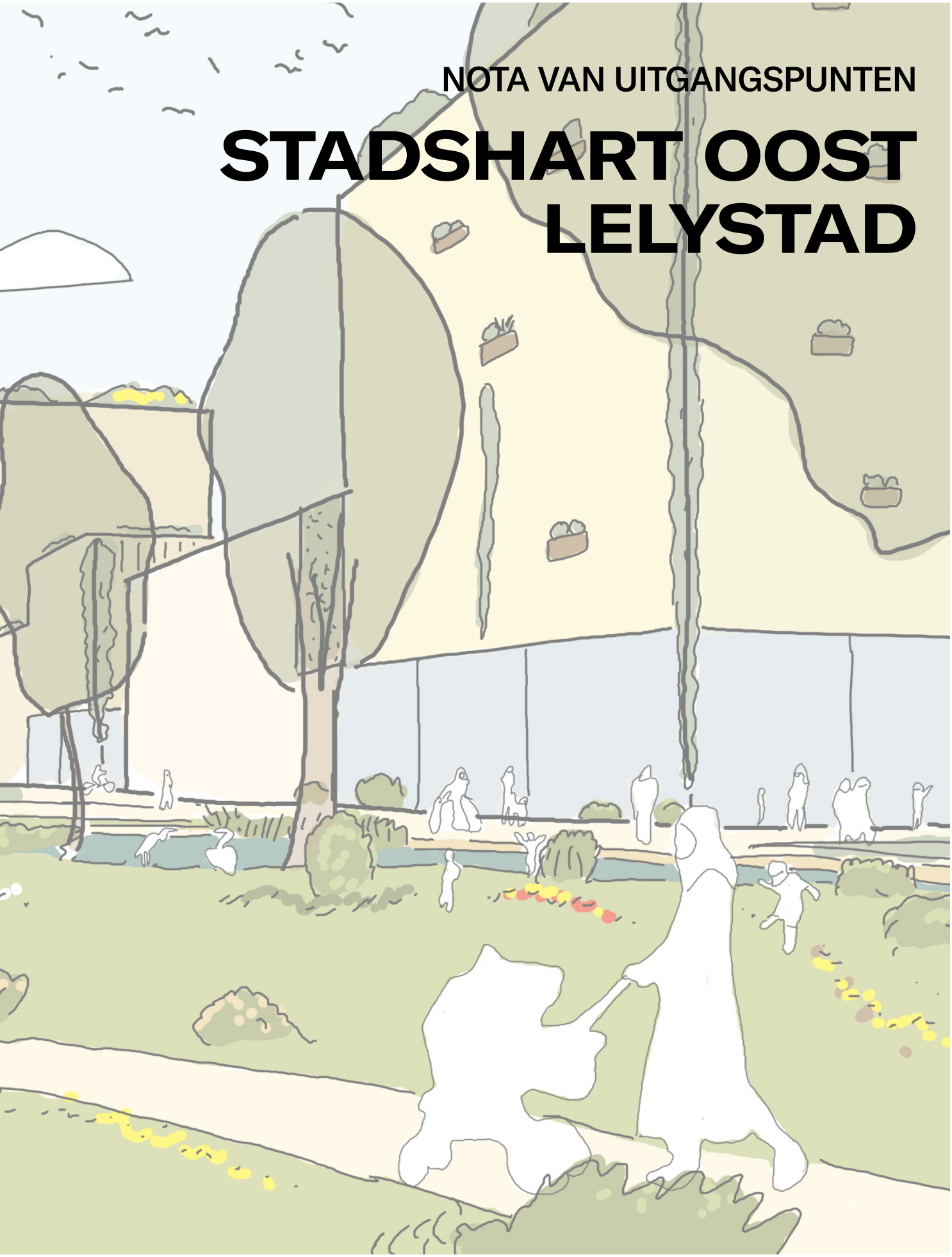


NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

STADSHART OOST LELYSTAD

KCAP

KCAP Rotterdam
Piekstraat 27
3071 EL Rotterdam
The Netherlands
+31 (0)10 7890 300
rotterdam@kcap.eu

KCAP Zürich
Wasserwerkstrasse 129
CH 8037 Zürich
Switzerland
+41 (0)44 552 23 61
zuerich@kcap.eu

KCAP Shanghai
696 Weihai Road Jing'an District
Shanghai China, 200041
China
+41 (0)44 552 23 61
shanghai@kcap.eu

Contact us at bd@kcap.eu
kcap.eu

In samenwerking met:
Gemeente Lelystad
Re:Publiek

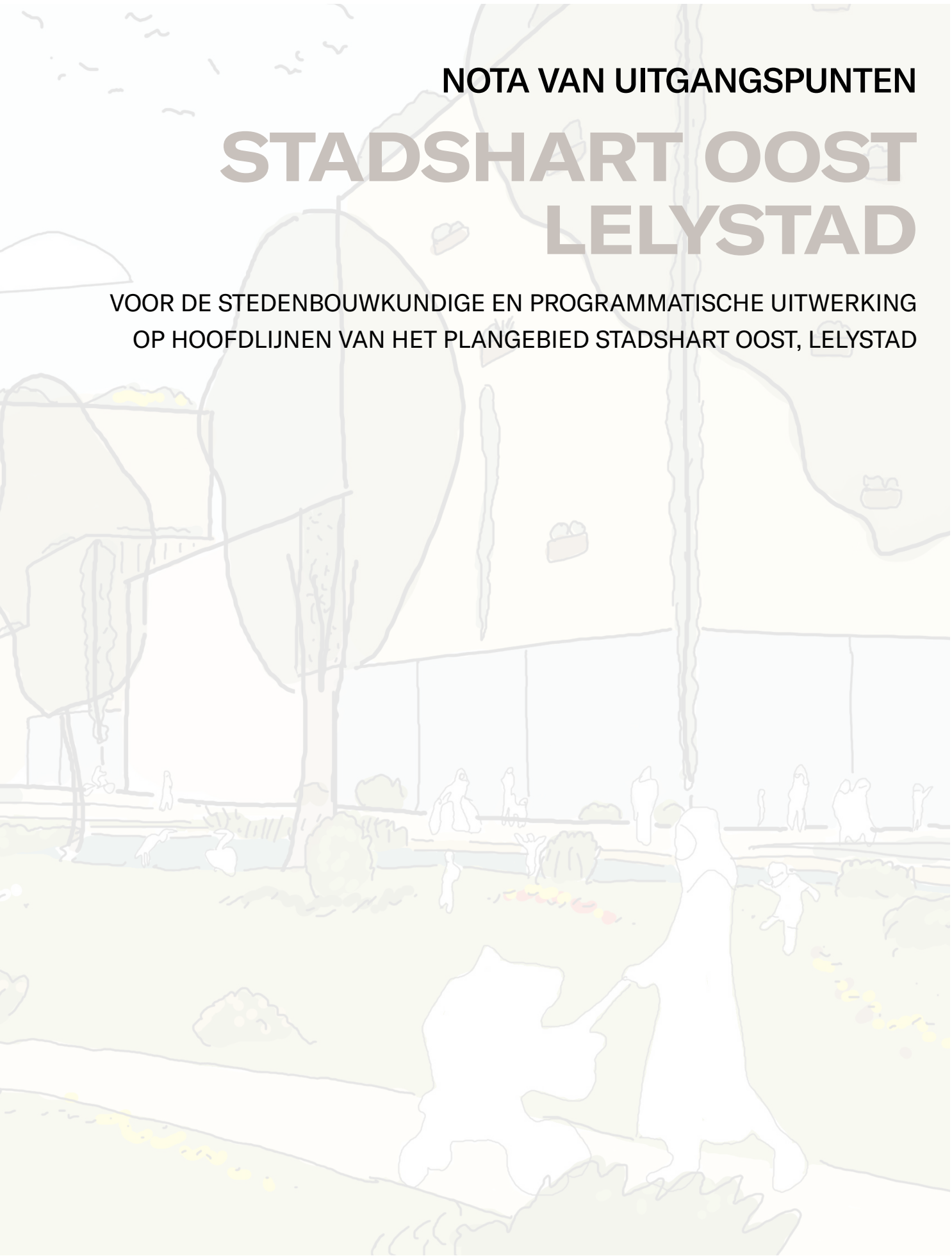
Mei 2024



NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

STADSHART OOST LELYSTAD

VOOR DE STEDENBOUWKUNDIGE EN PROGRAMMATISCHE UITWERKING
OP HOOFDLIJNEN VAN HET PLANGEBIED STADSHART OOST, LELYSTAD



KCAP

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

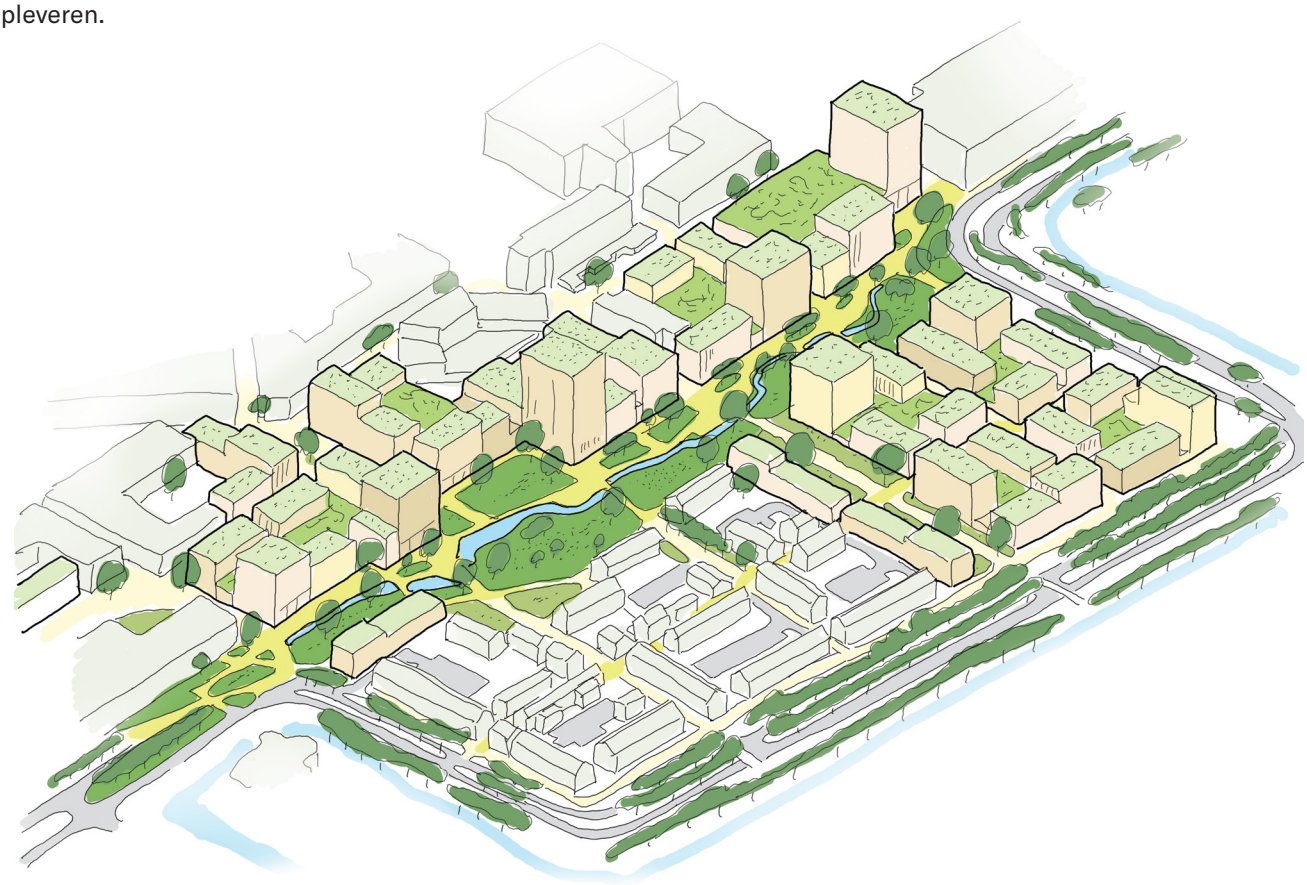
Aanleiding

De ontwikkeling van een winkelcentrum naar een echt Stadshart. Dat is de opgave waarvoor bestuurders, eigenaren, ondernemers en de gemeente Lelystad staan. Hét Stadshart van Lelystad dat bewoners, bezoekers en ondernemers in al hun verscheidenheid voelen kloppen als hun hart. Een Stadshart waarin zij zich herkennen, waar ze zich thuis voelen, waar zij elkaar ontmoeten en waar zij kunnen ondernemen. Een kloppend hart dat groen stedelijke allure, diversiteit en vooruitgang uitstraalt naar heel Lelystad.

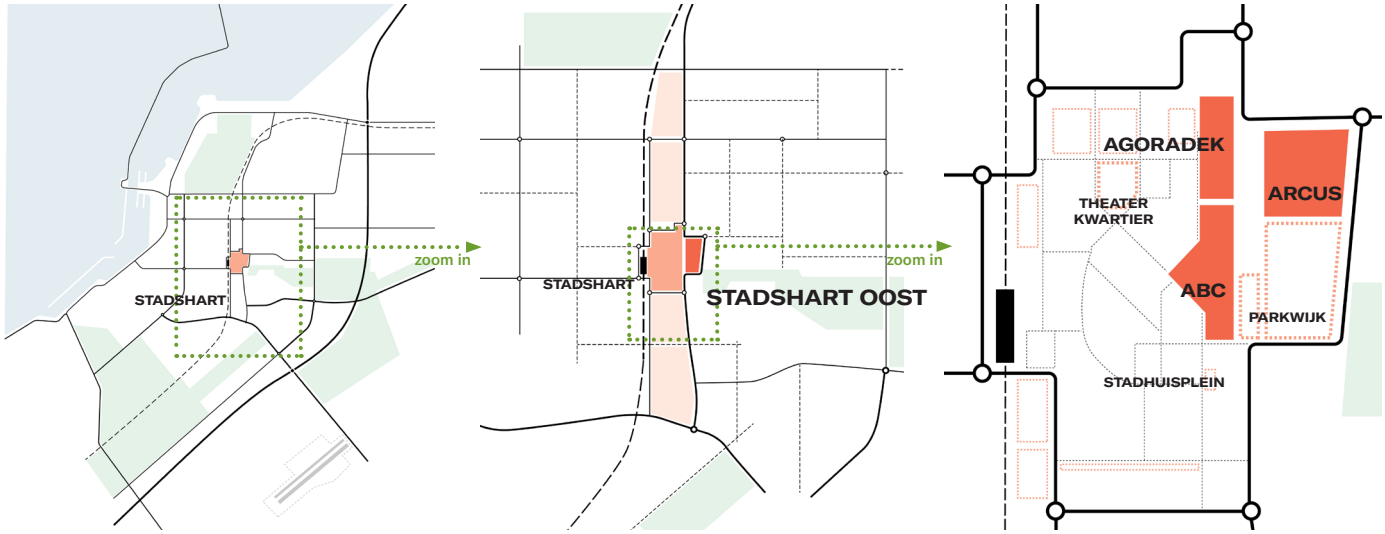
Dit alles klinkt wellicht hoogdravend, maar het is wat iedereen graag zou willen. Met dit wenkend perspectief voor ogen, is de volgende vraag hoe gaat dat Stadshart er komen en wie gaat zich daarvoor inzetten? Want de samenleving verandert snel en stenen laten zich niet zomaar verplaatsen. In het aanstaande proces om van winkelcentrum naar Stadshart te komen is het zaak de verschillen in dynamiek en veranderbaarheid te onderkennen. Dat geeft inzicht in wat vandaag moet en morgen kan, maar ook in de onderlinge afhankelijkheden, de investeringen en rendementen, de risico's en de verantwoordelijkheden. Dat inzicht ontstaat alleen door een open, integrale samenwerking van alle betrokkenen en belanghebbenden en vanuit het gezamenlijk gedragen besef dat - zeker bij een stadshart - het geheel veel meer is dan de som der delen. Elke betrokkene en belanghebbende moet daaraan zijn steentje willen bijdragen maar zal tegelijkertijd ook profijt willen hebben die de vooraanstaande ontwikkeling binnen het Stadshart opleveren.

Stadshart in ontwikkeling
In het midden van de stad ligt een centrale as waarbinnen een cluster van stedelijke voorzieningen liggen geconcentreerd. Dit cluster vormt het Stadshart van Lelystad en omvat het publiekgerichte gebied met voorzieningen, het stationsgebied en de campuszone.
In tegenstelling tot de aanpalende woonwijken die de heldere opzet van de polderstructuur volgen, is het Stadshart een ongeordende verzameling van gebouwen en gebouwplots, kronkelende straten en stegen met deels een dubbel maaiveld. Het ontbreekt aan hiërarchie, aan uitstraling en aan duidelijke keuzes met betrekking tot routing, gebruik, invulling en vormgeving. Het gebied vraagt om een kwaliteitsimpuls waardoor het een aantrekkelijk en bruisend hart voor de stad wordt. Door strategische transformatie en verdichting binnen het Stadshart worden nieuwe woningen geprogrammeerd die - naast de Lelystedelingen - ook doelgroepen aanspreekt die nu (nog) niet of bijna niet in Lelystad wonen.

Plangebied met lopende initiatieven
Om de droom van een echt Stadshart te verwezenlijken, is de herontwikkeling binnen het plangebied Stadshart Oost waar momenteel enkele planinitiatieven spelen.
Voor Stadshart Oost zijn reeds een aantal project initiatieven gelanceerd voor de locaties; Parkwijk noord, het ABC gebied rondom de Albert Heijn, de door de gemeente aangewezen Turbo locatie bij de MBO school en het Agoradek. De planinitiatieven zijn overwegend



Wenkend perspectief: indicatief toekomstbeeld voor Stadshart Oost (KCAP)



Lelystad in de oostelijke Flevopolder

Stedelijke as met positie van het Stadshart

Plangebied met lopende initiatieven

programmatische transformatie opgaven met het toevoegen van woningen en het herhuisvesten van bestaande retail. Binnen de lopende initiatieven is er nog ruimte voor verdere versterking van het Stadshart, zodat het echt het kloppende hart van de stad kan worden.

De ruimtelijke uitstraling van het plangebied Stadshart Oost wordt gekenmerkt door een rafelige bebouwingsrand met overwegend veel maaiveld parkeren aan een open, desolate groene ruimte. Deze groene ruimte is overgebleven na het verleggen van de dreef die nu buiten om het plandeel Parkwijk loopt. Het doorgaande verkeer wordt hierdoor omgeleid maar binnen de planlocatie en het Stadshart domineert de auto nog steeds het straatbeeld. De rand van bebouwing aan het groen huisvest enkele grote publieke trekkers zoals de Albert Heijn, C&A en Gall&Gall. De bebouwingsrand kenmerkt een veelheid aan gesloten gevels, expeditie hoven, leegstand en het beeld is monotoon in hoogte en expressie. Op dit moment vormt het Stadshart Oost ‘een achterkant’ naar de omliggende stedelijke context en dat past niet in het toekomstbeeld wat Lelystad voor ogen heeft.

Doel van de nota

Er is ruimte voor verbetering in hoe de huidige plan-initiatieven de verbinding tussen het Stadshart en Parkwijk versterken en daarmee bijdragen aan de gewenste kwaliteitsverbetering. De planinitiatieven dienen hierin complementair aan elkaar en aan het Stadshart te zijn. Ze behoeven een integrale afstemming op elkaar en op de behoeftes en ambities vanuit de stad, het Stadshart als geheel en de stedelijke context van Lelystad.
Voorliggende nota van uitgangspunten beschrijft in tekst en beeld de gewenste ruimtelijke en programmatische uitgangspunten om de herontwikkeling van Stadshart Oost op een integrale, duurzame en kwalitatieve wijze te sturen. Het doel is om de verschillende, lopende planinitiatieven binnen Stadshart Oost integraal te begeleiden en zowel ruimtelijk als programmatisch af te stemmen op elkaar én op de ruimtelijke vraagstukken die betrekking hebben op de algehele kwaliteitsverbetering en het gewenste toekomstbeeld voor het Stadshart van Lelystad

Wenkend perspectief

Deze nota van uitgangspunten vormt het vertrekpunt voor de volgende stap een nadere stedenbouwkundig, duurzaamheids- en mobiliteitsuitwerking passende binnen een ontwikkelstrategie waarbij de huidige ontwikkel initiatieven van de deelgebieden een geheel gaan vormen.

De basis voor het plan wordt gevormd door een ruimtelijk raamwerk van openbare ruimte. Met het opstellen van een ruimtelijk raamwerk worden de belangrijkste keuzes m.b.t. het leggen van kwalitatieve verbindingen, afronden van bebouwingsranden en transformeren van achterkanten naar voorkanten vastgelegd. De open morfologie wordt afgerond, de auto en het auto parkeren wordt ondergeschikt gemaakt en waardevolle elementen, groen, water en verblijfsruimtes krijgen een plek in de hernieuwde openbare ruimte.

Een plan voor het Stadshart; met een helder ruimtelijk raamwerk vormt een solide kader om de toekomstige koers te faciliteren. Tegelijkertijd biedt het raamwerk flexibiliteit om de velden programmatisch op te laden naar gelang de tijd en de marktvraag. Het ruimtelijk raamwerk voor Stadshart Oost dient onlosmakelijk te worden gekoppeld aan de ontwikkelingen van het Stadshart. Dit resulteert in een robuust, integraal en solide kader waarin de juiste afwegingen worden gemaakt en die keuzes voor de komende jaren richting geven richting het gewenste eindresultaat: het kloppend hart voor Lelystad! Een verrassende en aantrekkelijke ontmoetingsplek voor bewoners, bezoekers en ondernemers die ruimte biedt voor mens en natuur.

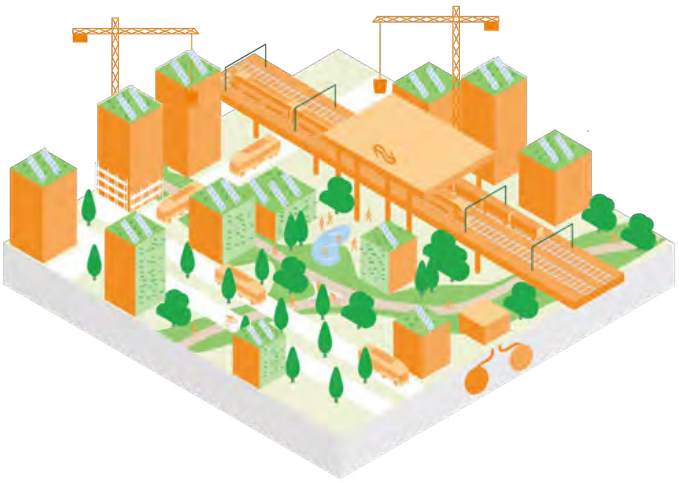
Onderliggende beleidstukken en visies

Omgevingsvisie Lelystad
De gekozen koers zoals beschreven in de omgevingsvisie ‘Lelystad; Hoofdstad van Nieuwe natuur’ biedt een uitgelezen mogelijkheid om de stedelijke opgaven binnen het Stadshart te sturen naar een natuurinclusieve herontwikkeling. De ontwikkeling en transformatie van Stadshart Oost naar een groenstedelijk woonmilieu draagt bij aan de ambities om Lelystad gezond, klimaat adaptief en aantrekkelijk te maken als vestingplaats voor (nieuwe) inwoners. Een uitnodigende, groene woonomgeving nabij het bruisende Stadshart van Lelystad is het beoogde doel voor de transformatie van Stadshart Oost en uiteindelijk een kwaliteitsimpuls voor het gehele Stadshart.

Deze (her)ontwikkelingsopgave raakt zowat alle aspecten van het plangebied: bereikbaarheid, sfeer, branchering, inrichting, veiligheid, marketing en wat dies meer zij. Dit betekent aan de slag op vele fronten maar wel in samenwerking en samenhang, zodanig dat acties elkaar versterken en stapsgewijs het Stadhart tot ontwikkeling brengen.

De gemeente Lelystad werkt op verschillende fronten hard aan het uitzetten van de beleidskaders om deze ambities waar te maken. Deze kaders vertalen zich in verschillende visies en ambitie documenten. Voor deze nota van uitgangspunten zijn onder meer de volgende gemeentelijke beleidsdocumenten relevant waarin de speerpunten met betrekking tot het Stadshart hieronder worden opgesomd.

Lelystad heeft ambities, durft vooruit te blijven kijken en wil zich met optimisme en enthousiasme verder ontwikkelen tot een volwaardige en complete stad binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Binnen de MRA ontwikkeld Lelystad zich van forensenstad naar netwerkstad waar verbinding centraal staat en waarbinnen een hart voor de stad niet kan ontbreken. Dit hart is het Stadshart en om het Stadshart sterk, evenwichtig en vitaal te maken is het voor Lelystad van belang om een duidelijk koers uit te zetten waarin de toekomstige koers en pijlers voor het Stadshart worden uitgezet. Een grootstedelijk en dynamisch Stadshart dat voorziet in nieuwe woonmilieus die Lelystad in mindere mate heeft en die de stad nodig heeft om sociaaleconomisch sterk te worden.



Visualisatie Stadshart 2040 bron: Omgevingsvisie Lelystad

Stationsgebied-Stadshart 2040

- Prioritair gebied (Stationsgebied-Stadshart)
- Stedelijk woon-werkmilieu met kantoren en dienstverlening
- Voorzieningencentrum met stedelijke aantrek-kingskracht: detailhandel en dienstverlening
- Cultureel hart van de stad
- Klimaatadaptief mogelijkerwijs door groene daken, gevels en klimaatrobuuste openbare ruimte
- Focus op fiets, OV en lopen



Indicatief sfeerbeeld van de centrale parkzone met nieuwe bebouwingsrand







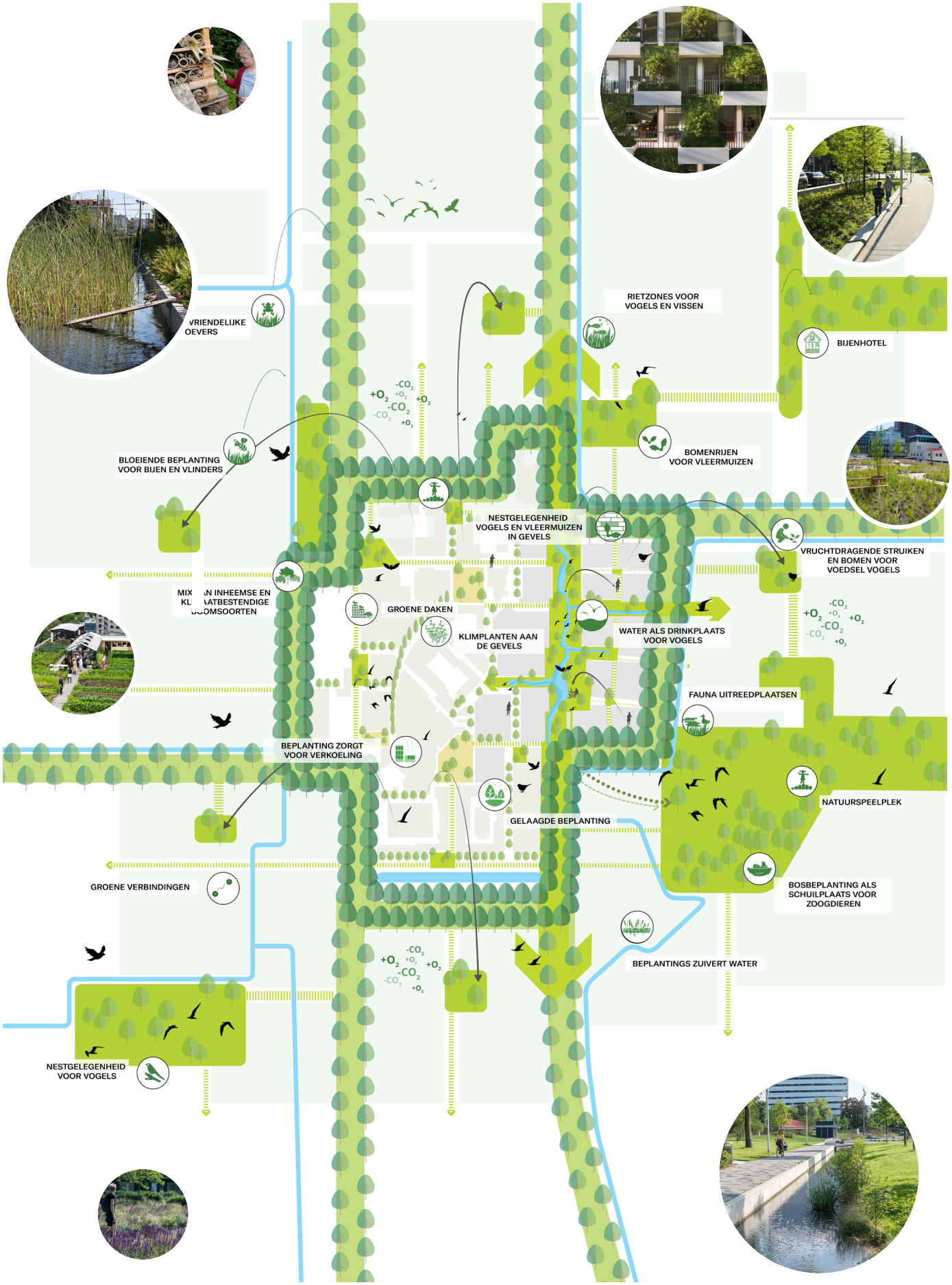


Vigerende beleidsdocumenten



Toekomstbeeld groenstructuren en omgevingskwaliteit (bron: Omgevingsvisie Lelystad, juli 2021)

Het Stadshart van de toekomst



Wenkend perspectief: Stadshart Lelystad de hoofdstad van de nieuwe natuur

Groene hoofdstad in de regio
Lelystad groeit en is volop in beweging. Passend binnen de stap van grootstedelijke én groene groei van de stad, is de transitie die het Stadshart wil doormaken naar een geliefd en bruisend hart van de stad. Door haar palet van functies te verbreden, krijgt het Stadshart nieuwe betekenis en relevantie. Een Stadshart waar je niet alleen komt om te winkelen, maar ook om uit te gaan, te werken, wonen, ondernemen, sporten, spelen, kunst en cultuur te ontdekken of het zelf te maken.

De stad wil tot 2040 circa 20.000 woningen bouwen en binnen de MRA liggen kansen om nieuwe inwoners, bezoekers en bedrijven aan te trekken om het draagvlak voor het voorzieningenniveau in Lelystad te behouden en te versterken. Het Stadshart van Lelystad is aangewezen als één van de negen sleutelgebieden die de katalysator moeten worden voor de versnelling van de woningbouwopgave in de regio.

Dit biedt kansen voor de ontwikkeling van een divers programma voor ondernemers, bezoekers, bestaande- en nieuwe inwoners. Een programma dat gedreven wordt door een grote diversiteit aan mensen, aan functies, sferen, architectuur, woon- en werkmilieus. Juist de dichtheid en diversiteit maakt een centrumgebied onderscheidend van wijkcentra, thematische centra of andere plekken in de stad. In een centrum komt alles en iedereen samen en voelt zich er thuis. Dat maakt een centrum verrassend en leuk om te bezoeken en te verblijven, om telkens wisselende redenen. Diversiteit maakt een centrumgebied duurzaam, flexibel en weerbaar, om mee te kunnen bewegen met veranderende ontwikkelingen.

Het verbinden van het Stadshart met de omliggende landschappen en met de regionale vervoerssystemen is een pré voor kwalitatieve vernieuwing. Een kans om een toekomstgericht en divers programma aan te trekken in relatie tot het benutten van de potentie van het intercitystation als belangrijke verbinding naar de regio. De hoge druk op de woningmarkt binnen de stad en binnen de MRA biedt voor het Stadshart kansen om in een aanzienlijk deel van de behoefte naar woningen nabij OV knooppunten in de regio te voldoen.

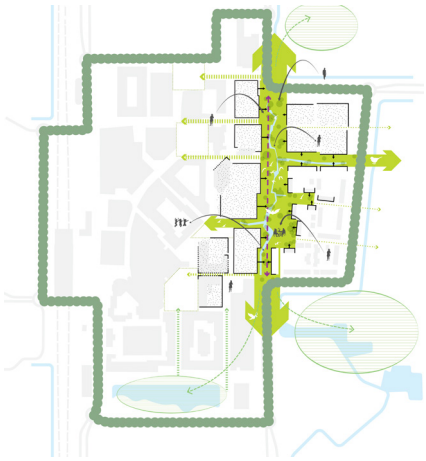
Een park dat vergroening, vernieuwing en verfrissing brengt
De verbeterslag die aanstaande is binnen het plangebied Stadshart Oost zet Lelystad op de kaart als een divers, groen stedelijk woonmilieu dat uitstekend bereikbaar is door de nabijheid van het intercitystation. Een uniek, aantrekkelijk en multifunctioneel stuk stad waar iedereen - ongeacht wie je bent - zich tot aangetrokken voelt. Een plek die reuring brengt en uitnodigend is om te ontmoeten en te ontdekken, maar die tegelijkertijd rust en retraite borgt om aangenaam te wonen en te verblijven in het hart van Lelystad. Een plek waar mens en natuur centraal staan.

In het plandeel Stadshart Oost vormt een robuust groenblauw raamwerk van openbare ruimte de basis voor een gezond centrum. De basis van het raamwerk wordt gevormd door een lineair park dat is opgespannen tussen Stadshart en Parkwijk. Dit groene, lommerrijke park verbindt groenstructuren uit de omgeving, biedt ruimte voor sport en spektakel, geeft natuur de kans om te groeien, verkoeld de stenige stad door het opvangen van water en verwelkomt bewoners en bezoekers in het groene hart van het centrum. Het park en het nieuwe raamwerk van openbare ruimte, legt een basis voor een klimaatbestendig gebied dat zorgt voor verkoeling, schone lucht door het afvangen van fijnstof, de productie van zuurstof en het vastleggen van CO2. Ook helpt het gebied om watertekort en wateroverlast te beperken door water binnen de parkzone op te vangen. Stadshart Oost wordt voorzien van kwalitatief hoogwaardig groen dat begint bij de voordeur. Dit gebeurt in de openbare ruimte (straten en pleinen) en de collectieve buitenruimtes (binnenhoven, binnenplaatsen, daken, balkons, etc.). De bebouwing staat met de voordeur gepositioneerd naar het groen en de openbare ruimte.

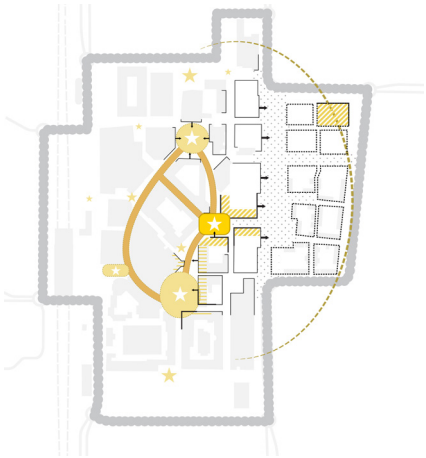
Identiteit als placemaker
De bebouwing is divers in maat, schaal, korrel en architectonische expressie, en de aanhechting met de openbare ruimte is kwalitatief hoogwaardig door het gebruik van groene voortuinen, stoep- en verticale tuinen en Delftse stoepen. Daarnaast wordt eenheid in materialisering bereikt door het gebruik van consistente bouwmaterialen en kleurenpaletten, wat bijdraagt aan een harmonieuze en samenhangende uitstraling van de gehele omgeving.

Binnen het toekomstige Stadshart is het streven om de auto ondergeschikt te maken. De parkeernorm is 0,6 voor het gebied. Het parkeren zal voornamelijk binnen de plot en in commerciële parkeergarages plaatsvinden. Het doel is om het Stadshart een aangenaam verblijfsgebied te maken, waarbij de focus ligt op deelmobiliteit, het verminderen van autogebruik en het bevorderen van gezonde vervoersmiddelen zoals fietsen, lopen en openbaar vervoer.

Vier leidende principes



Natuur inclusief centrum
Uitdrukking geven aan de Hoofdstad van de natuur betekent natuur combineren met levendige openbare ruimtes. Vergroenen en verblauwen van het bestaande Stadshart speelt in op activiteit en verblijf. Als essentieel voor een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving, maar ook om ruimte te creëren voor ver versterken van de economie en het verbeteren van de biodiversiteit. Integreren van maatregelen voor klimaatadaptatie, voorkomt hittestress en bij piekbuien wordt het stormwater veilig en gecontroleerd opgevangen. De katalysator voor de natuur inclusieve ontwikkeling van het Stadshart, is een centraal parklandschap dat is opgespannen tussen het Stadshart, Parkwijk en Arcus locatie. Het groene, verblijfspark voegt een nieuwe kwaliteit toe aan het ‘stenige’ Stadshart. Groen heeft een bewezen effect op het welbevinden van bewoners en het verkoelen va de stad.



Bruisend Stadshart
Het bruisende Stadshart omvat een geïntegreerd centrumgebied met diverse ondernemers, kleinbedrijven (waaronder ambachten), horeca, cultuur, recreatie, diensten en maatschappelijke voorzieningen. De levendige plinten en pleinen vormt het een dynamisch kernpunt voor Lelystad. Het verwezenlijken van een complementair centrum omvat een plein en een groene verbindingszone, die het Stadshart en Parkwijk met elkaar verbindt. Dit resulteert in clusters binnen een raamwerk van openbare ruimtes. De verbinding tussen de stadsrand, het winkelgebied en het park wordt geaccentueerd door een groen winkelplein met ruimte voor faciliteiten op de begane grond. Door mogelijke verplaatsing van de huidige retail in de ABC locatie ontstaat er ruimte voor nieuwe retailontwikkelingen, wat bijdraagt aan een veelzijdige winkelomgeving. Dit alles draagt bij aan een aantrekkelijk Stadshart, waar bewoners en bezoekers kunnen genieten van een breed scala aan voorzieningen en een hoogwaardige leefomgeving.



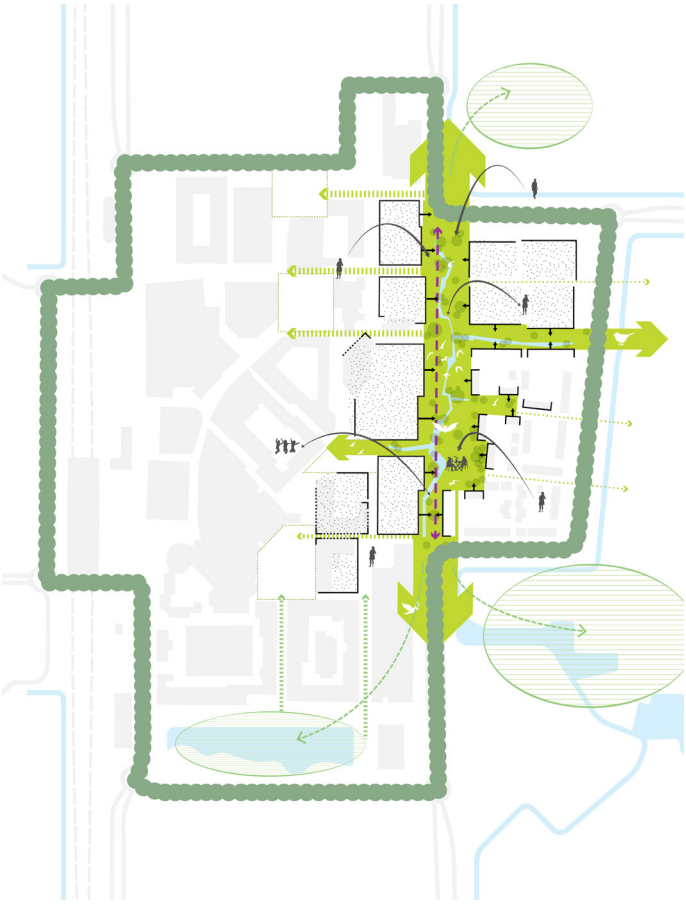
Metropolitaan wonen
Het metropolitaan wonen draagt bij aan de woningbouwopgave van het centrumgebied door middel van meer dichtheid en diversiteit. Diversiteit in bebouwing maar eenheid in materialisering. Het introduceren van een gevarieerd woningprogramma draagt bij aan het aantrekken van nieuwe bewoners voor Lelystad. Een kenmerkend, groen stedelijk woonmilieu wordt gekenmerkt door volumes op een bebouwingsplint. Op de begane grond zorgt een diversiteit aan functies zoals wonen, werken en voorzieningen voor levendigheid, met een focus op de openbare ruimte. De diversificatie van het woningaanbod binnen de groenstedelijke omgeving trekt diverse doelgroepen aan, waaronder starters, senioren, studenten, empty nesters, singles maar ook jonge gezinnen, met een breed assortiment aan studio’s en appartement typen. De grondgebonden woningen zijn met name gepositioneerd in het Parkwijk gedeelte van het gebied.



Duurzaam bereikbaar
Lelystad streeft het STOMP principe na met nadruk op duurzame mobiliteit. De inrichting wordt volgens het principe STOMP; voetgangers (S), fietsers (T), openbaar vervoer (O) en gedeelde mobiliteit (M) en de private auto (P) spelen een cruciale rol in het verplaatsingspatroon. De aanwezigheid van auto’s wordt verminderd ten gunste van meer groenvoorzieningen in de straten. Het Stadshart gebied Oost ligt op loopafstand van het intercitystation en alle benodigde dagelijkse voorzieningen. Hier kan een levensstijl worden aangenomen die minder afhankelijk is van auto’s en juist het volledige potentieel van het gebied benut, met een uitgebreid aanbod aan voorzieningen.

UITGANGSPUNTEN

Natuurinclusief centrum



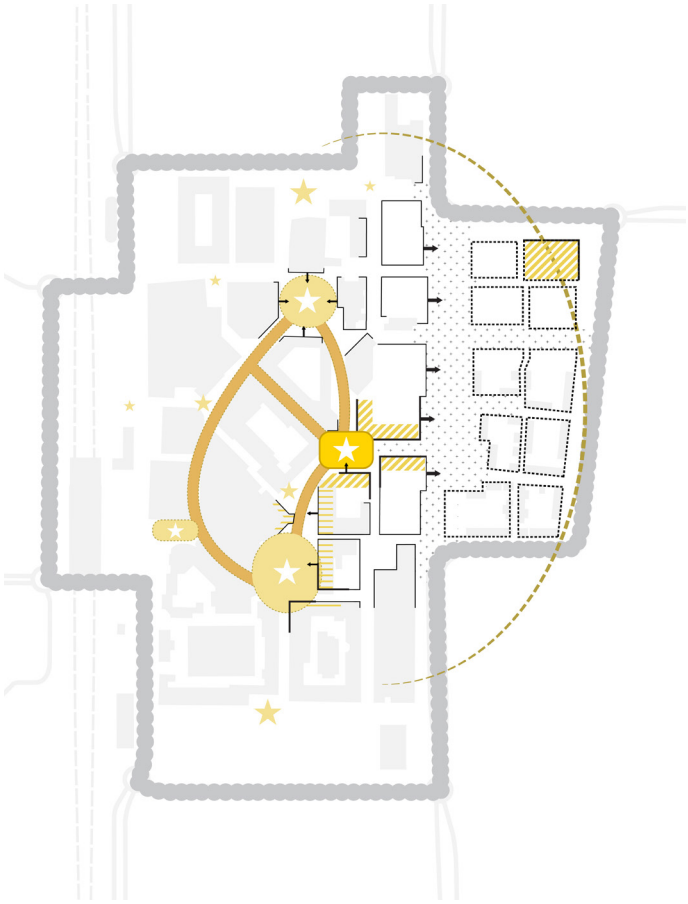
Centraal park:
- De hoofdopzet van het park is een lineaire groenstructuur die is opgespannen tussen de Lindelaan en de Kustendreef;
- De opzet van het park is ruim met een veelheid aan plekken die geprogrammeerd worden om te gebruiken;
- Het park krijgt een hoogwaardige verblijfsfunctie waar ruimte is voor ontmoeten, sporten en recreëren;
- Het nieuwe park biedt ruimte voor natuur en water;
- De beplanting is seizoen overstijgend en dient te worden uitgevoerd in en divers pallet aan soorten;

Bebouwingsrand
- Afronden van de huidige bebouwingsrand met kwalitatieve gevels aan de groene lineaire zone;
- De nieuwe rand van bebouwing is doorwaadbaar en passend in opzet en korrel;
- De bebouwing krijgt een uitnodigende en aantrekkelijke voorkant aan park en openbare ruimte;
- Geen blinde gevels maar een afwisseling tussen (transparante) plinten met ruimte voor kleinschalige functies en entrees;
- Plinten en gevels van bestaande- en nieuwe bebouwing, dienen het groene karakter van de inprikkers naar het Agorahof en het Stadhuisplein in groen beleving te versterken (groene gevels);

Verbindingen
- Het park heeft enkele groene dwarsverbindingen die de omliggende plekken zoals het Agorahof, het Stadhuisplein, Parkwijk en de wijk Archipel met elkaar verbinden;
- Het park vormt de ontbrekende recreatieve en ecologische verbinding tussen het Woldpark en het verderop gelegen Stadspark;
- Daar waar geen of slechte verbindingen zijn, dienen deze opnieuw te worden aangelegd,

Groenstedelijk Stadshart
- Vergroenen en ontharden van het gehele Stadshart als centrale doelstelling;
- Voor het natuur inclusieve Stadshart worden doelsoorten geïdentificeerd van fauna en flora;
- Voor de doelsoorten worden optimale condities gecreëerd zowel in de publieke ruimte, zoals het park, als op en tegen de gebouwen;
- Hemelwater dat valt in de openbare ruimte bij voorkeur zoveel mogelijk op de oppervlakte afvoeren;
- Beleidsstukken m.b.t. duurzaamheid implementeren (Groenplan Lelycentre toolbox, Convenant Toekomstbestendige woningbouw);
- Minimaal brons in het kader van convenant toekomstbestendige nieuwbouw, biodiversiteit en natuur inclusiviteit, hoger is uiteraard wenselijk.

Principe 2: Bruisend Stadshart



Levendige pleinen met actieve plinten

- Bouwvelden met uitnodigende entrees aan de openbare ruimte;
- Actieve plinten met functies, entrees en adressen aan het groen creëert reuring en beweging in het gebied;
- Pleinen binnen het Stadshart hebben een eigen karakter, maar zijn eenduidig in uitstraling en inrichting;
- Kwalitatieve verbinding tussen nieuwe plein en Stadhuisplein;
- Uitbreiding van commerciële functies in de plint van de toekomstige bouwprojecten slechts beperkt mogelijk;
- Commerciële en culturele functies slechts beperkt toegestaan buiten het aangrenzende kernwinkelgebied;

Afronden van het kernwinkelgebied

- Nieuw plein ter hoogte van de ABC locatie, vormt de schakel tussen Stadshart en Parkwijk;
- Huidig retail programma en volume is referentie voor Stadshart Oost;
- Geen retailprogramma direct met de gevel aan het park;

Actieplan centrumgebied

- Hoogstedelijke verdichting in nieuwe ontwikkelingen voor Stadshart Oost.
- Duidelijke functiezonering, bouw niet voor de leegstand;
- Meer ambacht en cultuur naar het centrum brengen;
- Versterk het kernwinkelgebied, concentreer zoveel als mogelijk horeca en retail aan het publiekgerichte circuit;
- Afstemmen deelprojecten en lopende plan initiatieven via gebiedsbrede stedenbouwkundig ontwerp;

Openbare ruimte

- Kwaliteitsimpuls en verbetering kwaliteit, sfeer, uitstraling en imago openbare ruimte;
- De openbare ruimte dient zoveel mogelijk te worden vergroend;
- De openbare ruimte is functioneel in gebruik met accent op fietsers en voetgangers die de ruimte gebruiken om te verblijven;
- Materialisering en bestratingsinrichting sluit aan bij wat nu gangbaar is in het stadshart. Promesse en Agorahof zijn leidende principes;
- Volledige aandacht voor geboden toegang mindervalide mens;
- Aanhechting openbare ruimte en gebouwen door Delftse stoep en groeninrichting (voortuinen en/of groene geveltuinen);

Principe 3: Metropolitaan wonen



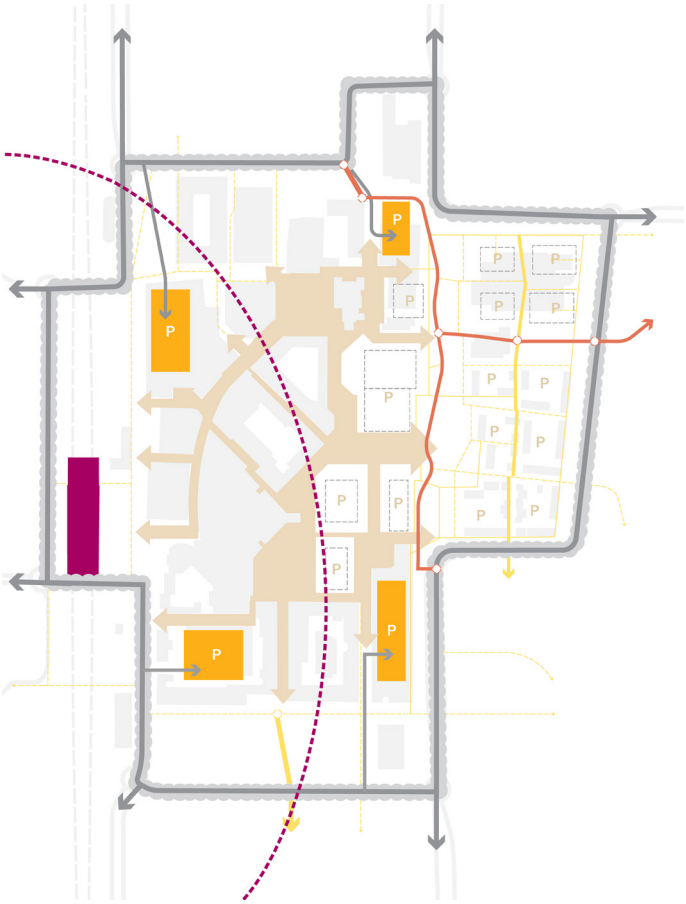
Diversiteit in programma
- Diversiteit aan aanbod; niet meer dan 25% van dezelfde woningklassen en typologieën binnen het plangebied;
- Vanuit woonvisie is aangegeven om 50% betaalbaar en 50% marktconform te bouwen;
- Inspelen op de huidige en voorspelde woningbehoeften;
- Complementaire functie zonering van het Stadshart; van centrum stedelijk (met shopping hart), mixed use (wonen/ werken) naar stedelijk wonen in gestapelde en grondgebonden woonvormen;

Onderscheidende karaktergebieden
- Onderscheidende karaktergebieden binnen het Stadshart, eenheid in materialisatie;
- Gezonde mix sociaal, goedkope koop/huur, middel koop/huur, dure koop/huur binnen de karaktergebieden;

Hoogstedelijke dichtheid
- Zorgvuldige inpassing nieuwbouw in relatie tot bestaande context (geen wand aan bebouwing voor de bestaande bebouwing stadsrand plaatsen);
- Op strategische hoeken worden hoogteaccenten van circa 19 verdiepingen (60 meter) gepositioneerd;
- Zoekgebied prominente hoogteaccent op de hoekpunten in het middengebied (markeren verbinding Stadshart en Parkwijk);
- Hoogte accenten en schaduwval vragen om nauwkeurige positionering nieuwe hoogbouw;
- Opbouw van verschillende volumes die passend binnen de beeldkwaliteit en materialisering mogen afwijken in kleur en hoogtes.
- Hoeken (overhoekse frontaliteit) verdienen extra aandacht als bebouwingsaccent. Volumes op markante hoeken in het plan, worden aangeduid als bebouwingsaccent
- Entrees liggen aan de voorzijde (openbare ruimte) en/of op prominente hoeken;
- Gevarieerdheid en robuustheid aan hoogteopbouw;
- Herkenbaar en eigentijds groenstedelijk wonen in openbare ruimte en gebouwinvulling en uitstraling;
- Welstandsnota is maatgevend, waarbij de gemeente het beeldregieplan goedkeurt zodat het bedoelde karakter en uitstraling van het Stadshart kenmerkend gemaakt kan worden;

Oriëntatie van bouwvelden
- Oriëntatie van de bebouwing is gericht op het raamwerk van openbare ruimte en wordt gekenmerkt door actieve randen en levendige plinten met ruimte voor wonen, werken, shoppen;
- Afronden van het huidige Stadshart met een rand van bebouwing naar Parkwijk toe;
- Alzijdige bouwvolumes, met een behoorlijke openheid en transparantie in de gevel;
- Toegangen voor fietsparkeerruimtes dienen gekoppeld te worden aan de hoofdentrees (reuring in het gebied niet verstoppen);

Principe 4: Duurzaam bereikbaar



Aangenaam verblijfsgebied in het centrum

- Autorouting via de dreven met enkele inprikkers naar het Stadshart;
- Doorgaande autorouting via de Neringweg (t.h.v. ABC locatie) onderbreken, het centrum deel wordt aangenaam verblijfsgebied;
- Logistieke bevoorrading wordt gefaciliteerd via de randen van het plan;
- Binnen gestelde tijden is bevoorrading van het kernwinkelgebied mogelijk. Maar in algemene zin geldt dat het centrum aangenaam verblijfsgebied dient te blijven;
- Hulpdiensten hebben de mogelijkheid het gehele gebied te bereiken. De dimensionering van de nieuwe verbindingen zijn ruimschoots en passend opgezet om de bereikbaarheid te borgen;
- Fijnmazig netwerk van wandelpaden door het park wordt verbonden met de omgeving;
- Fietsroutes door het plan worden verbonden met de omliggende woonbuurten;
- Auto's worden zoveel mogelijk uit het straatbeeld geparkeerd in bebouwing en/ of (half) verdiept;
- Auto is niet welkom aan de parkzijde;
- Deelgebruik en infrastructuur voor elektrisch vervoer worden gefaciliteerd.

Parkeren

- Publieke parkeervoorzieningen aan de randen voor bezoekers;
- Auto parkeren via de inprikkers bereikbaar en de auto mag alleen gebruik maken indien er geparkeerd moet worden binnen de plots;
- Ontwikkelingen parkeren zoveel mogelijk op eigen plot;
- Parkeren in groene binnenhoven;
- Parkeernorm centrum wordt gehanteerd van 0.6;
- Parkeren in half dan wel verdiepte parkeergarages
- Geparkeerde auto's niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte;
- Duidelijke entrees parkeergarages zo kort mogelijk op de aansluitende routes (inprikkers);

Duurzaam bewegen

- Inzetten op deelmobiliteit voor het gehele Stadshart;
- Benut het potentieel van het intercitystation door het aantrekken van doelgroepen (bewoners) die geen gebruik maken van de auto;
- Langzaam verkeer binnen het Stadshart heeft prioriteit in de inrichting en opzet van de wegen;
- Duidelijke hoofdfietsroutes die het Stadshart verbindt met station, Campuszone, Parkwijk, Woldpark en omliggende wijken.

De opmaat naar een stedenbouwkundig plan en daarbij behorende ontwikkelstrategie

De ontwikkelstrategie voor de transformatie van Stadshart Oost wordt bepaald op basis van grondeigendom verdeling, publiekrechtelijke instrumenten voor sturing en de mogelijkheid voor marktpartijen om zelfstandig of in een samenwerkingsmodel te ontwikkelen. De sturingsinstrumenten van de gemeente zijn daarbij de nu vast te stellen Nota van Uitgangspunten, een vastgesteld stedenbouwkundig plan op basis van de Nota van Uitgangspunten, een vastgesteld inrichtingplan voor de openbare ruimte en een vastgesteld beeldregie plan voor de uitstraling van de bebouwingen. Daar waar de gemeente grond bezit worden de regels ten aanzien van het aanbesteden gevolgd. De marktpartijen kunnen binnen de door de gemeente vastgestelde bovenstaande kaders zelfstandig ontwikkelen waarbij de volledige regie en risico's bij de marktpartijen ligt. De gemeente Lelystad verleent een tijdelijk recht aan de private partijen om een specifieke activiteit uit te voeren op de gemeentegrond, waarbij de private partij(en) investeert, exploiteert en beheert volgens de gestelde voorwaarden in de nog overeen te komen overeenkomst. Hiermee wordt flexibiliteit en efficiëntie bevorderd, terwijl het de gemeente Lelystad ontlast van investeringsrisico's en operationele zorgen.

Het plangebied Stadshart Oost zal in fasen worden ontwikkeld:

Aandachtspunten voor de uitvoeringsfase:

- Fasering van de ontwikkeling: De ontwikkeling zal worden opgedeeld in haalbare en goed gedefinieerde fasen. Elk stadium wordt zorgvuldig gepland, met duidelijke mijlpalen en doelstellingen. Deze zullen worden toegevoegd als bijlage aan de overeenkomst;
- De betaalbare woningen: Deze dienen naar verhouding in de eerste fasen mede te worden ontwikkeld.
- De bouwperiode: Via de nog overeen te komen overeenkomst(en) wordt deze bepaald, waarbij redelijke termijnen per fase wordt gehanteerd binnen overeengekomen termijnen;
- Tijdelijke voorzieningen en alternatieve routes: Om overlast voor de omgeving te minimaliseren, moeten
- er tijdelijke voorzieningen worden geïmplementeerd, zoals alternatieve routes voor voetgangers en
- verkeer, parkeergelegenheden buiten het bouwgebied en tijdelijke groene ruimtes. Deze maatregelen zullen helpen bij het handhaven van de bereikbaarheid en leefbaarheid van het gebied tijdens de ontwikkelingsfase;
- Communicatie en Participatie: Open communicatie met de omgeving en andere belanghebbenden wat wordt gemonitord via een communicatieplan, Particpatie trajecten dienen als onderdeel van het ontwikkelproces te worden uitgevoerd waarbij de gemeente het Participatie traject ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte doorloopt en de ontwikkelende partijen ten aanzien van de bebouwingen;
- Milieuvriendelijke maatregelen: Bij de ontwikkeling moeten milieuvriendelijke praktijken worden toegepast, zoals hergebruik van materialen, energie-efficiënte ontwerpen en groene ruimtes. Dit zal niet alleen helpen om de impact op het milieu te verminderen, maar kan ook bijdragen aan een aantrekkelijker en duurzamer stadscentrum. Er wordt aangehaakt bij het actieplan centrumgebied;
- Geleidelijke Ingebruikname van voorzieningen: In plaats van te wachten tot alle ontwikkelingen zijn voltooid, kunnen bepaalde voorzieningen stapsgewijs worden ingevoerd naarmate de verschillende fasen zijn afgerond. Dit zal de lokale economie stimuleren, de leefbaarheid verbeteren en de betrokkenheid van de gemeenschap vergroten;
- Opstellen van het stedenbouwkundige plan: Het stedenbouwkundige plan vormt de basis voor de ruimtelijke ontwikkeling van het centrumgebied oost. Het moet zorgvuldig worden opgesteld door de ontwikkelaars in samenwerking met stedenbouwkundigen van de gemeente en andere relevante experts. Het plan moet rekening houden met aspecten zoals functionaliteit, esthetiek, duurzaamheid, mobiliteit en sociale inclusie. Belangrijke elementen van het plan omvatten de locatie en het gebruik van de openbare voorzieningen, commerciële functies, het gebruik van groene en in het park gesitueerde ruimtes, de benodigde infrastructuur, duidelijke verkeersstromen, een de stedelijke verdichting mix van commerciële, residentiële en recreatie en overige verblijfsfuncties. Het stedenbouwkundige plan wordt goedgekeurd door de gemeente en dient als leidraad voor de verdere ontwikkelingen van het Stadshart Oost.

Voor de doorontwikkeling naar een ontwikkelvisie zal de gemeente Lelystad een beeldregie plan opstellen. Dit beeldregieplan beschrijft de ambitiekaders over de ruimtelijke kwaliteit, architectuur, richtlijen voor inrichting openbare ruimte en duurzaamheid kaders waaraan de ontwikkelingen getoetst kunnen worden.

Mei 2024

Bijlagen

Gemeentelijk beleid dat onder andere van toepassing is op de nota van uitgangspunten:

Masterplan 3.0
Masterplan 2012

Klimaatadaptatie;
Lelystadse Adaptatie Strategie 2023

Lelystad Next Level;
Lelystad Next Level, gemeente Lelystad

Mobiliteit:
Mobiliteitsvisie na raadsbehandeling 13 jan 2021

Omgevingsvisie Lelystad 2040:
Omgevingsvisie van Lelystad (juli 2021);

Parapluplan parkeren:
Parapluplan Parkeren Lelystad: Regels (planviewer.nl)

Sport en Beweegvisie 2023-2030:
Sport en Beweegvisie 2023-2030 (lelystad.nl);

Water:
Basisgegevens - Klimaatadaptatie;
(klimaatadaptatienederland.nl);
ArcGIS - Peilbesluiten;

Woonvisie 2022-2027:



Indicatief sfeerbeeld van de centrale parkzone met ontwikkeling van de Arcus locatie en het Agoradek

