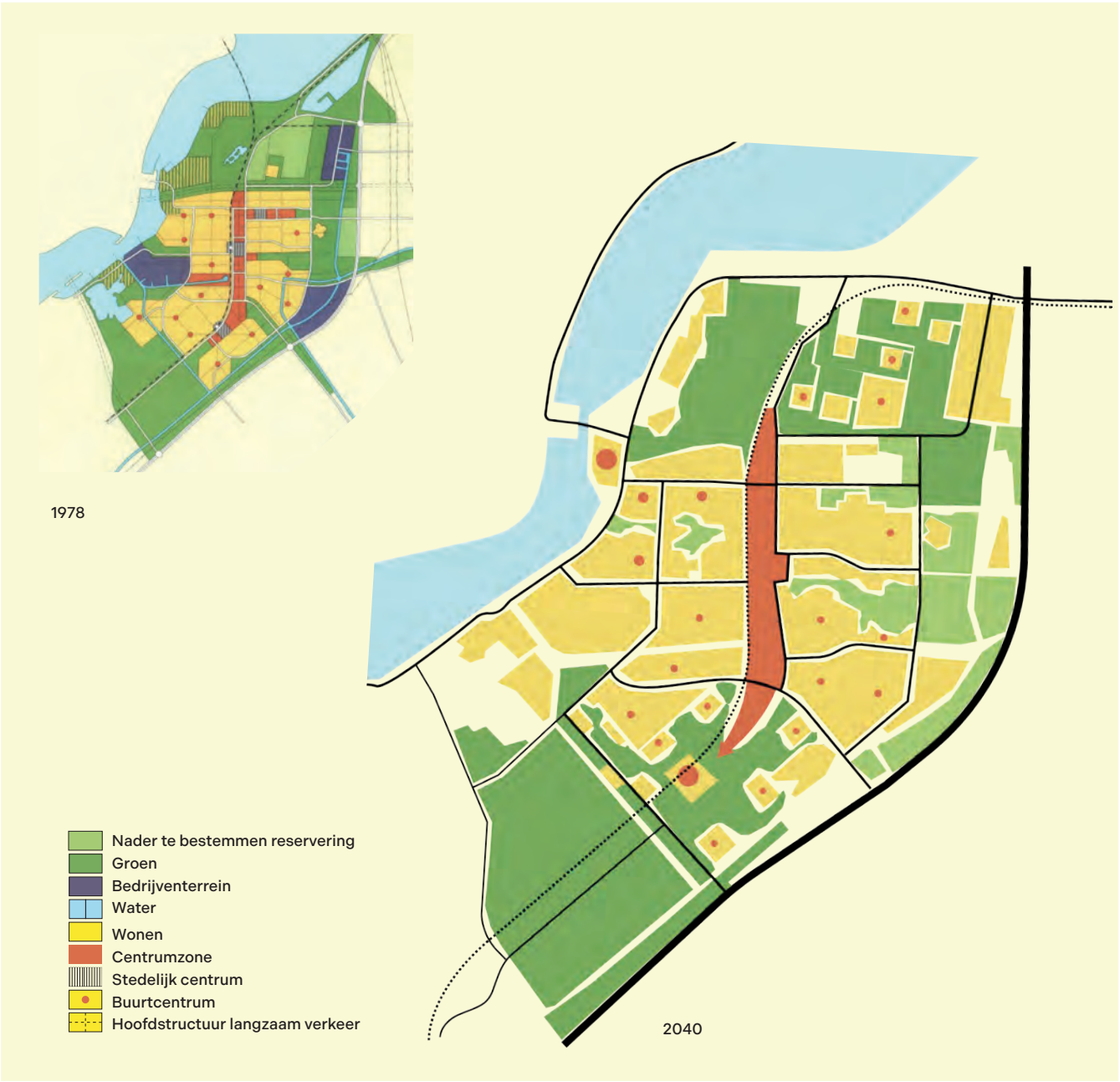


Hoofdstad van de Nieuwe Natuur

Lelystad Next Level en de Omgevingsvisie zetten in op Lelystad 'Hoofdstad van de Nieuwe Natuur' als drager voor de toekomstige ontwikkeling en profilering van Lelystad. De verweving van stad en landschap zal worden versterkt en terugkomen in de plannen en visies voor de toekomst. Dit is een trendbreuk ten opzichte van de oude manier van ontwikkelen waar juist een duidelijke scheiding tussen stad en omme-land bestond.

Ontwerpprincipes ZuiderC

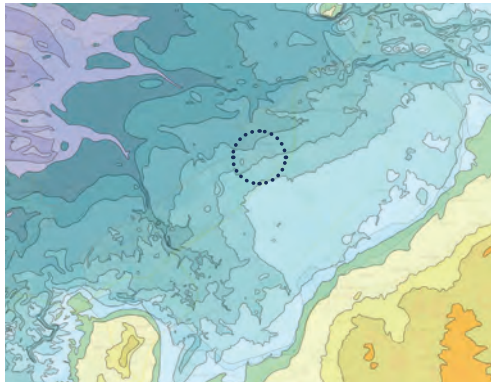
De structuur van ZuiderC borduurt op eigentijdse wijze voort op het Lelystadse DNA. Het geeft optimaal invulling aan de vormgeving van de zuidelijke groene rand: natuur en bebouwing worden zoveel mogelijk verweven. De natuurzone bestaat uit een breed kerngebied met bosrijke natuur. Zo komt de natuur dichter naar de stad en dient het tegelijk als kwaliteit om in/aan te wonen. De nieuwe ontwikkelingen worden geclusterd in buurtschappen rond een eigen centrale plek zoals een brink, soms met voorzieningen. De Laan van Nieuwland vormt een aanvulling op het bestaande drevensysteem. Daarnaast wordt ingezet op snelle vrijliggende fietspaden die de verschillende buurtschappen met elkaar en de omgeving verbinden. De centrumzone wordt doorgetrokken naar het zuiden waar, centraal in de nieuwe ontwikkeling, een wijkcentrum ontstaat rond het treinstation Lelystad Zuid.



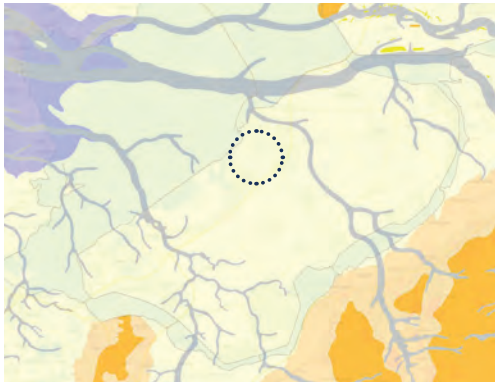
Water en bodem sturend

Verhaal van de ondergrond

De ondergrond van Lelystad en het plangebied in het bijzonder bestaat hoofdzakelijk uit zand, klei en veen. De diepte en dikte van de lagen kunnen lokaal grote verschillen vertonen. De zandlaag stamt uit het Pleistoceen, dat zo'n 9.000 v. Chr. overging in het Holoceen. Het klimaat werd warmer en vochtiger en er ontwikkelde zich een vegetatiedek. Door het afsmelten van de ijskappen steeg de zeespiegel; er ontstonden moerassen en veen. In de 10e en 11e eeuw werden grote delen van het veengebied ontgonnen en omgezet in boerenland. Door de bodemdaling werd het gebied kwetsbaar voor overstromingen in de twaalfde eeuw begon de vorming van de Zuiderzee. Er werden grote stukken van het veenland in het huidige IJsselmeergebied en de Noordoostpolder weggeslagen en in de eeuwen erna breidde de Zuiderzee zich steeds verder uit. Er ontstond een kleilaag en deze afzetting ging door tot in de IJsselmeerperiode. Op basis van nader bodemonderzoek wordt in beeld gebracht welke plekken binnen het plangebied het meest geschikt zijn om te worden opgehoogd en uitgediept ten behoeve van het groenblauwe raamwerk.



10.000 v. Chr.



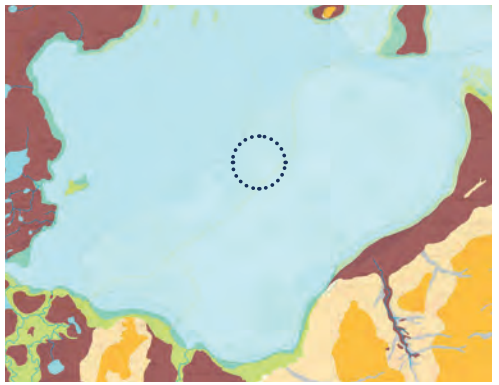
9.000 v. Chr.



4000 v. Chr.



1500 v. Chr.



1250 n. Chr.

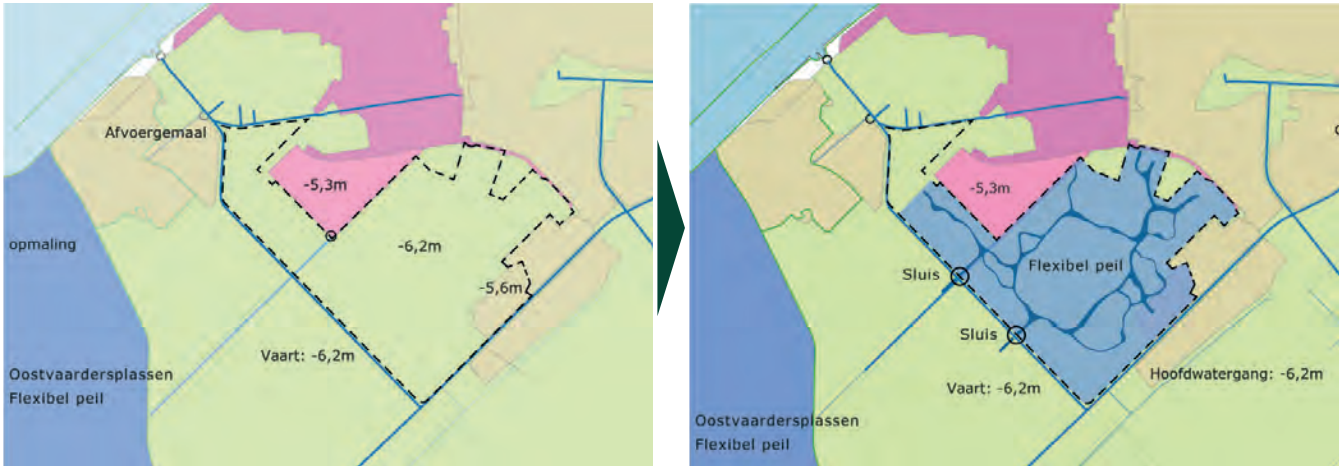


2000 n. Chr.

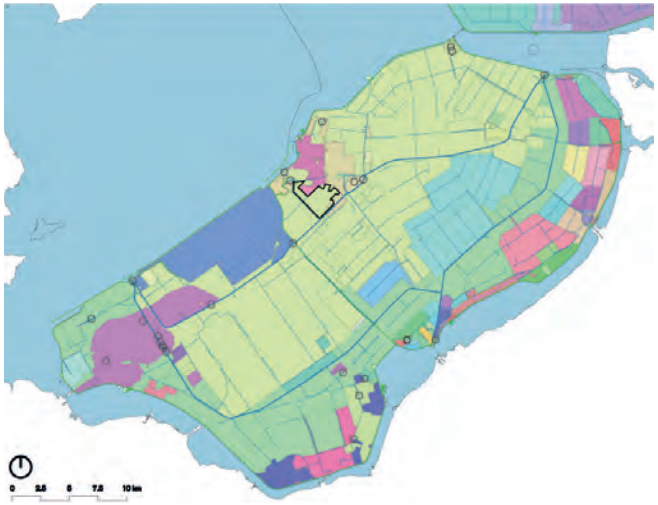
Klimaatadaptief

Het Nederlandse landschap kenmerkt zich door een mentaliteit van maakbaarheid. Veel van de gebieden waarin we wonen en werken worden kunstmatig drooggehouden door het oppompen van water. Deze maakbaarheid heeft zich in de afgelopen decennia steeds opnieuw bewezen als stabiel systeem, maar we lopen inmiddels wel tegen de grenzen van het systeem aan. De zeespiegel stijgt gestaag, de vraag om water langer vast te houden voor droge perioden wordt groter, terwijl we tegelijkertijd te maken krijgen met overlast door hogere pieken in neerslag. In toekomstige plannen, zoals deze Mastervisie, moeten water en bodem weer sturend zijn voor de inrichting van de ruimte.

Door gebieden klimaatadaptief in te richten, kan de stress op het gehele systeem worden verminderd en kunnen ontwikkelingen onafhankelijker worden van het pompsysteem. Door slim gebruik te maken van water, bodem en hoogteverschil kan overlast door water of droogte worden verminderd. Dit maakt een gebied toekomstbestendig.



Ambitie watersysteem: verminderen van stress op het watersysteem door introductie flexibel peil in het plangebied



Ligging plangebied

ZuiderC wordt een gebied dat meebeweegt met de seizoenen en waterbehoefte: een dynamisch landschap. Het waterpeil is flexibel en kan fluctueren. De slenken in het gebied worden volledig gevoed door regenwater en houden dit zo lang mogelijk vast. Het gebied krijgt als het ware een sponsfunctie. Hiermee wordt bijgedragen aan de landelijke opgave om zoet water te bufferen.

De lager liggende buurtschappen worden opgehoogd. Het geaccidenteerde landschap zorgt ervoor dat de woningen droge voeten houden. De hoogteaccenten binnen de buurtschappen functioneren als balkons met uitzicht over het landschap. De gradiënt van hoog naar laag biedt ruimte aan uiteenlopende functies en natuurdoeltypen.

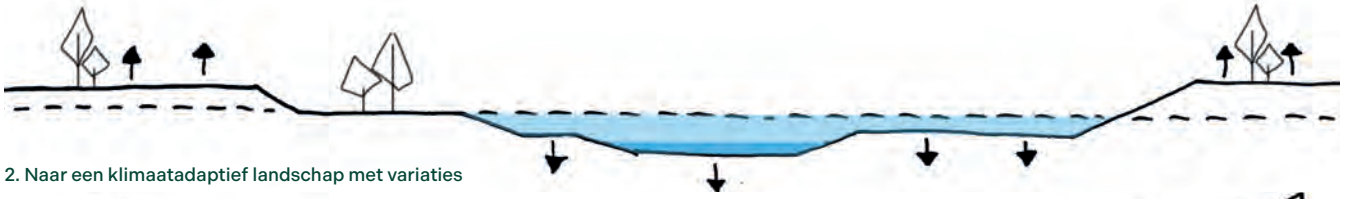




0. Van de voormalige zuiderzee



1. Via een huidig vlak landschap



2. Naar een klimaatadaptief landschap met variaties



3. Waarin een complete samenleving ontstaat van wonen, werken, leren, recreëren, sporten etc.

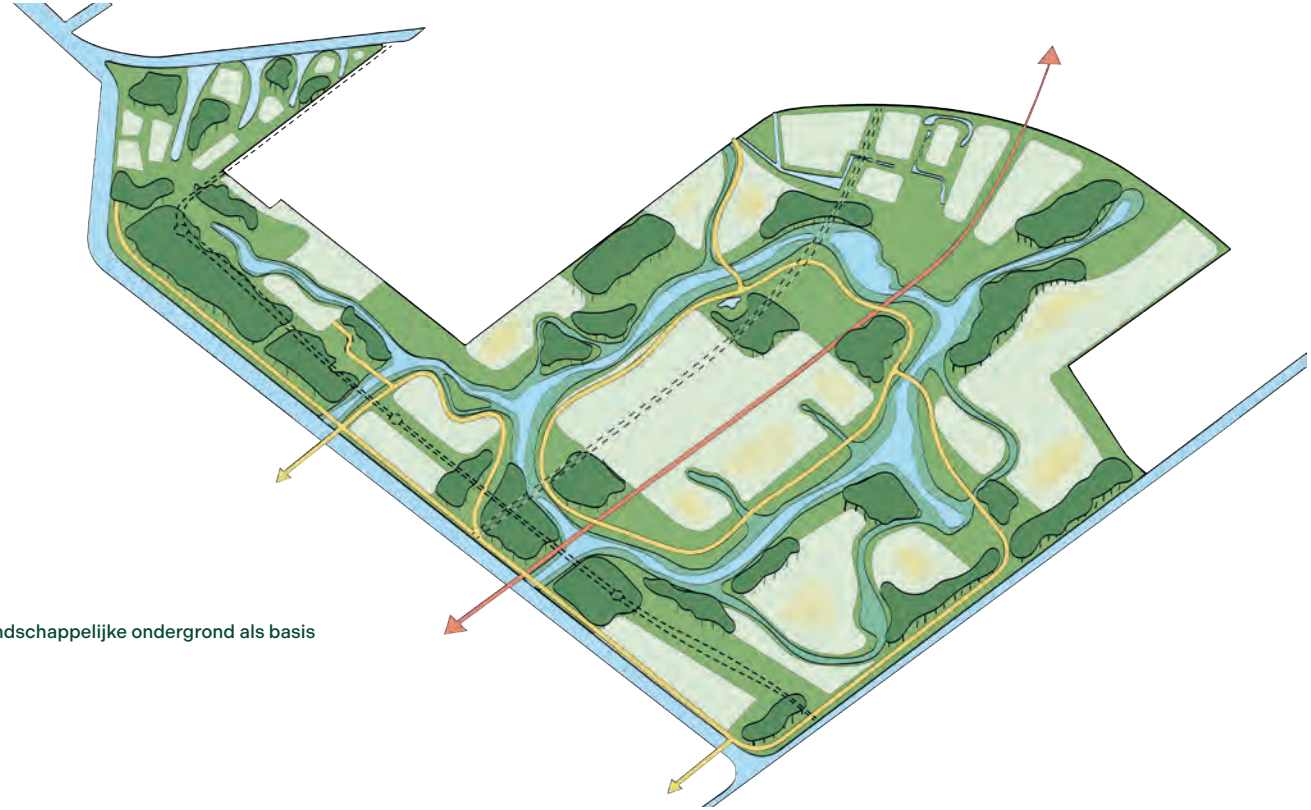


Landschap

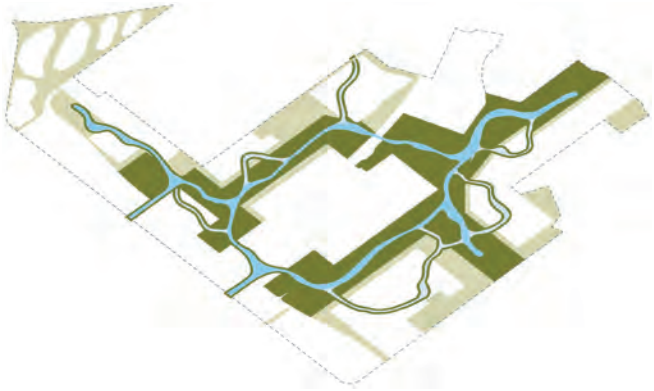
De onderscheidende kwaliteit van ZuiderC bestaat uit de optimale beleving van de natuur. Door de compactheid van de buurtschappen is de natuur nooit ver weg.
Het landschap loopt door tot in de haarvaten van de buurten: van de hoofdstructuur, via de buurtbeek, de binnentuinen, de straten tot op de gebouwen. Op alle schalen wordt natuurinclusief ontworpen.

De kern van ZuiderC is een robuust groenblauw raamwerk met slenken en bos, dat aansluit op de natuur van het Hollandse Hout, de Oostvaardersplassen en het Markermeer. Dit kerngebied bestaat uit natuur: ruig en optimaal ingericht voor de biodiversiteit. Hierdoor ontstaat een uitbreiding van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Uitgangspunt is dat dit kerngebied door een natuurbeheerder wordt ontwikkeld en beheerd. Voor een goed functionerend netwerk worden op twee punten de kreken onder de Laan van Nieuwland door getrokken.

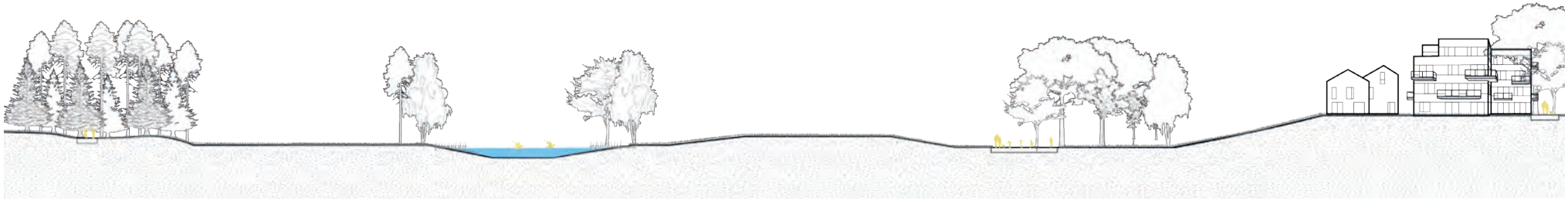
Rondom het kerngebied en tussen de buurtschappen liggen de flexibele parkzones. Dit zijn enerzijds recreatieve gebieden met een invulling voor divers gebruik, zoals sporten en spelen. Anderzijds dienen deze zones ook als buffers voor de buurtschappen, zodat de exacte positie, omvang en vorm nog nader uitgewerkt kan worden. Op basis van verder onderzoek naar bodem en water zal de ligging van de slenken en de ophogingen verfijnd worden.



Landschappelijke ondergrond als basis



Kernzone natuur en de flexibele parkzone



Principedoorsnede met de verschillende zones

Cohesie met natuur

XS ← → XL









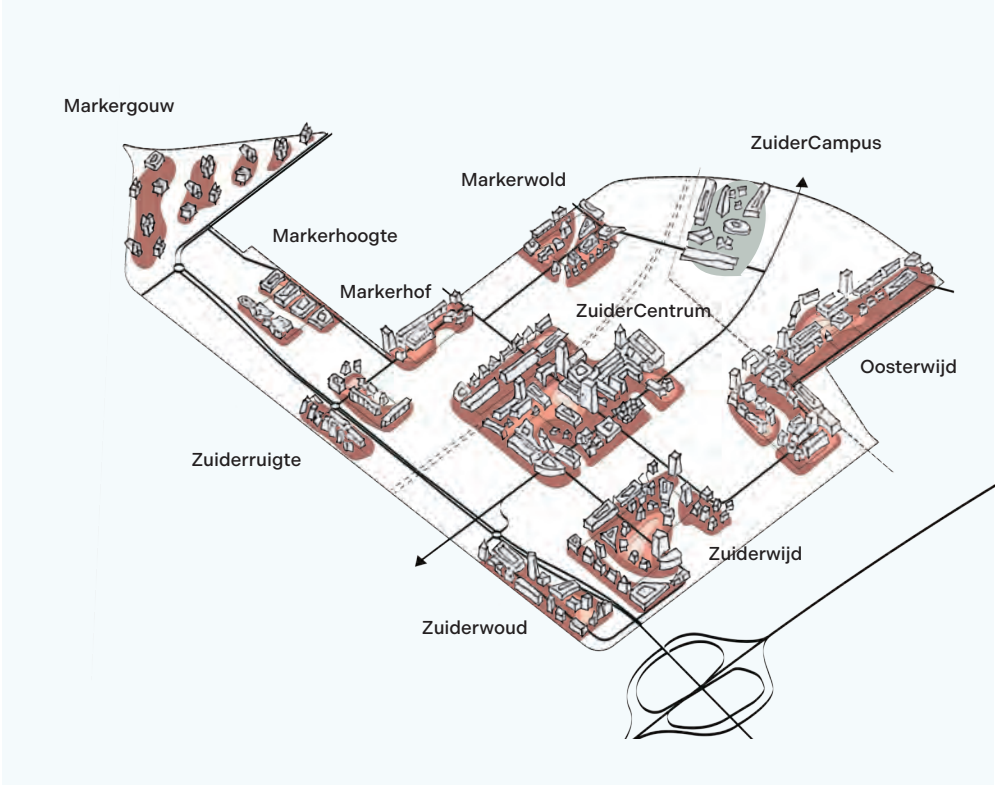


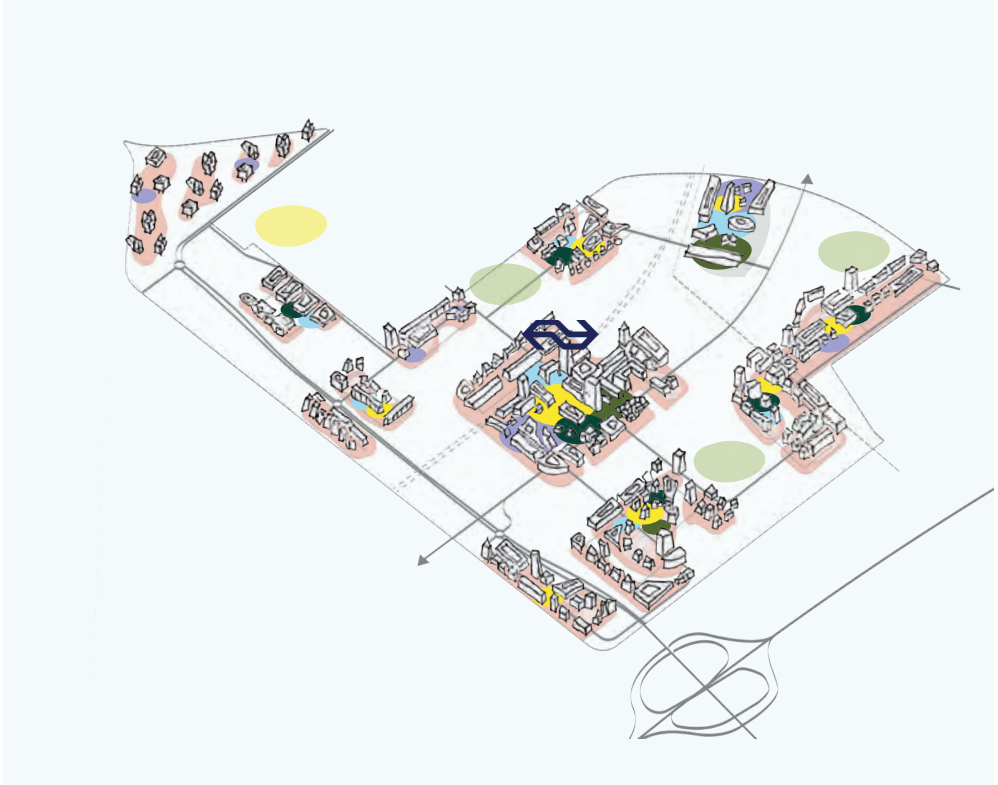




Buurtschappen

ZuiderC vormt zich tot een complete en inclusieve samenleving. Er wordt gewoond, gewerkt, geleerd, gesport en gespeeld in en rondom de compacte buurtschappen. Er wordt ingezet op een grote diversiteit aan woonmilieus en bijbehorende voorzieningen. Deze diversiteit wordt ontleend aan de verschillen in ligging, omvang en dichtheid tussen de buurtschappen. Door hun compactheid sluiten ze goed aan op de menselijke maat. Ieder buurtschap heeft een centraal punt. Hierdoor wordt ontmoeting tussen bewoners gestimuleerd. Afhankelijk van het aantal bewoners zijn er ook specifieke voorzieningen aanwezig.



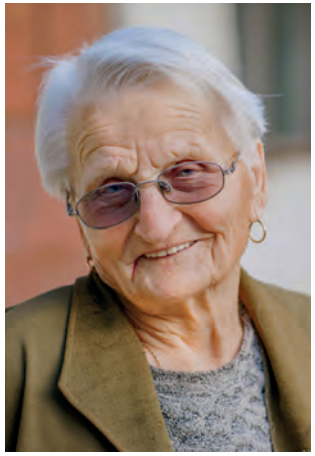


Cohesie met elkaar

XS ← → XL










Opbouw van de buurtschappen
Elk buurtschap vraagt om een eigen ontwikkelstrategie, afhankelijk van het programma, de marktomstandigheden en de omvang. De volgende principes zijn leidend in het vormgeven van de buurtschappen:

1. Optimale beleving van het landschap door een alzijdige oriëntatie van het buurtschap op de natuur en een drempelloze autovrije overgangszone.

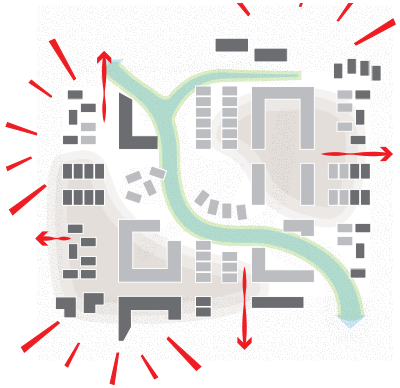
2. Elk buurtschap heeft een of meerdere landschappelijke aansluitingen op de groen/blauwe hoofdstructuur, zodat het altijd onderdeel uitmaakt van het grotere geheel.

3. Hoogteverschillen versterken de natuurbeleving.

4. Elk buurtschap biedt een divers aanbod aan woningtypologieën.

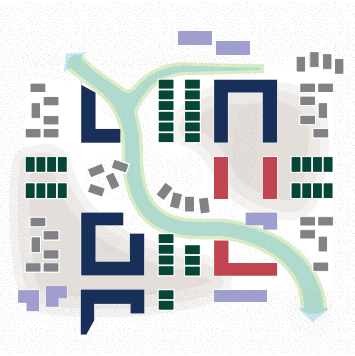
5. Elk buurtschap heeft één of meerdere centra, zoals een plein, brink of dorpsweide en waar mogelijk bijbehorende voorzieningen.

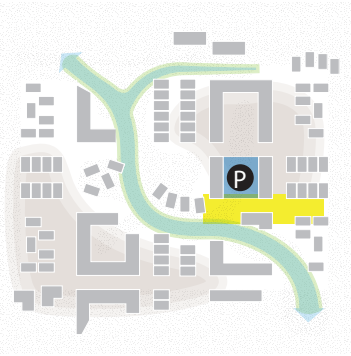
6. Straten zijn groen, parkeren is niet beeldbepalend en wordt zoveel mogelijk geclusterd.

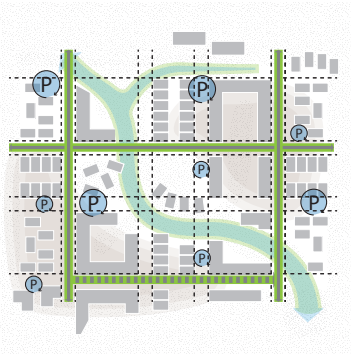

1. Optimale beleving van het landschap


2. Interne groen-blauw structuur


3. Hoogteverschillen


4. Divers aanbod


5. Centraliteit


6. Groen grid en geclusterd parkeren

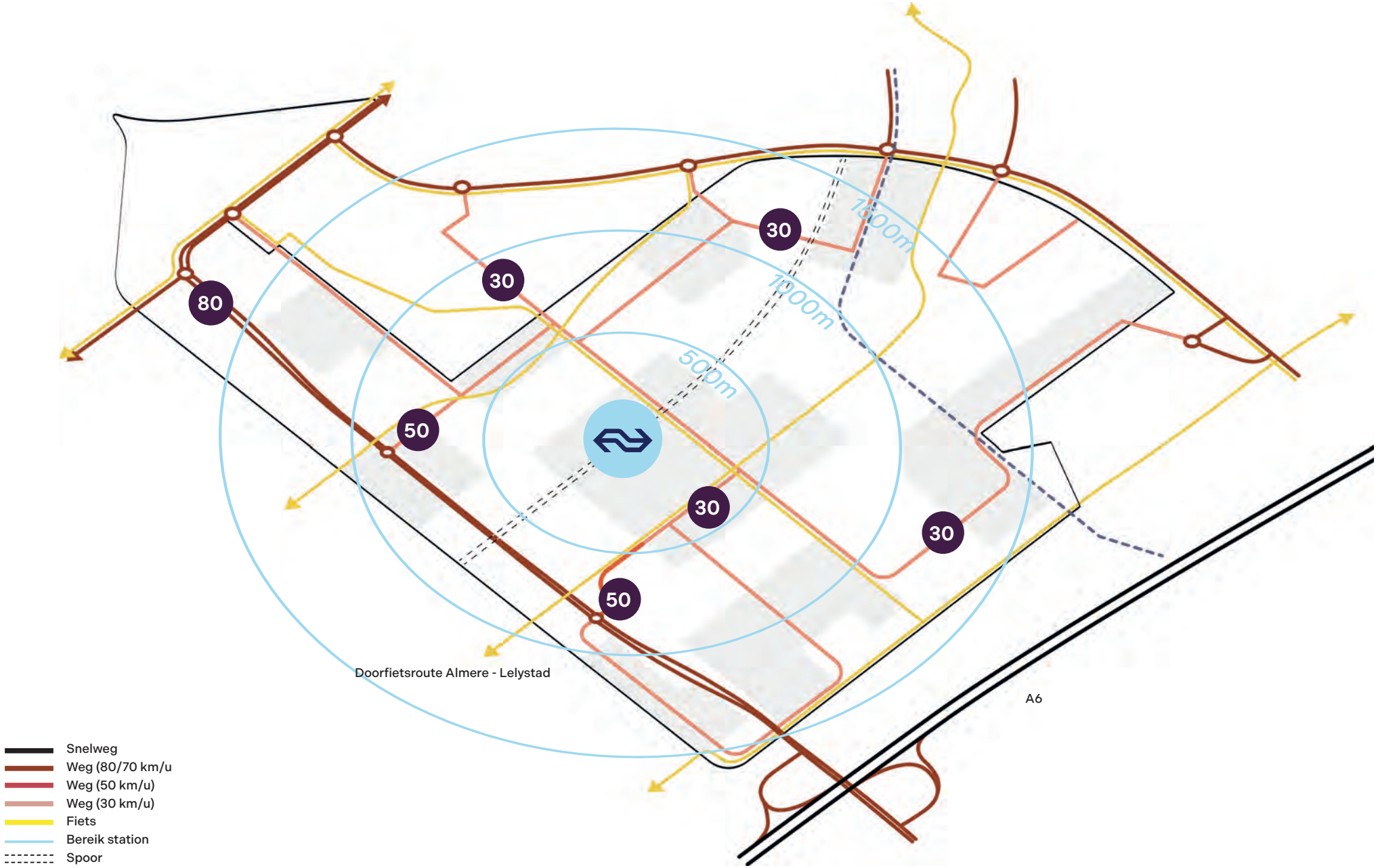
Mobiliteit

De buurtschappen zijn goed verbonden met elkaar en de omliggende stadsdelen door directe voet- en fietsroutes. De doorfietsroute Almere-Lelystad verbindt ZuiderC op regionale schaal.

Het treinstation Lelystad Zuid speelt een belangrijke rol in het plan, omdat het de gewenste woningaantallen mogelijk maakt. De tijdige en succesvolle ontwikkeling van het (sprinter) treinstation maakt het mogelijk om de auto minder dominant te maken en het centrum-buurtschap met een hoge dichtheid te ontwikkelen.

Parkeren wordt zo efficiënt mogelijk vormgegeven. Ieder buurtschap beschikt over één of meerdere geclusterde parkeervoorzieningen, waar mogelijk gestapeld. Hierdoor ontstaan mogelijkheden voor deelgebruik, collectieve laadvoorzieningen, het aanbieden van andere vormen van mobiliteit en kunnen buurten autoluw worden. Het straatbeeld wordt niet gedomineerd door auto's.

De Laan van Nieuwland krijgt een volledige aansluiting op de A6, en ZuiderC wordt met twee rotondes op de Laan van Nieuwland aangesloten. De gebiedsontsluitingswegen vanaf de Laan van Nieuwland zijn 50 km per uur, het overige wegennetwerk bestaat - zo snel als de doorstroming het toelaat - uit erftoegangswegen waar 30 km per uur de norm is. Er zijn geen directe autoverbindingen tussen de Laan van Nieuwland en de Larserdreef, waardoor er voornamelijk sprake zal zijn van bestemmingsverkeer.


80
30
30
30
50
30
50
500m
1000m
1500m
Doorfietsroute Almere - Lelystad
A6
Snelweg
Weg (80/70 km/u
Weg (50 km/u)
Weg (30 km/u)
Fiets
Bereik station
Spoor
HOV tracé


UTRECHT VAARTSCHE RIJN








Driebergen-Zeist




mijnenergi

Plankaart en raamwerk

De plankaart visualiseert het lonkende perspectief van ZuiderC. Hierin wordt de visie op het gebied verbeeld, met de groenblauwe hoofdstructuur als drager van de identiteit.

Het verloop in kleur van de buurtschappen geeft de beoogde dichtheid aan: van donker voor hogere dichtheden naar licht voor lagere dichtheden. De gele kleur duidt de ligging van de belangrijkste voorzieningen en werkgelegenheid.

Naast de plankaart is ook een raamwerkkaart opgesteld. De raamwerkkaart is een sturingsinstrument, waarin onderscheid wordt gemaakt tussen de punten die vastliggen, de zogenaamde ruimtelijke uitgangspunten en de punten waarvan de positie en omvang bij de nadere planontwikkeling wordt bepaald. In de raamwerkkaart is zowel de minimale omvang van de buurtschappen vastgelegd (ontwikkelveld/zoekgebied), als de kernzone van de natuur (zoekgebied). Met de exacte omvang en locatie kan echter nog geschoven worden omdat er een flexibele ruimte tussen ligt (parkzone & bufferruimte). Dit biedt de nodige flexibiliteit in het plan richting de toekomst. De raamwerkkaart vormt het vertrekpunt voor de verdere planuitwerking.



Ruimtelijke uitgangspunten:

- Aaneengesloten groenblauwe hoofdstructuur met natuurdoeleinden.
- Minimale afmetingen buurtschappen.
- Ligging treinstation Lelystad Zuid.
- Aansluitpunten en globale positie van infrastructurele verbindingen.
- Bestaande en nieuwe onderdoorgangen spoor.
- Tracé Laan van Nieuwland, inclusief kunstwerken.
- Milieucontouren van het spoor en bedrijventerrein.

Flexibiliteit richting toekomst:

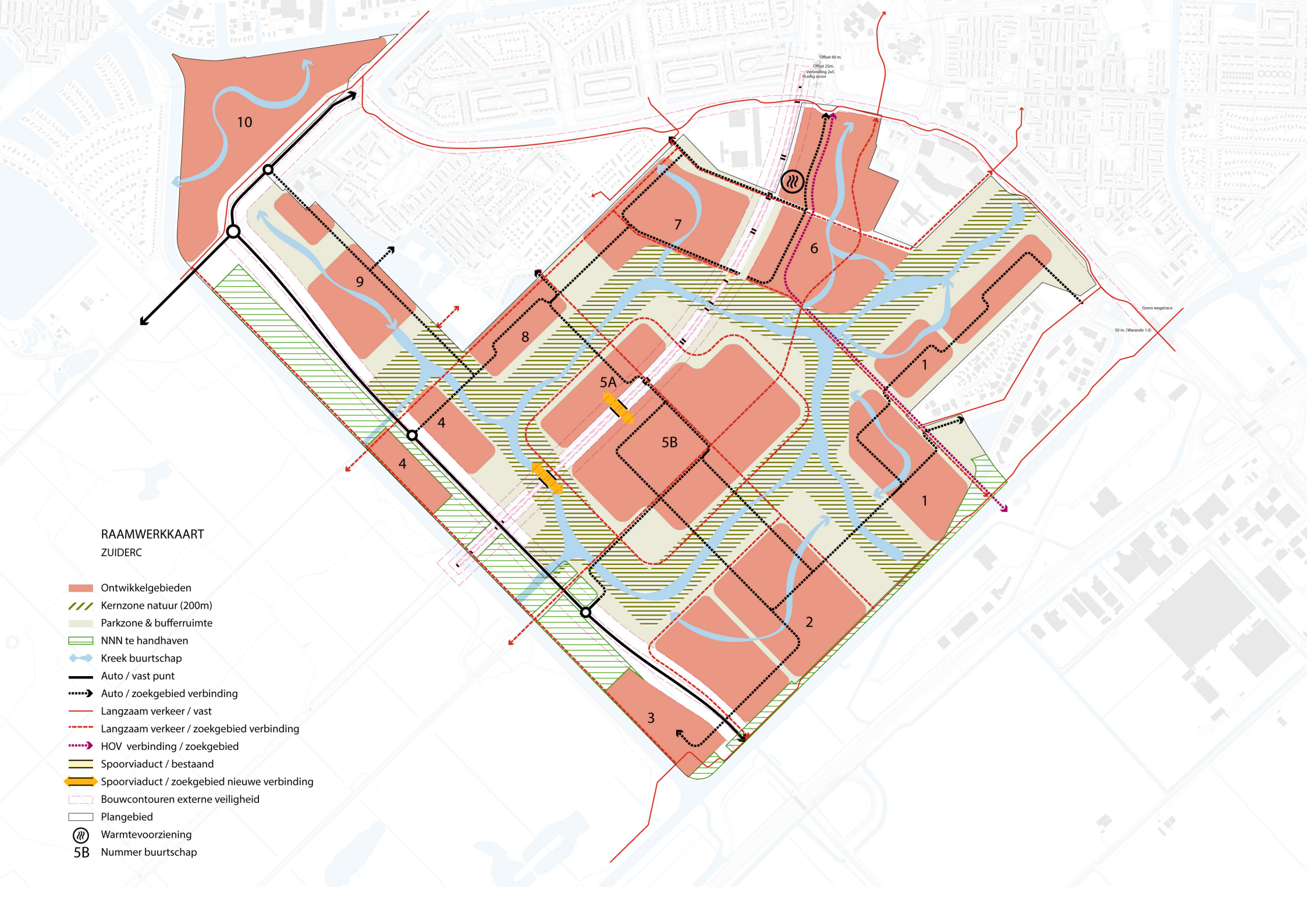
- Positie en omvang groenblauwe hoofdstructuur: wordt bepaald op basis van de stedenbouwkundige uitwerking van de buurtschappen en de resultaten van het bodemonderzoek.
- Positie en omvang buurtschappen: wordt bepaald op basis van de stedenbouwkundige en programmatische uitwerking van de buurtschappen en de resultaten van o.a. het bodemonderzoek.
- Programma buurtschappen: wordt bepaald op basis van veranderende marktomstandigheden.
- Positie en omvang infrastructuur: wordt bepaald op basis van de resultaten van het verkeersonderzoek, het bodemonderzoek en de stedenbouwkundige uitwerking van de buurtschappen.



Plankaart



Raamwerkkaart



RAAMWERKKAART

ZUIDERC

- Ontwikkelgebieden
- Kernzone natuur (200m)
- Parkzone & bufferruimte
- NNN te handhaven
- Kreek buurtschap
- Auto / vast punt
- Auto / zoekgebied verbinding
- Langzaam verkeer / vast
- Langzaam verkeer / zoekgebied verbinding
- HOV verbinding / zoekgebied
- Spoorviaduct / bestaand
- Spoorviaduct / zoekgebied nieuwe verbinding
- Bouwcontouren externe veiligheid
- Plangebied
- Warmtevoorziening
- 5B Nummer buurtschap



Programma

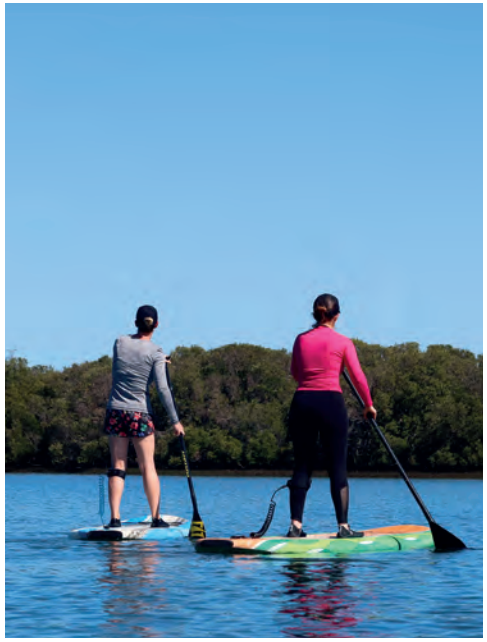
ZUIDERC



Wonen

Sporten en bewegen









Leren



Recreëren





Dagelijks winkelen



Werken

Zorgen





Compleet stadsdeel

ZuiderC wordt een compleet stadsdeel, waar voldoende voorzieningen gerealiseerd moeten worden om een aantrekkelijk en toekomstbestendig leefmilieu te bieden. De voorzieningen in dit stadsdeel richten zich met name op de nieuwe bewoners van ZuiderC en zijn complementair aan het stadshart van Lelystad waardoor de stad als geheel zicht verder voltooit.

In mei 2022 is de Nota van Uitgangspunten 'Warande 2.0' vastgesteld door de Raad. In deze nota zijn de op dat moment vigerende beleidsmatige uitgangspunten voor deze gebiedsontwikkeling vastgelegd. Deze nota is kaderstellend voor de verdere planontwikkeling.

Omdat dit een langjarige gebiedsontwikkeling betreft, is flexibiliteit nodig om toekomstige wijzigingen in beleid en in wet- en regelgeving op te kunnen vangen. In dit hoofdstuk worden de verschillende programmaonderdelen van de mastervisie nader toegelicht in tekst en met beelden.



Eindhoven | Ter Veld | 24 w/ha



Den Haag | De Bras | 28 w/ha



Freiburg | Quartier Vauban | 60 w/ha



Eindhoven | Bosrijk | 17 w/ha



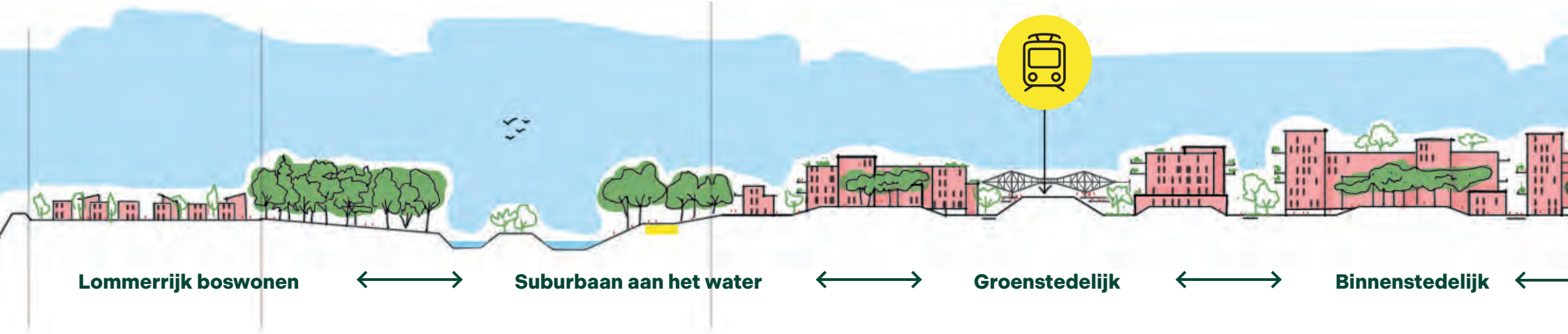
Eindhoven | Strijp R | 32 w/ha



Berlijn | Puhlvermuhle | 65 w/ha



Kopenhagen | Sluseholmen | 110 w/ha





Stockholm | Husarviken | 80 w/ha



Hawkhurst | Flimwell Park | 25 w/ha



Rijswijk | Geworteld wonen | 31 w/ha



Stockholm | Hammerby | 80 w/ha



Den Bosch | Haverleij | 47 w/ha



Den Bosch | Boschveld | 40 w/ha



Rotterdam | Nesselande | 15 w/ha



Wonen

Lelystad geeft lucht aan woondromen. Gelegen in het robuuste natuurlijke landschap bieden de buurtschappen van ZuiderC ruimte aan circa 25.000 nieuwe inwoners. ZuiderC wordt een gemengd gebied, waarin de verschillende prijsklassen en woningcategorieën evenwichtig vertegenwoordigd zijn. Het uitgangspunt is om 2/3 betaalbare woningen te realiseren waarvan 30% in het sociale segment. Voor de grens van betaalbaarheid sluiten we aan bij het landelijk volkshuisvestingsbeleid. Voor de eerste fase geldt als aanvullende kader dat we voldoen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en de regiodeals die zijn gesloten. Voor de volgende fases maken we nadere afspraken over het dan geldende gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. In het volgende hoofdstuk is een verdeling van de beoogde 13.000 woningen over de 10 buurtschappen opgenomen

Een zorgvuldige mix met 50% appartementen en 50% grondgebonden woningen zorgt voor een divers aanbod, waarbij het centrumbuurtschap met treinstation Lelystad Zuid de aanleiding vormt voor een hoge dichtheid.

Iedereen die dat wil moet in Lelystad een leven lang goed kunnen wonen. Er wordt rekening gehouden met aandachtsgroepen en ouderen met de daarbij benodigde voorzieningen, evenals een wooncoöperatie-locatie. ZuiderC is aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen en bestaat uit diverse inclusieve woonmilieus. Deze diversiteit wordt ontleend aan de verschillen in ligging, omvang en dichtheid tussen de buurtschappen.

Referenties woonmilieus

Het unieke landschap van ZuiderC biedt een zeer divers aanbod van woonmilieus die allen een relatie hebben met de natuur. De milieus variëren van exclusief aan de randen tot hoogstedelijk rond het station. De referenties op de volgende pagina geven dit schematisch weer.

Werken

Lelystad zet in op een evenwichtige groei van de stad: naast extra woningbouw is er ook ruimte voor alle vormen van werken. Werken in de directe omgeving beperkt reistijd en is duurzamer voor de stad. Extra werkgelegenheid kan ook nieuwe bewoners aantrekken. Bedrijvigheid in (de nabijheid van) woongebieden zorgt voor een levendige omgeving. Een diversiteit aan bedrijven zorgt voor banen van praktisch geschoolden tot theoretisch opgeleiden. Werklocaties dragen ook bij aan het versterken van het voorzieningenniveau.

Biobased en circulair: kansen voor Lelystadse economie

ZuiderC biedt kansen om het huidige momentum voor biobased bouwmaterialen te pakken, omdat het gebied zelf kan bijdragen aan de productie en verwerking van biobased materialen. Bovendien biedt de campuszone ruimte voor innovatie en educatie rondom circulair bouwen op een 'Biobased Campus'.

Kansen wijkeconomie ZuiderC

Werken en leren versterken elkaar. Productieprocessen worden ook steeds schoner en duurzamer, waardoor in de toekomst een verdergaande menging met wonen mogelijk wordt. Door ruimte te bieden aan werken als integraal onderdeel van buurtschappen in ZuiderC, ontstaan kansen voor een bloeiende wijkeconomie en levendige buurten.











Zoekgebieden werkmilieus

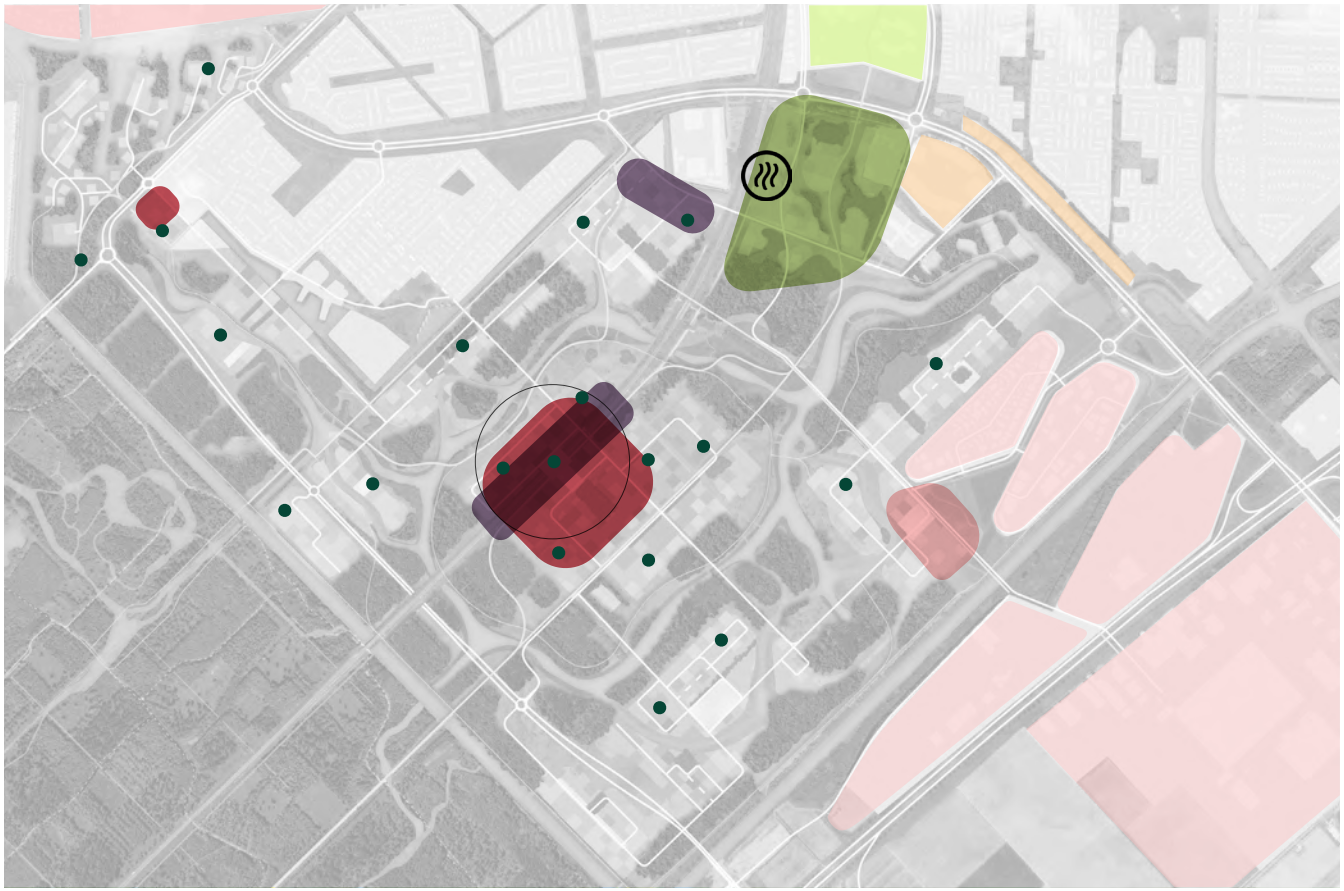
Werken in / aan huis
Overal verspreid door het stadsdeel en de buurten.
Kleinschalig, zzp-ers, persoonlijke/ zakelijke dienstverlening, kunst.

Binnenstedelijk compact
Concentratie rond het station. Verder kleinschalig in de campuszone en mogelijk rond het bestaande wijkcentrum. *Creatief, cultuur, educatie, broedplaatsen, flexwerken.*

Binnenstedelijk MKB
Rondom het station is een kansrijk gebied. Daarnaast als buffer langs het spoor of andere gebieden met impact zoals de Extra Beveiligde Zittingszaal of bedrijventerrein. *Ambachten, maakindustrie, mengbaar met wonen.*

Eco / Techcampus
Campuszone als gemengd gebied met een specifiek profiel. *Bedrijven rond biobased / circulariteit, educatie / opleiden, productie, cleantech, representatief, warmtevoorziening, menging met wonen mogelijk.*

Bedrijventerrein
Focus op de zone ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein; ook vanwege het omgevingsplan. *Regulier MKB, grote diversiteit, betaalbaar, combi met sport of leisure mogelijk.*



Leren

Onderwijs en ontplooiing in brede zin zijn essentieel voor de emancipatie van de stad en voor het individu. Voor jong en oud, van peuteronderwijs tot avondscholing voor volwassenen.

Zowel het primair onderwijs, het voortgezet onderwijs als beroepsonderwijs zullen in ZuiderC op meerdere strategisch gesitueerde plekken ontwikkeld worden. De mastervisie biedt voldoende ruimte om deze verspreid over de buurtschappen een plek te geven. Met daarbij de voorzieningen voor bewegingsonderwijs (sportvelden en -zalen) en kinderopvang. De ruimte die hieraan geboden wordt, sluit aan bij de door de raad vastgestelde kernkwaliteiten voor nieuwe onderwijsgebouwen 'Groen en Onderscheidend'. Dit houdt in dat de gebouwen duurzaam zijn en een onderscheidende architectuur hebben in een groene omgeving.

Het MBO en HBO-onderwijs moet ook onderscheidend zijn en een toevoeging of versterking door middel van een dependance van het aanbod dat al in de stad is. Dit kan bijvoorbeeld door aan te sluiten op de focus van het werken: biobased en circulair. Met name de campuszone biedt kansen voor een combinatie van werken/leren in het voortgezet en beroepsonderwijs.

Sporten en bewegen

ZuiderC biedt iedereen de ruimte om te bewegen, te spelen en te sporten. Sport, zorg, onderwijs en welzijn komen samen en versterken elkaar. De inrichting van de buitenruimte in de buurtschappen en het landschap in ZuiderC nodigt uit om te bewegen en elkaar te ontmoeten. Voor korte afstanden pak je de fiets of ga je lopen. Voor kinderen in alle leeftijdsgroepen is er voldoende aanleiding om te spelen. Aan de hand van 'speelcirkels' zal goed worden gekeken naar de verdeling van wijkspeelplekken voor kinderen van 5 tot 20 jaar, met name vanaf 8 jaar, en buurtspeelplekken voor kinderen van 3 tot 8 jaar.

Daarnaast is er voldoende ruimte om te sporten. Voor buitensport geldt dat wordt gestreefd naar open en duurzame sportparken waar gezondheid een hoofdrol krijgt. De inrichting hiervan nodigt uit tot zowel sportief bewegen als recreatief bewegen, van topsport tot breedtesport.

Zorg en welzijn

Een stadsdeel van deze omvang vraagt om maatschappelijke voorzieningen op het gebied van gezondheid, begeleiding en opvang. De benodigde en gewenste gezondheids- en welzijnsvoorzieningen zullen parallel oplopen met de woningbouw in een buurtschap en in het stadsdeel als geheel. In een eerste fase kunnen dit tijdelijke functies zijn, maar belangrijk is dat vanaf de eerste dag er toegang is tot gezondheidszorg- en welzijnsvoorzieningen.

In ZuiderC komen inclusieve buurtschappen. De huisvesting van inwoners met een zorgvraag (al dan niet in geclusterde vorm) is integraal onderdeel van het woonprogramma. Huisvesting voor senioren met een zorgvraag wordt gerealiseerd in de nabijheid van voorzieningen; de omgeving hiervan wordt "seniorproof" ingericht.

In het gebied komen enkele gezondheidscentra/ multifunctionele accommodaties voor zorg en welzijn: activiteiten, (dag)behandeling, kantoren, restauratieve voorzieningen etc. Deze komen bij voorkeur in de nabijheid van andere voorzieningen, zoals onderwijs, sport, kinderopvang en winkels. Zo kan het aantal vervoersbewegingen worden beperkt en worden de parkeervoorzieningen efficiënt benut.

Een groene omgeving kan ook een positief effect hebben op gezondheid van de bewoners middels een inrichting van de openbare ruimte die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten.












LAVELLE
16

Dagelijks winkelen

Een compleet stadsdeel kan niet zonder een breed palet aan voorzieningen zoals winkels voor de dagelijkse boodschappen, kleinschalige horeca, ruimten voor commerciële voorzieningen (drogisterij, schoenreparatie, etc.) en ruimten voor persoonlijke verzorging (kappers, nagelsalon, etc.).

Deze zullen in twee kleinere buurtcentra worden geclusterd. Solitair gespreid in de wijk is ruimte voor functies die aan huis kunnen plaatsvinden. Combinaties met andere voorzieningen, zoals gezondheidscentra zijn wenselijk. In de buurtcentra kan dit ook in 'gestapelde' vorm, bijvoorbeeld in multifunctionele centra of voorzieningen met daarboven woningen.

Vooral de geclusterde voorzieningen zijn van belang voor de ontmoeting en binding tussen de wijkbewoners en dragen bij aan het woongenot. De locaties dienen goed bereikbaar te zijn: vooral per (bak)fiets, te voet en met veilige routes voor het bevoorradingsverkeer. De inpassing van voorzieningen die overlast kunnen geven, zoals horeca of grote supermarkten, moet zorgvuldig gebeuren.

In de volgende fase van stedenbouwkundige uitwerking wordt de situering en de inrichting van deze plekken, ook ten opzichte van de bestaande voorzieningen, nader uitgewerkt. Zo is bij de Buizerdweg een wijkcentrum ontwikkeld met een supermarkt en aanvullende commerciele en persoonlijke dienstverlening. Deze voorzieningen kunnen de eerste bewoners direct voorzien in hun dagelijkse behoeften.

Totaaloverzicht niet-wonen programma

Voorzieningen	Ruimtevraag (bruto BVO)
Onderwijs	90.000 m2
Buurtcentra	4.000 m2
Sport	120.000 m2
Gezondheidszorg	33.500 m2
Cultuur	20.000 m2
Winkels en horeca	11.650 m2
Bedrijventerrein (niet mengbaar)	240.000 m2


SUSTAINABILITY MATTERS







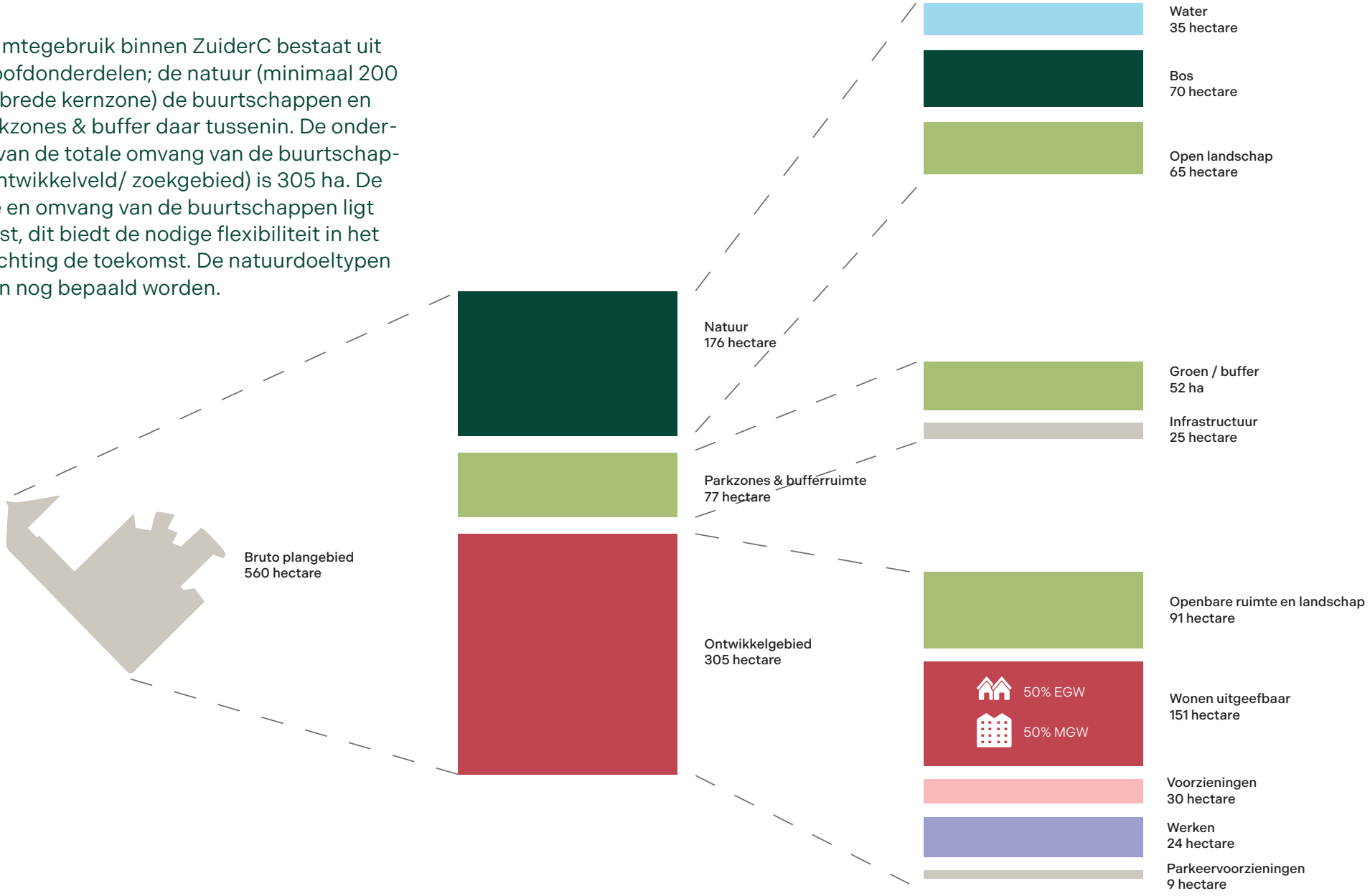





FREDERIK LINTSSTRAAT
KLIMAATSTRAAT

Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik binnen ZuiderC bestaat uit drie hoofdonderdelen; de natuur (minimaal 200 meter brede kernzone) de buurtschappen en de parkzones & buffer daar tussenin. De ondergrens van de totale omvang van de buurtschappen (ontwikkelveld/ zoekgebied) is 305 ha. De locatie en omvang van de buurtschappen ligt niet vast, dit biedt de nodige flexibiliteit in het plan richting de toekomst. De natuurdoeltypen moeten nog bepaald worden.





Ontwikkel strategie

ZUIDERC

Ontwikkelstrategie op hoofdlijnen

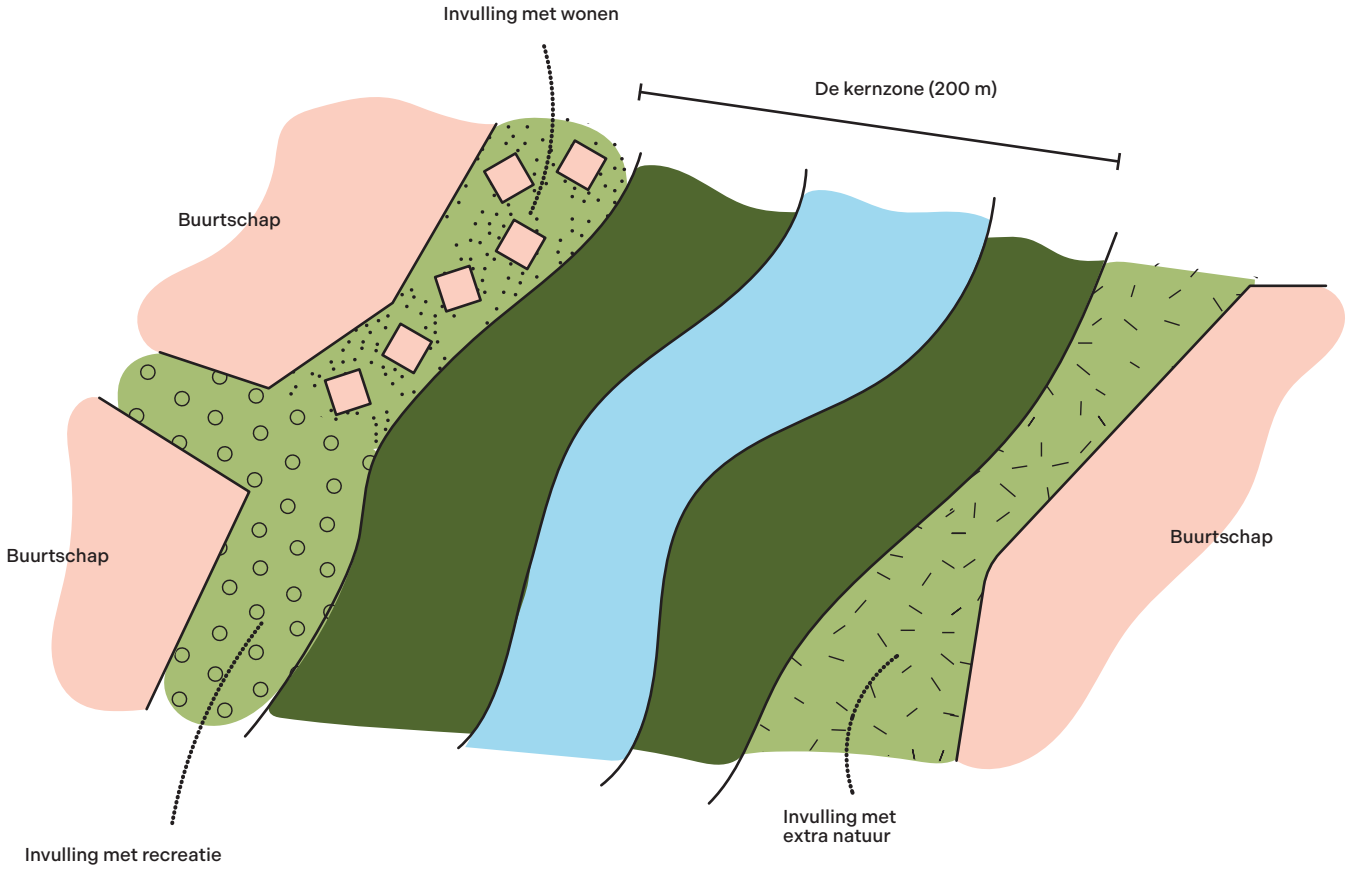
ZuiderC zal met circa 13.000 woningen ruimte bieden aan ruim 25.000 nieuwe inwoners van Lelystad. Het gebied zal gefaseerd in een periode van 20 tot 25 jaar worden ontwikkeld.

De ontwikkeling van ZuiderC loopt over een periode van 20 tot 25 jaar. Het programma heeft daarom de nodige flexibiliteit in zich. Met de gedefinieerde ambities, de sterke groenstructuur en ruimtelijke kaders wordt de vereiste samenhang en identiteit van ZuiderC gewaarborgd. De buurtschappen het beoogde programma zijn benoemd, waarbij een belangrijk gegeven is dat het hierbij gaat om een programma op hoofdlijnen. Voorliggend mastervisie (en de inhoudelijke en financiële documenten) geven de richting aan. Gedurende de uitwerking van de verschillende buurtschappen en de aansluitende groenstructuur zal een verfijning - en indien nodig bijstelling - plaatsvinden. Dan zal worden ingespeeld op de actuele ontwikkelingen en marktomstandigheden.

De buurtschappen kunnen afzonderlijk of geclusterd worden ontwikkeld. De inhoudelijke uitwerking zal daaraan worden gekoppeld. In dit document wordt ingegaan op de hoofdlijnen van het ontwikkelproces, de nadere duiding en regie over het ontwikkelproces ligt bij de projectorganisatie. De insteek voor ZuiderC is een andere dan voor Warande, dat reeds in aanbouw is. In ZuiderC worden de buurtschappen als geheel en onder regie van een partij (of consortium) uitontwikkeld. Er kunnen meerdere buurtschappen tegelijk in ontwikkeling zijn, waarbij de synergie dient te zijn en gelegenheid is om verschillende woonmilieus gelijktijdig in ontwikkeling te hebben. De onderlinge samenhang tussen de buurtschappen, de verbindende infrastructuur en de coördinatie op groenaanleg gebeurt onder regie van de projectorganisatie.

Het is de ambitie om de ontwikkeling van het groenblauwe raamwerk voor te laten lopen op de ontwikkeling van de buurtschappen, zodat het landschap de tijd krijgt om te groeien en de eerste bewoners hier direct van kunnen profiteren. De kernzone nieuwe natuur wordt door terreinbeherende organisatie (TBO) ontwikkeld, aangelegd, ingericht en beheerd. Ten behoeve van de eerste bewoners is het streven om snel starten met de aanleg van een kernzone nieuwe natuur, parallel aan de ontwikkeling van de buurtschappen. De kernzone wordt samen met de ontwikkeling van de buurtschappen en parkzones stapsgewijs uitgebreid tot het volwaardige groenblauwe raamwerk.

De parkzones tussen de buurtschappen en de kernzone nieuwe natuur bieden de nodige flexibiliteit richting de toekomst. Bijvoorbeeld door uitbreiding van de hoger gelegen buurtschappen voor de inpassing van woningen (of ander programma), een invulling met recreatief groen (sport en spel) of een uitbreiding van de natuur.



De aanleg van natuur loopt parallel op met de ontwikkeling van de buurtschappen; de kerzone natuur en parkzones vormen samen het groen-blauwe netwerk.

Fasering

Fase 1 | ZuiderCampus, Markerwold, Markergouw (deel 1) en Markerhof

De ontwikkeling start aan de noordwestzijde van het plangebied, in aansluiting op Warande 1.0 en de bestaande campuszone van de stad. Deze buurtschappen kunnen grotendeels direct aansluiten op de bestaande infrastructuur. Door tegelijkertijd meerdere buurtschappen met een diversiteit aan woonmilieus te ontwikkelen, kan een zo groot mogelijk aantal toekomstige bewoners een woning huren of kopen die aansluit op hun behoefte. De plannen voor de fases 2, 3 en verder worden tijdens fase 1 gemaakt.

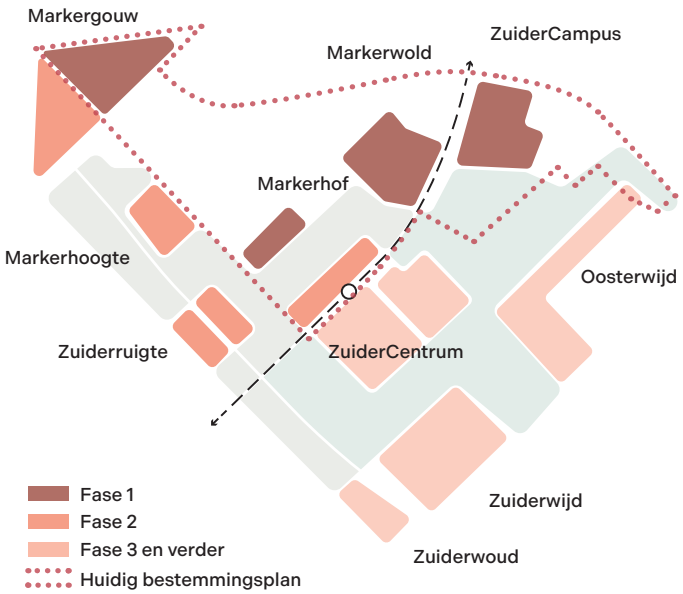
Voor fase 1 kan gebruik gemaakt worden van de m.e.r.-ruimte op basis van het tijdelijk omgevingsplan. Er kan deels gebruik gemaakt worden van de onderzoeken die eerder zijn uitgevoerd, waardoor de doorlooptijd van de planologische procedure zoveel mogelijk wordt beperkt.

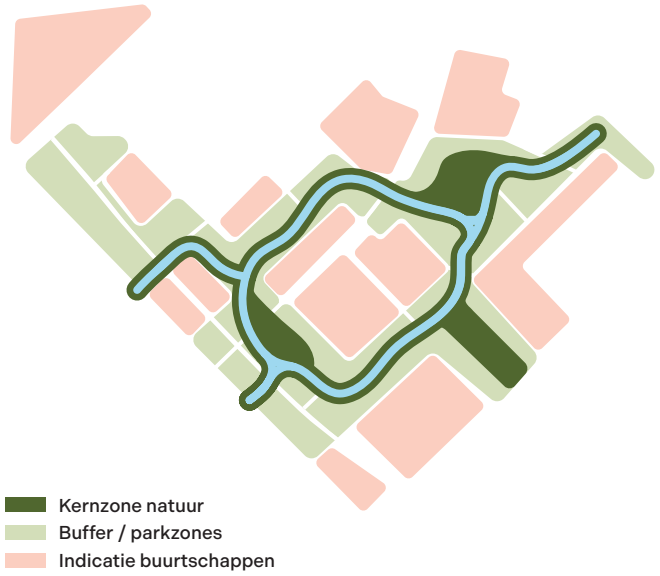
Fase 2 | Markergouw (deel 2), Markerhoogte, Zuiderruigte en ZuiderCentrum (deel 1)

Aansluitend op fase 1 worden vanaf circa 2030 de overige buurtschappen ten noordwesten van het spoor ontwikkeld. Deze buurtschappen bieden eveneens een diversiteit aan woonmilieus.

Fase 3 en verder | ZuiderCentrum (deel 2), Oosterwijd, Zuiderwijd en Zuiderwoud

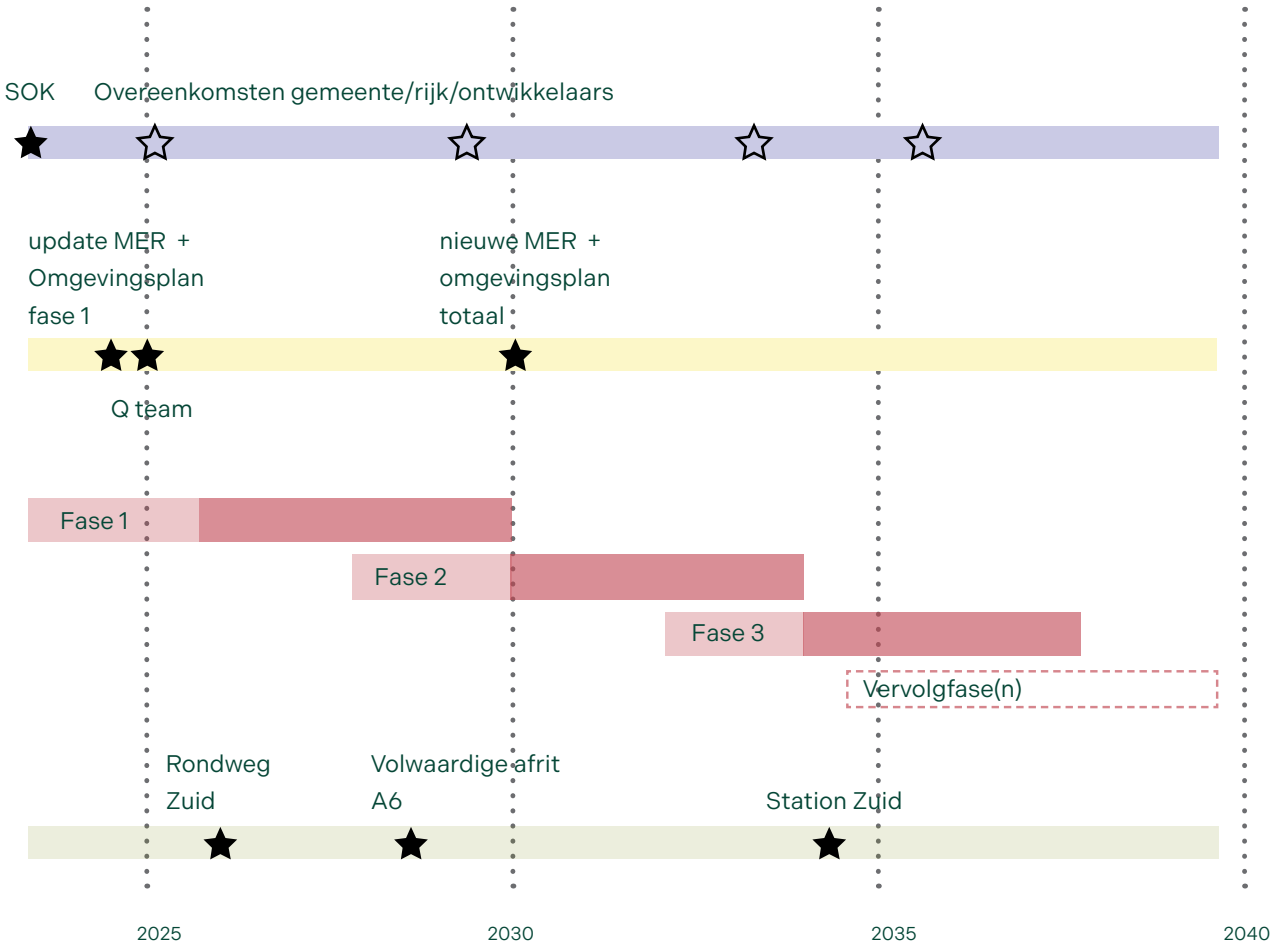
De planning van de ontwikkeling van de buurtschappen ten zuidoosten van het spoor hangt sterk samen met de planning van de ontwikkeling van het treinstation Lelystad Zuid. De ontwikkeling van het treinstation is een randvoorwaarde om het buurtschap ZuiderCentrum in deze vorm te ontwikkelen, met de bijbehorende woningenaantallen, dichtheden, voorzieningen en lage parkeernorm. Naast de ontwikkeling van een deel van het buurtschap ZuiderCentrum zal tegelijkertijd ook telkens een tweede buurtschap ontwikkeld worden om de beoogde diversiteit in woonmilieus te bieden.





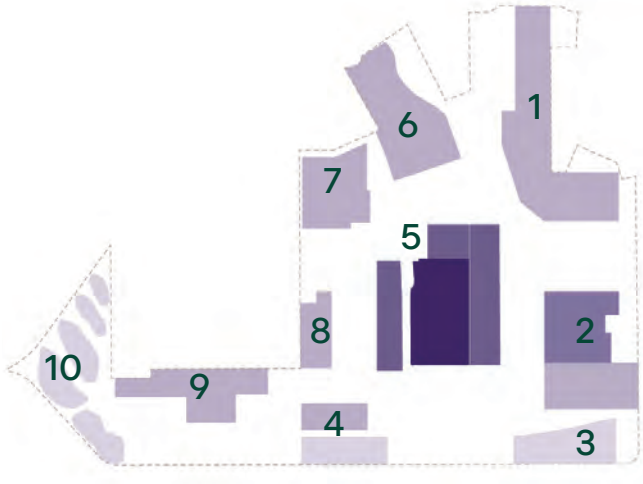
Voorzieningen
De bewoners van de eerste twee fases kunnen voor hun dagelijkse boodschappen direct gebruik maken van het bestaande winkelaanbod in het centrum aan de Buizerdweg.
In ZuiderCentrum zal aansluitend op het treinstation een tweede buurtcentrum worden ontwikkeld. Daarnaast wordt binnen ieder buurtschap ruimte gereserveerd voor lokale maatschappelijke (zorg)voorzieningen.

Planning
De planning is er - met het oog op de continuïteit van bouwen - op gericht om in 2026 te starten met de bouw van de eerste woningen. In de opvolgende jaren wordt toegewerkt naar de bouw van circa 500-750 woningen per jaar (vanaf 2030). Het daadwerkelijk te realiseren aantal woningen per jaar zal conjunctuurafhankelijk zijn.



Indicatie fasering woningbouw en dichtheden

		Oppervlakte (hectare)	Woningen (aantal)	Dichtheid (w/ha)	Indicatie gestapeld (% appartementen)
Fase 1 tot 2030					
6	ZuiderCampus	30	500-600	15-25	25-35%
7	Markerwold	20	900-1000	40-50	10-20%
10	Markergouw (deel 1)	12	300-400	20-30	0-10%
8	Markerhof	9	400-500	40-50	5-15%
Fase 2 na 2030					
10	Markergouw (deel 2)	12	300-400	20-30	0-10%
9	Markerhoogte	20	900-1000	40-50	10-20%
4	Zuiderruigte	17	700-800	40-50	35-45%
5A	ZuiderCentrum (deel 1)	24	1000-1100	40-50	75-85%
Fase 3 en verder					
5B	ZuiderCentrum (deel 2)	37	4300-4400	110-120	75-85%
1	Oosterwijd	45	600-700	30-40	5-15%
2	Zuiderwijd	37	2400-2500	60-70	40-50%
3	Zuiderwoud	15	400-500	30-40	10-20%



Buurtschappen met nummer en indicatie van de dichtheid

Haalbaarheid

Financiën
Per fase wordt gestuurd op een haalbare ontwikkeling, en eventuele opbrengsten worden ingezet voor vervolgfasen. De ontwikkeling en het beheer van de natuur maakt geen onderdeel uit van de grondexploitatie. De mogelijkheden voor financiering van de aankoop, aanleg en het beheer van de natuur worden door de betrokken partijen nader uitgewerkt. Omdat de robuuste groenblauwe hoofdstructuur een positief effect heeft op de waarde van de woningen, wordt er vooralsnog wel rekening gehouden met een bijdrage aan de ontwikkeling en/of het beheer(fonds) uit de grondexploitatie.

Er worden combinaties gezocht met andere projecten en partijen in de regio, zoals de compensatie van bos in ZuiderC. Daarnaast kan voor de aanleg van natuur aanspraak gemaakt worden op het Subsidiestelsel Natuur en Landschap. Via de gemeente en de provincie is ook een bijdrage vanuit het Nationaal Programma Landelijk gebied aangevraagd.

Randvoorwaarden en mogelijke belemmeringen
Onderstaande randvoorwaarden en mogelijke belemmeringen moeten nader onderzocht en onderbouwd worden.

Bereikbaarheid
Om het woningprogramma van ca. 13.000 woningen in relatief hoge dichtheden, met name in het centrumgebied, te kunnen realiseren is de ontsluiting via het treinstation Lelystad Zuid vanaf circa 2032 een randvoorwaarde. Uitsluitsel over de opening van het treinstation kan pas rond 2030 worden gegeven. Naast de bereikbaarheid per openbaar vervoer is ook de bereikbaarheid van het gebied per auto een randvoorwaarde. De Laan van Nieuwland moet volledig worden aangesloten op een goed functionerende A6 (afrit 9) met voldoende capaciteit (verbreding A6). In de milieueffectrapportage voor het plan moet op basis van een verkeersonderzoek onderbouwd worden of dit hoge woningaantal met het openbaar vervoer en per auto afdoende kan worden ontsloten.

Tijdige beschikbaarheid gronden
De gronden in het plangebied zijn op dit moment voor het overgrote deel in gebruik bij pachters met kortlopende pachtcontracten. Het tijdig beschikbaar komen van de gronden na de beëindiging van deze contracten kan van invloed zijn op de planning van fase 1.

Stikstof
Uit een eerste verkenning blijkt dat de omvang van de stikstofproblematiek mogelijk beperkt is. De mogelijke stikstofopgave moet nog nader onderzocht worden.

Kiekendief
ZuiderC is momenteel foerageergebied en deels ook compensatiegebied voor de blauwe kiekendief. Voor de eerste fase kan mogelijk nog tijdelijk gecompenseerd worden binnen het plangebied, maar het verdient de voorkeur om een permanente oplossing buiten het plangebied te vinden.

Geluidsbelasting
Voor de buurtschappen gelegen aan de nieuwe rondweg, het treinspoor en het bedrijventerrein Flevopoort moet de geluidsbelasting doorgerekend worden. Op basis daarvan kan een afweging gemaakt worden tussen de locatie van de buurtschappen enerzijds en/of maatregelen om een te hoge geluidsbelasting te voorkomen anderzijds.

Risico's
Als onderdeel van de haalbaarheidsstudie is een risicodossier voor de gebiedsontwikkeling van ZuiderC opgestart. Dit dossier wordt periodiek geactualiseerd. Hieronder is een korte toelichting van de toprisico's opgenomen.

1. Uitblijven verbeterde bereikbaarheid
Een omgevingsrisico van het plan is het uitblijven van de verbeterde bereikbaarheid. Zonder een goede ontsluiting per openbaar vervoer is een lage parkeernorm in het centrumgebied niet haalbaar. Met het additionele parkeren op maaiveld, vervalt de benodigde ruimte voor de natuur en daarmee het excellente woonmilieu. Of dit gaat ten koste van een substantieel aantal woningen in het centrumbuurtschap.

2. Uitblijven van voldoende vraag
In de fasering wordt uitgegaan van een afzet van 500-750 woningen per jaar na een aanloop circa vier jaar, dit ligt aanzienlijk hoger dan de afzet in het bestaande Warande en sluit aan bij de versnellingsopgave. Het uitblijven van voldoende vraag bij ontwikkelaars of eindgebruikers (i.v.m. kleinere kavels of appartementen) is ook een omgevingsrisico met een grote impact op het financiële resultaat en het tempo van de ontwikkeling.

3. Gebouwd parkeren en complexiteit planconcept
De hogere kosten die verbonden zijn aan het gebouwd parkeren in tegenstelling tot gratis parkeren op maaiveld voor bewoners en aan de complexiteit van het plan vormen de belangrijkste planrisico's.

Vervolgstappen

Op basis van de intentieverklaring hebben de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf parallel aan drie sporen gewerkt: 1. Mastervisie, 2. Ruimtelijke ordening en 3. Overeenkomsten. Voor de vervolgfase zullen de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf een gezamenlijke uitvoeringsorganisatie opzetten. Op de productenkaart op de volgende pagina is een overzicht opgenomen van de producten die door deze uitvoeringsorganisatie zullen worden uitgewerkt. Deze organisatie zal zich naast (het begeleiden van) het uitwerken van de producten binnen de drie sporen ook bezig gaan houden met de branding, communicatie, placemaking, participatie en het opzetten van een multidisciplinair kwaliteitsteam.

Raamwerkplan totaal
Op basis van de mastervisie wordt een raamwerkplan voor het totale plangebied opgesteld. Dit plan bestaat in ieder geval uit: een nadere uitwerking van de stedenbouwkundige kwaliteiten van het raamwerk – dat bestaat uit de infrastructuur tussen de buurtschappen en de groenblauwe hoofdstructuur binnen en buiten de buurtschappen -, een kwaliteitsboek voor de openbare ruimte (op basis van de LIOR) en een profielenboek.

Ontwikkelkader per buurtschap
Om op de beoogde kwaliteit te kunnen sturen, wordt voor ieder buurtschap een ontwikkelkader opgesteld waarin de kaders voor de ontwikkeling worden vastgelegd. De uitwerking van het ontwikkelkader is afhankelijk van het woonmilieu, de omvang van het buurtschap en de combinatie van buurtschappen per fase. Het ontwikkelkader bestaat in ieder geval uit: het programma, de stedenbouwkundige randvoorwaarden en een kwaliteitsboek voor de openbare ruimte (op basis van de LIOR). De uitwerking van het beeldkwaliteitplan of het profielenboek kan evenals de verdere stedenbouwkundige uitwerking ook bij een ontwikkelende partij worden neergelegd.

Ruimtelijke Ordening
Voor fase 1 kan gebruik gemaakt worden van de m.e.r.-ruimte op basis van het vigerende omgevingsplan. Een aantal onderzoeken moet nog wel opnieuw of aanvullend worden uitgevoerd. Voor de eerste fase zal vooruitlopend op de rest van het plangebied een globaal omgevingsplan gemaakt worden. Tegelijkertijd wordt op basis van de mastervisie en de nadere uitwerking in het raamwerkplan een m.e.r. procedure doorlopen voor het overige deel van het plangebied.

Overeenkomsten
In de Bestuursovereenkomst (BOK) zijn de afspraken tussen de verschillende betrokken overheidspartijen vastgelegd met betrekking tot de invulling van de randvoorwaarden en het oplossen van belemmeringen voor de ontwikkeling van ZuiderC. Daarnaast zijn in de samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen de gemeente Lelystad en het Rijksvastgoedbedrijf afspraken gemaakt over hun onderlinge samenwerking. Voor iedere fase zullen vervolgens, in aanvulling op de overkoepelende afspraken in de SOK, nadere anterieure afspraken gemaakt worden. Met Staatsbosbeheer zullen in lijn met de BOK nadere afspraken worden gemaakt over de aanleg en het beheer van de natuur. Daarnaast moeten met marktpartijen afspraken worden vastgelegd over de aankoop van de gronden, de ontwikkeling van de buurtschappen en de aanleg van de openbare ruimte.

Marktbenadering en participatie
Bij de benadering van de markt is het uitgangspunt om (consortia van) ontwikkelende partijen zoveel mogelijk uit te dagen om met innovatieve oplossingen te komen, waarmee de doelen en ambities van ZuiderC gerealiseerd kunnen worden. Om de keuze van de ontwikkel- en verkoopstrategie per (deel) fase zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de dan geldende marktomstandigheden, zullen marktconsultaties plaatsvinden.

Zowel bij het opstellen van de het raamwerkplan voor het totale gebied, als bij het opstellen van de ontwikkelkaders per buurtschap zal participatie met omwonenden en belangstellenden plaatsvinden. Hiertoe wordt een participatieplan opgesteld.

Fase 1
Ten behoeve van fase 1 is al een aantal onderzoeken opgestart, zoals het bodemonderzoek. Het streven is om zo snel mogelijk met de ophoging en/of voorbelasting van de grond te starten, zodat de grond kan inklinken terwijl de bovenstaande stappen worden doorlopen. Na de verkoop van de gronden, de planuitwerking door de ontwikkelde partij en het bouwrijp maken, kan dan eind 2026 gestart worden met de bouw van de eerste woningen.



ZUIDERC

Disclaimer

Geen enkele foto of afbeelding uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze hetzij elektronisch, mechanisch, of enige andere manier, zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de afzender. Wij hebben ons uiterste best gedaan de rechthebbenden van het beeldmateriaal te achterhalen. Mocht u menen eigenaar te zijn van het auteursrecht dat op één van de afbeelding ligt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender.

gemeente Lelystad

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

ZUS