Zuiderhage

Ontwikkelkader fase 1 - algemeen deel

Ontwikkelkader - februari 2026

gemeente Lelystad

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Ambitie - de mastervisie

Ontwikkelkader fase 1

Algemeen deel fase 1

Ontwikkelkader per buurtschap

Kavelpaspoorten voor specifieke ontwikkelingen

Overzicht van de planproducten Zuiderhage

De vastgestelde mastervisie (twee delen) vormt de ambitie voor de uitwerking van de eerste fase. De eerste fase bestaat uit drie buurtschappen en voor elk buurtschap wordt een ontwikkelkader opgesteld. Daarnaast is er een algemeen ontwikkelkader voor heel fase 1, voor de overkoepelende zaken. Voor sommige specifieke ontwikkelingen zoals onderwijsgebouwen vindt een doorvertaling plaats naar een kavelpaspoort.

Inhoud

1. Inleiding

2. Achtergrond ontwikkeling woonwijk
2.1 Ligging Zuiderhage
2.2 Zuiderhage, vastgesteld Mastervisie
2.3 Bestaand en nieuw beleid; omgevingsvisie en omgevingsplan

3. Doorontwikkeling Mastervisie
3.1 Raamwerkkaart fase 1
3.2 Slenkenpark
3.3 Mobiliteit Zuiderhage (Bereikbaarheid, Voetganger, Fiets, Auto)
3.4 Profielen Zuiderhage
3.5 Ruimtelijke hoofdprincipes doorontwikkeling

4. Beeldkwaliteit
4.1 Identiteit en herkenbaarheid
4.2 Beeldkwaliteit stedenbouwkundig
4.3 Beeldkwaliteit bebouwing

5. Complete wijk
5.1 Programmatische uitgangspunten Zuiderhage
5.2 Sociaal sterke samenleving

6. Duurzaamheid
6.1 Energie
6.2 Circulariteit
6.3 Klimaatbestendige stad
6.4 Gezonde leefomgeving

7. Technische uitgangspunten
7.1 Bodem
7.2 Water en peilmaten
7.3 Energievoorziening, kabels en leidingen, nutsvoorzieningen, trafo's
7.4 Lior en DHOR inclusief aparte pagina Zuiderhage
7.5 Ecologie
7.6 Milieuzonering (geluid)

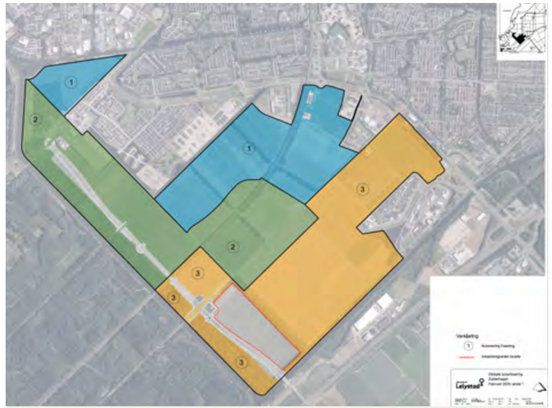
8. Buurtschappen
Dit staat in aparte ontwikkelkaders:
- Buurtschap 6, Valkenstede
- Buurtschap 7, Overbeke
- Buurtschap 10a, Buitenwaard

1 Inleiding

Inleiding
In het zuiden van Lelystad, grenzend aan de wijk Warande, ligt Zuiderhage. Een nieuw stadsdeel waar in een periode van 20-25 jaar 9.000 - 16.000 woningen worden gebouwd. Dit biedt ruimte aan zo'n 25.000 inwoners die in harmonie met de natuur en elkaar gaan leven.
Het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Lelystad werken samen aan deze gebiedsontwikkeling, dit gebeurt vanuit een gezamenlijke uitvoeringsorganisatie.

Samenwerken aan maatschappelijke opgaven
De lat ligt hoog bij de ontwikkeling van het nieuwe stadsdeel. Het Rijk en de gemeente Lelystad willen met de ontwikkeling van Zuiderhage een bijdrage leveren aan maatschappelijke opgaven. Denk aan de woningbouw, de klimaatopgave, de energietransitie en een circulaire economie. Om dit te realiseren wordt nauw samengewerkt tussen de gemeente Lelystad en het Rijksvastgoedbedrijf, Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, provincie Flevoland, Waterschap Zuiderzeeland en Staatsbosbeheer. Zuiderhage is in juni 2025 aangewezen als een van de 24 doorbraaklocaties in Nederland met een speciale aanpak voor het versneld realiseren van minimaal 100.000 woningen.

Overeenkomsten
In de Bestuursovereenkomst (BOK) zijn de afspraken tussen de verschillende betrokken overheidspartijen vastgelegd over de invulling van de randvoorwaarden en het oplossen van belemmeringen voor de ontwikkeling van Zuiderhage (voor 2025 aangeduid als '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 o.a. Staatsbosbeheer en met het Waterschap zullen in lijn met de BOK nadere afspraken worden gemaakt over de aanleg en het beheer van de natuur, dit zal worden vastgelegd in de NOK (Nadere Overeenkomst 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.



Afbeelding 1: *Fasering Zuiderhage april-2025.*
Fase 1 = blauw. Fase 2 = groen. Fase 3 = geel.
Fase 1 met buurtschap 6 (Valkenstede), 7 (Overbeke) en 10a (Buitenwaard)

Afbeelding 2: *Onthulling Zuiderhage (Bron: Fotostudio Wierd)*

Mastervisie Zuiderhage
In juli 2024 is de Mastervisie Zuiderhage unaniem vastgesteld en op 17 december 2024 is een aanvulling hierop ('boekje B' oftewel uitwerking Mastervisie Zuiderhage) door het college van B&W vastgesteld. Zie www.lelystad.nl/zuiderhage.

Vervolgstappen Mastervisie Zuiderhage
Op basis van de samenwerkingsovereenkomst heeft de Uitvoeringsorganisatie Zuiderhage parallel aan twee sporen gewerkt:

1. Uitwerking mastervisie naar:
   - ***a.*** *een integrale mastervisie; hierin zijn de ontwikkeling natuur en andere lopende ontwikkelingen in overleg met belanghebbende partijen (waaronder het waterschap en staatsbosbeheer) geïntegreerd in een integrale mastervisiekaart.*
   - ***b.*** *Raamwerkkaart voor fase 1; een ruimtelijke uitwerking van de integrale mastervisie voor fase 1. Beknopte samenvatting in H.3.1;*
2. Ruimtelijke ordening: het opstellen van een omgevingsplan voor fase 1. Dit omgevingsplan zal van maart tot mei 2026 ter inzage worden gelegd. De beoogde vaststelling is in juni 2026.

Buurtschappen Zuiderhage en uitwerking fase 1
In Zuiderhage komen 10 compacte buurtschappen die over een periode van 20 tot 25 jaar in fases worden ontwikkeld. Fase 1 is het eerste deel van Zuiderhage dat ontwikkeld gaat worden; zie op afbeelding 1 het blauw omlijnde gebied. De eerste fase betreft de buurtschappen Valkenstede (buurtschap 6), Overbeke (buurtschap 7) en een groot deel van Buurtschap Buitenwaard (buurtschap 10a). Zie ook H 3.1. De start van de bouw van de eerste fase van ongeveer 2400 woningen is in 2026 voorzien.

Ruimtelijke Ordening
Voor de eerste fase wordt een globaal omgevingsplan gemaakt. Zie H.2.3 voor een beknopte samenvatting van vigerend ruimtelijk beleid en het omgevingsplan fase 1 Zuiderhage.

Ontwikkelkader
Om op de beoogde kwaliteit te kunnen sturen, wordt voor ieder buurtschap een ontwikkelkader opgesteld waarin de kaders voor de ontwikkeling worden vastgelegd. Voorliggend document gaat over het algemene deel voor deze ontwikkelkaders. Voor buurtschap Valkenstede, Overbeke en Buitenwaard zijn buurtschapspecifieke ontwikkelkaders gemaakt. In deze aparte ontwikkelkaders wordt ingezoomd op het betreffende buurtschap.

Participatie
De uitvoeringsorganisatie zal zich naast (het begeleiden van) het uitwerken van de ruimtelijke planproducten ook bezig gaan houden met de branding, communicatie, placemaking, participatie en het opzetten van een multidisciplinair kwaliteitsteam. Bij het uitwerken van de ontwikkelkaders per buurtschap zal participatie met omwonenden en belangstellenden plaatsvinden. Er is een participatieplan opgesteld en vastgesteld door het college in november 2024. Er zijn al verschillende participatiemomenten geweest die door de uitvoeringsorganisatie zijn georganiseerd. De naam Zuiderhage is zelfs via inwonersparticipatie, namelijk een prijsvraag, tot stand gekomen. De naam is bedacht door één van de inwoners van Lelystad. Verder zijn er naast het inrichten van een goede informatievoorziening zoals nieuws-en bewonersbrieven en het actualiseren van de website de volgende bijeenkomsten georganiseerd:

- **Startbijeenkomst publiek**
- **Rondetafelgesprek met maatschappelijke organisaties**
- **Gesprekken met sport en onderwijs**
- **Marktconsultatie met ontwikkelaars**

Daarnaast is aangesloten bij bijeenkomsten georganiseerd door anderen, zoals de bijeenkomst van de Extra Beveiligde Zittingszaal (EBZ). Voor de komende participatiemomenten en wat al gedaan is verwijzen we graag naar www.praatmeelelystad.nl.

Participatie is een onderdeel van de uitvraag aan ontwikkelende partijen. Dat betekent dat zij aan zet zijn om de participatie vorm te geven als onderdeel van de totale opdracht.

Partner en planselectie
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 Zuiderhage 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 zijn marktconsultaties gehouden. Voor de verschillende bouwvelden zal met een tender om een plan worden gevraagd. Dit geldt voor buurtschap Valkenstede (6B) en Overbeke (7). Op basis van nader te bepalen gunningscriteria zal een partner worden geselecteerd. Met de gekozen partner wordt in een nog te vormen projectgroep het plan uitgewerkt. Er wordt een kwaliteitsteam aangesteld om de kwaliteit van het plan te bewaken. Voor buurtschap Valkenstede (6A) geldt een partnerselectie.

2 Achtergrond Zuiderhage

2.1 Ligging Zuiderhage
2.2 Zuiderhage, vastgestelde Mastervisie
2.3 Bestaand beleid; omgevingsvisie en omgevingsplan

Afbeelding 3: *Plattegrond van Lelystad*

Afbeelding 4: *Mastervisie: schakel tussen stad en natuur (Beeld: ZUS)*

Afbeelding 5: *Doorontwikkeling structuurplan 1976 (Beeld: ZUS)*

Afbeelding 6: *Zuiderhage gezien vanaf de zijde Larserdreef. (Beeld: ZUS)*

2.1 Ligging Zuiderhage

Aansluiting op de stad

Zuiderhage ligt in het zuiden van Lelystad, tegen het natuurgebied Hollandse Hout: Zuiderhage is de locatie waar de stad en de natuur elkaar ontmoeten. Dit landschap volgt het hoofduitgangspunt voor de ontwikkeling van deze nieuwe stadsuitbreiding. Het Hollandse Hout wordt als het ware het gebied 'ingetrokken', het wonen speelt in op -, en profiteert van het landschap. Het wonen in-, en met de natuur, sluit aan op de in beleidsstukken geformuleerde ambitie van 'Lelystad als hoofdstad van de nieuwe natuur' (Omgevingsvisie Lelystad en Lelystad Next Level).

De bestaande spoorlijn Amsterdam-Lelystad-Zwolle loopt door Zuiderhage. Ambitie is hierop aan te haken met station Lelystad Zuid inclusief het stadscentrum Zuiderhage ('Burgh'). Het centrum van Zuiderhage komt op een lijn te liggen met het stadshart Lelystad. Beide met elkaar verbonden door een groene, stedelijke 'Campuszone' met gemengde voorzieningen. De Campuszone die zo kenmerkend is voor Lelystad wordt doorgezet in Zuiderhage. De campuszone als een met de stad meegroeiende, stedelijke, noord-zuid lopende zone met voorzieningen die bestemd zijn voor de daaromheen liggende of geplande wijken.

Aan de noordzijde sluit Zuiderhage aan op de woonwijk Warande. Aan de zuidoostzijde sluit Zuiderhage aan op de A6 en de daaraan gelegen bedrijventerreinlocaties Flevopoort en Lelystad Airport Businesspark (LAB), waaraan Lelystad Airport grenst.

Vanaf de A6 zal ter hoogte van Zuiderhage een nieuwe afslag worden aangelegd aansluitend op een nieuwe rondweg: de Laan van Nieuwland. Deze weg zal de zuidwestelijke helft van Zuiderhage en de wijken aan de westkant en de kustzone van Lelystad gaan ontsluiten. Met als doel dat door de aanleg van deze rondweg de verkeersdruk op Stadshart van Lelystad en de Larserdreef afneemt. De noordoostzijde van Zuiderhage wordt dan ontsloten vanaf de Larserdreef. Zuiderhage sluit met de Laan van Nieuwland en de Larserdreef aan op de bestaande drevenstructuur van Lelystad. Daarbij worden voet- en fietsroutes doorgetrokken in Zuiderhage en nieuwe ingevoegd. Op deze manier is het nieuwe stadsdeel voor de voetganger en fietser optimaal verbonden met alle delen van de stad en met de omliggende natuur.

Afbeelding 7:
- *Toekomstige wegenstructuur Lelystad: Laan van Nieuwland (rondweg Lelystad-Zuid) als belangrijke ontsluitingsroute voor Lelystad west*
- *Station Zuiderhage*

2.2 Mastervisie Zuiderhage

De Mastervisie is op 16 juli 2024 vastgesteld

Op 16 juli 2024 heeft de gemeenteraad de mastervisie Zuiderhage vastgesteld. (NB. werktitel voor het plangebied was op dat moment 'ZuiderC'). Op 17 december 2024 is een nadere uitwerking van het Mastervisie Zuiderhage op de onderdelen water en bodem, mobiliteit en beeldkwaliteit door het college vastgesteld.

Snel, duurzaam en betaalbaar bouwen

De mastervisie en de bijbehorende uitwerking markeren een ambitieuze toekomst voor het gebied en de visie haakt in op de grote uitdagingen van morgen, zoals klimaatadaptie en betaalbaar wonen.
Uitgangspunt is dat minimaal twee derde van het totale woningbouwprogramma zal bestaan uit betaalbare woningen. Het streven is ook dat minimaal twintig procent van de totale woningproductie van hout en andere biobased materialen is, zodat nieuwe woningen duurzamer worden gebouwd en daardoor een kleinere klimaatimpact hebben. Daarnaast wordt ingezet op klimaatadaptief ontwikkelen, waardoor de gevolgen van klimaatveranderingen (droogte, hitte, extreme regenbuien en mogelijke overstromingen) worden verkleind. Zo kan de aanleg van het Slenkenpark aanzienlijk bijdragen aan klimaatadapatie.

Wonen in het landschap

De leefbaarheid voor de nieuwe bewoners van Zuiderhage staat centraal. Stad en landschap moeten daarom in samenhang worden ontwikkeld. Om een onderscheidend woonmilieu te creëren; 'Wonen in de natuur', wordt letterlijk nieuwe natuur toegevoegd; vanaf het Hollandse Hout wordt de natuur het gebied 'ingetrokken'. Het streven is om snel te starten met de natuurontwikkeling, zodat deze tijd krijgt om te groeien en de eerste bewoners daar direct profijt van hebben.

Samenhang Zuiderhage - Lelystad

De Mastervisie gaat uit van een goede inbedding in de hoofdstructuur van Lelystad; van een uitgekiende samenhang en goede verbindingen (natuur, ecologie, water, voet, fiets en auto) met Lelystad en de omgeving. Zuiderhage wordt ontwikkeld als een samenhangend en groen plan waarbinnen diverse (compacte) buurtschappen een plek krijgen. De buurtschappen hebben elk hun eigen identiteit en hun eigen focuspunt of ontmoetingsplek, afgeleid van hun ligging en relatie met het nieuwe 'Slenkenpark'. De nadruk ligt op leven in een groene omgeving. Voor meer informatie verwijzen we naar het vastgestelde profielenboek.

De uitwerking van de mastervisie bestaat uit verschillende onderdelen:

A. Water en bodem: uitwerking van de groen-blauwe hoofdstructuur
B. Profielenboek: integrale verkeersstructuur met bijbehorende profielen
C. Beeldregie: algemene principes voor beeldkwaliteit op basis waarvan een beeldkwaliteitsplan voor een deelgebied kan worden opgesteld
D. Energie en ondergrondse infrastructuur: structuur op hoofdlijnen van de kabels en leidingen.

Parallel aan deze ontwerpfases zijn de uitgangspunten ook rekenkundig getoetst. De groen-blauwe hoofdstructuur wordt gemodelleerd om de klimaatrobuustheid te berekenen en de exacte peilhoogten vast te stellen. Ook het verkeersplan is doorgerekend met een verkeersmodel om de bereikbaarheid en doorstroming te garanderen.

De mastervisie en de uitwerking op de mastervisie vormen samen de overkoepelende ambitie en het ruimtelijk casco voor het gehele plangebied. Per fase en buurtschap zal op basis hiervan verdere uitwerking plaatsvinden.

Kijk op **www.lelystad.nl/zuiderhage** voor de vastgestelde mastervisie.

2.3 Bestaand en nieuw beleid

Bestaand beleid
Zuiderhage valt onder diverse beleidsdocumenten. Een korte samenvatting is te vinden in de vastgestelde Mastervisie en uitwerking op de Mastervisie van ZUS. Voor meer informatie kunnen de desbetreffende beleidsstukken zelf worden geraadpleegd.

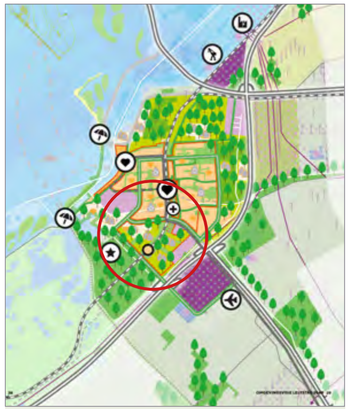
Nationale Omgevingsvisie
In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) staat het versterken van de omgevingskwaliteit centraal. Nederland robuust en duurzaam inrichten en voor de toekomst houdbare plannen maken. Doel: voldoende duurzame, betaalbare en bereikbare woningen, plus schone energie en een gezonde natuur. 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. Lelystad maakt deel uit van de Oostflank van het NOVEX-gebied Metropoolregio Amsterdam (MRA).

MRA Verstedelijkingstrategie 2050
De MRA kent een enorme woningbouwopgave. Inzet: complete en duurzame steden en samenlevingen. Bij Zuiderhage zijn de ontwikkel- en inrichtingsprincipes uit de MRA-verstedelijkingsstrategie van toepassing.
De borging van een goede leefbaarheid voor de nieuwe bewoners van Zuiderhage 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. Duurzaamheidsambities: Het gebied moet inzetten op circulair en met nadruk op de toepassing van hoogwaardige materialen worden ontwikkeld. De ambitie is om uiterlijk in 2030 minimaal 20% van de woningproductie in houtbouw en/of biobased bouw te realiseren. Er wordt ingezet op energieneutraal of energieleverende 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
De ambities van de omgevingsvisie provincie Flevoland is gericht op de Regionale Kracht met o.a. excellente woonmilieus in Lelystad en 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 en om zijn energiekennis.
De provincie wil ook dé grondstoffenleverancier voor de circulaire economie zijn, met de ambitie dat hiermee de regionale economie een impuls krijgt.



Afbeelding 8:
Omgevingsvisie 2040 Lelystad

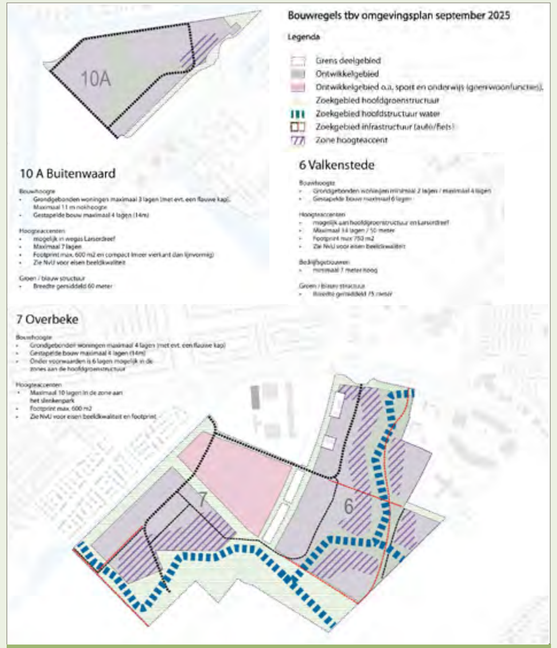
Uitvoeringsprogramma Lelystad Next Level
De missie van Lelystad Next Level is om in 2040 een zelfstandige, sociaal veerkrachtige, duurzame, aantrekkelijke en economisch sterke stad met 120.000 inwoners te zijn. Lelystad wil in Nederland (h)erkend worden als Hoofdstad van de Nieuwe Natuur. Lelystad wil 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
Zuiderhage 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 gebeurt 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. Ook wordt ingezet op sociaal-maatschappelijke aspecten en het bevorderen van de gezondheid door in te zetten op sport en spel.

Omgevingsplan Zuiderhage fase 1
Voor Zuiderhage fase 1 is een omgevingsplan opgesteld. Dit plan is flexibel opgesteld omdat er de komende jaren nog nader aan wordt ontworpen. Wel zijn onder andere de bouwvelden, maximum bouwhoogtes en functies vastgelegd. Ook wordt er verwezen naar de ontwikkelkaders die per buurtschap worden opgesteld.

Voor Valkenstede, Overbeke en Buitenwaard zijn de bouwvelden opgenomen; de velden waarbinnen de bebouwing moet plaatsvinden. Voor deze vlekken is ook functionele invulling omschreven, veelal gemengd gebied.
Tenslotte zijn (de minimale) en maximale bouwhoogtes opgenomen.
Grondgebonden woningen: zijn maximaal 4L hoog (Valkenstede, Overbeke).
Gestapelde bouw is maximaal 4L (Buitenwaard, accent bij Larserdreef 7L), 6L (Valkenstede, Overbeke) met accenten van 8L tot 10L.

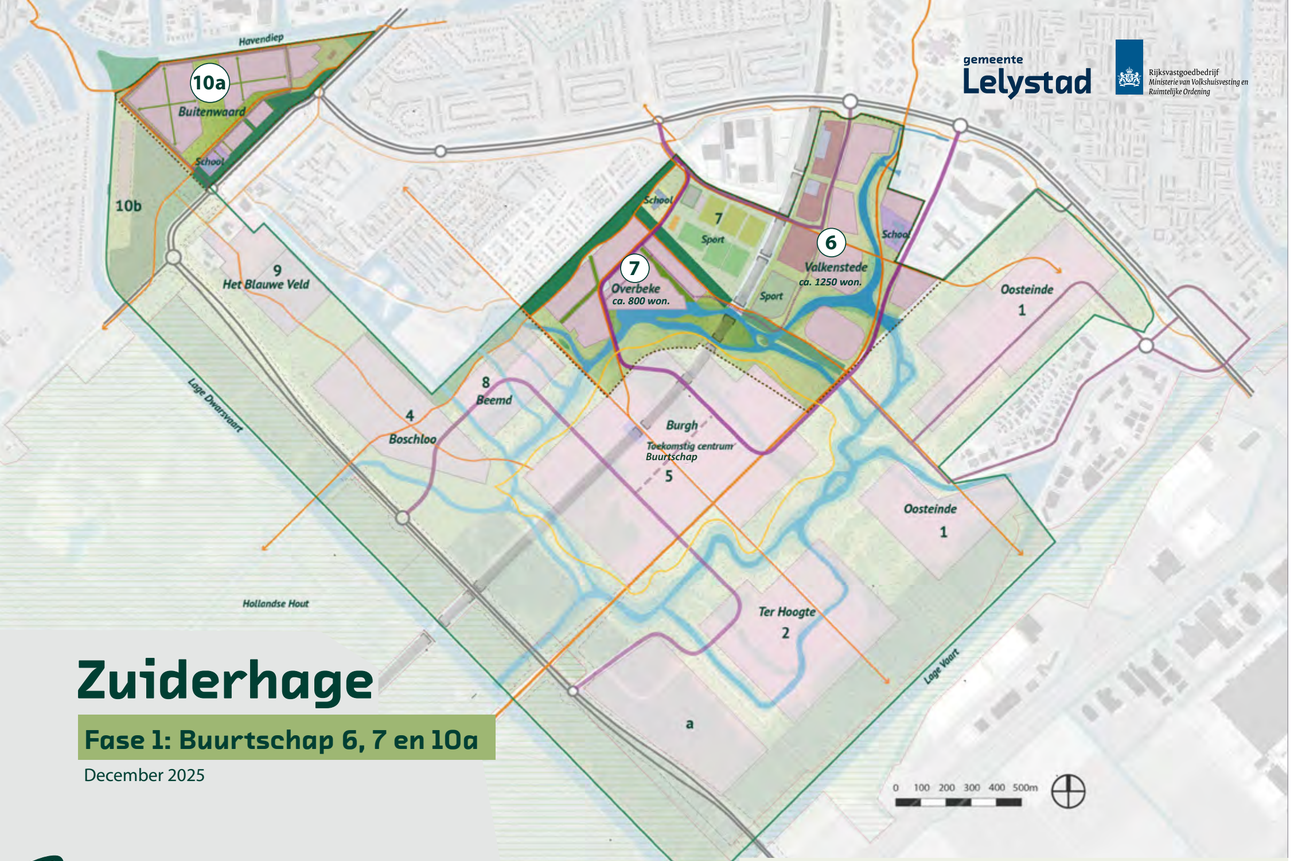
Zie het **omgevingsplan**.



Afbeelding 9: *Bouwregels voor Omgevingsplan*

3 Doorontwikkeling Mastervisie

3.1 Raamwerkkaart fase 1
3.2 Slenkenpark
3.3 Mobiliteit Zuiderhage
(Bereikbaarheid, Voetganger, Fiets, Auto)
3.5 Ruimtelijke hoofdprincipes doorontwikkeling



Zuiderhage

Fase 1: Buurtschap 6, 7 en 10a

December 2025

Afbeelding 10: *Doorontwikkeling Mastervisie Zuiderhage - Raamwerkkaart fase 1*

3.1 Doorontwikkeling Mastervisie

Raamwerkplan/kaart totaal / fase 1

Op basis van de mastervisie is een raamwerkkaart opgesteld. In eerste instantie voor de eerste fase die gebouwd gaat worden en later voor het totale plangebied Zuiderhage. Fase 1 betreft 3 buurtschappen: buurtschap 6; Valkenstede, buurtschap 7; Overbeke en de helft van buurtschap 10 (10a); Buitenwaard.
Zie de ingekleurde velden op de kaart.

De buurtschappen in Zuiderhage krijgen elk hun eigen karakter. Bij de uitwerking van de raamwerkkaart fase 1 wordt dat principe verder vormgegeven door per buurtschap in te spelen op- en gebruik te maken van- de specifieke ligging van het buurtschap in Zuiderhage. Kenmerkend voor Zuiderhage is het 'Slenkenpark'; de grote, aaneengesloten parkzone die als het ware 'doorgetrokken' is vanaf de zijde Hollandse Hout, zie paragraaf 2.4. Het slim situeren van het buurtschap aan- of in- het Slenkenpark draagt bij aan de uitgesproken kwaliteit en het benutten van de specifieke, groene woonkwaliteit van een buurtschap. De raamwerkkaart fase 1 geeft op basis van bovenstaand principe een nadere uitwerking van de buurtschappen Valkenstede, Overbeke en Buitenwaard.

Buurtschap 6, Valkenstede: stedelijke zone: waar wonen, werken en leren samenkomen

De campuszone in Lelystad; dé plek waar het centrum van de stad en het Hollandse Hout elkaar ontmoeten. Zuiderhage verbindt hiermee de natuur aan de stad, met Valkenstede als belangrijke schakel. Deze stedelijke zone wordt doorgetrokken tot aan het centrum van Zuiderhage (buurtschap Burgh) waar ook het beoogde treinstation Lelystad Zuid komt. Buurtschap Valkenstede wordt vormgegeven op basis van het campusprincipe; gemengde functies en bebouwing vrij in het groen. De hoofdgroenstructuur van Zuiderhage (het Slenkenpark) krijgt een aftakking naar deze zone. De snelfietsroute van Lelystad naar Almere loopt door dit buurtschap en zorgt voor een snelle verbinding naar het Stadshart Lelystad, het Hollandse Hout, de Oostvaardersplassen en Almere.
Valkenstede wordt een gemengd gebied waar werken, leren en wonen worden gecombineerd. Specifiek worden veel kansen gezien rondom biobased en circulaire economie bijvoorbeeld voor de productie en verwerking van biobased materialen. Bovendien biedt de stedelijke zone ruimte voor innovatie en educatie rondom circulair bouwen, zoals een fieldlab. Wonen gebeurt in een mix van woningen, waarvan twee derde betaalbaar. Dit alles resulteert in een programma van ongeveer 1200 woningen en 10,8 ha voorzieningen, waaronder scholen, sport (tennis, padel), commerciële voorzieningen, een mogelijke geothermiecentrale en binnenstedelijke bedrijvigheid met als thema field lab.

Buurtschap 7, Overbeke: Optimale beleving van het slenkenlandschap

Kernkwaliteit van Overbeke is de prominente ligging aan het Slenkenpark. Hier haalt het buurtschap zijn identiteit vandaan. Het 'balkon aan het water' oftewel de boulevard aan het water ligt prachtig qua bezonning en zicht, en vormt hèt ontmoetingspunt voor het buurtschap. De randen van Overbeke zijn gericht op de diverse omringende groenstructuren. Bij de inrichting wordt gebruik gemaakt van de meanderende landschappelijke lijnen van het Slenkenpark en de rechte lijnen van de bestaande polderstructuur. Overbeke ligt bij de entree van Zuiderhage. De entree toont direct de karakteristieke groene kwaliteit van Zuiderhage. Ook is direct zichtbaar dat het niet alleen een woonwijk is, maar een complete samenleving met een diversiteit aan benodigde functies en inzet op een gezonde samenleving; hier bevinden zich een nieuwe school en een sportpark.
Wonen gebeurt in een mix van woningen, waarvan twee derde betaalbaar. Dit alles resulteert in een programma van ongeveer 800 woningen en 12 ha voorzieningen, waaronder een school, maatschappelijke voorzieningen en sportvelden (voetbal).

Buurtschap 10, Buitenwaard: Poort naar de kust

Buurtschap 10 ligt in de 'kop' van Zuiderhage, relatief dicht bij de kust van Lelystad. Karakteristiek is de ligging aan de Lage Dwarsvaart en het Havendiep. Een groot deel van de woningen wordt in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gebouwd. Hiervoor zijn clusters aangewezen. Elk CPO-cluster ligt 'los' en ligt aan groen en de inrichting is gebaseerd op enerzijds de polderstructuur met lange zichtlijnen, goed passend in de omgeving en anderzijds op de meanderende lijnen afgeleid van het landschap. Langs de rondweg ligt een lange, aaneengesloten groenzone met bomen, in aansluiting op de Westerdreef. In deze zone zijn kleinschalige appartementsgebouwen en een school geplaatst. Meerdere doorgaande fietsroutes lopen door dit buurtschap waardoor Buitenwaard uitstekend verbonden is met de kust, met het Hollandse Hout, met (het centrum van) Zuiderhage en met de andere delen van Lelystad.

3.2 **Bodem, water en natuur**

Visie en ambitie

Wonen in de natuur: de ambities

Tot nu toe zorgden we er in Nederland voor dat de natuur zich aanpaste aan hoe we wonen, werken en leven, maar de tijd waarin we land en water volledig naar onze hand konden zetten is voorbij. Daarom wordt bij de inrichting van Zuiderhage ingezet op een toekomstbestendige en klimaatrobuuste leefomgeving. Op een samenleving met een gezonde balans tussen stedelijk wonen en natuur. Een leefbare woonomgeving voor mens, plant en dier is daarbij het belangrijkste uitgangspunt voor de ontwikkeling, net als de aanwezigheid van natuurlijke beplanting en het stimuleren van biodiversiteit. De ambitie is om de natuur door te trekken tot in de haarvaten van Zuiderhage, door op alle schaalniveaus natuurinclusief, klimaatadaptief en waterrobuust te ontwerpen.

Het Slenkenpark

Deze ambities zijn nader uitgewerkt door het hart van Zuiderhage vorm te geven als een 'Slenkenpark'. De naamgeving sluit aan op de naam van de (nieuwe) meanderende waterpartijen oftewel de 'slenken' in het Hollandse Hout. De meanderende structuur van de slenken in Zuiderhage vormt een directe verbinding tussen Lelystad centrum en de slenken van Hollandse Hout en is het natuurlijk cement tussen de verschillende buurtschappen van Zuiderhage. Het gebied vervult verschillende functies:

- **Watercompensatie en daarnaast klimaat adaptatie, wat verkoeling biedt en het overtollige water vast kan houden.**
- **Het wordt een heus stadspark voor de toekomstige bewoners en gebruikers. Door de natuurlijke, ecologische inrichting is het Slenkenpark een fijn parkgebied om te wandelen, sporten en recreëren.**
- **Ruigere plekken met een extensief onderhoudsniveau waarin natuur de overhand krijgt. Via ecologische verbindingen - wordt het Slenkenpark aan het Hollandse Hout gekoppeld.**
- **De snelfietsroute loopt door deze groen-blauwe zone en zorgt voor een snelle verbinding naar het Hollandse Hout, de Oostvaardersplassen en Almere.**

De buurtschappen worden zorgvuldig ingebed in het slenkenlandschap en ontlenen hun kernkwaliteit aan de ligging aan- en oriëntatie op het Slenkenpark.

Het Slenkenpark zal door een landschapsbureau verder worden uitgewerkt. Ook de markt krijgt een belangrijke rol bij de uitwerking van de bouwvelden en de aansluiting daarvan op het (slenken)landschap. Uitvoeringsorganisatie Zuiderhage en het kwaliteitsteam zorgen ervoor dat het Slenkenpark en de diverse (daarin gelegen) buurtschappen naadloos op elkaar aansluiten - over en weer elkaar positief versterken.

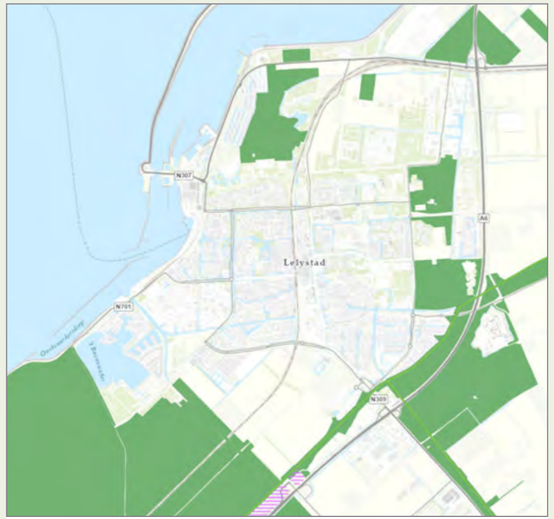
Integrale notitie Bodem, water en natuur

Door Sweco is in augustus 2025 een integrale notitie 'Bodem, water en natuur' opgeleverd. Deze integrale notitie beschrijft per thema (bodem, water en natuur) het gebied van Zuiderhage en de daarvoor gestelde richtlijnen, eisen en wensen. De drie thema's zijn op basis van ontwerpend onderzoek nader op elkaar afgestemd om zo een solide basis te creëren voor de ontwikkeling van een robuust, groenblauw netwerk in een gezonde en veilige stedelijke leefomgeving. De notitie is toegevoegd als bijlage en dient als leidraad voor de verdere ontwikkeling van de buurtschappen.

Flexibel waterpeil

De komende periode wordt onderzocht of het mogelijk is om in Zuiderhage te werken met een flexibel peil waarbij overtollige neerslag zo lang mogelijk wordt vastgehouden in het gebied en zo de sponswerking van het gebied wordt hersteld. Bij het toepassen van een flexibel peil dient rekening te worden gehouden met extra ruimte voor het realiseren van voldoende waterberging omdat geen gebruik wordt gemaakt van de berging in de Lage Vaart. Bij een zelfvoorzienend watersysteem met flexibel peil moet rekening worden gehouden met circa 10 tot 15% open water voor heel Zuiderhage. Dit kan – naast de slenkenstructuur – worden gerealiseerd door middel van opvang van hemelwater op daken, aanleg van wadi's.

Er is beoogd te werken met drie waterpeilen in Zuiderhage. Aan de Noordzijde wordt aangesloten op de peilen van het Havendiep (5,40m -/- N.A.P.). In het middendeel is gekozen voor een flexibel peil van 5,20-5,50m -/- N.A.P. dat aansluit op het peil in Warande, dat rondom het huidige woongebied ligt. Ten slotte blijft een deel van het peil gehandhaafd op peilhoogte van de Lage Vaart (6,20m -/- N.A.P.). Waar de overgangen exact komen te liggen is nog niet vastgesteld.



Afbeelding 11: *Aansluiten op aangrenzende natuurdoeltypen.*

Afbeelding 12: *Aansluiten op bestaande NNN.*

3.3 **Mobiliteit**

Hoofdstructuur mastervisie

Uitgangspunten verkeer Integrale Mastervisie 2025

Overgenomen en doorontwikkeld op basis van de vastgestelde Mastervisie (ZUS) - juli 2024

- Goede aansluiting op de A6 en goede aanhechting op de stad en zijn omgeving.
- STOMP principe: Duurzaam mobiliteitsprincipe dat achtereenvolgens inzet op Stappen en Trappen (focus op lopen en fietsen), gevolgd door goed Openbaar vervoer, gedeelde mobiliteit (Mobility on demand) en tenslotte op de privéauto.
- Zeer fijnmazig voetgangersnetwerk dat zorgt voor verbindingen tussen de buurtschappen en omliggende stadsdelen, met ook recreatieve paden door het Slenkenpark en verder door naar het Hollandse Hout.
- Snelle vrijliggende fietspaden die de verschillende buurtschappen met elkaar en met de omgeving verbinden. Robuust netwerk van fietspaden op regelmatige afstand van elkaar.
- De doorfietsroute Almere-Lelystad verbindt Zuiderhage op regionale schaal. De doorfietsroute vormt een snelle verbinding naar het Stadshart Lelystad, naar het centrum van Zuiderhage, naar het landschap van het Hollandse Hout en naar Almere.
- Station Lelystad Zuid: Uitgangspunt is duurzame mobiliteit: De realisatie van treinstation Lelystad Zuid met de bijbehorende lagere parkeernorm voor de omliggende buurtschappen is nodig om het beoogde hoge woningaantal in Zuiderhage te kunnen realiseren.
- Het bestaande busnetwerk wordt uitgebreid en in de eerste fase zullen haltes komen in zowel buurtschap Valkenstede als buurtschap Overbeke. In de volgende fases zal het busvervoer worden uitgebreid met haltes in elk buurtschap.
- Infrastructuur is ingebed in de landschappelijke omgeving en visueel gericht op het landschap, optimale beleving van het landschap door een drempelloze autovrije overgangszone.
- Parkeren is niet beeldbepalend, groen ingericht en zoveel mogelijk geclusterd en waar mogelijk gestapeld. Hierdoor ontstaan mogelijkheden voor deelgebruik, collectieve laadvoorzieningen en het aanbieden van andere vormen van mobiliteit.
- Sociaal veilige routes (ogen op de weg, verlichting, veilige kruisingen).
- Compacte buurtschappen betekent ook een compact straatprofiel (door het bundelen van stromen en slimmere afmetingen).
- Integrale infrastructuur: mee-ontwerpen van kabels en leidingen en klimaatadaptieve maatregelen.
- Werken met bestaande onderdoorgangen bij het spoor.

Ontsluitingsstructuur Zuiderhage

- Er zijn twee hoofdontsluitingswegen, genaamd wijklussen: een vanaf de Laan van Nieuwland en een vanaf de Larserdreef.
- Er zijn geen directe autoverbindingen tussen de Laan van Nieuwland en de Larserdreef, waardoor er vooral sprake zal zijn van bestemmingsverkeer.
- De wijklussen lopen niet langs de rand, maar door de buurtschappen zodat de infrastructuur geen scheidend element is tussen het buurtschap en het landschap en de woningen daadwerkelijk in het landschap kunnen staan.
- Het aantal aantakkingen op de wijklussen wordt beperkt in verband met de gewenste doorstroming.
- Specifieke aandacht voor de situatie waarbij de voordeur zich aan de wijklus bevindt, maar auto's alleen in de parkeerhoven mogen komen. Een goede oplossing zoeken voor vuilophaal en voor pakketbezorgers: deze mogen niet in de verleiding komen om gebruik te gaan maken van fietsroutes en trottoirs.
- Daarnaast zijn er nog een tweetal belangrijke aantakkingen op de Larserdreef:
  - Een lus die de Extra Beveiligde Zittingszaal (EBZ) ontsluit. Deze lus ontsluit ook een deel van buurtschap Valkenstede en is via een buurtlus doorgekoppeld naar buurtschap Overbeke
  - Een bestaande lus die het bedrijventerrein Flevopoort ontsluit. Deze ontsluiting wordt in de toekomst met een buurtlus gekoppeld aan de wijklus Larserdreef.

Snelheid

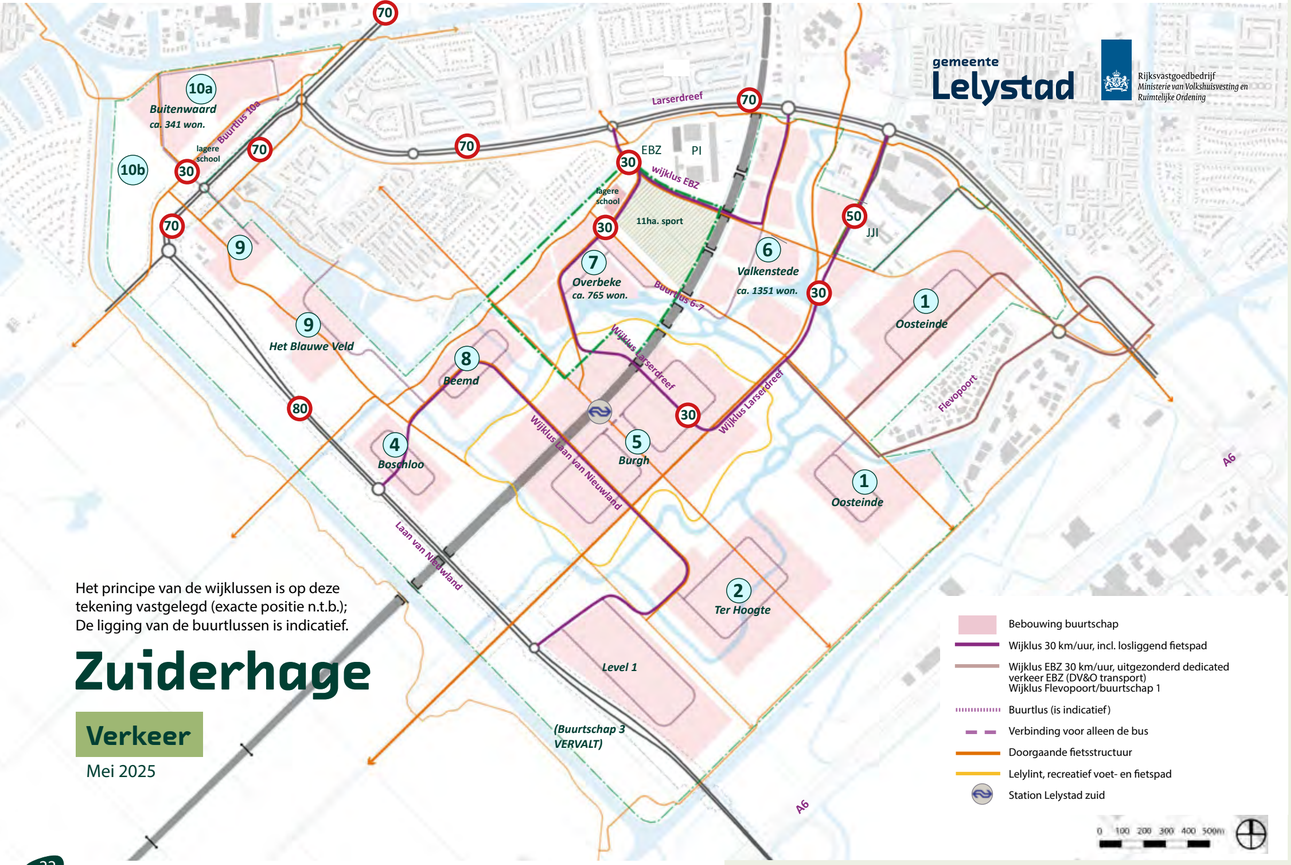
- De snelheid op de wijklussen wordt in principe 30 km/uur, omdat deze, net zoals in de oorspronkelijke mastervisie, door de verschillende buurtschappen komen te liggen.
- Daar waar men vanaf de Larserdreef/Laan van Nieuwland de wijklus indraait en waar weinig bebouwing is, en/of het profiel breed/geasfalteerd is (Valkendreef), zal 50 km/u logischer en dus nodig zijn.
- Aandachtspunt snelheid: hoe de snelheid van 30 km/uur af te dwingen (vormgeving, materialisatie, drempels ed).
- 30 km/uur wegen dragen bij aan de gewenste, goede oversteekbaarheid van de wegen.
- Zo min mogelijk wegen tussen de buurtschappen en het Slenkenpark.
- Zo min mogelijk dubbeling van wegen; zo min mogelijk verharding.
- Snelheid op buurtlussen en buurtstraatjes ook 30 km/uur.

Uitstraling, materialisatie

- De verkeersstructuur moet vooral duidelijk, logisch en goed leesbaar zijn, zodanig dat niet overal 'borden' geplaatst hoeven te worden.
- Straten, profielen en parkeerplaatsen zijn landschappelijk ingericht: de relatie met het landschap is dé kernkwaliteit van Zuiderhage. De inrichting is daarbij ook gericht op klimaatadaptatie.
- De weg is uitgevoerd in elementverharding (klinkers, betonstraatstenen).
- Dit maakt duidelijk dat het 30 km/uur wegen betreft.
- K+L kunnen worden geïntegreerd in het profiel.
- Zorgt voor een prettige uitstraling, passend bij een woonomgeving.
- Doorgaande vrijliggende fietspaden zijn in gesloten verharding uitgevoerd: dit biedt comfort voor de fietser.
- Verkeersremmende maatregen worden mee-ontworpen: simpele, bij het straatprofiel passende vormgeving en op logische plekken aangebracht; zoals bij binnenkomst van het bebouwde deel van het buurtschap, bij aantakking van buurtlussen en bij kruising met fietspaden.

Bekijk de vastgestelde profielen in het profielenboek.

Kijk voor het materiaal in het **handboek DHOR**



Het principe van de wijklussen is op deze tekening vastgelegd (exacte positie n.t.b.); De ligging van de buurtlussen is indicatief.

Zuiderhage

Verkeer

Mei 2025

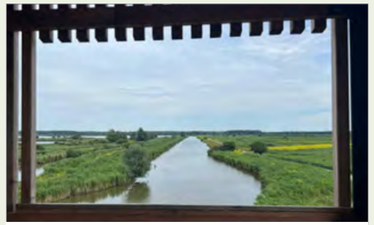
Afbeelding 13: *Schema verkeer Zuiderhage*

3.4 Ruimtelijke principes mastervisie

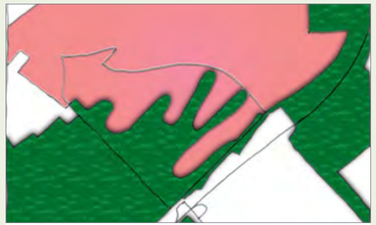
De hoofdprincipes die voor de doorontwikkeling van de mastervisie essentieel zijn, worden in deze paragraaf eruit gelicht. Deze hoofdprincipes bouwen voort op de Leidende principes uit de vastgestelde mastervisie van ZUS, en de ontwerpprincipes voor de buurtschappen. Zie voor meer achtergrond paragraaf 2.2 en de mastervisie zelf.

Basisprincipe A: De natuur wordt vanaf het Hollandse Hout het 'gebied ingetrokken'

Hiermee komt de verweving stad en landschap tot stand; en wordt wonen in, bij en met de natuur mogelijk gemaakt. Goede ecologische verbindingen enerzijds (het groen de stad inbrengen) en recreatieve verbindingen anderzijds (de mensen wonen bij / in het groen) zijn hiervoor cruciaal. Zuiderhage ligt tussen het landschap en de stad in en profiteert van beiden. Voor een goede werking dienen de systemen en netwerken van natuur, ecologie en (langzaam) verkeersverbindingen robuust en aansluitend te zijn. Zuiderhage staat in zijn kracht wanneer de voetganger en fietser de nabijheid, het samenvloeien naar, Nationaal Park Nieuwland (NLP) 'voelen'. Zuiderhage en Nationaal Park Nieuwland moeten als het ware 'in elkaar overvloeien' met duidelijk afleesbare beweeglijnen daar naartoe. Het landschap is steeds leidend bij de ontwikkeling van Zuiderhage en dus ook bij de doorontwikkeling van de buurtschappen. Daarbij wordt uitgegaan van compacte buurtschappen die vrij in het groen liggen.



Afbeelding 14: *Uit Gebiedsprogramma NPNL Lelystad; foto: Nationaal Park Nieuwland*



Afbeelding 15: *De natuur wordt vanaf het Hollandse Hout Zuiderhage ingetrokken*

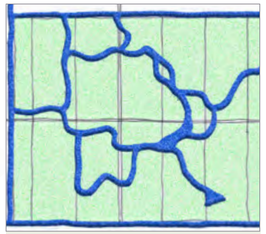
Afbeelding 16: *Schema mastervisie: natuur en stad komen bij elkaar in Zuiderhage*

Basisprincipe B: Slenkenpark + Polderstructuur

Het landschap is leidend bij de ontwikkeling van Zuiderhage. Het Slenkenpark en de Polderstructuur ontmoeten elkaar: meanderende landschappelijke lijnen versus rechte polderlijnen (bomenrijen, tochten, wegen). Het meanderende Slenkenpark met specifieke, bij het gebied horende natuurtypen maken Zuiderhage bijzonder en herkenbaar, ook ten opzichte van de andere wijken in Lelystad.

Het samenkomen of 'ontmoeten' van meanderende lijnen met rechte (historische) lijnen maakt de verkaveling bijzonder. Deze ontmoeting mag nadrukkelijk tot uiting komen, een weloverwogen, slim 'spel' tussen deze lijnen levert specifieke plekken op. Dit spel is in buurtschap Overbeke bijvoorbeeld zichtbaar bij de bebouwingsgrens aan de zuidzijde: de rechte boulevard ontmoet hier het meanderende Slenkenpark.

Afbeelding 17: *Historische polderstructuur als basis en meanderende lijnen van het Slenkenpark als specifieke kwaliteit.*



Afbeelding 18: *Slenkenlandschap als specifieke kwaliteit van Zuiderhage; klimaatadaptief, ecologische kwaliteit en leefkwaliteit*

Basisprincipe C: Elk buurtschap ligt los in het landschap en heeft specifieke kwaliteit en identiteit afgeleid van de landschappelijke ligging

Los in het landschap

Dit betekent dat de bebouwing aan alle zijden aansluit op de natuurlijke omgeving. Het buurtschap ontleent zijn (woon)kwaliteit dan ook aan een goede aansluiting op groen en aan de interactie met het landschap. Een optimale beleving van het landschap komt tot stand doordat het buurtschap aan alle kanten is aangesloten op de natuur en op de routes (verbindingen naar de natuur).

Specifieke kwaliteit en identiteit afgeleid van de landschappelijke ligging

De identiteit van een buurtschap wordt bekrachtigd door de specifieke ligging binnen het totale gebied en door de eigen, specifieke connectie met het Slenkenpark. De uitwerking van het groen en de architectuur binnen een buurtschap haken aan op het creëren van een eigen identiteit; op het maken van een prettige, levendige 'kern' van het buurtschap. Daarbij wordt de uitgekiende ligging van deze plek verder benut. Zie de schematische tekening, waarbij elke kern op een cruciale plek aan het landschap en de routes is geplaatst (indicatief).

Zuiderhage als complete samenleving met sociaal sterke buurtschappen. Elk buurtschap heeft een eigen focuspunt

Elk buurtschap heeft zijn eigen 'centrum', 'kern' of 'focuspunt; een plek voor ontmoeten. Dit kan zijn door voorzieningen, maar het kan ook een bijzondere, en op ontmoeten ingerichte plek in de openbare ruimte zijn. Hier ligt de 'kern' van het cluster en hier komen routes, landschap en de bebouwing van het buurtschap samen. Deze plek is belangrijk voor de sociale binding in een buurtschap. De kernen van de buurtschappen worden zodanig uitgewerkt dat deze een impuls geven aan sociale cohesie, aan ontmoeting en gemeenschapszin, een gevoel van thuiskomen. Stedenbouw en architectuur worden beschouwd als veel meer dan een economische activiteit. Het zijn vooral ook sociaal-culturele disciplines, die mensen, gemeenschappen en hun leefomgeving met elkaar verbinden.

Afbeelding 19: *De buurtschappen liggen los in het landschap*

Afbeelding 20: *Specifieke kwaliteit en identiteit afgeleid van de landschappelijke ligging met een eigen focuspunt*

4 Beeldkwaliteit

4.1 Identiteit 'Zuiderhage brengt je buiten'

Zuiderhage groeit vanuit het landschap. Met water, slenken en groen als verbindende elementen in de wijk. Tien compacte buurtschappen, elk met een eigen karakter, vormen samen met het landschap een samenhangend geheel.
De buurtschappen zijn zo ontworpen dat buiten zijn vanzelfsprekend is en voorzieningen nabij zijn. Bewegen en ontmoeten zijn onderdeel van het dagelijks leven, waardoor de wijk levendig aanvoelt en tegelijk geborgen blijft.
De combinatie van herkenbare buurtschappen en een continu verweven omgeving van water en groen maakt Zuiderhage uniek en een plek waar je je vanaf het begin thuis voelt.

Lees meer in het **Imagoboek**, gemaakt door bureau De Wijde Blik.

4.2 Algemene principes beeldkwaliteit

In de mastervisie zijn 8 gouden regels opgesteld die gehanteerd zijn bij de verdere uitwerking van het beeldregieplan (boekje B). De gouden regels zijn een uitwerking van de 3 centrale uitgangspunten van Zuiderhage.

Het gaat om:
- Compacte buurtschappen
- Complete samenleving en
- Cohesie met elkaar en met de natuur.

Zowel op het niveau van heel Zuiderhage, als op het niveau van het individuele buurtschap zijn principes voor beeldkwaliteit gedefinieerd. Dit om ervoor te zorgen dat Zuiderhage als één gebied voelt, terwijl elk buurtschap hierbinnen wel kan verschillen.

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de beeldregie verder uitgewerkt. In de Mastervisie zijn 8 gouden regels opgesteld die gehanteerd worden bij de verdere uitwerking van het plan. Deze gouden regels zijn een uitwerking van het uitgangspunt van wonen in compacte buurtschappen die vrij liggen in de natuurlijke omgeving; oftewel een uitwerking van de drie thema's; Compacte buurtschappen, Complete samenleving en Cohesie met elkaar en met de natuur.

Zowel op het niveau van heel Zuiderhage, als op het niveau van het individuele buurtschap zijn principes voor beeldkwaliteit gedefinieerd. Dit om er voor te zorgen dat Zuidehage als één gebied voelt, terwil elk buurtschap hierbinnen wel kan verschillen.

De gouden regels voor beeldregie Zuiderhage

1. De vroegere ZuiderZee - Cultuur; de geschiedenis van de ondergrond wordt verkend en waar mogelijk gebruikt
2. Landschap leidend, ontwikkeling volgend
3. Natuurbeleving tot aan je voordeur (Zuiderhage brengt je buiten)
4. De architectuur gaat een actieve relatie met de natuurlijke omgeving aan
5. De architectuur past qua vormgeving en uitstraling goed in de landschappelijke omgeving
6. Elk buurtschap zijn eigen identiteit
7. Ontwerpen voor sociale samenhang
8. Duurzaamheid is een vanzelfsprekend, integraal mee-ontworpen onderdeel van de architectuur

Opbouw principes beeldregie

Mastervisie:

De gouden regels voor beeldregie Zuiderhage

Ontwikkelkader fase 1:

Concept Zuiderhage & algemene principes voor landschap, stedenbouw & architectuur

Ontwikkelkader buurtschap:

Specifieke richtlijnen voor identiteit van het individuele buurtschap

4.1 Identiteit Zuiderhage brengt je buiten

Lelystad Next Level x Hoofdstad van de nieuwe = next (level) natuur

Zuiderhage brengt je buiten. Hiermee geeft het nieuwe stadsdeel invulling aan de ambities van het programma rijk/gemeente Lelystad Next Level én de identiteit als hoofdstad van de nieuwe natuur.

In 'Lelystad Next Level' is vastgelegd hoe er wordt gewerkt aan een aantrekkelijker, duurzamer en financieel gezond en zelfstandig Lelystad in 2040. Een van de doelstellingen is een gezonde, natuur-inclusieve stad. De natuur in en om de stad wordt zeer gewaardeerd door de inwoners en bezoekers van Lelystad. De ambitie is om daaraan vast te houden en om daarin voorop te blijven lopen.

Als 'Hoofdstad van de nieuwe natuur' gaan in Lelystad natuur en stad hand in hand. Via de vier onderstaande programmalijnen wordt gewerkt aan de versterking van deze identiteit, zodat inwoners en bezoekers kunnen genieten van het buitenleven. Dit vormt inspiratie voor ontwerpprincipes voor Zuiderhage, en komt niet alleen tot uitdrukking in de structuur van de mastervisie met het robuuste Slenkenpark, maar ook in de principes voor de vormgeving van de gebouwen en buitenruimte. Deze principes zijn op de volgende pagina's verder uitgewerkt.

Natuurinclusieve samenleving
We gaan de natuur meer betrekken in alles wat we doen. Dit betekent bijvoorbeeld dat we nieuwe gebouwen en bestaande huizen op een natuurvriendelijke en klimaatbestendige manier zullen ontwerpen en aanpassen. Of natuurvriendelijke parkeerplaatsen aanleggen.

Stadsnatuur
We willen Lelystad een van de vijf groenste steden van Nederland maken, door mooie nieuwe groene plekken in de stad toe te voegen en de kwaliteit van het bestaand groen te verbeteren. We werken aan een robuust stedelijk ecosysteem.

Buitenstedelijke natuurontwikkeling
We willen ook buiten de stad zorgen voor meer natuur, overgangsgebieden en verbindingen tussen groene plekken. Zo kunnen dieren makkelijk van de stad naar het omliggende landschap gaan.

Natuurbeleving en educatie
We willen dat mensen het landschap in Lelystad beter kunnen beleven. Het is niet iets waar je alleen naar kunt kijken, maar ook waar je van kunt genieten en leren. Bijvoorbeeld tijdens lessen op school.

Zuiderhage brengt je buiten
Het unieke van wonen in Zuiderhage is dat de natuur altijd dichtbij is. Onze ambitie is dat de vormgeving van de gebouwen en buitenruimte je beweegt om buiten te zijn. En dat kan zich vertalen in verschillende thema's.

Focusplekken
Plekken van rust in de stad, een veilige plek, een plek voor ontmoeting en ook van bezinning. In de stad van vandaag is er behoefte aan 'samen-plekken', waar de anonimiteit van de stad verandert in collectiviteit. Bewoners leggen bijvoorbeeld samen een (moes)tuin aan.

Dit vertaalt zich door in verschillende ontwerpthema's die op de volgende pagina's zijn uitgewerkt.

Landschap tot aan je voordeur (en verder)

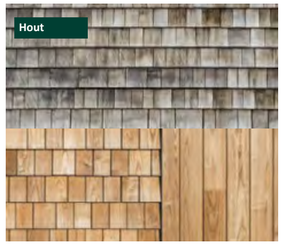
Direct stap je de landschapsbeleving in als je naar buiten gaat. Het wonen, werken en bewegen staat echt in verbinding met het landschap. Bebouwing 'staat met de voeten in het groen'. Dit concept wordt meegenomen met de verkavelingsopzet zodat veel woningen een drempelloze, groene, autovrije overgangszone naar de hoofdgroenstructuur hebben. Privétuinen zijn beperkt en staan altijd in verbinding met het grotere natuurlijk landschap. Overgangen tussen binnen en buiten zorgen voor verbinding met het landschap o.a. door het ontwerpen van natuurlijke overgangen tussen beide ruimtes. Denk aan veranda's, trappen, pergola's of andere vormen van marge-zones.

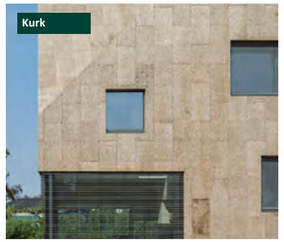
Groen op hoogte

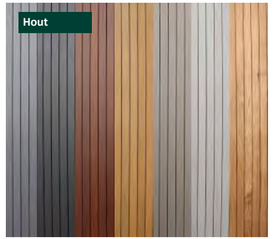
Ook de buitenruimte van de gestapelde bouw doet mee in de landschappelijke beleving. Niet alleen vanwege het uitzicht maar ook vanwege de inrichting. Denk hierbij aan plantvakken verwerkt in de gevel, vormgeving van daklandschappen of grote collectieve daktuinen.

Kleur en materialisering geïnspireerd op duurzame of natuurlijke principes

De architectuur van Zuiderhage is geïnspireerd op natuurlijke en duurzame principes. Bij voorkeur worden specifieke constructie en biobased materiaal niet weggewerkt maar juist zichtbaar gemaakt. Bij het uitkiezen van materialen wordt rekening gehouden met de impact van het produceren en transporteren en wordt bij voorkeur gekozen voor natuurlijke producten. In Zuiderhage speelt duurzaamheid een grote rol. Gebouwen worden slim gepositioneerd om maximaal gebruik te maken van zon/wind en luwte, daarmee wordt ingezet op passief bouwen principes.







Geïntegreerde buitenzitplekken

Verblijven in de buitenruimte is essentieel voor de landschapsbeleving en ontmoeting. Het ontwerp van gebouwgebonden zitplaatsen draagt bij aan een gastvrije en sociale omgeving. Denk aan geïntegreerde zitelementen op veranda's, aan gevels, of tuinmuren.

Ruimtes om fijn buiten te verblijven

Bij het ontwerp voor de appartementen en huizen wordt ingespeeld op het fijn naar buiten kunnen gaan, fijn buiten te kunnen zitten. Dit kan door het maken van grote balkons, grote schuifpuien, mee-ontworpen tuinkamers, mee-ontworpen terrassen, pergola's enz.
Zorg ook voor beschutting (langer buiten kunnen zitten) en het tegengaan van hittestress door schaduwwerking.

Gebouwgebonden groen

Beplanting kan integraal onderdeel van de architectuur zijn, op meerdere lagen van het gebouw. Denk aan gevelgroen, mee-ontworpen pergola's en andere manieren waarop gebouw en landschap in elkaar kunnen overlopen.

Gezamenlijke buitenruimte

Bij appartementen en in de binnenruimte van bouwblokken is een gezamenlijke buitenruimte gewenst. De (toekomstige) bewoners worden actief betrokken bij de invulling van deze gezamenlijke buitenruimte. Accent kan bijvoorbeeld liggen op zitten, ontspannen, op ontmoeten (bijvoorbeeld een gezamenlijke barbecueplek of jeu de boulebaan), op spelen (in blokken met veel kleine kinderen) of op tuinieren of het bijhouden van een moestuin.

Inrichtingselementen brengen het landschap dichterbij

Speel- en spelaanleidingen passen bij het natuurlijke en innovatieve karakter van Zuiderhage. Ze zijn natuurlijk vormgegeven en brengen het landschap dichterbij. Ze zorgen dat je het water kunt aanraken of een specifiek uitzicht kunt ervaren. Het straatmeubilair is in heel Zuiderhage hetzelfde. Het meubilair is robuust, bij voorkeur van natuurlijke materialen en nodigen uit tot verblijf.

Zie ook het **handboek Openbare Ruimte**.

Afbeelding 21: *Impressies speel- en spelaanleidingen*

Afbeelding 22: *Impressies kleurcontrast in het landschap*

Kleurcontrast in het landschap

Zuiderhage maakt dankbaar gebruik van de traditie voor landart en landmarks in de Flevopolder. Plaatsaanduidingen, bijzonder programma en plekken mogen opvallen. Opvallende kleuren in het landschap en een eigentijdse uitstraling benadrukt het jonge karakter van het nieuwe land. Ankerpunten in het landschap en stadsdeel vormen aanleidingen om het landschap in te gaan. Zuinig en precies omgaan met het toevoegen van kleuraccenten.

Buitenleven op stedenbouwkundig niveau

Ook op stedenbouwkundig niveau kan breed ingezet worden op het leven 'buiten'. Straten kunnen zo worden ingericht dat het prettig is er te verblijven. De positionering van de woningen, verspringen van de rooilijn, kan ertoe bijdragen dat er in de luwte gelegen verblijfsplekken worden gecreëerd.
Een fijnmazige structuur van wandelpaden en fietspaden kan de bewoners naar buiten verleiden, om nog een ommetje te lopen of fietsen. Fietsenbergingen zijn ruim, eenvoudig toegankelijk en slim gesitueerd ten opzichte van de fietsroutes.
Veel zitgelegenheid in de openbare ruimte (ook informeel) kan ertoe bijdragen dat de bewoners even op dat bankje bij het Slenkenpark gaan zitten.

Zie ook het **handboek Openbare Ruimte**.

Afbeelding 23: *Referentie Plaswijckpark Rotterdam*

Afbeelding 24: *Referentie Vogeleiland Deventer*

Buitenpark

In het gebied zal ook ingezet worden op een aantrekkelijk en meervoudig te gebruiken buitenpark. Denk aan een kinderboerderij en/of speeleiland in de natuur, verhuur van kano's, supboarden en/of waterfietsen, een pannenkoekenhuis of een gezellige koffie- en lunchplek.
Referenties o.a. Plaswijckpark Rotterdam, Vogeleiland Deventer

Unieke buurtschappen - eigen identiteit

Binnen het concept van Zuiderhage krijgen alle buurtschappen een uitgesproken eigen identiteit. De uitdaging is om een eigen thema en beleving te ontwikkelen gebruikmakend van het concept van Zuiderhage. Dit kan door een thema, materiaalkeuze, kleurenpalet maar ook door concept voor beplanting en bestrating. Hierin kan zowel de buitenruimte als bebouwing worden meegenomen. Zorgvuldige detaillering is noodzakelijk.

Nadere uitwerking beeldkwaliteit: onderdeel uitvraag

Uitstraling, samenhang, sfeer en identiteit als uitvraag
Aan de ontwikkelende partij vragen we om aan de hand van onder andere de specifieke ligging en het karakter van de buurtschappen een visie op- en globale uitwerking van de beeldkwaliteit te geven. De vraag is hoe samenhang, herkenbaarheid van het totaal en een specifiek deelgebied kan worden gecreëerd.

Invalshoeken waarmee gewerkt kan worden, zijn o.a.:
- Beeldkwaliteit houdt verband met de positionering: 'Zuiderhage brengt je buiten'.
- Beeldkwaliteit kan afgeleid zijn van de specifieke ligging van het buurtschap.
- Passend 'basis'materiaal/kleur kan worden ingezet om de gewenste uitstraling van een buurtschap kracht bij te zetten.
- Een bepaald assortiment van bomen en beplanting (vorm/kleur/bloeitijd/(eetbare) vruchten e.d.).
- Ook kleuraccenten kunnen de gewenste uitstraling versterken.

Het door de ontwikkelende partij aangedragen plan wordt meegewogen in de gunning en verder uitgewerkt in het ontwerpproces na de gunning.

Afbeelding 25: *Begroeiing en soort van begroeiing kan ook een onderscheidend element vormen*

4.2 Algemene principes beeldkwaliteit

Oriëntatie
De verkaveling en de bebouwing zijn zoveel mogelijk georiënteerd op het omliggende landschap, wegen, fiets- en wandelpaden. Entrees bevinden zich aan de straatzijde of het landschap. Ook de buitenruimtes van de woningen (zowel grondgebonden als gestapeld) zijn hier op georiënteerd. Niet alleen bevindt zich daar de meeste woonkwaliteit, ook zorgt dit voor meer interactie en sociale veiligheid. Voordeuren zijn bereikbaar met een stoep en soms een voorrijdstrook voor calamiteiten of verhuizingen. Privé-buitenruimten aan het park zoals balkons, loggia's of terrassen zijn meegenomen in de architectuur en bijvoorbeeld in een VVE.

Hoogte accenten
In het landschap staan soms de landmarks als bestemmingen, deze kunnen uitgesproken zijn. De hoogte accenten in de buurten sluiten juist zoveel mogelijk aan op de omliggende bebouwing.

- Zeer zorgvuldig geplaatst in de zones rondom het Slenkenpark
- Rank van vorm; beperkte footprint van 600m2-750m2
- In principe zijn accenten onderdeel van een bouwblok.
- Incidenteel kunnen accenten solitair staan.
- Niet 'schreeuwen'

Zie ook het **Omgevingsplan**

Afbeelding 26: *Diverse woningtypen in 1 blok*

Mix van massa, korrel en type

Binnen een bouwblok is er zoveel mogelijk sprake van een divers aanbod aan woningtypen, zowel gestapeld als grondgebonden. Daarnaast is er een diversiteit aan massa en korrelgroottes. Hierdoor krijgen de blokken een afwisselend karakter.

Gelaagde rooilijnen

We zetten in op gelaagde rooilijnen. Dit betekent dat er een variatie is aan het uitlijnen van de gevels, en er ook meerdere rooilijnen gehanteerd kunnen worden. Bijvoorbeeld door aangebouwde pergola's, loggia's of balkons. Hiermee ontstaat er een ontspannen beeld en een aanleiding om op kleine schaal plekken te maken en meer interactie te krijgen met het landschap. Bebouwing en buitenruimte zijn zo sterker met elkaar verweven.

- Zorgen voor schaduw enz.
- Afwisseling, prettig, aangenaam van sfeer, uitnodigend.
- Geleidelijke overgang openbaar – privé

Overgangen privé openbaar en erfafscheidingen

In Zuiderhage wordt aandacht besteed aan de overgang tussen binnen en buiten door o.a. het ontwerpen van overgangen tussen beide ruimtes. Dit zorgt voor verbinding met het landschap. Denk aan veranda's, trappen, pergola's of andere vormen van marge-zones. Dit benadrukt de relatie binnen-buiten, en architectuur - landschap. Daarnaast kunnen deze overgangen helpen bij het voorkomen van hittestress en onnodig energieverbruik, door het verkoelende effect.

Erfafscheiding

De erfafscheidingen maken zoveel mogelijk deel uit van de landschappelijke inrichting en/of architectuur. Zuiderhage wordt zodanig ontworpen dat het publieke landschap voelt als de achtertuin.

Voor erfafscheiding aan de voorzijde, straatzijde en veelal ook aan de zijde van het landschap geldt:

- geen erfafscheiding aan de voorzijde;
- natuurlijke erfafscheiding voorzijde, onder de 1 meter vergunningsvrij.
- Aan de achterzijde geldt: onder de 2 meter vergunningsvrij.

Afbeelding 27: *Impressie erfafscheidingen*

Binnengebieden

In de binnenterreinen van de bouwblokken komen veel verschillende functies, zoals afvalinzameling, energie en parkeren. Dit wordt integraal mee ontworpen. Dit betekent dat een (klein deel) van het binnengebied toegankelijk moet zijn voor de nutsbedrijven, afvaldienst en (bezoekers) parkeren. Hierdoor kunnen de randen aan het Slenkenpark zo veel mogelijk vrij blijven van obstakels. De aantrekkelijkheid van de binnengebieden is hiermee een belangrijk aandachtspunt. Er is voldoende ruimte voor een groene inpassing van alle functies en we zetten zoveel mogelijk in op halfverharding.

Aan de ontwikkelaars wordt gevraagd of zij een goede oplossing voor afval meenemen in het ontwerp.

Afbeelding 28: *Impressie binnengebied*

Parkeren in binnengebieden

Een van de belangrijkste opgaven om een prettige, landschappelijke woonwijk te creëren is het goed en integraal oplossen van het parkeren. Parkeren neemt veel ruimte in beslag en wanneer het niet goed wordt ingepast heeft dit een negatieve invloed op de leefomgeving en het woongenot. Het parkeren wordt landschappelijk, compact en in kleine clusters ingepast zodanig dat het de gewenste uitstraling niet negatief beïnvloed. Zie ook hoofdstuk 3.3.

- Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht van openbaar gebied (doorgaande wegen).
- Parkeren compact en geclusterd (= efficiënt) oplossen. Ook handig voor het delen van EV-laadpalen/ infrastructuur).
- Parkeren landschappelijk inrichten.
- Wanneer parkeren in een bouwblok wordt opgelost: zorg ook voor voldoende ruimte voor groen, spelen, verblijfskwaliteit in het blok. Inzetten op aantrekkelijke binnenterreinen.
- Gestapeld parkeren wordt aangemoedigd, mits zorgvuldig ingepast.
- Parkeren in buurtschap 6 bevindt zich hoofdzakelijk in de binnengebieden en in mindere mate aan de buurtlussen en woonstraatjes.

Parkeren in straten

Het (bezoekers) parkeren wordt voornamelijk aan de buurtlussen en woonstraatjes gesitueerd. Dit kan door compacte parkeerkoffers, of door landschappelijk ingepast langs- of dwarsparkeren.

- Toepassen van waterdoorlatende verharding, uitgezonderd de gehandicaptenparkeerplaats.
- Ruimte voor bomen tussen de parkeervakken.
- Ruimte voor bezorgdiensten.

Klimaatactieve buitenruimte

Genoeg plekken voor verkoeling om hittestress te voorkomen, natuurlijke ventilatie voor de gezondheid en waterberging zijn een belangrijk onderdeel van de ontwerpopgave met het oog op een veranderend klimaat.

Zie voor meer informatie het **Handboek Openbare Ruimte**.

Utilitaire bouwwerken
Utilitaire en infrastructurele bouwwerken zijn een belangrijke categorie voor de ontwerpopgaven. Gezien de netverzwaring zal het aantal trafohuisjes bijvoorbeeld toenemen tot 1 per 100-150 woningen. Ook stations voor het warmtenet, fietsenstallingen en ondergrondse afvalcontainers vragen om een goede inpassing en vormgeving.

Geïntegreerde duurzaamheidmaatregelen
Duurzaamheidmaatregelen dienen als logisch onderdeel geïntegreerd te zijn in het architectonisch totaalontwerp. Er wordt extra aandacht aan detaillering en plaatsing besteed. Dat is belangrijk voor het reguleren van het binnenklimaat, maar ook voor het plaatsen van zonnepanelen voor de energieopbrengst.

5 Complete wijk

5.1 Inleiding
5.2 Uitgangspunten Wonen
5.3 Werken in Zuiderhage
5.4 Sport en spelen in Zuiderhage

5.1 Inleiding

Complete wijk, sociale samenhang en ontmoeting

Complete wijk
Bij de ontwikkeling van Zuiderhage draait het niet enkel om het bouwen van woningen: de inzet is het bouwen van een complete wijk, waarin naast wonen ruimte is voor groen en natuur, voorzieningen (onderwijs, buurtcentra, sport, gezondheidszorg, maatschappelijke voorzieningen, cultuur, winkels voor de dagelijkse boodschappen en horeca) en werklocaties (binnenstedelijk bedrijventerrein en regulier bedrijventerrein).

Sociale samenhang en ontmoeting
Sociale samenhang is een belangrijk speerpunt voor Zuiderhage. Een aantrekkelijke sociale omgeving met een goede openbare ruimte en een goede 'wijk op ooghoogte' is van belang voor de beleving en daarmee het sociale functioneren van straten en pleinen. De stedenbouwkundige opzet en programmering binnen een buurtschap moet bijdragen aan ontmoeting en gemeenschapsvorming. Zo bieden de buurtschappen meerdere ontmoetingspunten, diverse plekken om te bewegen of sporten in de open lucht en een centrale ontmoetingsplek of ruimte. Ontmoetingsplekken en voorzieningen zijn optimaal aangesloten op langzaam verkeersroutes. Clustering van functies en meervoudig gebruik van gebouwen voor voorzieningen (zoals scholen, clubgebouwen) draagt bij als sociaal anker in het netwerk van de nieuwe buurt.

Ouderen
De ambitie is: woonvormen die het ontmoeten bevorderen zodat mensen naar elkaar omzien (bevordering informele zorg). Het open stellen en slim situeren en slim gebruik maken van geplande ontmoetingsruimtes in Zuiderhage draagt daaraan bij. Het zorgt er bijvoorbeeld voor dat ouderen kunnen pauzeren, koffiedrinken en naar het toilet kunnen wanneer zij een rondje lopen.

Specifieke woonzorgwoningen zijn voorzien in het centrumbuurtschap van Zuiderhage (Burgh). In dit buurtschap is het namelijk mogelijk om een supermarkt en ontmoetingsplek op maximaal 5 minuten lopen te situeren. Ook is het van belang dat er een huisartsenpost in de buurt is en de plek goed bereikbaar is met het OV.

Maatschappelijke voorzieningen
Zuiderhage zet in op voldoende en passende maatschappelijke voorzieningen in de diverse buurtschappen. Het ontwikkelen van passende ruimtes is onderdeel van de uitvraag aan de markt.

Zorgwonen
Binnen Zuiderhage zijn buurtschappen 6 (Valkenstede) en 7(Overbeke) aangewezen voor het realiseren van kleinschalige woonzorgvoorzieningen voor (jong)volwassenen met een (licht) verstandelijke beperking en/of psychische kwetsbaarheid. Voor ouderen die niet langer zelfstandig kunnen wonen, met een intensieve of toenemende zorgvraag, zou er ruimte moeten zijn mits passend binnen de eisen van de zorgpartij. Het centrum buurtschap (Burgh) zou hier ook geschikt voor kunnen zijn.

5.2 Uitgangspunten Wonen

1. Realisatie mix op gebiedsniveau voor fase 1
In fase 1 van Zuiderhage wordt volgens de Woonvisie 2022-2027 een mix op gebiedsniveau gerealiseerd. In aansluiting op het wetsvoorstel Regie op Volkshuisvesting wordt de verdeling binnen het betaalbare segment licht bijgesteld.

Bekijk de Woonvisie 2022-2027

2. Twee derde betaalbaar gehele plangebied Zuiderhage
Conform de Wet versterking regie op volkshuisvesting moet onder aan de streep 2/3 van de woningen in het plangebied Zuiderhage binnen het betaalbare segment vallen.

Betaalbare woning: In 2026 een koopwoning met een prijs van maximaal € 420.000 of een huurwoning met huurprijs van maximaal € 1.228,07 (144–186 WWS-punten, met mogelijkheid tot 10% nieuwbouwopslag conform de Wet betaalbare huur). Deze prijsgrenzen worden jaarlijks herzien conform de betaalbaarheidsgrenzen die door het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening worden gehanteerd.

Betaalbaarheid programma

Vrije sector	33%		Vrije sector
2/3 < € 420.000 betaalbaar ('26)	67%	17%	< € 420.000 ('26)
		20%	Goedkope koop < € 290.000,- ('25) Middeldure huur
		30%	Sociale huur

3. Convenant Green Deal Houtbouw MRA
Lelystad heeft een stevige beleidsambitie op het gebied van biobased/houtbouw bouwen en is ondertekenaar van het convenant Green Deal Houtbouw MRA. Volgens dit convenant wordt minimaal 20% van de woningen in het gehele plangebied Zuiderhage (vanaf fase 1) gerealiseerd in biobased/houtbouw.

4. Op elkaar gericht bouwen in verbonden buurtschappen
Een belangrijk uitgangspunt voor het thema Wonen binnen Zuiderhage is dat buurtschappen op elkaar zijn gericht, zowel ruimtelijk als sociaal. Buurtschappen worden niet als op zichzelf staande woongebieden ontwikkeld, maar dragen in hun opzet en inrichting bij aan onderlinge verbinding en ontmoeting. Dit geldt zowel binnen de buurtschappen zelf (tussen wijken) als tussen de buurtschappen onderling. Marktpartijen krijgen nadrukkelijk de ruimte om hier op eigen wijze invulling aan te geven, passend bij het karakter van het buurtschap en de mastervisie van Zuiderhage.

5. Samenwerking zorgpartijen
Voor het gehele plangebied van Zuiderhage is het belangrijk om actief de samenwerking te zoeken met zorgpartijen die zich willen positioneren binnen Zuiderhage. Dit biedt kansen voor het realiseren van passende woonvormen en voorzieningen voor bewoners met een zorg- of ondersteuningsvraag.

5.3 **Werken in Zuiderhage**

Ambitie werkprogramma

Economisch Perspectief Lelystad en doorontwikkeling stedelijke economie

De economische koers om tot de gewenste toekomstbestendige economie te komen is opgenomen in het **Economisch Perspectief Lelystad 2030.**

Tijdens het opstellen van het Economisch Perspectief Lelystad 2030 en de periode kort daarna, zijn de economische ontwikkelingen en perspectieven in Lelystad sterk ontwikkeld en is Lelystad in een volgende economische fase terecht gekomen. Deze fase richt zich op een verdere 'doorontwikkeling van de stedelijke economie'. Kenmerkend voor deze fase is een verdere versterking van de stedelijke kennisinfrastructuur en de inzet op (innovatieve) clusters van bedrijven. Hierbij wordt vooral gekeken naar die activiteiten waar Lelystad goed in is (goederengerichte activiteiten) of goed in kan worden (activiteiten voortkomend uit de noodzakelijke duurzaamheidstransities). Inmiddels is deze fase van 'doorontwikkeling van de stedelijke economie' ingezet. Een belangrijk traject is de Groeiagenda Nieuw Land. In dit traject wordt gekeken naar de versterking van de kennisinfrastructuur en versterking van de stedelijke economieën van Almere en Lelystad op het gebied van techniek, technologie/ICT, duurzame bouw & innovatie, duurzame & innovatieve luchtvaart en sectoren rond de duurzaamheidstransities. Een van de locaties om deze doorontwikkeling gestalte te geven is Zuiderhage, waarbij vooral gekeken wordt naar versterking van de stedelijke economie op het gebied van duurzame bouw & innovatie.

Groeiagenda Nieuw Land

Lelystad en Almere breiden de komende jaren uit met elk een nieuw stadsdeel: Zuiderhage en Pampus. Voor beide stadsdelen zijn er grote ambities op het gebied van circulair en biobased bouwen, energietransitie, klimaatadaptatie, natuur en bereikbaarheid. De ontwikkeling van de stadsdelen biedt een uitgelezen kans voor het op grote schaal toepassen van innovaties en bouwgerelateerde bedrijvigheid in de regio. We innoveren de bouwpraktijk met kennis-en productontwikkeling en toepassing op het gebied van circulair en biobased bouwen. Een belangrijke rol is daarbij weggelegd voor de living labs / field labs in onder andere Zuiderhage. Om dit te stimuleren wordt in het gebied (in buurtschap 6 Valkenstede) een zone gepland met ruimte voor innovatie en educatie met specifieke aandacht voor circulair en biobased bouwen en slimme energieoplossingen.

In die zogenoemde campuszone wordt ruimte gegeven aan experimentele toepassingen, onderzoek en educatie en bouw gerelateerde bedrijven in de gebieden. Meer hierover staat in het ontwikkelkader van buurtschap 6, Valkenstede.

5.4 **Sport en spelen**

De gemeente Lelystad vindt het belangrijk dat de openbare ruimte uitnodigt tot gebruik op een actieve, leuke en gezellige manier. Hierin wordt voorzien door goede, uitdagende en veilige speel- en sportplekken in te richten en te onderhouden.
Het speelruimtebeleid dient als leidraad voor de invulling van de speel - en sportruimte.

Een aantrekkelijke openbare ruimte helpt kinderen met hun ontwikkeling, het zet inwoners aan tot bewegen en het zorgt ervoor dat er ontmoetingen plaatsvinden tussen verschillende inwoners.

Nieuwbouw

Bij nieuwe plannen, zoals Zuiderhage, wordt rekening gehouden met voldoende ruimte voor formeel- en informeel sport en spel.

Spreiding per type speelruimte

Het grootste deel van alle woningen (≈ 90%) heeft twee speeltypes binnen loopafstand:

- Op 200 meter is er een kleine speelplek;
- Binnen 500 meter is er een buurtplek aanwezig. Dit kan ook een toegankelijk schoolplein zijn.
- Wijk- / stadsbrede voorzieningen hebben geen actieradius, omdat deze voorzieningen voor de hele stad zijn. Deze zijn eerlijk verspreid over de verschillende wijken.
- Er is een richtlijn opgesteld voor minimaal aantal speeltoestellen per type speelruimte.

Kijk voor meer informatie over het speelbeleid op de website van de gemeente Lelystad: https://www.gemeentelelystad.nl/speelruimtebeleid

Ruimtelijke kaders speelplekken (o.a.)

- Een kleine speelbuurt (tot 10 ha) heeft minimaal één kleine speelplek (ingericht met speeltoestellen) van minimaal 500 m2 groot. Deze plek ligt op minimaal 200 meter afstand van iedere woning.
- Een grote speelbuurt (10ha of meer) heeft minimaal één grote speelplek van minimaal 1500 m2 groot. Deze plek ligt op minimaal 500 meter afstand van iedere woning.
- Een grote speelbuurt heeft daarnaast minimaal één grote beweegplek, waar meerdere sporten gespeeld kunnen worden, van minimaal 1500 m2 groot en tenminste één trapveldje (gras ondergrond).
- Aanvullend heeft een grote speelbuurt een netwerk van kleine speelplekken (afwisselend ingericht) op minimaal 200 meter van iedere woning.
- Speelplekken liggen op minimaal 10 meter afstand van woningen, beweeg- en jongerenplekken op minimaal 50 meter.
- Bij het kiezen van de locatie van een speelplek wordt rekening gehouden met sociaal toezicht. Bij voorkeur zijn speelplekken voor of naast woningen gelegen en goed bereikbaar zijn via een voetpad.
- NB. De doelgroep voor een kleine speelplek is 0-8 jaar, de doelgroep voor een grote speelplek 0-12 jaar.
- Er moet zitgelegenheid aanwezig zijn.

Het speelruimtebeleid en Zuiderhage

Het speelruimtebeleid sluit goed aan bij de ambities voor Zuiderhage. Specifiek voor Zuiderhage is dat hier veel groen komt met ruimte om vrij te spelen, sporten en te ontmoeten. Natuurlijk spelen in een groene omgeving zal een belangrijk onderdeel zijn in Zuiderhage.

Speelplekken voor de oudere jeugd komen over het algemeen te liggen in het slenkenpark. Dit wordt door de uitvoeringsorganisatie Zuiderhage opgepakt. Kleine speelplekken voor de jongere jeugd liggen in de bouwvelden; dit legt de ontwikkelaar aan.

Wat is er nodig in Zuiderhage?

- **Ten minste één top voetbalvoorziening in de wijk. Twee voor de hele wijk Zuiderhage is geen overbodige luxe.**
  - Suggestie veld: Cruyff Court of MFA Zuiderzeeveld kwaliteit, alternatief: ten minste vergelijkbaar met Botter/Kempenaar/Waterwijk-Schateiland.
  - Plaatsing: nabij permanente basisscholen of middenin de wijk.
  - Verschillende werkende voorbeelden met andere uitvoeringen, zoals Eljero Elia Den Haag (middenin wijk) en Cruyff Court Aron Winter veld Lelystad (middenin wijken met meer voorzieningen versus naast school/buurthuis).

- **Ten minste één top basketbalvoorziening is nodig, gezien de groei van de sport. Twee voor de hele wijk Zuiderhage is geen overbodige luxe.**
  - Suggesties velden: 3x3 Unites Court (zie afbeelding), 2e Court (full Court).

- **Jeu de boules en fitness voor volwassenen/senioren.**
  - Suggesties voorzieningen: jeu de boules baan (Mensen Maken de Buurt) en fitness combinatie fitness/calisthenics, voor meerdere leeftijdsgroepen. Een beweegbank is ook een alternatieve optie.
  - Voorbeelden van Calisthenics- en fitnessparken zijn in het Woldpark te vinden.
- **ASM-Court bij sportclubs, voor veelzijdige ontwikkeling leden. Te gebruiken door heel Lelystad: scholen, Vitality Clubs, verenigingen, Old Stars clubs.**
  - Suggestie plaatsing: bij sportclubs. Alle trainers van betreffende sportclubs opleiden tot ASM-instructeurs.
- **Zit- en chillgelegenheden voor meiden met URBAN Danceground.**
  - Suggesties plaatsing: maak een plek speciaal voor meiden, waar ze zich kunnen terugtrekken en niet worden bekeken door anderen.
- **Natuurlijk Spelen en andere speelvoorzieningen voor de jongere jeugd.**
- **Sport- en beweegopties aan de waterkant.**

Doelgroepenspecificatie

- Vooral Natuurlijk Spelen voor jeugd t/m 10 jaar.
- De basketbal- en voetbalvoorzieningen zijn vanaf 10 jaar van toepassing.
- ASM-Courts zijn voor alle leeftijdsgroepen te gebruiken.
- De Danceground- en chillplekken voor meiden, omdat deze groep gemiddeld aanzienlijk minder beweegt. Dit is onder meer te zien bij sportclubs.
- Jeu de boules en fitness/beweegbanken/calisthenics met name voor senioren, maar ook volwassenen.
- Bewegen aan het water voor alle leeftijden (al dan niet onder begeleiding).

Ongeorganiseerde sport

In Zuiderhage wordt naast formele sport ook ingezet op ongeorganiseerde sport.

Kansen liggen bij:

- Koppeling aan de sportcomplexen, speelplekken en ontmoetingsplekken.
- Openstellen van sportvelden (open sportparken) en schoolpleinen.
- Logische plekken voor afspreekpunten van bijvoorbeeld wandelgroepen.
- Goede koppeling aan het centraal gelegen 'Lelylint'; de recreatieve route die rondom het centrumbuurtschap ligt. Een doorgaande route die geschikt is voor fietsers, skaters, wandelaars.
- Gebruikmaken van het aanwezige groen en water; voor bijvoorbeeld suppen of kanoën.

Afbeelding 29: *Inrichtingsvoorbeelden*

6 Duurzaamheid

6.1 Inleiding
6.2 Energie
6.3 Circulariteit
6.4 Klimaatbestendige stad
6.5 Gezonde leefomgeving

6.1 **Inleiding**

De gemeente Lelystad heeft duurzaamheidsbeleid opgesteld, waaronder de 'Kadernota Duurzaamheid' uit 2016 met zes speerpunten: energie, afval en circulaire economie, voedsel, fysieke leefomgeving, mobiliteit en onderwijzen & ondernemen. Hieruit is ook het 'Actieplan Duurzaamheid 2021-2024' voortgekomen. Het 'Actieplan Duurzaamheid 2021-2024' is het centrale beleidsdocument van de gemeente Lelystad.

Vanuit de zes geformuleerde speerpunten uit het actieplan duurzaamheid, zijn de volgende drie relevante speerpunten voor Zuiderhage genomen om uit te diepen:

1. Energie: evenwicht tussen het lokale energieverbruik en duurzaam opgewekte energie;
2. Fysieke Leefomgeving: een goede en aangename fysieke leefomgeving, rekening houdend met toekomstige behoeften zonder afwenteling van problemen naar elders en later;
3. Afval en circulaire economie: een zeer geringe hoeveelheid restafval (100 kg per inwoner in 2020).

Bovenstaande speerpunten komen in de volgende paragrafen terug, waarbij de fysieke leefomgeving is opgeknipt in klimaatbestendige stad (natuurinclusiviteit en biodiversiteit en klimaatadaptatie maken hier onderdeel van) en de gezonde leefomgeving, waaronder dan bijvoorbeeld ook duurzame mobiliteit valt. Dit sluit aan bij de 6 thema's van het convenant Toekomstbestendig Bouwen.

Daarnaast heeft bureau ZUS (Zones Urbaines Sensible) bij het opstellen van de mastervisie gouden regels opgesteld: "Duurzaamheid....architectuur." Door

- Extra aandacht voor biobased bouwen als invulling van de klimaatdoelen én beleving van Zuiderhage;
- Binnen de architectonische verschijningsvorm geïntegreerde; duurzaamheidsmaatregelen waaronder zonnecollectoren op te nemen;
- Geïntegreerd groen bij de inrichting en architectuur (voorkomen hittestress);
- Circulaire of demontabele bebouwing;
- Aandacht voor natuur inclusieve architectuur.

ZUS ZONES URBAINES SENSIBLES

Groen en duurzaam wonen

Natuur inclusief: bij Zuiderhage willen we bij de aanleg van het stadsdeel kansen benutten om vroegtijdig te starten met de aanleg van water en groen om de natuurkwaliteit te versterken en verbeteren.

Energietransitie: in het plangebied wordt de aanleg van een geothermiebron onderzocht die het bestaande warmtenet van warmte zal voorzien.

Klimaatadaptatie: klimaatbestendigheid is een vereiste. Daarom is bij de planontwikkeling rekening gehouden met water en bodem.

Circulaire economie: inzet op natuurlijke bouwmaterialen zodat Zuiderhage zelf kan bijdragen aan de productie en verwerking ervan.

Duurzame mobiliteit: goede verbindingen en aansluitingen op het openbaar vervoer. Het stadsdeel is goed bereikbaar met auto, maar langzaam verkeer krijgt de hoogste prioriteit.

6.2 **Energie**

De gemeente Lelystad streeft ernaar in 2025 energieneutraal te zijn, exclusief mobiliteit. Dit doel staat in de Kadernota Duurzaamheid 2016 en het Actieplan Duurzaamheid 2021-2024. Energieneutraliteit betekent dat het energieverbruik minimaal gelijk is aan de duurzame opwekking. De focus ligt op energiebesparing, opwekking en transformatie. Het beleid voor duurzame energieopwekking in Lelystad richt zich op zon, wind, geothermie, aquathermie en biomassa, waarbij biomassa na 2050 niet meer zal worden gebruikt. Alle gerealiseerde woningen in Zuiderhage moeten voldoen aan Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)/ duurzaamheidsregels en zullen daarom geen gasaansluiting krijgen. Alle woningen worden op het warmtenet aangesloten.

Zoals hierboven geschreven, gebruikt de bebouwde omgeving van de Lelystad in 2050 geen fossiele brandstoffen meer. De woningen en andere gebouwen worden verwarmd met energie uit duurzame bronnen als geothermie, aquathermie, restwarmte, de buitenlucht en de ondiepe bodem. In het plangebied van Zuiderhage 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 Zuiderhage gebruik te kunnen maken van deze aard-warmtebron. Voor het resterende deel van de energievraag wordt onder andere ingezet op het opwekken van zonne-energie op de daken van de bebouwing. Waar het kan zijn alle daken van woningen en bedrijven voorzien van zonnepanelen net als grote parkeerterreinen.

De opgewekte stroom wordt opgeslagen in een buurtbatterij die eveneens is aangesloten op het lokale netwerk dat in verbinding staat met een gesloten distributiesysteem in het buitengebied. In Zuiderhage wordt zoveel mogelijk groene stroom opgewekt als het gebied aan kan. Batterijen in het buitengebied zijn aanvullend en maken gebruik van het overschot van duurzame stroom dat op sommige momenten kan worden geproduceerd, en voorkomen daarmee stilstand van duurzame opwek. De geproduceerde elektriciteit kan bijdragen aan het verduurzamen van de vervoerssector en het verduurzamen van processen in de industrie.

Bij de aanleg van Zuiderhage wordt zwaar materieel (graafmachines, vrachtwagens, hijskranen, etc.) gebruikt. De bouwsector is stapsgewijs aan het verduurzamen door het gebruiken van elektrisch materieel, maar het is onwaarschijnlijk dat alle bouwwerkzaamheden door elektrische voertuigen kunnen worden uitgevoerd. Volgend uit de emissiereductieverplichting uit het Bbl, is in het stikstofonderzoek als uitgangspunt gehanteerd dat de mobiele werktuigen voldoen aan de emissie-eisen uit de routekaart Schoon en Emissieloos Bouwen (SEB). Gekozen is voor minimumniveau fase 3 en 4, die van toepassing is voor de jaren 2028 t/m 2030 en als representatief wordt gehouden voor de bouwperiode.

6.3 **Circulariteit**

In 2050 is Lelystad een stad waarin grondstoffen efficiënt worden benut en afval niet langer bestaat, maar wordt hergebruikt als waardevolle grondstof. De transitie naar circulaire bedrijvigheid wordt gestimuleerd door circulair bouwen met biobased materialen en een proeftuin voor innovatieve bouwtechnieken. Bedrijven transformeren hun processen naar een circulair model, waarbij minder primaire grondstoffen worden verbruikt en hergebruik en reparatie de norm zijn. Lokale en regionale ketens worden versterkt om circulair materiaalbeheer te optimaliseren en afvalpreventie te bevorderen. Ook de gemeente speelt een actieve rol door circulaire principes te integreren in aanbestedingen en het beheer van de openbare ruimte. Innovatieve opslag- en hergebruiksystemen, zoals circulaire hubs en materiaaldepots, zorgen ervoor dat grondstoffen lokaal worden behouden en hergebruikt. Door slimme regelgeving en samenwerking met ondernemers en inwoners wordt de circulaire economie toegankelijk en haalbaar voor iedereen. Zo zet Lelystad een grote stap richting een duurzame en toekomstbestendige economie.

De gemeente Lelystad heeft zich geconformeerd aan de landelijke doelstelling om voor 2050 een circulaire economie te realiseren. Dit is voor het thema Afval en Circulaire Economie nog steeds de doelstelling. Landelijk geldt de tussendoelstelling van 50% reductie van het verbruik van primaire abiotische grondstoffen in 2030. Vanuit de Kadernota Duurzaamheid is voor het speerpunt circulaire economie en afval als doel gesteld om de hoeveelheid restafval terug te dringen (100 kg per inwoner in 2020).

Naast de kadernota en het actieplan is het thema circulaire economie ook benoemd in visiedocumenten zoals de omgevingsvisie Lelystad 2040 en de woonvisie 2022-2027. Relevante richtlijnen voor Zuiderhage zijn hierbij rondom circulair inkopen, circulaire bouw en gebiedsontwikkeling en afvalscheiding. De gemeente heeft ook convenant Toekomstbestendig Bouwen en de Green Deal houtbouw van het MRA ondertekend. Hieruit komt de richtlijn voort om 20% van de woningbouwproductie vanaf 2025 in hout en andere biobased materialen te laten bouwen.

Zuiderhage biedt kansen om het huidige momentum voor biobased bouwmaterialen te pakken, omdat het gebied zelf kan bijdragen aan de ontwikkeling van biobased materialen. Bovendien biedt de campuszone ruimte voor innovatie en educatie rondom circulair bouwen op een 'Biobased Campus', verdere toelichting is te vinden in het ontwikkelkader van dit betreffende buurtschap

Daarnaast is 20% van de woningproductie in Zuiderhage in 2030 van hout, in lijn met het MRA Convenant Houtbouw.

Afbeelding 30: *Kick off bodemonderzoek*

6.4 **Klimaatbestendige stad**

Het Lelystad van 2050 is een en waterrobuuste stad waarin rekening gehouden wordt met water en bodem bij ruimtelijke ontwikkelingen. De stad is bestand tegen extreme weersomstandigheden zoals hitte, droogte en wateroverlast. Groene en waterrijke gebieden worden strategisch ingezet om de leefomgeving te verkoelen, water vast te houden, biodiversiteit én beleving te bevorderen. De Lelystadse Adaptatiestrategie (LAS) wordt in 2027 herijkt om klimaatadaptatie als norm blijvend te verankeren. Om een eenduidige en effectieve aanpak te waarborgen, worden afspraken gemaakt over uniforme KPI's en stresstesten herzien op basis van regionale waarden. Regionale samenwerking binnen het Deltaprogramma Regionale Adaptatie DPRA) en de uitwerking van een duidelijke strategie zijn essentieel om Lelystad toekomstbestendig te ontwikkelen. Voldoende berging van zoetwater en beschikbaarheid van drinkwater krijgen een plek in de bebouwde omgeving.

Water en bodem worden meegenomen bij de planontwikkeling van Zuiderhage. Lelystad wil voor 2050 de openbare ruimte klimaatadaptief zijn ingericht. Een van de leidende ambities uit de Omgevingsvisie Lelystad 2040 is het creëren van aantrekkelijke woonbuurten en vitale bewoners om bij te dragen aan de hoofdstad van de nieuwe natuur. Zuiderhage wordt gezien als samenhangend gebied, een groene buffer en recreatieve zone van Lelystad (Groene Rand). De groene rand vormt een geleidelijke overgang tussen stad en land en verbind de stadsparken, groene inprikkers en bossen rondom Lelystad met elkaar. Het groen van de dreven zal ook een rol gaan spelen voor klimaatadaptatie. Nieuwe opgaven zoals klimaatrobuuste openbare ruimte en duurzaamheid dienen meteen meegenomen te worden in het ontwerp. Hierbij wordt onder andere gewerkt met de Maatlat klimaatadaptief bouwen (BZK, maart 2023). De ambitie is om meer te doen dan strikt noodzakelijk zodat Zuiderhage op grotere schaal betekenis kan hebben voor de waterhuishouding.

Energietransitie
Tot slot, natuurinclusiviteit heeft betrekking op een natuurinclusieve samenleving in de brede zin. Het gaat bij natuurinclusief handelen om drie onderdelen: voorkomen van natuurschade, benutten van natuurlijke kansen en verbeteren van natuurkwaliteit.

Zuiderhage biedt de unieke kans om substantiële hoeveelheid natuur toe te voegen binnen het plangebied en daarmee ook het NatuurNetwerk Nederland uit te breiden. De ambitie is om de natuur door te trekken tot in de haarvaten van Zuiderhage door op alle schaalniveaus natuurin-clusief te ontwerpen.

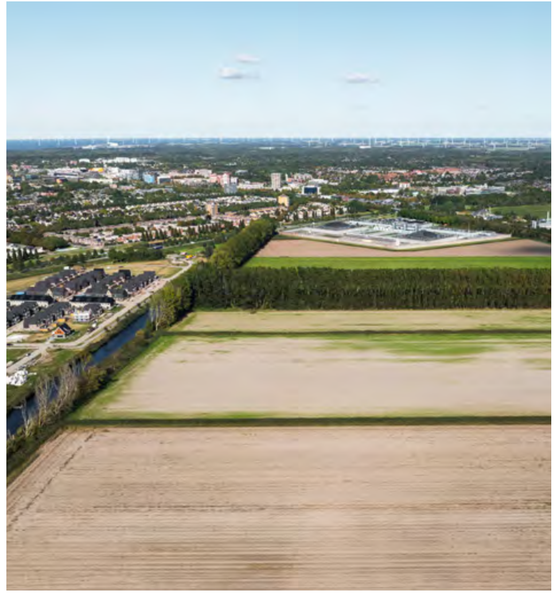
Het convenant Toekomstbestendig Bouwen 2.0 helpt ons hierbij. In het convenant zijn de 6 thema's: circulariteit, natuurinclusiviteit en biodiversiteit, klimaatadaptatie, energie, duurzame mobiliteit en gezonde leefomgeving gevat in ambitieniveau's, waarbij wij als minimum stellen een niveau brons.
Meer inzet kan beloond worden, hiervoor verwijzen wij naar de betreffende tenderstukken per buurtschap.

6.5 **Gezonde leefomgeving**

Een groene omgeving in of nabij een wijk, utiliteitsgebouw of werkplek draagt bij aan het welzijn en 'positieve gezond' van mensen. Mensen voelen zich gezonder, hebben aantoonbaar minder stress en komen minder vaak bij de huisarts. Niet alleen vanwege frisse lucht, maar ook door de positieve werking van natuur.
In paragraaf 4.1 werd al beschreven dat de buurtschappen zo zijn ontworpen dat buiten zijn vanzelfsprekend is en voorzieningen nabij zijn. Bewegen en ontmoeten zijn onderdeel van het dagelijks leven, waardoor de wijk levendig aanvoelt en tegelijk geborgen blijft. In 5.1 onder het kopje; 'Sociale samenhang en ontmoeting' is aangegeven dat de buurtschappen meerdere ontmoetingspunten, diverse plekken om te bewegen of sporten in de open lucht bevatten en een centrale ontmoetingsplek of ruimte. Ontmoetingsplekken en voorzieningen zijn optimaal aangesloten op langzaam verkeersroutes. Clustering van functies en meervoudig gebruik van gebouwen voor voorzieningen (zoals scholen, clubgebouwen) draagt bij als sociaal anker in het netwerk van de nieuwe buurt.

Duurzame mobiliteit maakt dan ook onderdeel uit van de gezonder leefomgeving. Vanuit de Kadernota Duurzaamheid van de gemeente is voor het speerpunt mobiliteit is het doel een verantwoorde mobiliteit, in 2025 en 20% minder CO2 uitstoot dan in 1990. De gemeente Lelystad wil daarbij een goede en aangename fysieke leefomgeving, rekening houdend met toekomstige behoeften zonder afwenteling van problemen naar elders en later.
Een goede en tijdige ontsluiting met het openbaar vervoer is een voorwaarde voor de ontwikkeling van Zuiderhage. De realisatie van treinstation Lelystad Zuid met de bijbehorende lagere parkeernorm voor de omliggende buurtschappen is nodig om het beoogde hoge woningaantal in Zuiderhage te kunnen realiseren én om ruimte te bieden aan de ontwikkeling van natuur.

Daarnaast is dit thema nauw verbonden met andere thema's en onderwerpen als; klimaatadaptatie, circulariteit, natuurinclusiviteit en biodiversiteit en groenblauw structuren, die ook aan bod komen in dit ontwikkelkader.



7 Technische uitgangspunten

7.1 Bodem
7.2 Water en peilmaten
7.3 Energievoorziening, Kabels en leidingen, nutsvoorzieningen, trafo's
7.4 DHOR inclusief aparte pagina voor Zuiderhage
7.5 Afvalinzameling
7.6 Ecologie
7.7 Milieuzonering (geluid en externe veiligheid)

7.1 Bodem

Na de drooglegging, in de jaren '60, is het plangebied grotendeels gebruikt als landbouwgrond en bos. Het plangebied ligt anno 2025 braak en wordt in mindere mate gebuikt als landbouwgrond. In 2025 is er een grootschalig bodemonderzoek geweest en er is verkennend archeologisch onderzoek gedaan. Hieruit is de geotechnische en milieukundige informatie bekend geworden. De informatie is toegevoegd aan het BRO-loket, en daardoor door iedereen in te zien.

De grond in het plangebied bestaat uit lichte klei, dit zijn de poldervaaggronden van zeeklei.
Het plangebied is deels verhoogd, het maaiveld ligt globaal op 3,80m -/- N.A.P. Niet opgehoogde delen liggen rond de 4,80m -/- N.A.P. Uit onderzoek in 2022/2023 uitgevoerd door Deltares blijkt dat de bodemdaling in Oostelijk Flevoland over het algemeen gering is. De top van het pleistoceen ligt tussen de 7,5m en 9,0m -/- N.A.P. We streven naar een gesloten grondbalans: we verwerken de grond binnen de plangrenzen.

Afbeelding 31: *Bodemonderzoek*

Vergunningsplicht bij ontgronding
Indien er sprake is van een ontgronding is er in het geval van Zuiderhage altijd sprake van een vergunningsplicht. Hierbij is het niet noodzakelijk dat alle ontgravingen (waterpartijen, cunetten, rioolsleuf) gelijktijdig worden aangevraagd. Bij het indienen moet worden aangegeven dat de aanvraag deel uitmaakt van de ontwikkeling Zuiderhage.
Bij de aanvraag moeten de volgende documenten worden ingediend:

- Een volledig ingevuld meldings- of vergunningaanvraagformulier;
- Een situatietekening van de locatie van de ontgronding;
- Een dwarsprofiel van de uit te voeren ontgronding;
- Informatie over de KvK van uw organisatie;
- Eigendomsinformatie over de kadastrale percelen van het plangebied.
- Een Natuurtoets of Ecologische Quickscan;
- Een Archeologisch (bureau)onderzoek;
- Een (water)bodemonderzoek;
- Een korte beschrijving van het effect van uw ontgronding op omwonenden/ verkeer en, mits van toepassing, de maatregelen die zijn genomen om de effecten te mitigeren.

De aanvraag moet worden ingediend bij:
Omgevingsdienst Flevoland, Gooi- en Vechtstreek
Postbus 2341
8203 AH Lelystad
E-mail: info@ofgv.nl

7.2 Water en peilmaten

In Zuiderhage wordt gekozen voor waterpeilen die aansluiten bij de omliggende gebieden. Het waterpeil wordt zo ingesteld dat het water zichtbaar en beleefbaar is. Als het maaiveld hoger ligt, wordt het waterpeil verhoogd en kan het peil schommelen. Een deel van Zuiderhage zal worden opgehoogd om de waterpeilen te optimaliseren.

Daarnaast krijgt het gebied een waterbergende functie. Dit betekent dat er ruimte wordt gemaakt om regenwater op te vangen tijdens hevige buien, die door klimaatverandering vaker voorkomen. Het meeste water en de bijbehorende buffer wordt zoveel mogelijk in het Slenkenpark aangelegd.

Om de waterkwaliteit te verbeteren, worden natuurlijke oevers met geleidelijk aflopende taluds toegepast. Er wordt nog onderzocht wat de optimale waterdiepte hiervoor is.

Vloerpeilen
Belangrijkste eisen voor het vloerpeil:

- Maximale hoogteverschil bij toegang: Het hoogteverschil tussen de afgewerkte vloer en het aangrenzende openbare terrein mag bij minimaal één toegang van de woning niet meer dan 20 mm zijn.

- Toegankelijkheid: Om gebouwen rolstoeltoegankelijk te maken, moet dit hoogteverschil zo klein mogelijk zijn.

- Hellingbanen: Als het hoogteverschil groter is dan 20 mm, kan een hellingbaan worden gebruikt om dit te overbruggen. De hellingbaan mag een hoogteverschil van maximaal 1 meter overbruggen en moet aan de bovenzijde een bordes hebben van 1,4 bij 1,4 meter.

- Vaststellen peil: In de praktijk wordt het vloerpeil vastgesteld ten opzichte van de as van de weg en de hoogte van de erfgrens. Daarbij moet rekening worden gehouden met klimaatverandering.

7.3 Openbare verlichting

De ontwikkelaar moet rekening houden met het plaatsen van de openbare verlichting.
De Uitvoeringsorganisatie stelt het materiaal ter beschikking.

Voor meer informatie: **Handboek openbare ruimte**

7.4 Energievoorziening

Kabels en leidingen, nutsvoorzieningen, trafo's

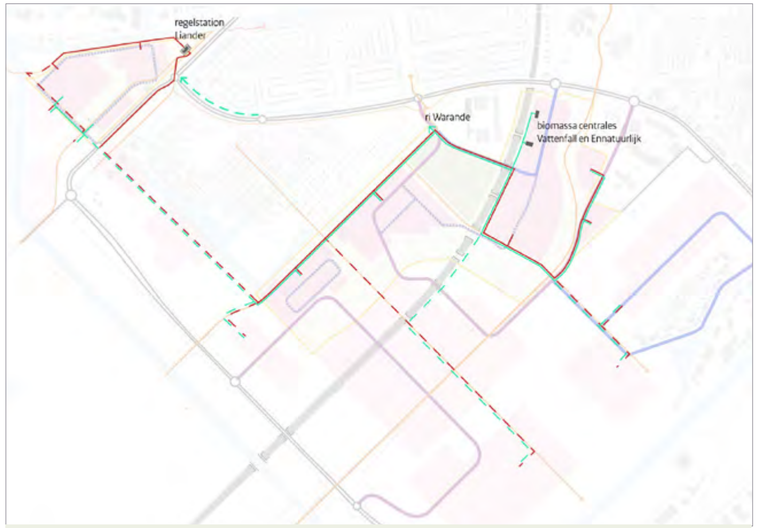
Kabels en leidingen
Hoofdtracés zie tekening

Nutsvoorzieningen
Nutsvoorzieningen moeten goed in het gebied opgenomen worden: per 100 wooneenheden moet ruimte zijn voor 1 elektrakast en per 400 wooneenheden moet ruimte zijn voor een kast voor de stadsverwarming.

Deze kasten komen bij voorkeur tegen de gebouwen op openbare grond. De nutspartijen willen deze grond aankopen.
Afstemming over de locatie van de kasten gebeurt samen met de nutspartijen.

Trafo's
Concept principe water-, electriciteits- en warmtenet: integraliteit en koppeling aan toekomstige infrastructuur.

Ontwikkelende partijen hebben de verantwoordelijkheid contact op te nemen met de nutspartijen voor een goede inpassing en tijdelijke aansluiting van de woningen.



Afbeelding 32: *Concept principe water-, electriciteits- en warmtenet: integraliteit en koppeling aan toekomstige infrastructuur*

7.5 LIOR / DHOR

Lior / DHOR
Als basisuitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte geldt de LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) oftewel de DHOR (**Digitaal Handboek Openbare Ruimte**) van de gemeente Lelystad.

In dit handboek 'Samen werken aan een ruime, groene stad' staan de kwaliteitseisen voor een betaalbare en toekomstbestendige openbare ruimte. Op basis van vastgesteld beleid biedt dit online platform ruimte voor alle richtlijnen van ontwerp, uitvoering tot aan beheer voor assets zoals riolering, wegen, straten, pleinen, straatmeubilair en groen in de gemeente Lelystad.

Dit handboek is aangevuld met een aparte pagina voor Zuiderhage.

Beheer- en onderhoudskosten
Omdat ook de beheerskosten een belangrijke rol spelen bij het haalbaar maken van het plan vragen wij de ontwikkelende partijen een beheerskostenberekening mee te geven van de door hen gemaakte stedenbouwkundige opzet.
Om de beheerskosten niet te hoog te laten worden zijn er op stedenbouwkundig niveau al een tweetal punten waarmee rekening gehouden kan worden:

- Uitgaan van compacte buurtschappen, veel woningen, ook gestapelde woningen per buurtschap
- Aan wegen bij voorkeur aan beide zijden woningen plaatsen
- Geen snippergroen toepassen

Voor meer informatie: **Handboek openbare ruimte** en het **Profielenboek**.

Afbeelding 33: *Opbouw DHOR*

Afwijkingen die meer duurzaam zijn kunnen ter beoordeling voorgelegd worden bij Team Beheer van de gemeente Lelystad.

Afbeelding 34: *Opbouw DHOR*

7.6 **Afvalinzameling**

Lior / DHOR

De afvalinzameling gebeurt volgens het beleid van de gemeente Lelystad, zoals opgenomen in het Handboek openbare ruimte.

In het kort:

- Afvalbeleid voor appartementen: containers (plastic, drinkpakken / papier, karton / GFE / restaf-val) en brengparken (Glas/ Textiel)
- Afvalbeleid voor grondgebonden woningen: 4 rolcontainers (Restafval, GFE, tuinafval, plastic + drinkpakken).
- Voor het restafval is er in een aantal wijken voor grondgebonden woningen een ondergrondse vuilopslag.
- Brengparken (papier, karton & glas en voor textiel)

In Zuiderhage wordt gebouwd in een hogere dichtheid dan in de standaard Lelystadse wijken. Het percentage appartementen ligt hoger (gemiddeld ongeveer 40%). De ontwikkelaars worden uitgedaagd om met een goede oplossing te komen ter voorkoming van al die rolcontainers.
Ondergrondse containers worden op goed bereikbare plekken geplaatst aan de openbare weg of in een openbaar gedeelte van het binnengebieden. De plekken moeten goed bereikbaar zijn voor de vuilophaaldienst HVC en de afvalinzamelingspunten moeten ruimtelijk goed ingepast worden qua beeld en bereikbaarheid voor de bewoners.

Bij het ontwerp moet uitgedacht worden: welk deel van een binnengebied is openbaar, inclusief het inpassen van de draaicirkels voor vuilophaal HVC.

Voor de afvalinzameling moet rekening worden gehouden met de volgende eisen voor de bereikbaarheid van de ondergrondse containers:

- Een draaicirkel van 12,5 meter
- Het uitzwenken van de vrachtwagen en aanhanger mag niet meer dan 0,8 meter zijn en de bestreken maar niet meer dan 7,2 meter (binnenste draaicirkel).

7.7 **Ecologie**

Het niveau brons van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen geeft al een goede basis voor stadsecologie. Gemeente Lelystad is daarnaast een pilotgemeente voor Basiskwaliteit Natuur **(BKN)**. Bij het uitwerken van de plannen voor de buurtschappen wordt aangesloten bij het Slenkenlandschap dat wordt aangelegd door de Uitvoeringsorganisatie.
Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied moet rekening gehouden worden met compensatie voor beschermde soorten. De Uitvoeringsorganisatie onderzoekt nu welke beschermde dieren en planten in het gehele plangebied voorkomen. Op basis daarvan wordt er een compensatieplan gemaakt, waarin wordt aangegeven dat deze soorten ook een plek krijgen in Zuiderhage.

Er wordt binnen Zuiderhage natuur aangelegd om te voldoen aan de compensatieverplichtingen. Ontwikkelaars van de buurtschappen kunnen hierop aansluiten door groene en blauwe elementen in te passen, zoals **BKN** dat voorschrijft. Dit gebeurt in afstemming met de Uitvoeringsorganisatie Zuiderhage.

Lees meer in het **Handboek openbare ruimte** en het **handboek natuur**.

7.8 **Milieuzonering (geluid)**

Meer informatie hierover staat in het **Omgevingsplan**.

Zuiderhage

Ontwikkelkader fase 1 - algemeen deel

Dit ontwikkelkader voor fase 1 Zuiderhage is opgesteld door de Uitvoeringsorganisatie Zuiderhage / februari 2026.

gemeente Lelystad

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening