Onderzoekslocaties woningbouw









gemeente Lelystad

6 mei 2021

Inleiding

Aanleiding

De raad heeft in het najaar 2020 verzocht om in beeld te brengen welke locaties benodigd zijn ten behoeve van de versnelling van de woningbouwproductie. Dit vooruitlopend op de vaststelling van de nieuwe Woonvisie eind 2021 en woningbouwprogrammering.

De onderzoekslocaties

Bij het bepalen van de onderzoekslocaties opgenomen in het voorliggende document was de insteek: kom tot locaties die binnen alle ruimtelijke onzekerheid die er nu is later niet tot spijt leiden of waar je last van hebt. De zogenaamde 'No Regrets' locaties. De onderzoekslocaties zijn tot stand gekomen via twee sporen:

1. op basis van een eerste 'scan', waarbij gekeken is welke gebieden voor woningbouw in aanmerking kunnen komen. Dit onderzoekstraject maakt deel uit van de versnellingsopgave waar de Bouwmeester voor is aangesteld. Het betreft díe locaties die tijdens de raadssessie op 2 maart jl. gepresenteerd zijn. Deze locaties rollen uit verschillende interne documenten/ trajecten maar waarvoor een ruimtelijke analyse ontbreekt. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze locaties niet van gelijke orde zijn.

2. inbreng van de raad tijdens de raadssessie op 2 maart 2021. Ook voor deze locaties geldt dat een ruimtelijke analyse ontbreekt en deze niet van gelijke orden zijn.

Het totaaloverzicht van de locaties is te zien op de kaart in de volgende pagina.

Aandachtspunten

Van belang voor het bepalen of een locatie van betekenis kan zijn voor de versnelling van de woningbouwproductie is cruciaal om te toetsen of deze aansluiten op de gemeentelijke ambities, op vastgesteld beleid en gemaakte afspraken.

(Actualisatie) Structuurvisie Lelystad 2023
Hierin zijn op hoofdlijnen de leidende principes voor de ruimtelijke structuur aangegeven.

Omgevingsvisie 1.0
In de Omgevingsvisie (OVI) wordt naast het belang en waarde van de verschillende ruimtelijke structuurelementen ook de prioritering voor ontwikkeling aangegeven.
Stad en landschap zijn verweven vanuit de parkenstructuren rondom de stad tot aan het woonhof en centrum. Hierdoor blijft de groene rand als windsingel zo veel mogelijk gehandhaafd en wordt versterkt met recreatieve doeleinden. Hier liggen enkele kleine wooncclusters van parken omzoomt. In deze groene recreatieve randzone zullen bij verdichting van het stedelijk gebied nog meer recreatieve voorzieningen worden opgenomen.
De stad kent vier prioritaire ontwikkelgebieden: het stadshart/stationsgebied, Bataviakwartier met kust, de bestaande stad en Warande.
De volgende structuren zijn dan ook altijd vertrekpunt bij nieuwe locaties waarbij de parken / natuur zo veel mogelijk gehandhaafd en versterkt zal worden:
a. groene rand/windsingel en kustzone (groene schil voor recreatie met enkele woonclusters).
b. groen/ blauwe dooradering / groen/blauwe vingers als verweving tussen stad (woongebieden) en groen/water (natuur) met parken, dreven, groen/blauwe lobben en buurtgroen.
c. Stadshart als stadscentrum en Bataviakwartier als regionaal centrum.

Strategische Agenda Lelystad Next Level
In de Strategische Agenda is de ambitie van Hoofstad van de nieuwe natuur (HvdNN) uitgesproken. Hierdoor is het filteren van de locaties op basis van de ambitie van groot belang.
Voor de Lelystadse identiteit als Hoofdstad van de nieuwe natuur is de verweving van stad en landschap cruciaal. Lelystad is een unieke en bijzondere stad. Vanaf de tekentafel, nu ruim 50 jaar geleden, is de verweving van stad en landschap immer de basis van de stad geweest. De stad heeft altijd een wijds ommeland gehad. De stad was en is omgeven door water, lucht en ruimte. Een niet te onderschatten kwaliteit. Dit groen en water is vanaf de eerste ontwikkeling optimaal ingeweven in de stad: van grootschalige bossen die de stad 'beschermen', via lommerrijke groenzones tot kleinere wijk- en buurtparken midden in de woonbuurten en rond het Stadshart. Een robuust systeem dat nog immer fungeert en zichtbaar is in de stad. De dreven, als lange landschappelijke lijnen, verbinden daarnaast de stad en het omringende landschap. Deze landschappelijke stad is en blijft de basis voor de toekomst van Lelystad. Uiteraard krijgt deze wel een nieuwe gedaante. Het Nationaal Park Nieuwland is een natuurgebied van formaat waar de stad nieuwe relaties mee aangaat. Bovendien kan bestaand groen nieuwe betekenissen krijgen voor bijvoorbeeld klimaatadaptatie, energie en gezondheid. Ook op de grens tussen water en natuur ontstaan prachtige (woon) landschappen. Lelystad Next Level en de Omgevingsvisie zien de verweving van stad en landschap als belangrijke identiteitsdrager van Lelystad. Deze dient te worden gekoesterd, versterkt en in allerlei facetten als basis dienen in de plannen en visies voor de toekomst.
(tekst Ruimtelijk Raamwerk)

Sociale woningbouw
Het is belangrijk om aan te geven dat enkele van de in dit document aangegeven onderzoekslocaties worden ook als optie gezien voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen en/of midden huur woningen door Centrada. Aanleiding voor het labelen van deze locaties komt voort uit de Packagedeal Lily (in totaal 300 woningen) en de achterstand in de ontwikkeling van het 25% aandeel sociale huur uit de woningbouwprogrammering 2016-2020 (in totaal 115 woningen). Beide zijn opgenomen in de prestatieafspraken 2021.

Vervolg

Na vaststelling van het raadsvoorstel zal gestart worden met de verdere uitwerking op locatie-niveau.
Hierbij zal ook per betreffende locatie een participatie en of consultatietraject worden uitgewerkt, als nodig.
De uitkomsten van deze uitwerking gaan een concreter beeld geven als het gaat om de bijdrage die kan worden geleverd aan de versnellingsopgave.

Leeswijzer

In de volgende pagina's wordt een eerste scan van de onderzoekslocaties weergegeven. Hierin zjn de locatie, planologische kaders, omvang van het perceel (indicatief) en eigendom aangegeven. Onder Aandachtspunten worden naast de planologisch procedures om woon-ontwikkeling mogelijke te maken ook andere relevante aspecten die van grote invloed (kunnen) zijn voor de haal-baarheid van de woonontwikkeling.

Deze informatie wordt aangevuld met kaartmateriaal (topografie, bestemmingsplan en eigendom) en verzegeld met een luchtfoto.
Alle contouren aangegeven op het kaartmateriaal en luchtfoto's zijn indicatief. De exacte grenzen zullen in een later stadium worden bepaald.

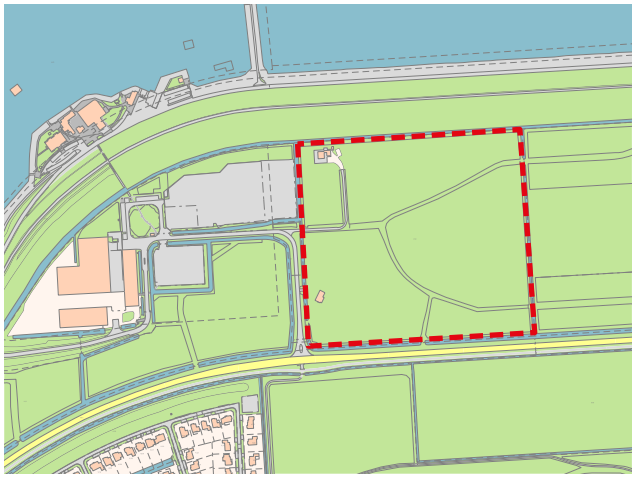


A. Flevo Marina

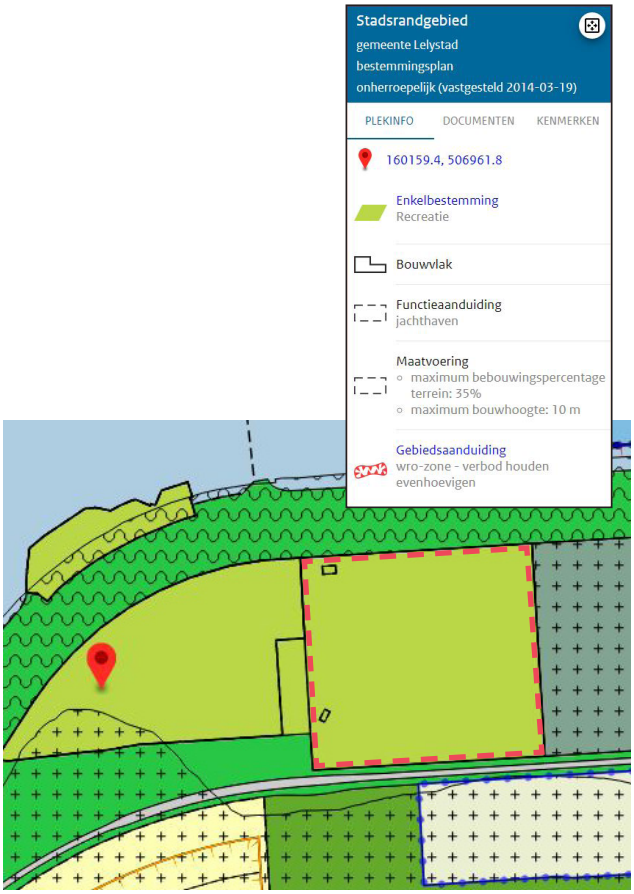
Locatie: Houtribweg/Overstag
Huidige bestemming: Recreatie
Perceel: ca. 8.500m^2
Eigenaar: Particulier eigendom

Aandachtspunten

- Wonen is hier zeer beperkt mogelijk en richt zich vooral op recreatie.
- Bestemming omzetten naar wonen middels uitgebreide bestemmingplanprocedure.
- Eventuele ontwikkelingen moeten passen binnen de kaders vastgesteld in de Kustvisie 2030.



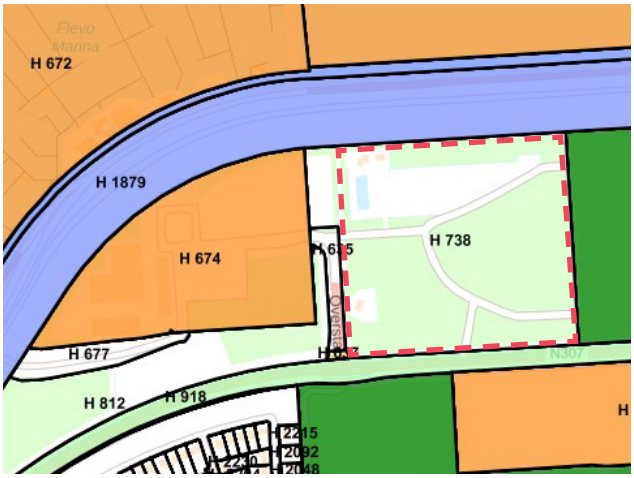
Topografie, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



Bestemmingsplan



Luchtfoto, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



Eigendom

B. Jan de Vries

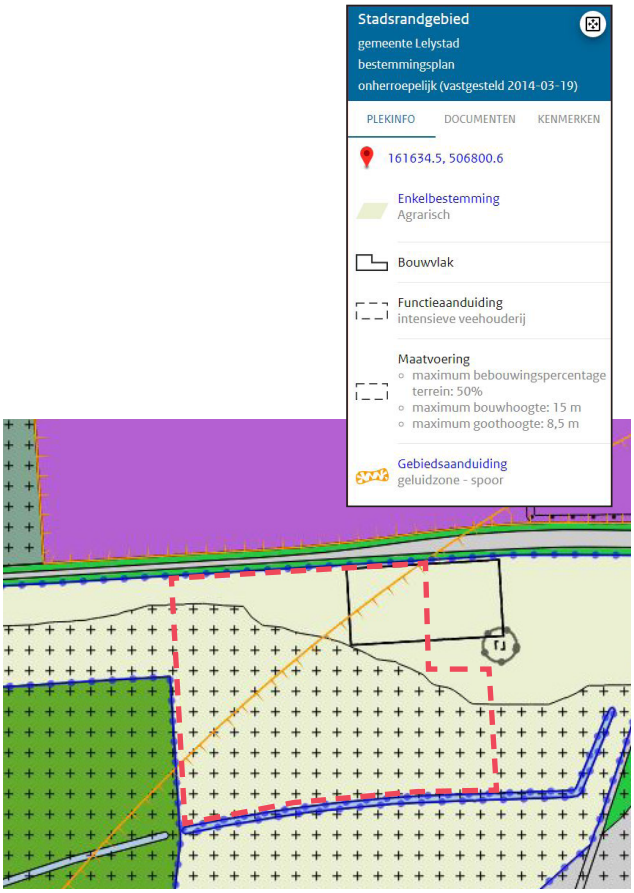
Locatie: Houtribweg/Zuigerplasdreef/Houtribtocht
Huidige bestemming: Agrarisch met deel archeologische waarde.
Perceel: ca. 116.242m^2
Eigenaar: Particulier eigendom

Aandachtspunten

• Bestemming omzetten naar wonen middels uitgebreide bestemmingplanprocedure.
• Doorontwikkelen van gedegen totaalvisie voor het Stadsrandgebied als onderdeel van de OVI is nodig. Deels voor de ruimtelijke samenhang en deels om willekeur te voorkomen omtrent verschillende bouwlocaties en ontwikkelaars.
• Omgevingsvisie 1,0 en ambitie HvdNN
1. Stad en landschap zijn verweven vanuit de parken-structuur rondom de stad tot aan woonhof/ centrum; waarbij de groene rand als windsingel zo veel mogelijk blijft gehandhaafd als samenhangend recreative zone die de overgang vormt tussen stad en land en stadsparken, inprikkers, bossen rondom de stad met elkaar verbindt.
2. Bouwen in de groene gebieden en randzone staat haaks op de ambitie van HvdNN.



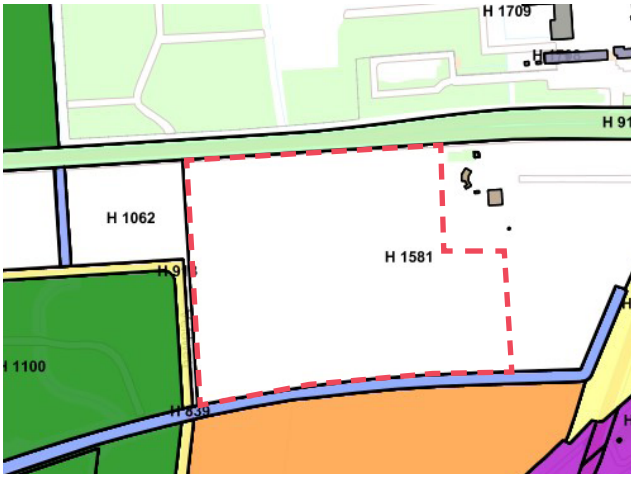
Topografie, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



Bestemmingsplan



Luchtfoto, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



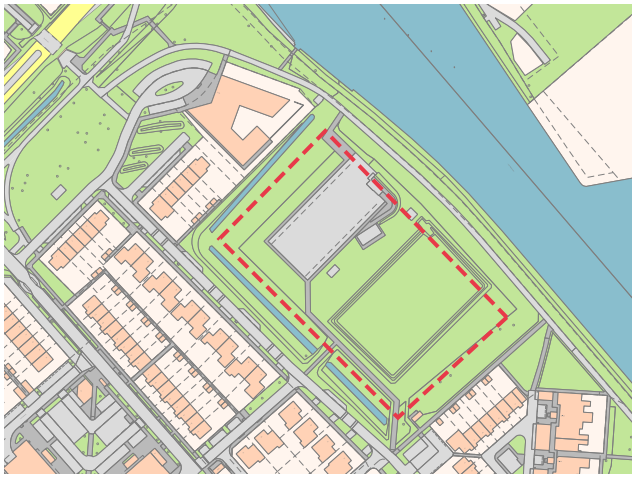
Eigendom

C. Skatepark Lelystad Haven

Locatie: Binnendijk/Lage Dwarsvaart
Huidige bestemming: Groen
Perceel: ca. 10.000m^2
Eigenaar: Gemeente Lelystad

Aandachtspunten

- Omzetten naar bestemming wonen middels Wijzigingsbevoegdheid binnenplans. De bestemming 'Groen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Gemengd' en/of 'Woongebied'.
- Potentieel gebied voor ontwikkeling Centrada, zie inleiding.
- Hindercontour Noordersluis.



Topografie, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



Bestemmingsplan



Luchtfoto, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.

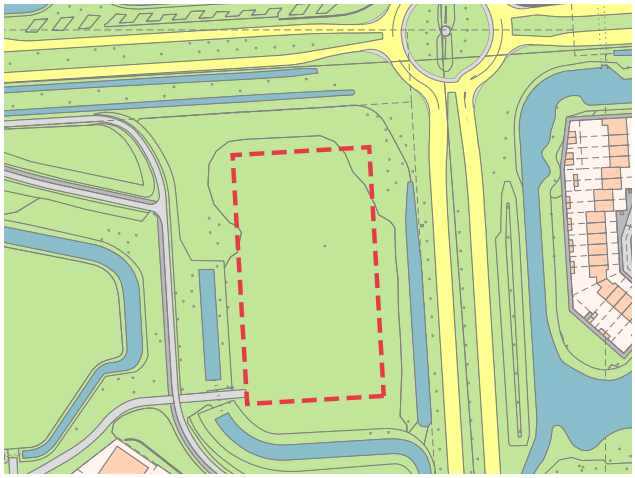


Eigendom

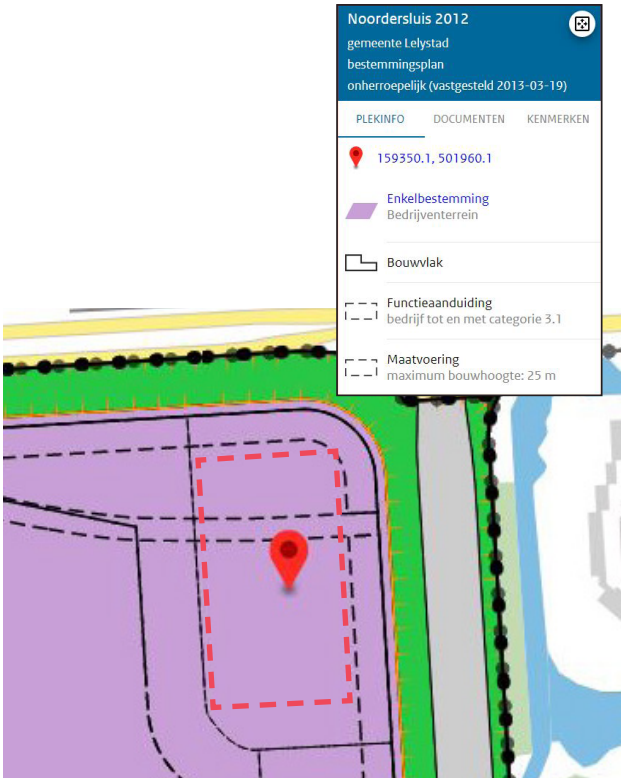
D. Fietscross Noordersluis

Locatie: Visarenddreef/Westerdreef
Huidige bestemming: Bedrijventerrein
Perceel: ca. 10.800m^2
Eigenaar: Gemeente Lelystad

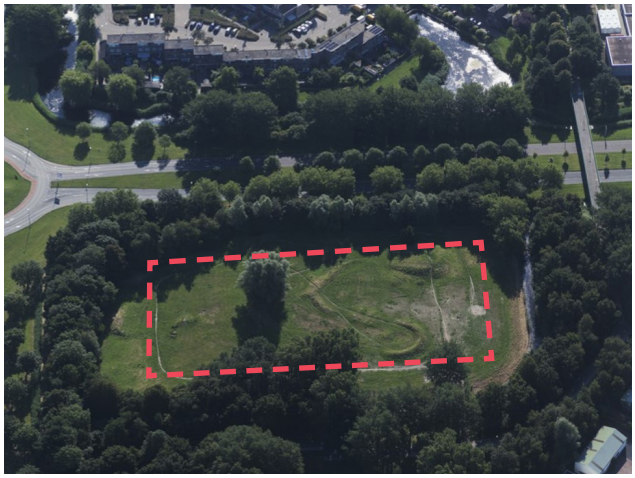
Aandachtspunten
• Bestemming omzetten naar wonen middels uitgebreide bestemmingplanprocedure.
• Potentieel gebied voor ontwikkeling Centrada, zie inleiding.
• Milieucategorisering.



Topografie, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



Bestemmingsplan



Luchtfoto, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.

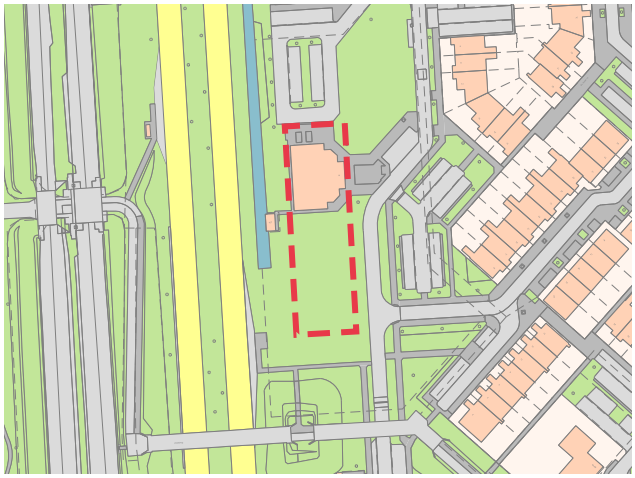


Eigendom

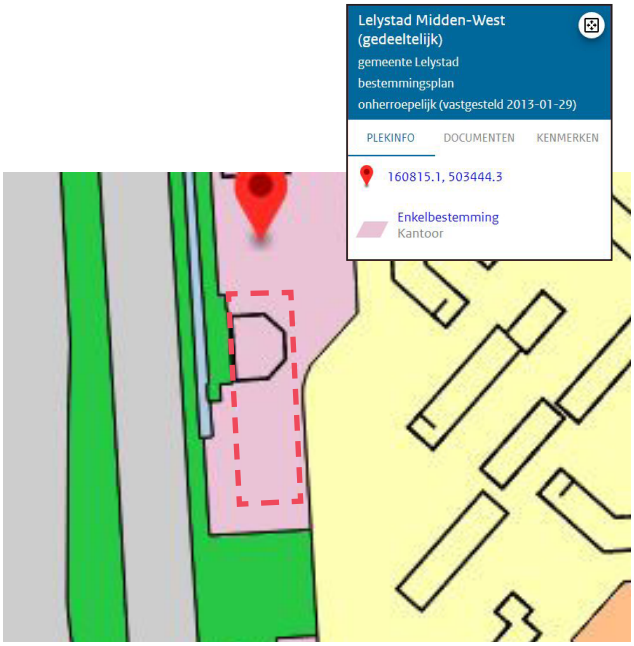
E. Kam & Bronotte

Locatie: Stationsdreef/ De Veste 10
Huidige bestemming: Kantoor
Perceel: ca. 1.800m^2
Eigenaar: Deels Gemeente Lelystad (onbebouwd) en deels particulier eigendom (bestaand pand).

Aandachtspunten
• Bestemming omzetten naar wonen middels uitgebreide bestemmingplanprocedure.
• Potentieel gebied voor ontwikkeling Centrada, zie inleiding.
• Geluidscontour door Stationsdreef en veiligheidsrisico-contour spoorlijn.



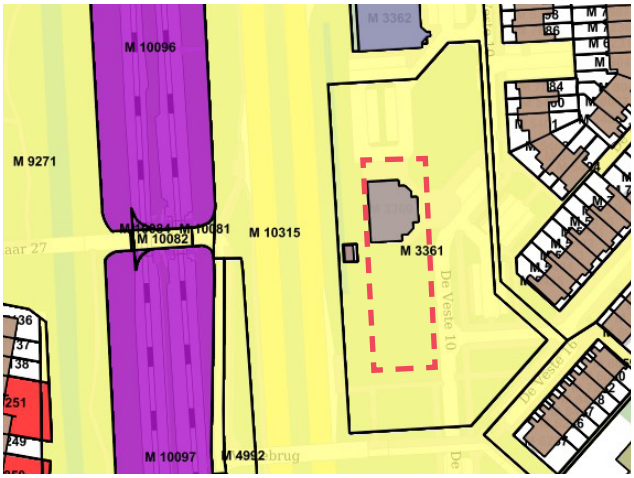
Topografie, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



Bestemmingsplan



Luchtfoto, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



Eigendom

F. Stationsgebied

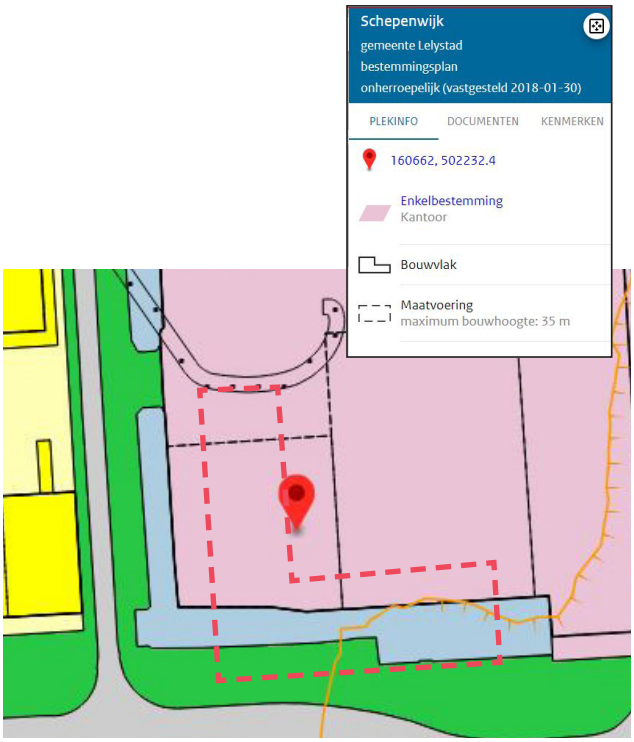
Locatie: Visarenddreef/Stationsplein
Huidige bestemming: Kantoor
Perceel: ca. 3.200m^2
Eigenaar: Gemeente Lelystad

Aandachtspunten

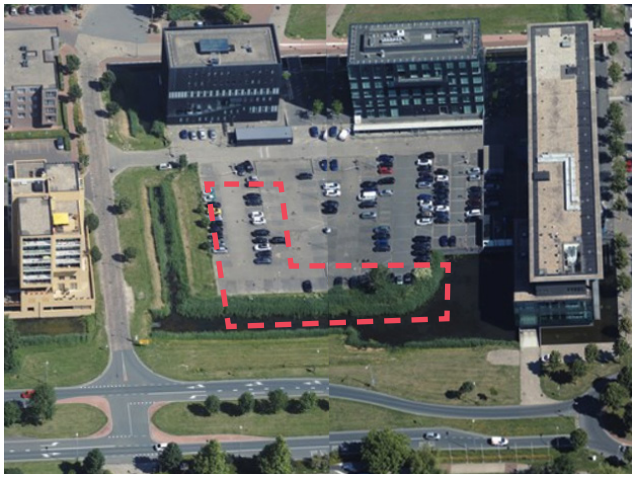
- Bestemming omzetten naar wonen middels uitgebreide bestemmingplanprocedure.
- Onderdeel van de integrale ontwikkeling Stationsgebied.
- Potentieel gebied voor ontwikkeling Centrada waarbij Centrada hier 30% van de totale ontwikkeling kan doen, zie inleiding.
- Geluidscontour door Visarenddreef en veiligheidsrisico-contour spoorlijn.



Topografie, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



Bestemmingsplan



Luchtfoto, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



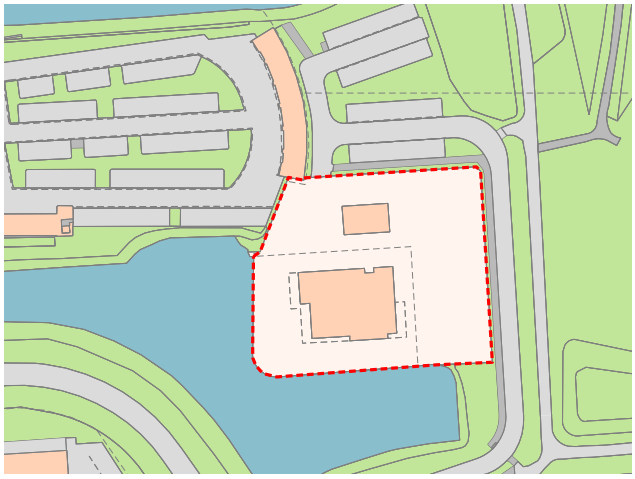
Eigendom

G. Pannekoekenhuis Woldpark

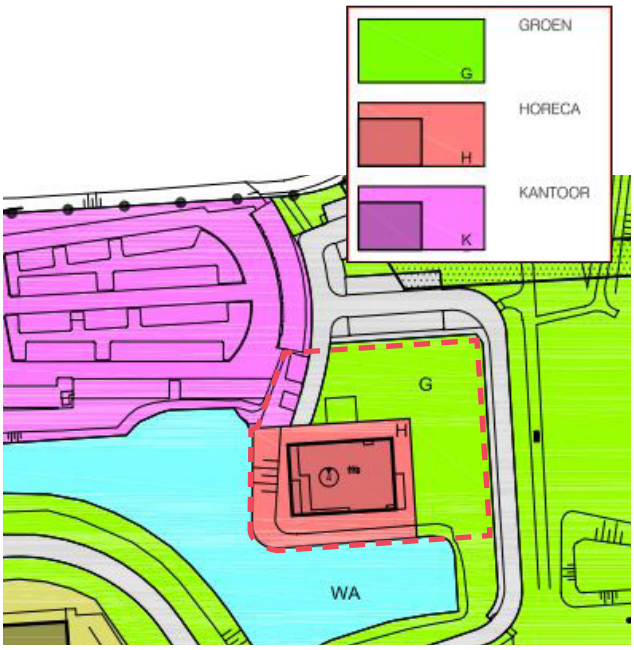
Locatie: Woldpark/
Huidige bestemming: Groen, Verkeer, Horeca.
Beperkt bouwen kan, wonen thans niet.
Perceel: ca. 5.000m^2
Eigenaar: Deels Gemeente Lelystad + deels particulier eigendom

Aandachtspunten

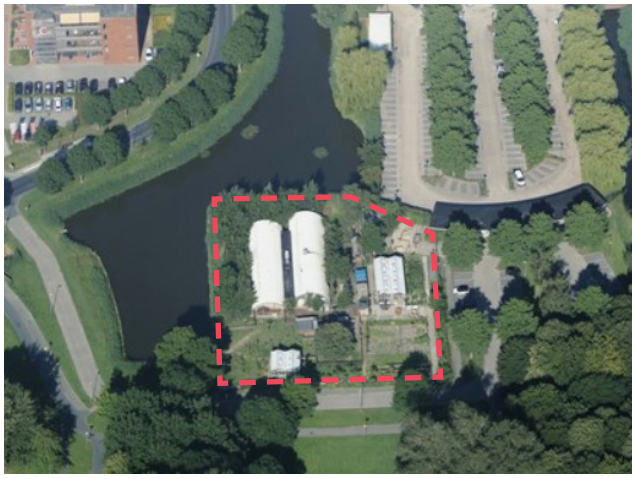
- Huurcontract met 3e partij: Stichting '4 Fusion' (ontwikkeling van jongeren). Mogelijke inspanningsverplichting bij een eventuele verhuizing naar een andere locatie.
- Groene relatie tussen stadshart en Woldpark dient te worden behouden.



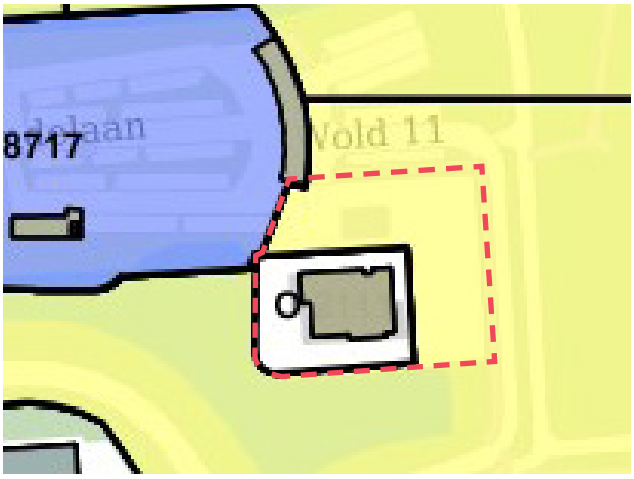
Topografie, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



Bestemmingsplan



Luchtfoto, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



Eigendom

H. Zoom

Locatie: Houttuinen/Zoom 10
Huidige bestemming: Bos. Wonen thans niet mogelijk.
Perceel: ca. 10.500m^2
Eigenaar: Gemeente Lelystad

Aandachtspunten
• Bestemming omzetten naar wonen middels uitgebreide bestemmingplanprocedure.
• Randbebouwing door middel van het afmaken van het bebouwingscluster ten westen van de wijk Zoom.
• Doorontwikkelen van gedragen visie is nodig. Invulling van de groene zones vraagt voor een zorgvuldig proces.
• Uitgebreide inhoudelijke informatie is te vinden onder Omgevingsvisie 1,0 en ambitie HvdNN:
1. Stad en landschap zijn verweven met grootschalige bossen die de stad 'beschermenden', via lommerrijke groenzones tot kleinere wijk- en buurtparken midden in de woonbuurten en rond het Stadshart.
2. Bouwen in de groene gebieden en randzone staat haaks op de ambitie van HvdNN.


Topografie, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



Bestemmingsplan


Luchtfoto, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



Eigendom

I. Geldersebrug

Locatie: Dronterweg/Gelderse Diep/Lage Vaart
Huidige bestemming: Horeca, thans geen wonen.
Perceel: ca. 9.000m^2
Eigenaar: Gemeente Lelystad

Aandachtspunten
• Bestemming omzetten naar wonen middels uitgebreide bestemmingplanprocedure.



Topografie, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



Bestemmingsplan



Luchtfoto, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.

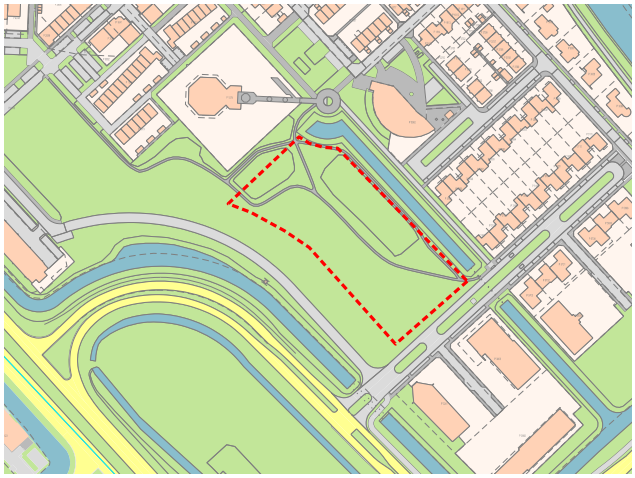


Eigendom

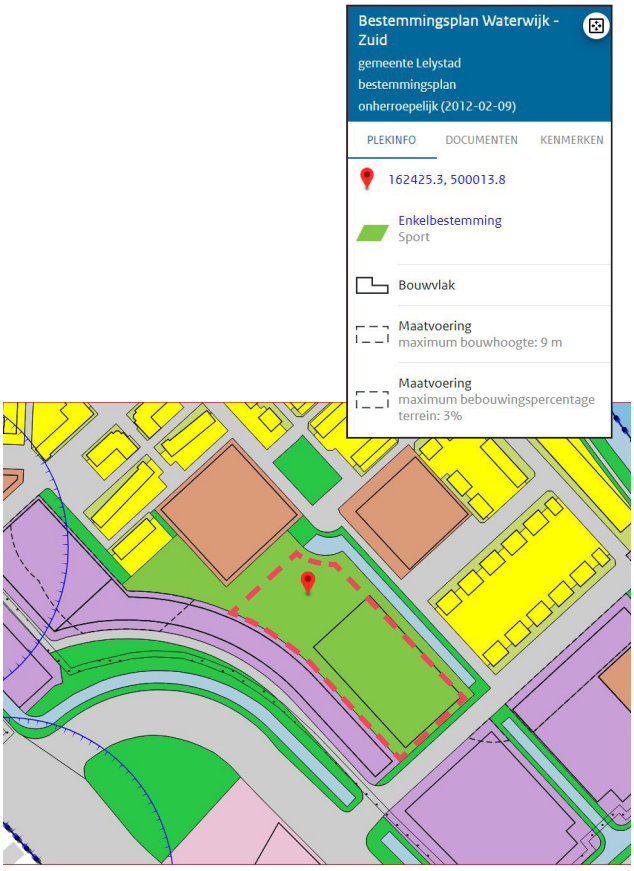
J. Entree Larserdreef

Locatie: Zaanstraat/Merwede
Huidige bestemming: Bedrijventerrein en Sport.
Thans geen wonen.
Perceel: ca. 8.600m^2
Eigenaar: Gemeente Lelystad

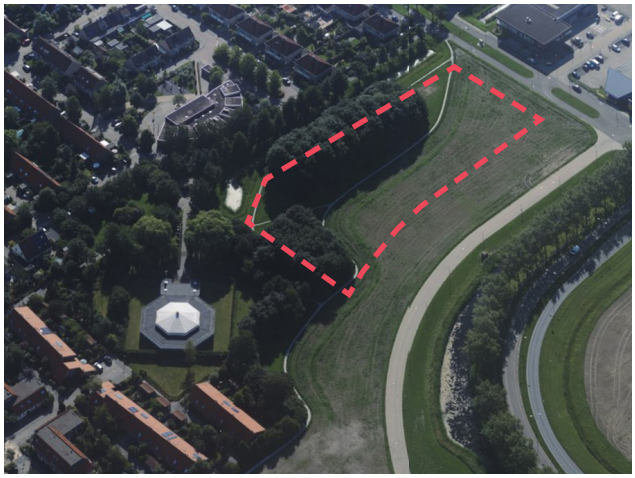
Aandachtspunten
- Geluidscontour Larserdreef.
- Zichtlocatie vanuit Larserdreef en afrit A6.
- Potentieel gebied voor ontwikkeling Harmonisch Wonen.



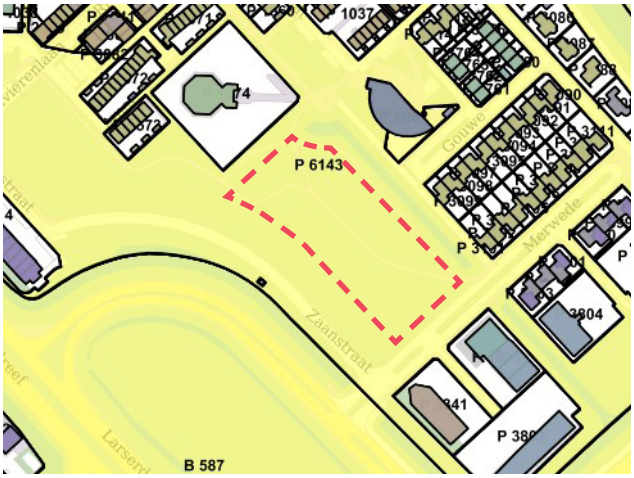
Topografie, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



Bestemmingsplan



Luchtfoto, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



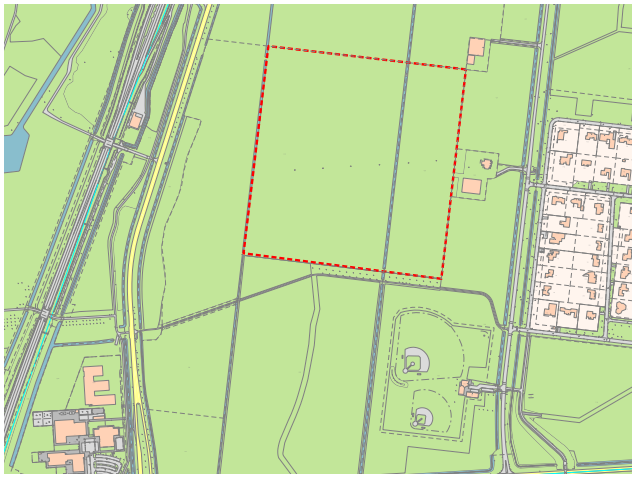
Eigendom

K. De Akker

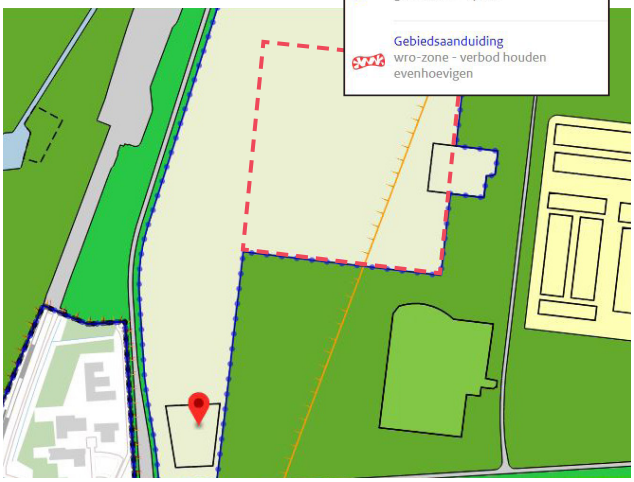
Locatie: Binnenhavenweg /Beginweg
Huidige bestemming: Agrarisch. Thans geen wonen.
Perceel: ca. 130.000m^2
Eigenaar: Particulier eigendom

Aandachtspunten

• Bestemming omzetten naar wonen middels uitgebreide bestemmingplanprocedure.
• Doorontwikkelen van gedegen totaalvisie voor het Stadsrandgebied als onderdeel van de OVI is nodig. Deels voor de ruimtelijke samenhang en deels om willekeur te voorkomen omtrent verschillende bouwlocaties en ontwikkelaars.
• Advies om deze locatie niet te ontwikkelen. Dit op basis van onderstaande:
Omgevingsvisie 1,0 en ambitie HvdNN
1. Stad en landschap zijn verweven vanuit de parken-structuur rondom de stad tot aan woonhof/ centrum; waarbij de groene rand als windsingel zo veel mogelijk blijft gehandhaafd als samenhangend recreative zone die de overgang vormt tussen stad en land en stadsparken, inprikkers, bossen rondom de stad met elkaar verbindt.
2. Bouwen in de groene gebieden en randzone staat haaks op de ambitie van HvdNN.



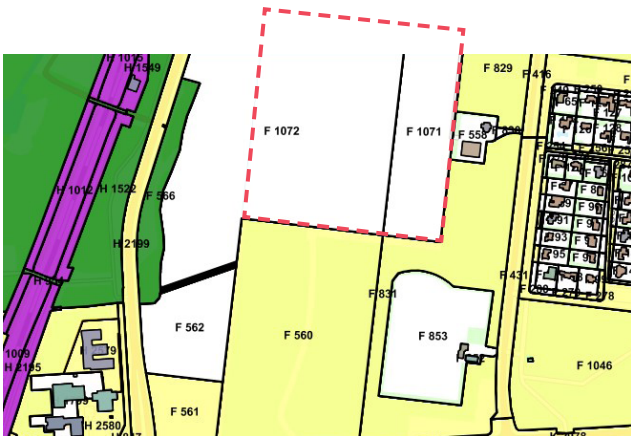
Topografie, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



Bestemmingsplan



Luchtfoto, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



Eigendom

L. Volkstuinen Beukenhof

Locatie: Beukenhof/Houttuinen
Huidige bestemming: Groen. Thans geen wonen.
Perceel: ca. 9.600m^2
Eigenaar: Gemeente Lelystad

Aandachtspunten

• Bestemming omzetten naar wonen middels uitgebreide bestemmingplanprocedure.
• Advies om deze locatie niet te ontwikkelen omdat deze onderdeel uit maakt van het Woldpark / Gelderse Hout. Het stadspark is bestemd voor culturele, recreatieve doeleinden op stadsniveau.
• Uitgebreide inhoudelijke informatie is te vinden onder Omgevingsvisie 1,0 en ambitie HvdNN:
1. Stad en landschap zijn verweven met grootschalige bossen die de stad 'beschermenden', via lommerrijke groenzones tot kleinere wijk- en buurtparken midden in de woonbuurten en rond het Stadshart.
2. Bouwen in de groene gebieden en randzone staat haaks op de ambitie van HvdNN.



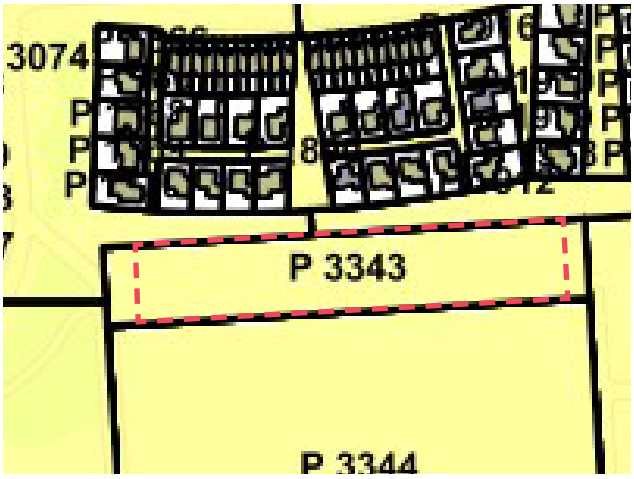
Topografie, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



Bestemmingsplan



Luchtfoto, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



Eigendom

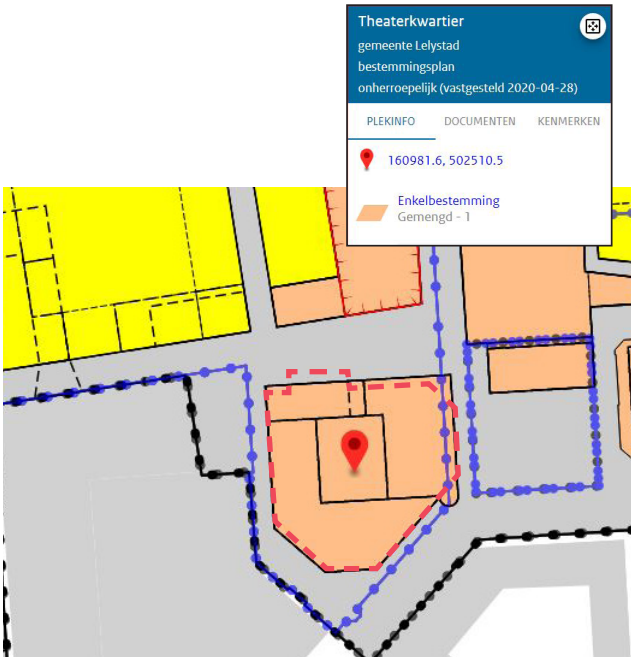
M. De Trommel (deels)

Locatie: Waagpassage/Agorahof
Huidige bestemming: Gemengd-1. Thans geen wonen.
Perceel: ca. 3.400m^2
Eigenaar: Gemeente Lelystad

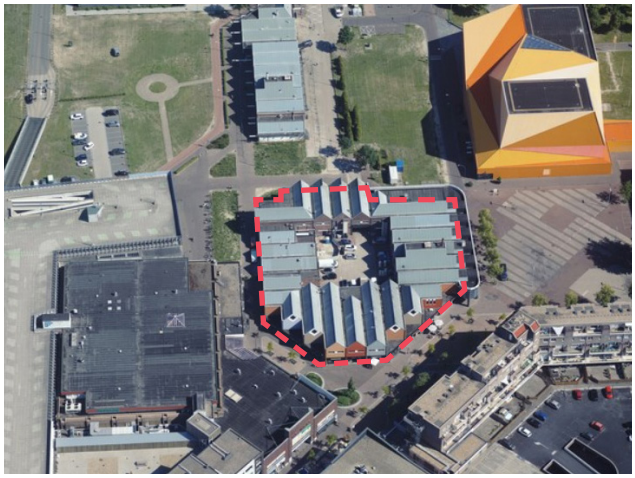
Aandachtspunten
• Omzetten naar bestemming wonen binnen het bestemmingsplan reguliere procedure of middels Wijzigingsbevoegdheid binnenplans.



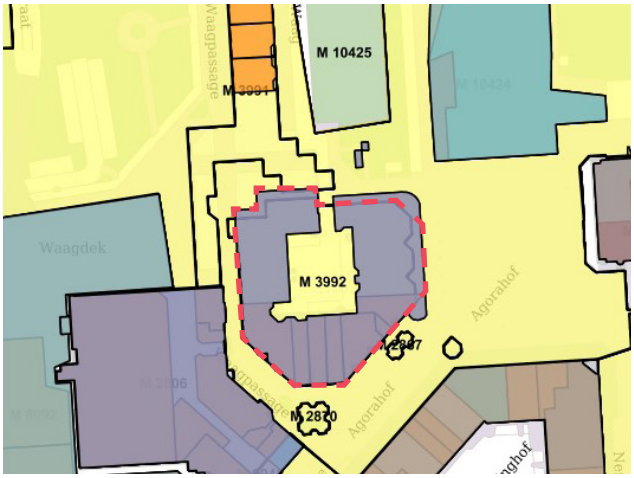
Topografie, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



Bestemmingsplan



Luchtfoto, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



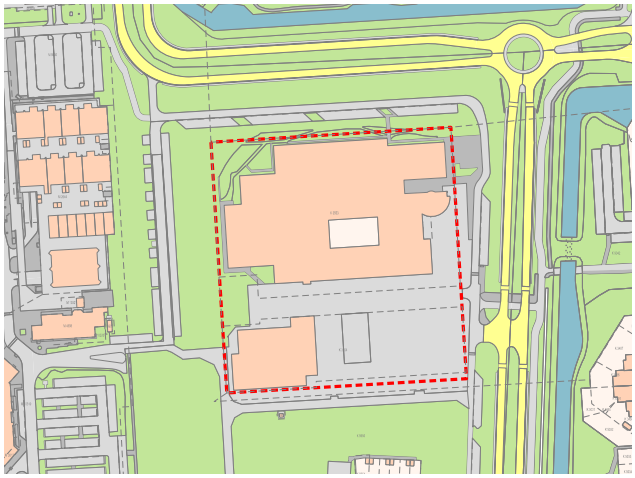
Eigendom

N. locaties MBO's - Arcus

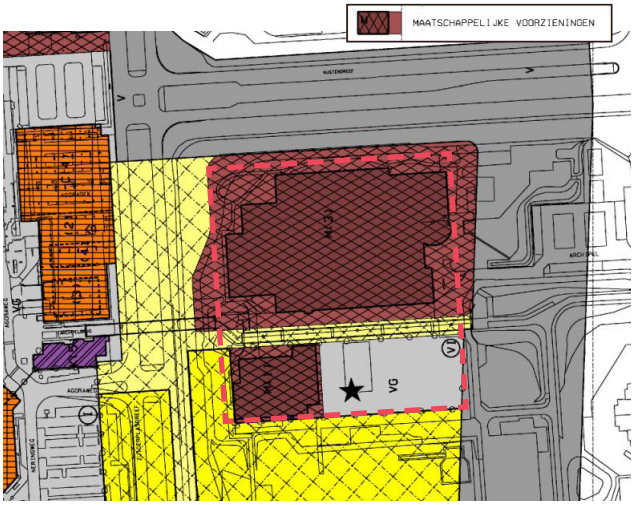
Locatie: Lindelaan/Krimlinde
Huidige bestemming: Maatschappelijke voorzieningen
Perceel: ca.16.900m^2
Eigenaar: Deels Stichting Voorgezet Onderwijs en deels Gemeente Lelystad

Aandachtspunten

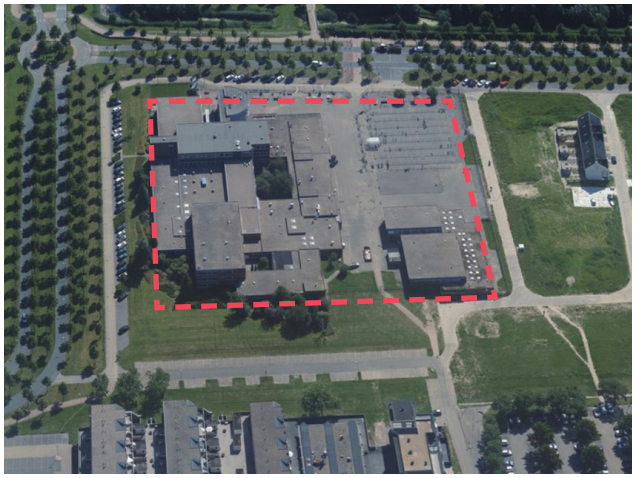
- Omzetten naar bestemming wonen binnen het bestemmingsplan reguliere procedure of middels Wijzigingsbevoegdheid binnenplans.
- Potentieel gebied voor ontwikkeling Centrada, zie inleiding.
- Onderdeel van masterplan 3.0 stadshart.
- Geluidscontour Kustendreef en Lindelaan.



Topografie, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



Bestemmingsplan



Luchtfoto, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



Eigendom

N. locaties MBO's - SGL

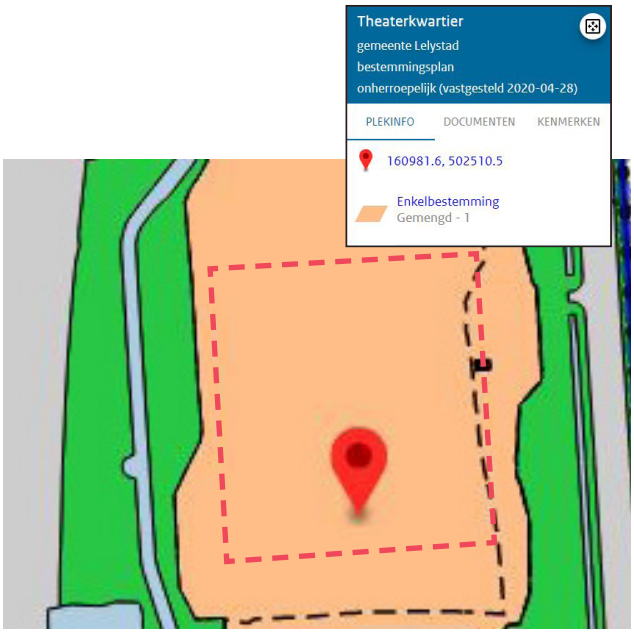
Locatie: Kofschip/Houtribweg
Huidige bestemming: Gemengd-1. Thans geen wonen.
Perceel: ca. 34.260m^2
Eigenaar: Stichting Voorgezet Onderwijs

Aandachtspunten

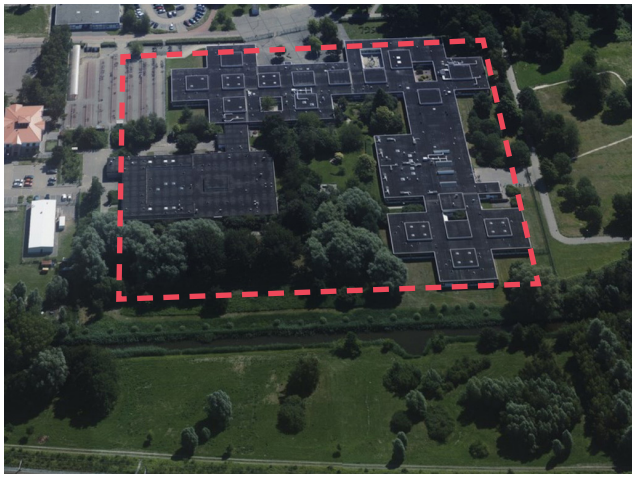
- Omzetten naar bestemming wonen binnen het bestemmingsplan reguliere procedure of middels Wijzigingsbevoegdheid binnenplans.
- Geluidscontour Zuigerplasdreef en veiligheidsrisicocontour spoorlijn.
- Onderzoek naar cultuurhistorische waarde.
- Doorontwikkelen van een totaalvisie voor Campus Noord als onderdeel van de OVI is nodig. Dit gezien de ligging en aangrenzende functies.



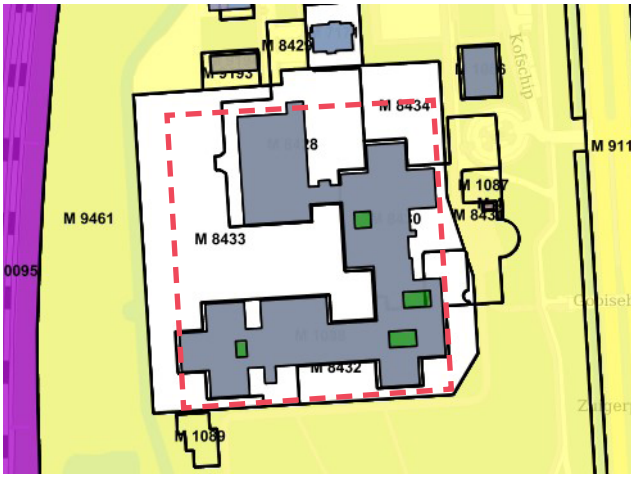
Topografie, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



Bestemmingsplan



Luchtfoto, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



Eigendom

N. locaties MBO's - De Rietlanden

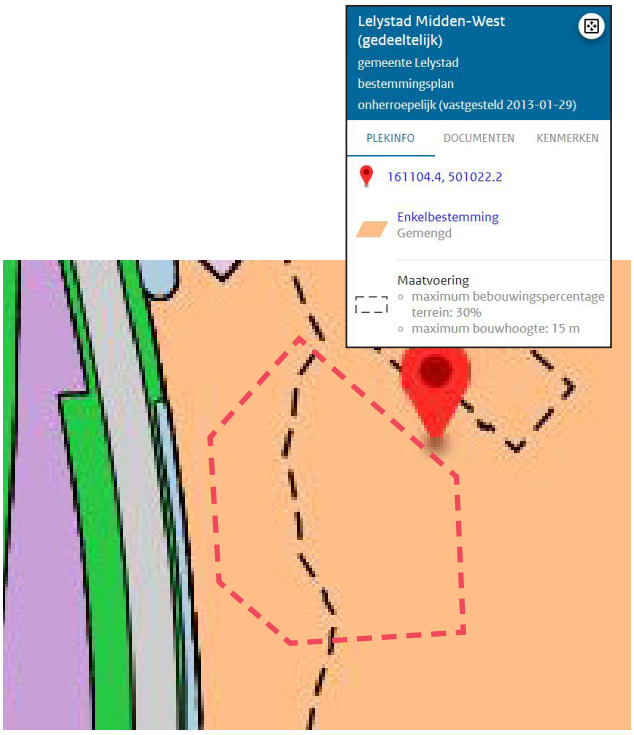
Locatie: De Campus/Grietenij 22
Huidige bestemming: Gemengd
Perceel: ca. 15.700m^2
Eigenaar: Stichting Voorgezet Onderwijs

Aandachtspunten

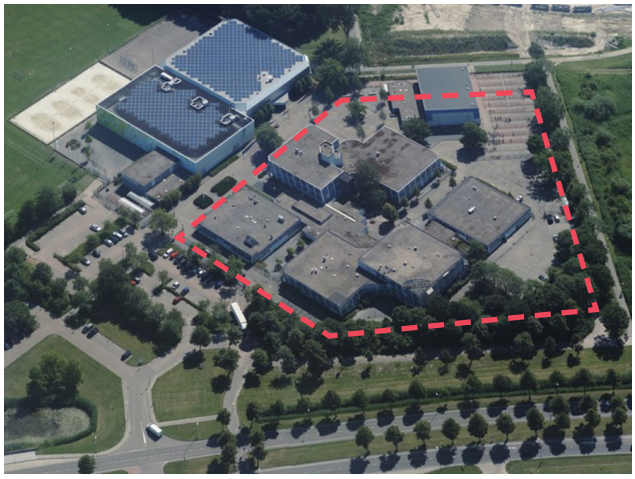
- Omzetten naar bestemming wonen binnen het bestemmingsplan reguliere procedure of middels Wijzigingsbevoegdheid binnenplans.
- Onderdeel van Campusvisie.
- Geluidscontour Middendreef en milieucategorisering.



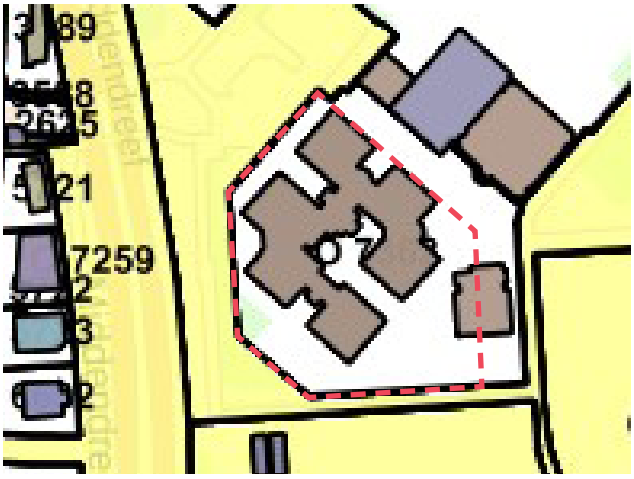
Topografie, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



Bestemmingsplan



Luchtfoto, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



Eigendom

0. bedrijventerrein Kempenaar

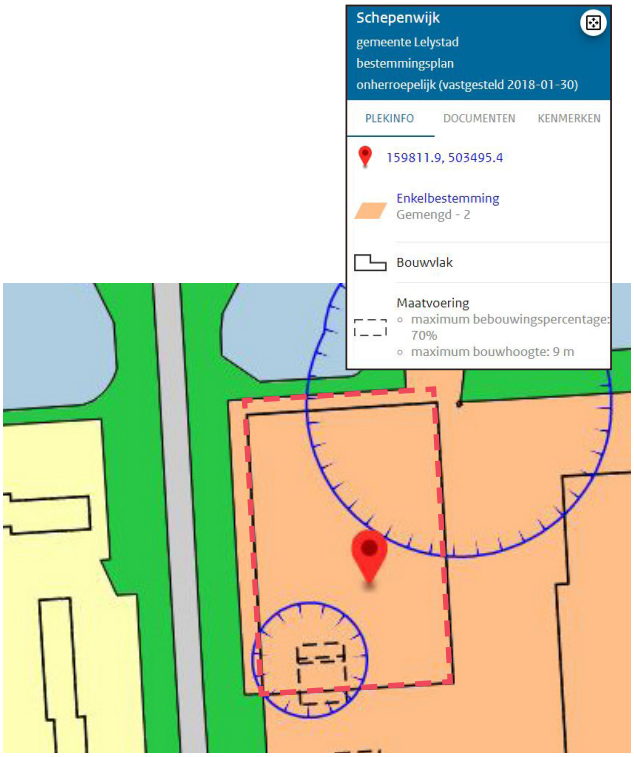
Locatie: Kempenaar 01
Huidige bestemming: Gemengd-2, bedrijven
Perceel: ca. 3.800m^2
Eigenaar: Particulier eigendom

Aandachtspunten

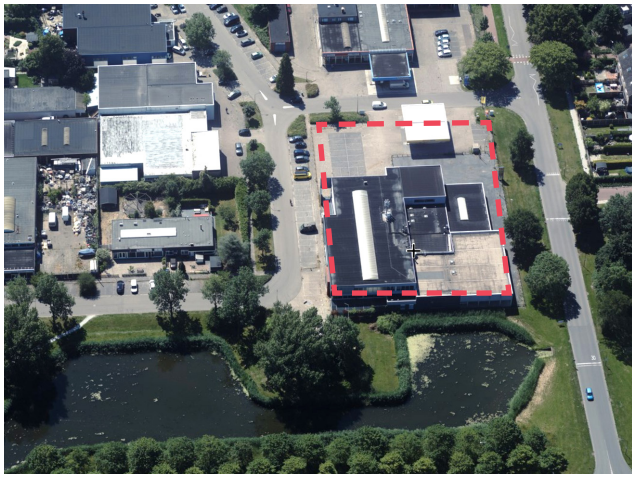
- Bestemming omzetten naar wonen middels uitgebreide bestemmingplanprocedure.
- Potentieel gebied voor ontwikkeling Centrada, zie inleiding.
- Geluidscontour Houtribdreef.



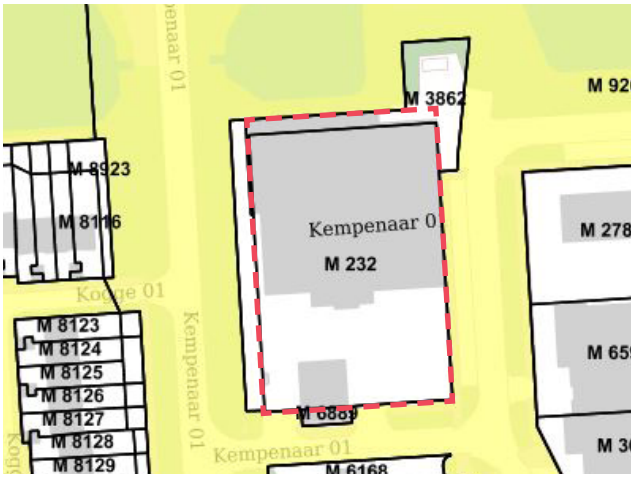
Topografie, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



Bestemmingsplan



Luchtfoto, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



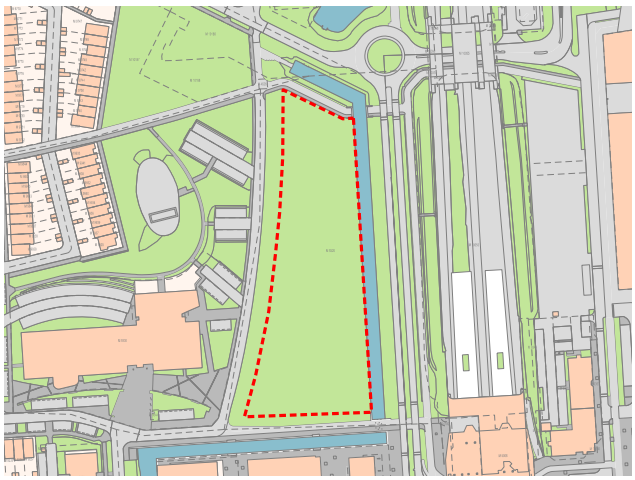
Eigendom

P. Hanzepark H19-22

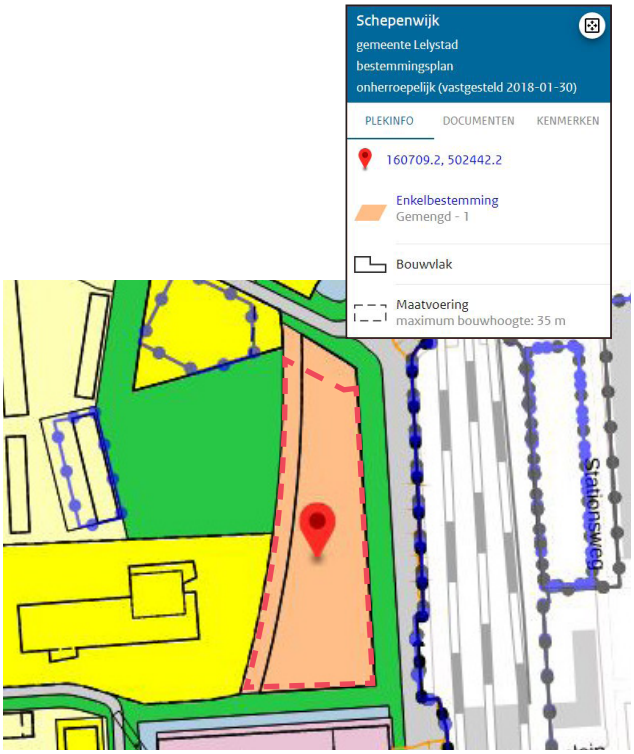
Locatie: Stationslaan/Koningsbergenstraat
Huidige bestemming: Gemengd-1, kantoren/wonen
Perceel: ca. 8.000m^2
Eigenaar: Gemeente Lelystad

Aandachtspunten

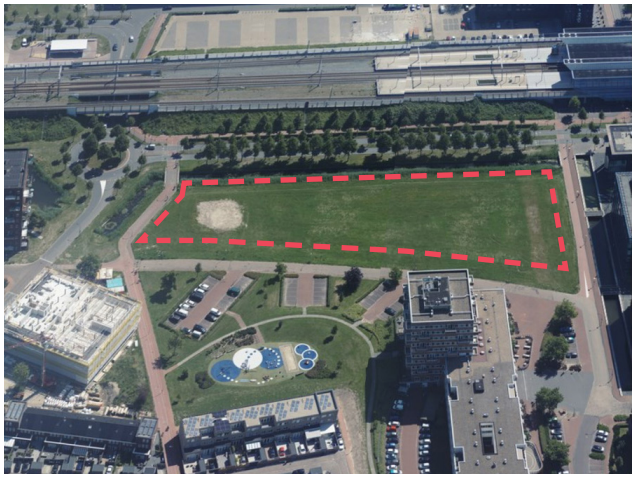
- Omzetten naar bestemming wonen binnen het bestemmingsplan reguliere procedure of middels Wijzigingsbevoegdheid binnenplans.
- Potentieel gebied voor ontwikkeling Centrada waarbij Centrada hier 30% van de totale ontwikkeling kan doen, zie inleiding.
- Geluidscontour stationsdreef en veiligheidsrisicocontour spoorlijn.
- Onderdeel van visie Stationsgebied.



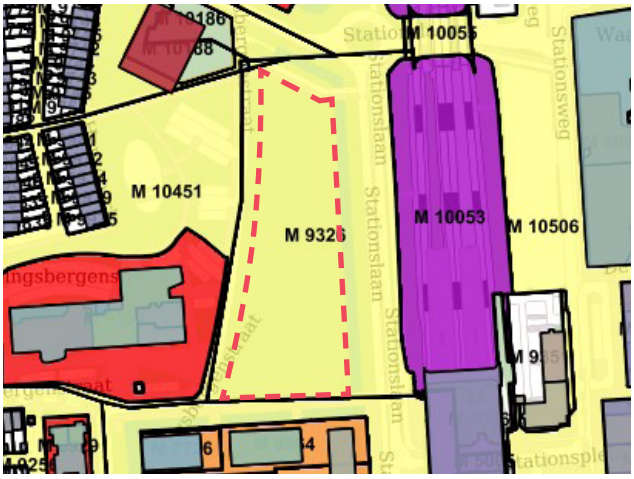
Topografie, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



Bestemmingsplan



Luchtfoto, grenzen onderzoeksgebied zijn indicatief.



Eigendom