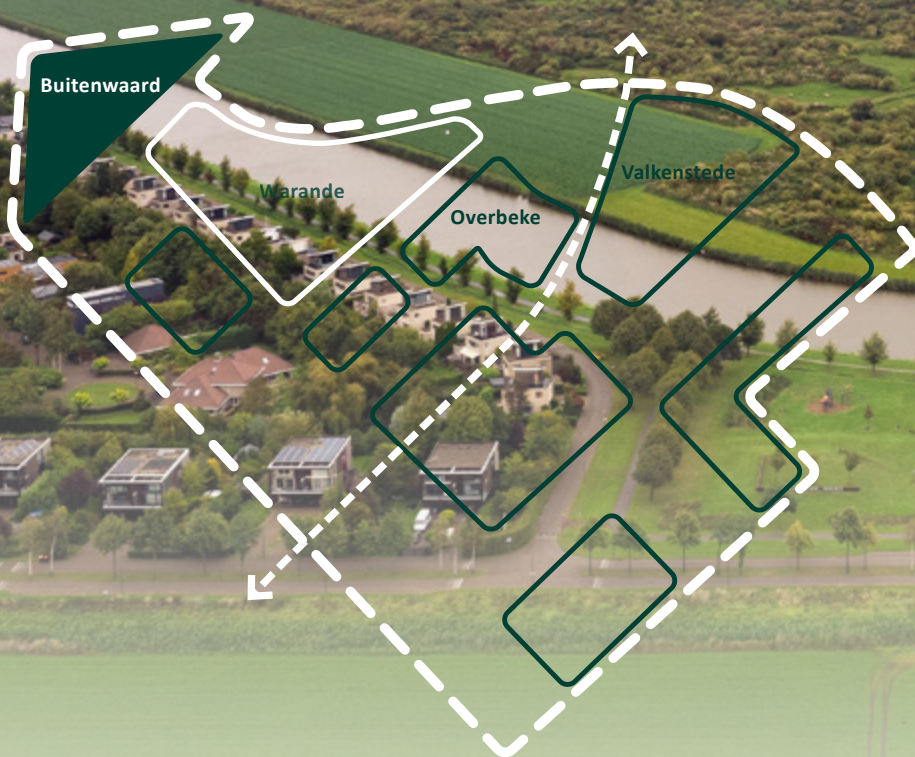


Zuiderhage

Buurtschap Buitenwaard: Kleinschalig en eigenzinnig

Ontwikkeldkader - februari 2026



gemeente
Lelystad



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Buurtschap Buitenwaard

- 1 Locatie en context
 - Inleiding
 - Aangepaste hoofdopzet Buitenwaard
- 2 Programma
- 3 Essentiekaart
- 4 Ruimtelijke principes
- 5 Mobiliteit
- 6 Landschap
- 7 Identiteit en beeldkwaliteit
- 8 Appartementen
- 9 Ontwikkelstrategie



1 Locatie en context

1.1 Inleiding

Buurtschap Buitenwaard maakt onderdeel uit van de grootschalige woningbouwontwikkeling Zuiderhage, in het zuiden van Lelystad. Buitenwaard is het meest noordwestelijk gelegen buurtschap binnen dit ontwikkelgebied. Een uitgebreide beschrijving van Zuiderhage is opgenomen in de Mastervisie Zuiderhage, dat op 17 juli 2024 is vastgesteld, en in het algemene ontwikkelkader.

Uitkomsten bodem- en ecologisch onderzoek

In 2025 is er grootschalig bodemonderzoek gedaan in het ontwikkelgebied. In het najaar van 2025 zijn de resultaten van deze onderzoeken naar bodem en ecologie opgeleverd. Deze uitkomsten hebben helaas gevolgen voor de verdere ontwikkeling van buurtschap Buitenwaard.

Water

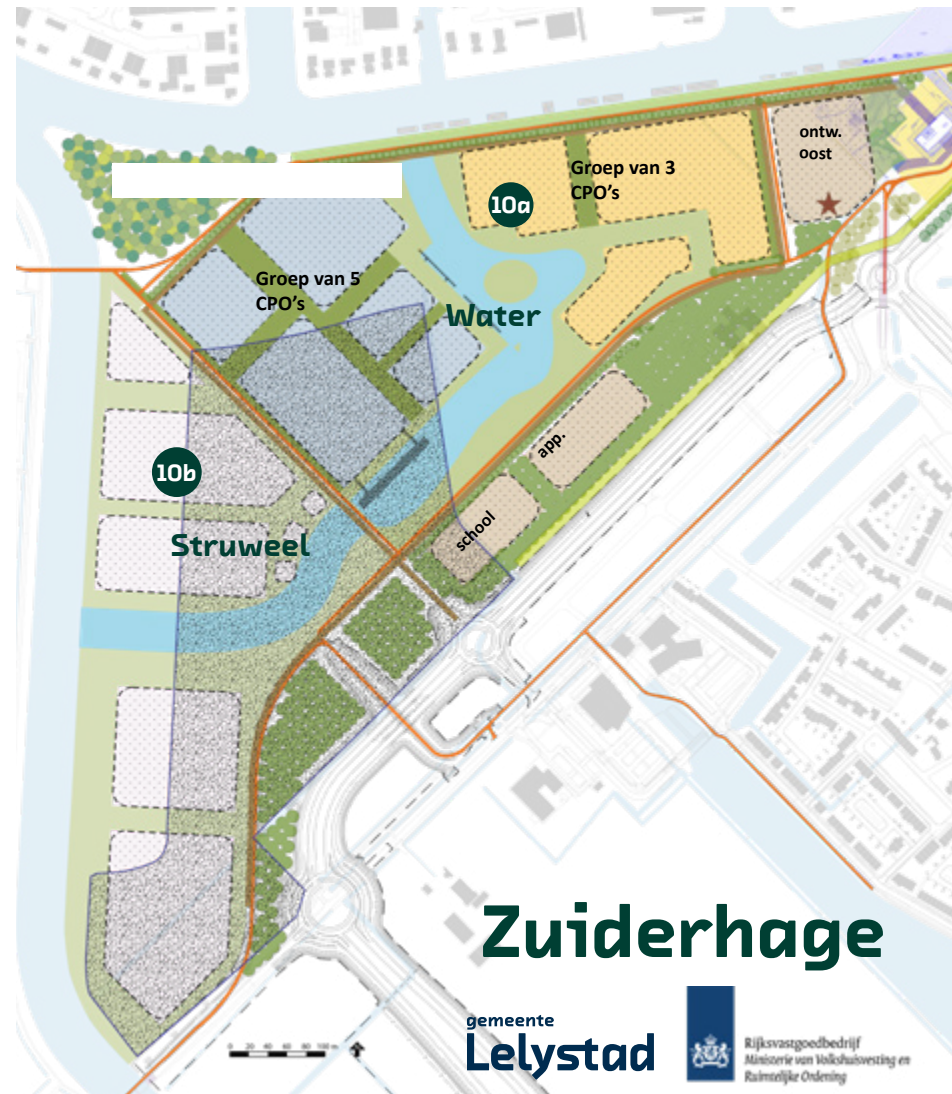
Uit aanvullend onderzoek voor buurtschap Buitenwaard blijkt dat de aanleg van water alleen mogelijk is wanneer het gehele gebied met fors wordt opgehoogd. Dit hangt samen met bodemopbarsting en bredere bodem- en waterproblematiek. Om deze reden is besloten af te zien van de aanleg van water binnen het buurtschap.

Ecologische waarde van struweel

Uit het laatste ecologisch onderzoek is gebleken dat het aanwezige struweel een ecologische waarde heeft. Hiermee dient bij de verdere planvorming en ontwikkeling rekening te worden gehouden.

Aanpassing plan

Op basis van de uitkomsten van het bodem- en ecologisch onderzoek is het plan voor dit buurtschap aangepast ten opzichte van de eerdere beelden in de Mastervisie.



Afbeelding 1: Ligging Buurtschap Buitenwaard



1.2 Aangepaste hoofdopzet Buitenwaard

Buitenwaard in balans

Buurtschap Buitenwaard is nog steeds omgeven door water, maar het oorspronkelijke waterelement in het buurtschap is vervangen door een centraal gelegen groenzone. Daarbij vraagt een gebied dat ontworpen was mét water om andere ruimtelijke keuzes dan een gebied waarin water is vervangen door groen. Waar water afstand kan creëren, biedt groen juist kansen voor ontmoeting, verbinding en vitaliteit.

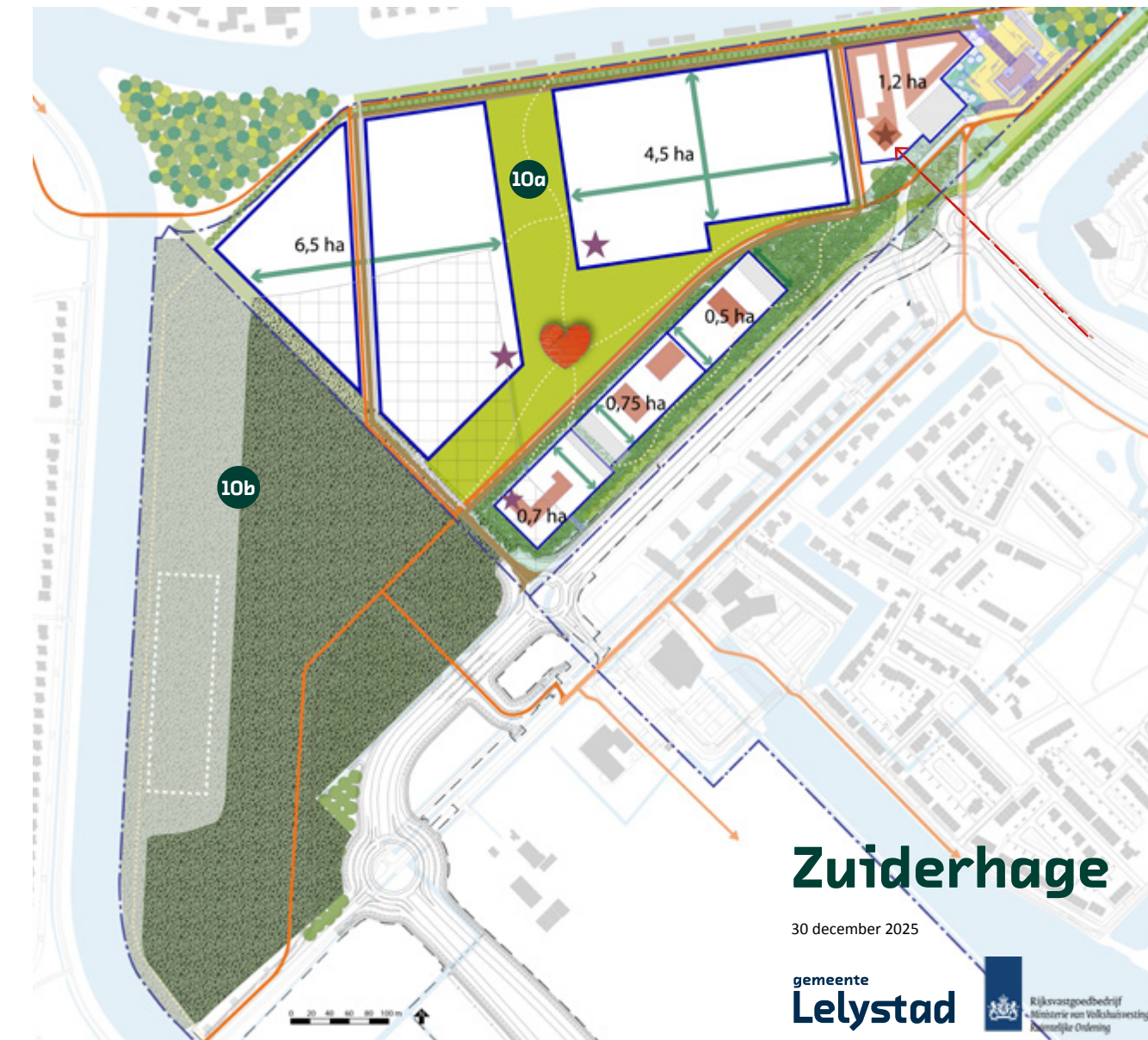
De vormgeving, die eerder sterk was afgestemd op water, is vereenvoudigd en herijkt met als doel het realiseren van een hoogwaardige, groene kwaliteitszone in het hart van het buurtschap.

Samenvattend

- Het water is vervangen door een centraal in het buurtschap gelegen groenzone.
- In fase 10a wordt circa 4,7 hectare struweel verwijderd (gearceerd).
- In fase 10b wordt geprobeerd om de compensatie te realiseren, anders dient dit elders in het plangebied van Zuiderhage te gebeuren.



Afbeelding 2: Studie water/struweel in buurtschap Buitenwaard (10)



Afbeelding 3: Nieuwe hoofdopzet Buitenwaard

'Buitenwaard in balans'

- Centraal gelegen parkzone.
- Bouwvlekken zoveel mogelijk direct aan het groen geplaatst.
- Compensatie struweel mogelijk aan westzijde (10b), langs Lage Dwarsvaart.

Bouwvlekken

10a

Bebouwingsvlekken ongeveer gelijk (13,65 ha+0,5 ha)

- 5 CPO's 6,5 ha
- 3 CPO's 4,5 ha
- Projectmatige uitgifte 1,2 ha
- School 0,7 ha
- Appartementen 1,25 ha

10b

Onderdeel fase 2



Afbeelding 4: Ligging Zuiderhage en buurtschap Buitenwaard in Lelystad

1.3 Ligging Buitenwaard in Lelystad

Buurtschap Buitenwaard maakt onderdeel uit van de grootschalige woningbouwontwikkeling Zuiderhage, gelegen aan de zuidzijde van Lelystad. Locatie Buitenwaard fase 1 betreft de noordwestelijke ontwikkeling in de punt van Zuiderhage.

Het buurtschap grenst direct aan Nationaal Park Nieuwland (Hollandse Hout) en ligt in de nabijheid van het Markermeer. Beide worden beschouwd als kwalitatieve hotspots binnen Flevoland, wat de landschappelijke ligging van Buitenwaard bijzonder aantrekkelijk maakt.

Buurtschap Buitenwaard wordt, komende vanaf de A6 (a), ontsloten via de Laan van Nieuwland (de nieuwe rondweg) (b) of via de Larserdreef (c). De rondweg sluit aan op de Westerdreef (e), waardoor Buitenwaard goed verbonden is met de overige wijken van Lelystad. De entree van buurtschap Buitenwaard wordt gevormd door de rotonde op de grens van Zuiderhage en Warande (d).



Afbeelding 5: Villapark Hollandse Hout (4)

Het buurtschap wordt omringd door water, met aan de overzijde bestaande bebouwing:

1. Aan de zuidoostzijde ligt Warande, een woonwijk met voornamelijk eengezinswoningen met tuin, gerealiseerd in de afgelopen decennia.
2. De Landstrekenwijk, gebouwd tussen 1990 en 2010, bestaat eveneens hoofdzakelijk uit eengezinswoningen met tuin.
3. Bedrijventerrein Noordersluis, een industriegebied met zowel lichte als zwaardere bedrijvigheid, waarin ook enkele woon-werkcombinaties zijn opgenomen.
4. De wijk Hollandse Hout (villapark), met voornamelijk vrijstaande woningen, gebouwd tussen 2000 en 2006. De woningen aan de randen grenzen direct het water; in het hart van het park wordt gewoond op boskavels.
5. Aan het Woonhavenpad in de directe omgeving liggen woonboten.

Buurtschap Buitenwaard grenst aan de Lage Dwarsvaart (f) en het Havendiep (g).

Aan de kust ligt het historisch bijzondere werkeiland, van waaruit de Flevopolder is aangelegd, evenals de jachthaven (j). In de toekomst worden in de kustzone woningen en recreatieve voorzieningen toegevoegd als onderdeel van de Kustontwikkeling Lelystad (k).

Voor Buitenwaard is het een groot voordeel dat met name voor voetgangers en fietsers de kwaliteit van de kustzone — water, uitzicht en recreatie — zeer dichtbij is, op circa 1,4 km afstand.



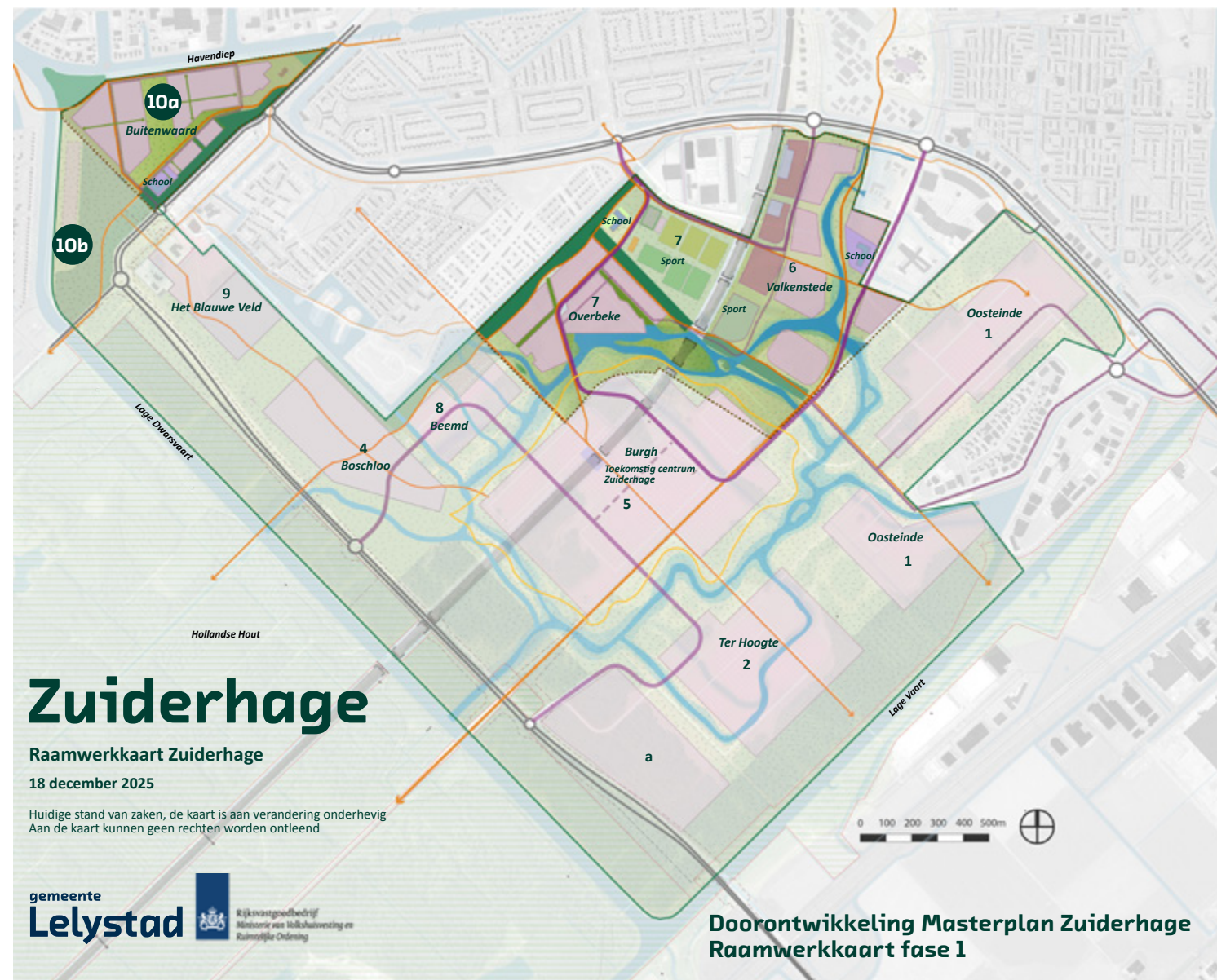
Afbeelding 6: Woonwijk Warande (1)

1.4 Benutten van de specifieke ligging binnen Zuiderhage

Rustig gebied aan het Havendiep in een landschappelijke omgeving zonder doorgaand autoverkeer

Dit meer intieme, rustige karakter is de hoofdkwaliteit van dit gebied. De bouwvelden volgen de richting van de oude polderverkaveling waardoor zichtlijnen naar de omgeving ontstaan.

Het leent zich goed voor de voorgenomen CPO-ontwikkeling.



Afbeelding 7: Raamwerkkaart Zuiderhage, versie 18 december 2025

1.5 Ligging buurtschap Buitenwaard binnen Zuiderhage

Buurtschap Buitenwaard ligt in het noordwesten van Zuiderhage en maakt deel uit van het gebied dat als eerste wordt ontwikkeld. De realisatie vindt plaats in fase 1, in de periode van 2026 tot circa 2032.

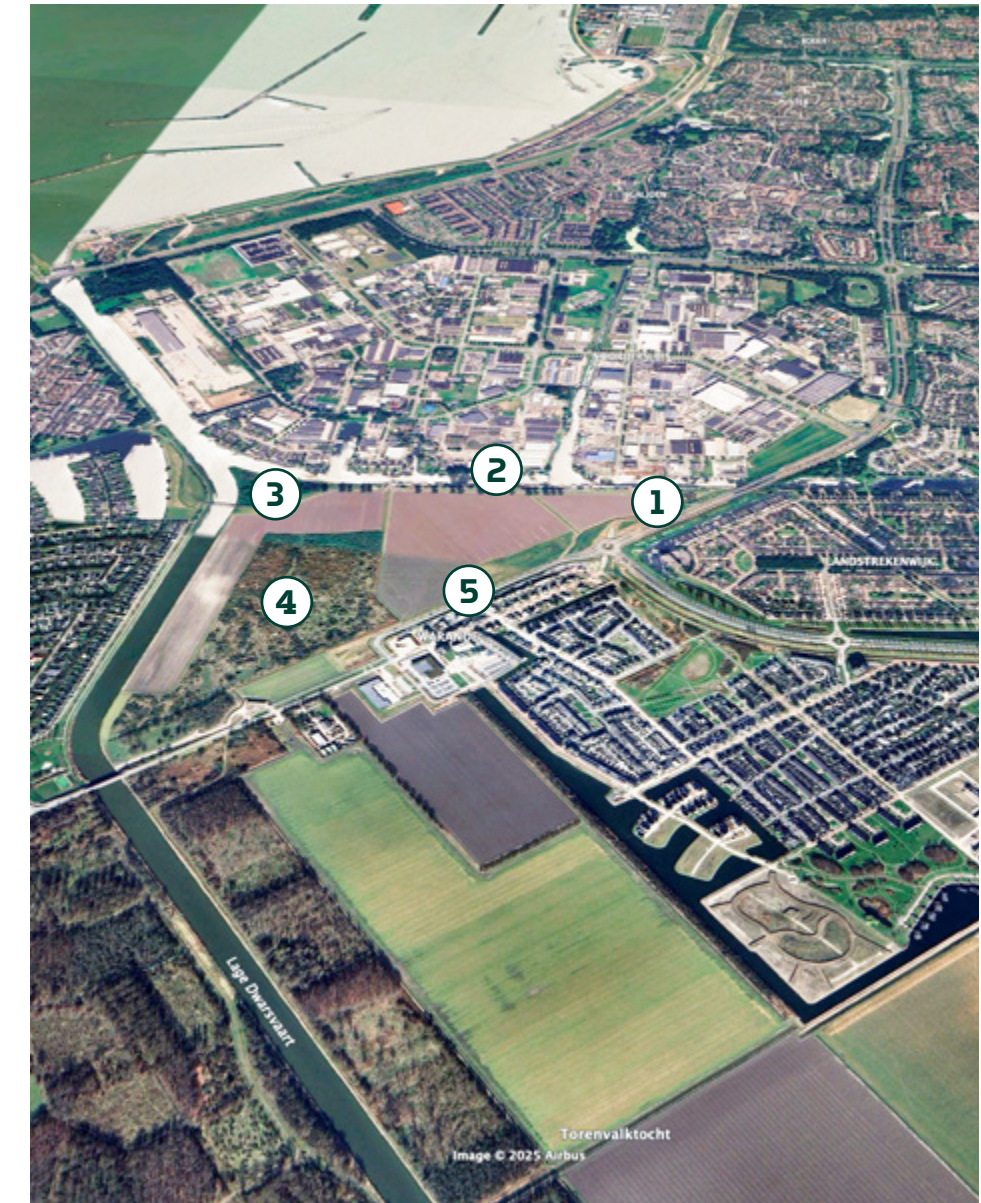
Het buurtschap heeft een relatief zelfstandige positie ten opzichte van de overige buurtschappen binnen Zuiderhage. Buitenwaard krijgt een eigen ontsluiting direct vanaf de rondweg. Tegelijkertijd zijn er rechtstreekse loop- en fietsverbinding met het centrum van Zuiderhage en het toekomstige station Lelystad Zuid. De afstand tot dit station bedraagt circa 2,1 kilometer.

Ook in landschappelijk en ecologisch opzicht heeft Buitenwaard een uitgesproken eigen karakter. Waar de andere buurtschappen zijn ingebed in het Slenkenpark, ligt Buitenwaard ingeklemd tussen de Lage Dwaarsvaart en het Havendiep (–6,20 NAP). Het aanwezige struweel heeft een ecologische waarde en wordt zorgvuldig ingepast in het plan.

Ondanks deze eigenheid maakt Buitenwaard in sociaal en ruimtelijk opzicht nadrukkelijk deel uit van de gebiedsontwikkeling Zuiderhage. De uitgangspunten sluiten aan bij die van de andere buurtschappen: een compact opgezette buurt, met sterke onderlinge samenhang en een hechte relatie met de natuur, gericht op het maken van een complete en duurzame gemeenschap. (Zie uitgangspunten Masterplan Zuiderhage: Compacte buurtschappen / Cohesie met elkaar en de natuur / Inzet op een Complete samenleving).

Bij de uitwerking van het plan is het vanuit de locatie van belang om rekening te houden met de volgende aandachtspunten:

1. De inpassing van het geplande regelstation van Liander, inclusief het respecteren van de vereiste afstanden tot de leidingen en het vrijhouden van de zone direct rondom het gebouw van bomen.
2. De integratie van het Woonhavenpad en het parkeren voor woonbootbewoners, in combinatie met de gefaseerde vervanging van de verouderde platanen.
3. Het behoud van de specifieke boomgroep op de kop van Buitenwaard.
4. De inpassing en mogelijk gedeeltelijke compensatie van het bestaande struweel, vanwege de ecologische waarde van het struweel.
5. De uitstraling van Buitenwaard vanaf de rondweg, waarbij zichtbaarheid en beeldkwaliteit een belangrijke rol spelen.



Afbeelding 8: Aandachtspunten binnen het buurtschap.

2 Programma

Wonen

Bouwwlek a - 5 CPO's

132 woningen; 5 groepen: 4 x 29 + 1 x 16 won.
Bouwweld a is ca. 6,5 ha.

Bouwwlek b - 3 CPO's

87 woningen; 3 groepen: 3 x 29 won.
Bouwweld b is ca. 4,5 ha.

Bouwwlek c - appartementen woningcorporatie

Ca. 94 appartementen.
Bouwweld c is 1,25 ha

Bouwwlek d - grondgebonden woningen en appartementen

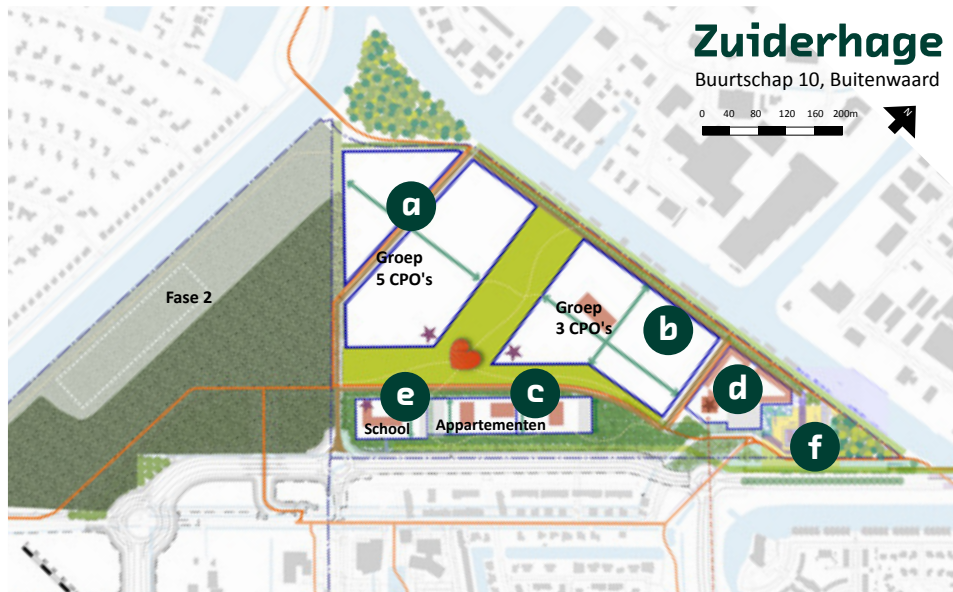
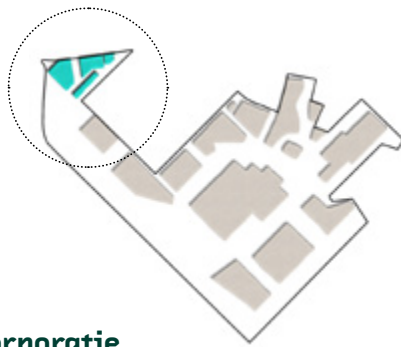
30 tot 35 grondgebonden woningen plus ca. 28 appartementen in het accent.
Bouwweld d is 1,2 ha.

(Nb de appartementen in bouwweld c en d samen bestaan voor een groot deel uit sociale huur appartementen (ca. 94), het resterende deel zijn ca. 28 middenhuur appartementen).

Totaal ca. 376 woningen.

Kenmerken

- Wonen gebeurt in een mix.
- Een divers aanbod aan woningtypologieën.
- Buitenwaard wordt gezien als één samenhangend gebied; een stedenbouwkundig/landschappelijke visie zorgt voor samenhang en afstemming tussen de verschillende velden.



Afbeelding 9:

Bouwweld a. 6,4 ha.	- bouwvlek 5 CPO's	Bouwweld d. 1,2 ha.	- woningen en app.
Bouwweld b. 4,5 ha.	- bouwvlek 3 CPO's	Bouwweld e. 0,7 ha.	- school
Bouwweld c. 1,25 ha.	- appartementen	Bouwweld f. 0,2 ha.	- regelstation Liander

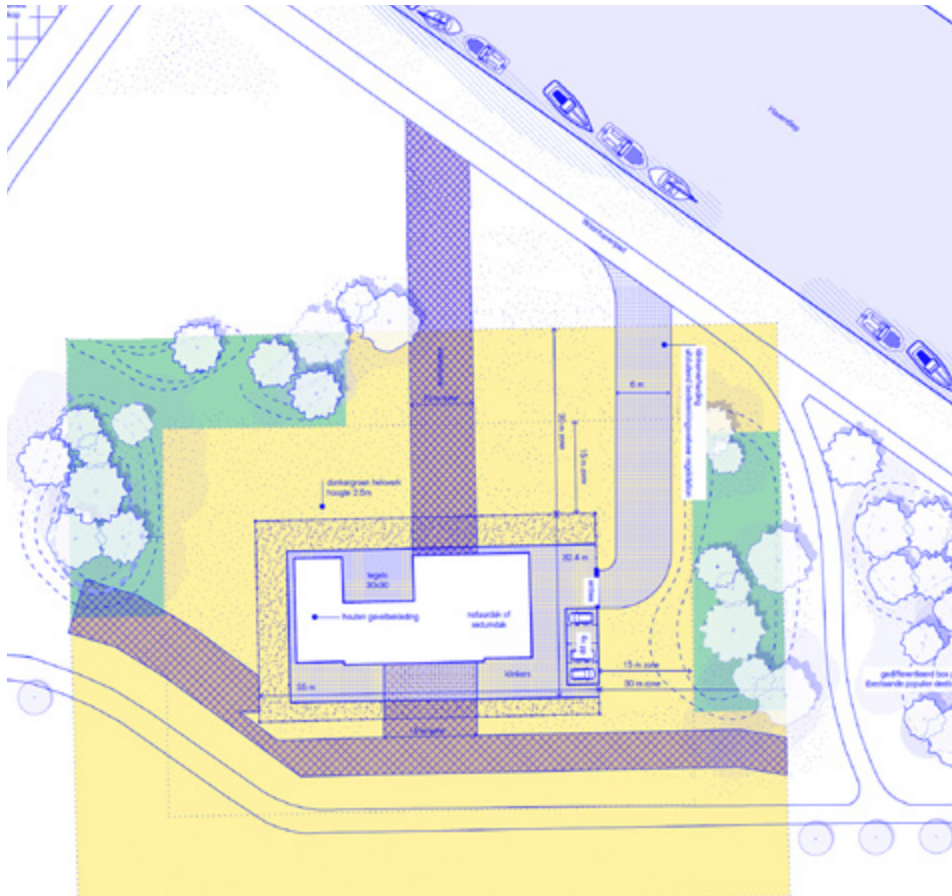
Programma overig

Bouwwlek e - School

School de Triangel
7.100 m2 gebouw incl. speelplek, parkeren, K&R en gymzaal

De school is strategisch geplaatst:

- Grenst aan meerdere, doorgaande fietsverbindingen.
- Ligt op de grens Warande-Zuiderhage, aan de rondweg en bij de entree Buitenwaard. Deze plek is met de auto goed bereikbaar voor halen / brengen (NB. blijft dat fietsen wordt gestimuleerd).
- Gezamenlijke parkeerplek met de appartementen (dubbelgebruik).
- Er zijn 3 doorgaande fietsroutes.



Afbeelding 10: Bouwwlek f Liander regelstation

Gemeenschappelijke voorzieningen Buitenwaard

De CPO's hebben aangegeven dat gezamenlijkheid en het delen van voorzieningen voor hen van groot belang zijn. In het buurtschap Buitenwaard wordt daarom nadrukkelijk ingezet op gemeenschappelijke ruimten en ontmoetingsplekken. Door deze voorzieningen op een slimme, kwalitatieve en logisch gekozen manier in te passen binnen de bouwvlekken van de CPO's, ontstaat een prettig en sociaal sterk buurtschap waarin ontmoeting vanzelfsprekend is.

Een bijzondere rol is weggelegd voor de beoogde gemeenschappelijke ruimte aan het centraal gelegen park. Deze plek kan uitgroeien tot een aantrekkelijke centrale ontmoetingsplek voor bewoners, en daarmee bijdragen aan de identiteit en samenhang van het buurtschap.

Spelen en bewegen

Spelen wordt in buurtschap Buitenwaard ingepast conform het speelbeleid van de gemeente Lelystad. Voor kinderen van alle leeftijden worden voldoende en passende speelmogelijkheden gecreëerd.

Bekijk voor meer informatie het Algemene Ontwikkeldkader

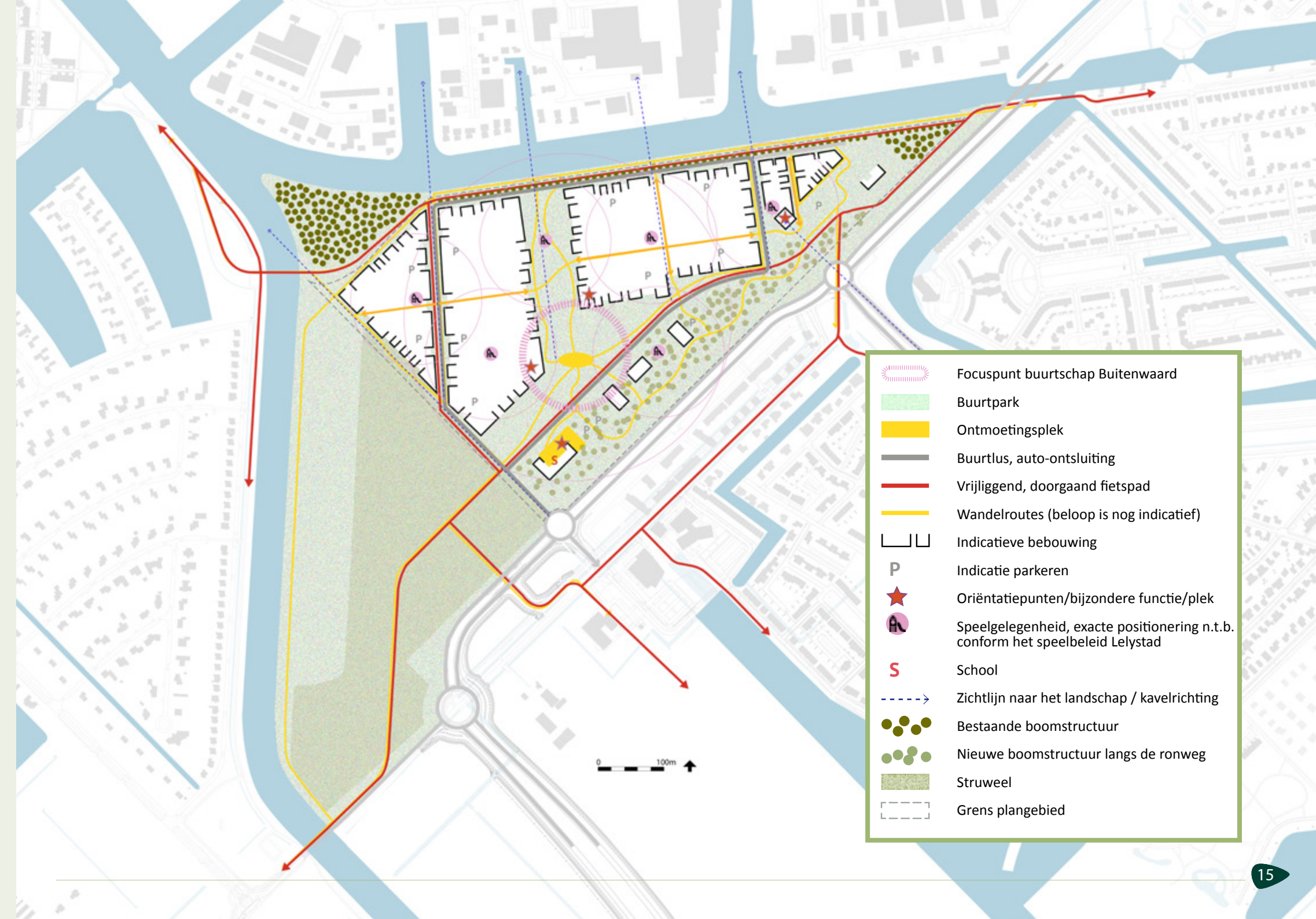
De situering van de speelplekken draagt actief bij aan de sociale samenhang binnen het buurtschap Buitenwaard. De speelvoorzieningen sluiten in uitstraling en materiaalgebruik aan bij de omgeving en versterken de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

3 Essentiekaart

De essentiekaart van Buitenwaard brengt de belangrijkste structuren, routes en plekken van het buurtschap in beeld. In het volgende hoofdstuk worden de ruimtelijke principes die hieraan ten grondslag liggen verder toegelicht.

Het meest kenmerkende element van Buitenwaard is de centrale ligging van het buurtpark. Dit park vormt het ruimtelijke en sociale hart van het buurtschap en verbindt de verschillende bouwvelden op natuurlijke wijze met elkaar. Het ligt centraal tussen de bouwvelden van de vijf CPO's, de drie CPO's, de school en de appartementengebouwen, en fungeert daarmee als ontmoetingsplek voor alle bewoners.

- Het buurtpark vormt het hart Buitenwaard.
- Rondom buurtschap Buitenwaard bevinden zich randen met een hoge landschappelijke kwaliteit. Deze worden gevormd door het Havendiep en de Lage Dwarsvaart, de bestaande boomgroep op de punt, het aanwezige struweel en een toekomstig landschappelijk ingerichte zone langs de nieuwe rondweg.
- Wandelroutes lopen langs de randen van het buurtschap; langs het water, door de geaccidenteerde en boomrijke zone langs de rondweg en door de verschillende bouwvelden. Al deze routes komen samen in het buurtpark, wat de centrale rol van deze plek verder versterkt.
- Er lopen meerdere doorgaande fietsroutes door Buitenwaard. De fietsroutes verbinden Buitenwaard op een zo direct en logische mogelijke wijze met de kust en het historisch bijzondere werkeiland (1,4 km), met het Hollandse Hout, met Warande, met het toekomstige centrum van Zuiderhage, het Slenkenpark en Lelylint en met de overige wijken van Lelystad.
- De doorgaande buurtlus is compact en ontsluit op efficiënte en logische wijze de diverse bouwvelden.
- De bebouwing van Buitenwaard is kleinschalig van opzet met een kleine korrelgrootte en een informeel karakter. De woningen zijn nadrukkelijk georiënteerd op de omliggende landschappelijke omgeving.
- De zichtlijnen door het buurtschap sluiten aan op de historische polderverkaveling en richten zich op het omringende landschap, waardoor de relatie tussen bebouwing en landschap voortdurend voelbaar is.
- Parkeren vindt plaats in compacte parkeerkoffers, die zorgvuldig zijn ingepast in het groen of in de bebouwde omgeving, zodat zij zo min mogelijk afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit van het buurtschap.



3.1 Geluid

Geluidcontour Laan van Nieuwland

De geluidcontouren zijn berekend met het rekenmodel dat is opgesteld ten behoeve van de Laan van Nieuwland, in het kader van het projectbesluit. De berekeningen zijn uitgevoerd op een rekenhoogte van 8 meter.

Ter duiding van de geluidbelasting gelden binnen de gemeente Lelystad de volgende uitgangspunten:

- 53 dB: voorkeurswaarde; tot deze waarde is woningbouw zonder aanvullende maatregelen mogelijk.
- 58 dB: maximaal aanvaardbare waarde buiten het Stadshart, onder voorwaarden.
- 63 dB: maximaal aanvaardbare waarde binnen het Stadshart (niet van toepassing op dit plangebied).

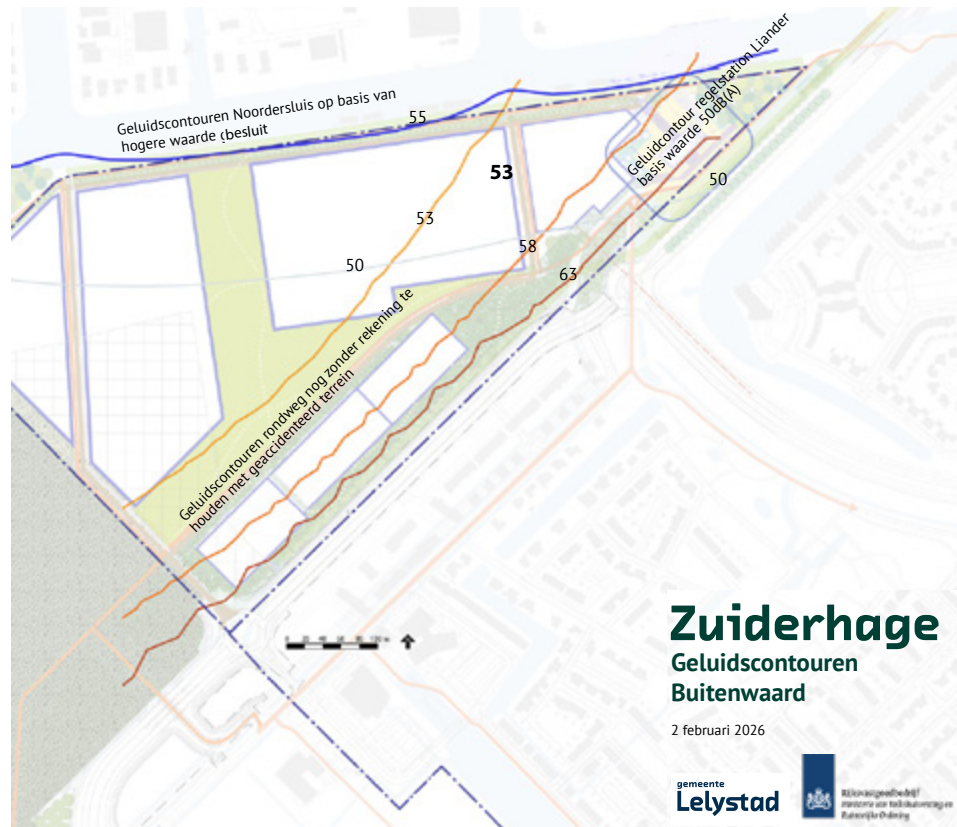
In het rekenmodel is uitgegaan van de toepassing van stil asfalt. Bij de berekeningen is echter nog geen rekening gehouden met het geaccidenteerde terrein. Langs de rondweg wordt een golvend vormgegeven bomenzone voorzien, met hoogteverschillen tot ongeveer 3 meter. Deze landschappelijke inrichting zal naar verwachting een positief effect hebben op de geluidbelasting in het gebied daarachter.

Meerdere bouwvelden bevinden zich binnen een geluidsbelaste zone. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp dient hiermee rekening te worden gehouden. Het uitvoeren van een nadere geluidberekening is noodzakelijk.



Geluidcontour Noordersluis

Het noordelijk deel van buurtschap Buitenwaard ligt binnen de geluidszone (50 dB(A) contour) van industrieterrein Noordersluis. Volgens de Wet geluidshinder is 50 dB(A) een grenswaarde voor industriegeluid. Dat betekent dat binnen de geluidszone van Noordersluis niet zomaar geluidsgevoelige gebouwen (woningen) en locaties (buitenruimtes) ontwikkeld mogen worden.



Afbeelding 11: Geluidscontour Liander
In de tekening is de hindercontour voor de basiswaarde geluid van 50 dB(A) aangegeven (50 meter vanaf het regelstation).

Om het deel van de woningbouw in Buitenwaard dat binnen de geluidszone van Noordersluis valt mogelijk te maken, heeft het college een besluit hogere grenswaarde geluid genomen. Door het nemen van dit besluit is binnen het omgevingsplan van Zuiderhage fase 1 een werkingsgebied aanwezen (zie afbeelding 11). De uiterste grenzen van dit zijn de 50 en 55 dB(A) contouren.

Woningbouw binnen dit werkingsgebied is toegestaan, op voorwaarde dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt voldaan aan het 'Beleid hogere grenswaarden en zonebeheer' van de Gemeente Lelystad. Dit betekent concreet het volgende:

1. Er mogen volgens de 10% regeling maximaal 240 woningen in het werkingsgebied ontwikkeld worden.
2. Elke woning binnen het werkingsgebied heeft een geluidsluwe buitenruimte. Dat betekent dat een (privé-)buitenruimte (zoals tuin, balkon of loggia) aan de geluidsluwe zijde van de woningen komt.

Gezamenlijk Geluid

Door samenkomen van de twee hiervoor genoemde geluidszones (Laan van Nieuwland en Noordersluis), geldt voor het totaal van buurtschap Buitenwaard dat dit een hoger geluidsbelaste locatie is. In het omgevingsplan van Zuiderhage fase 1 is berekend dat het gezamenlijk geluid ten hoogste 66 dB is.

Het gezamenlijk geluid heeft, binnen het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), gevolgen voor de wettelijk toegelaten binnenwaarde (36 dB). Dit betekent dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning vanuit de initiatiefnemer:

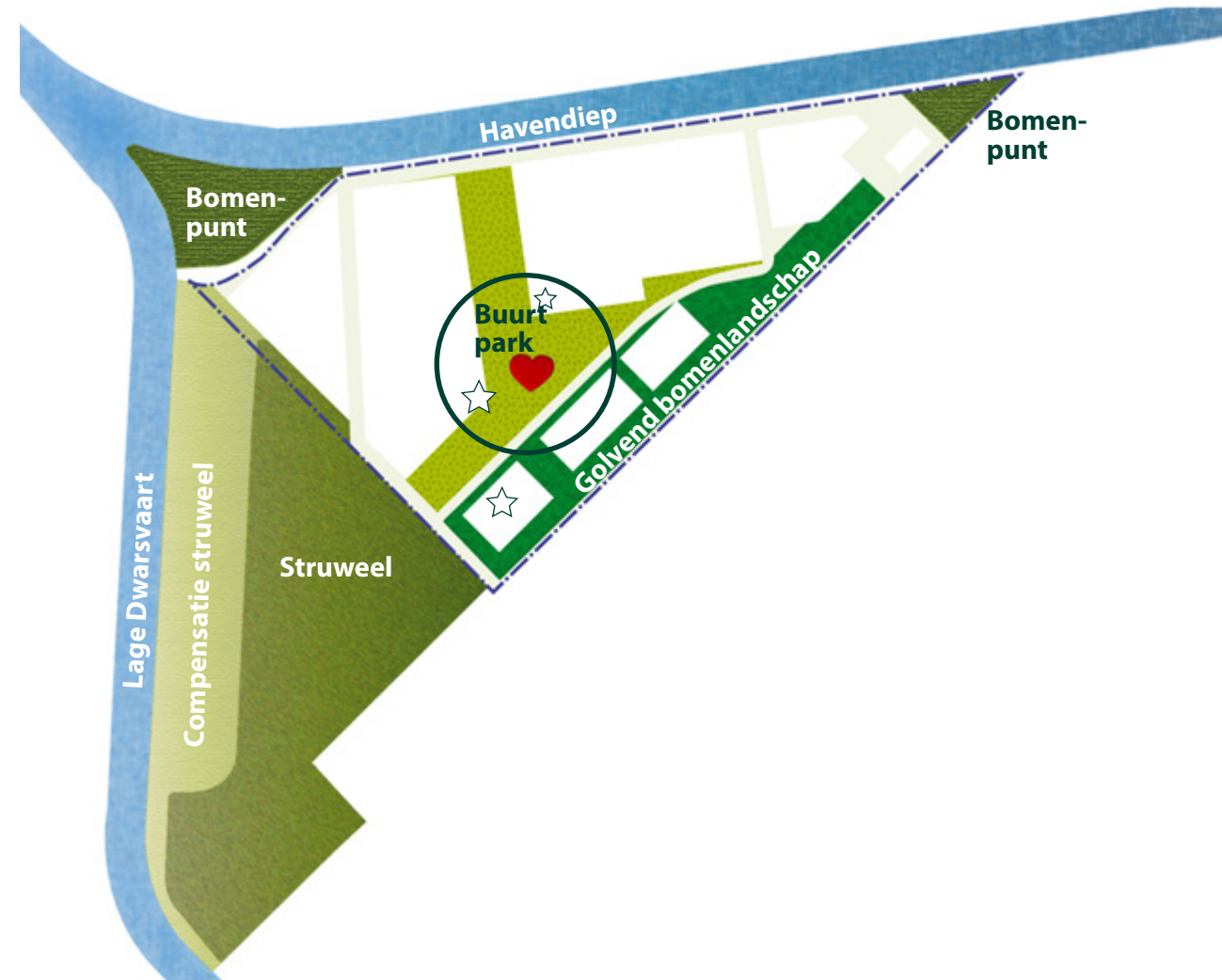
1. Het gezamenlijk geluid opnieuw berekend en bepaald moet worden, waaruit kan blijken dat dit geluid lager is dan de 66 dB opgenomen in het omgevingsplan;
2. en/of de bebouwing zo wordt uitgevoerd dat deze extra geluidwerend is en daarmee niet de wettelijk toegelaten binnenwaarde overstijgt.

Met één of beide van deze opties kan binnen de vergunningsaanvraag worden aangetoond dat aan de eisen wordt voldaan. Kortom, voor het gezamenlijk geluid ligt er een onderzoekverplichting bij de initiatiefnemer om aan te kunnen tonen dat gezamenlijk geluid geen obstakel is voor hun woningbouw.

4 Ruimtelijke principes

4.1 Centraal gelegen buurtpark als ontmoetingsplek

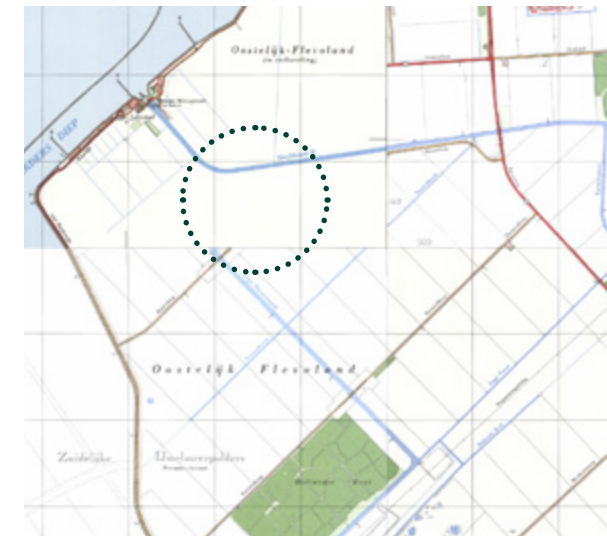
Het buurtpark is het kloppend hart van Buitenwaard. Door zijn centrale ligging tussen de bouwvelden van de CPO's, de school en de appartementengebouwen vormt het park een natuurlijke ontmoetingsplek voor bewoners van alle leeftijden. De wandelroutes uit het hele buurtschap monden hier uit, waardoor het park niet alleen een verblijfsplek is, maar ook een verbindend middelpunt binnen de wijk.



Afbeelding 12: Ligging buurtpark in buurtschap Buitenwaard

4.2 Zichtlijnen en polderverkaveling

De verkaveling van buurtschap Buitenwaard is gebaseerd op de historische polderstructuur en versterkt daarmee de relatie tussen het buurtschap en het omliggende landschap. Zichtlijnen volgen de oorspronkelijke polderlijnen en richten zich op de omgeving, waardoor het landschap tot diep in het buurtschap voelbaar blijft. Dit onderstreept de unieke ligging en kwaliteit van Buitenwaard. De bebouwingsranden sluiten aan op de polderlijnen en geven vorm aan het centraal gelegen buurtpark.



Afbeelding 13: Historische polderstructuur als basis voor de verkaveling van buurtschap Buitenwaard.



Afbeelding 14: Zichtlijnen en polderverkaveling

4.3 Doorsnijding CPO-clusters

De relatief grote CPO-groepen worden opgedeeld in kleinere, overzichtelijke eenheden. Hiermee wordt voorkomen dat een CPO-groep het karakter krijgt van een gesloten of 'gated' community.

De grote clusters worden doorbroken door groene doorsnijdingen, zoals schematisch aangegeven in de tekening hiernaast (exacte positionering nader te bepalen).

Deze doorsnijdingen functioneren als interne ontsluitingswegen of als gezamenlijke groene verblijfsruimtes voor de CPO's. Ze zijn openbaar toegankelijk en groen en prettig ingericht. De doorsnijdingen sluiten aan op zichtlijnen die zijn geënt op de polderstructuur en het omliggende landschap. Zo ontstaat ruimtelijkheid en het gevoel te wonen in een groter groen-blauwe omgeving, met een hoge belevingswaarde voor zowel bewoners als wandelaars.



Afbeelding 15: Voorbeeld van een gezamenlijke groenruimte die toegankelijk is voor bewoners en wandelaars. Referentiebeeld Ede.

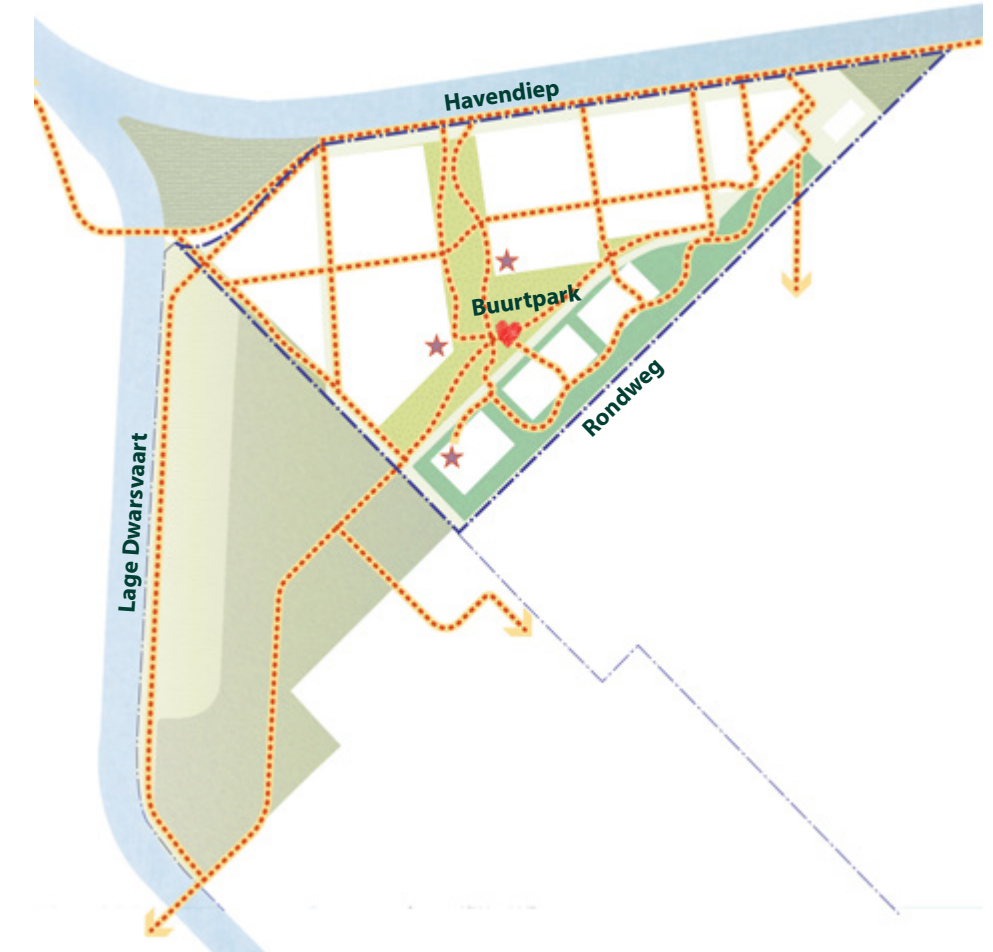


Afbeelding 16: Ligging CPO-clusters

4.4 Fijnmazig wandelnetwerk Toegankelijkheid en rondje lopen

Een van de belangrijkste kwaliteiten van Zuiderhage is het fijnmazige wandelnetwerk. Ook in buurtschap Buitenwaard wordt hier volop op ingezet:

- Er zijn meerdere mogelijkheden voor rondwandelingen binnen en rondom het buurtschap (aangegeven met de rode stippellijn).
- Wandelroutes lopen langs de randen van het buurtschap: langs het water, het Havendiep en de Lage Dwarsvaart, en door het geaccidenteerde, boomrijke terrein langs de rondweg.
- De looproutes voeren ook door de CPO-vlakken, waardoor deze worden verbonden met hun omgeving en de woonkwaliteit wordt versterkt.
- De wandelroutes sluiten aan op bestaande routes in de omgeving, zoals die in het Hollandse Hout, langs de kust, in Warande en in de overige delen van Zuiderhage.
- De routes zijn aangenaam en sfeervol ingericht:
 - met zicht op het landschap,
 - landschappelijk vormgegeven,
 - en met de voorkanten van woningen gericht op de wandelroutes.
- Alle wandelroutes komen samen in het buurtpark, waarmee de centrale en verbindende rol van deze plek wordt benadrukt.



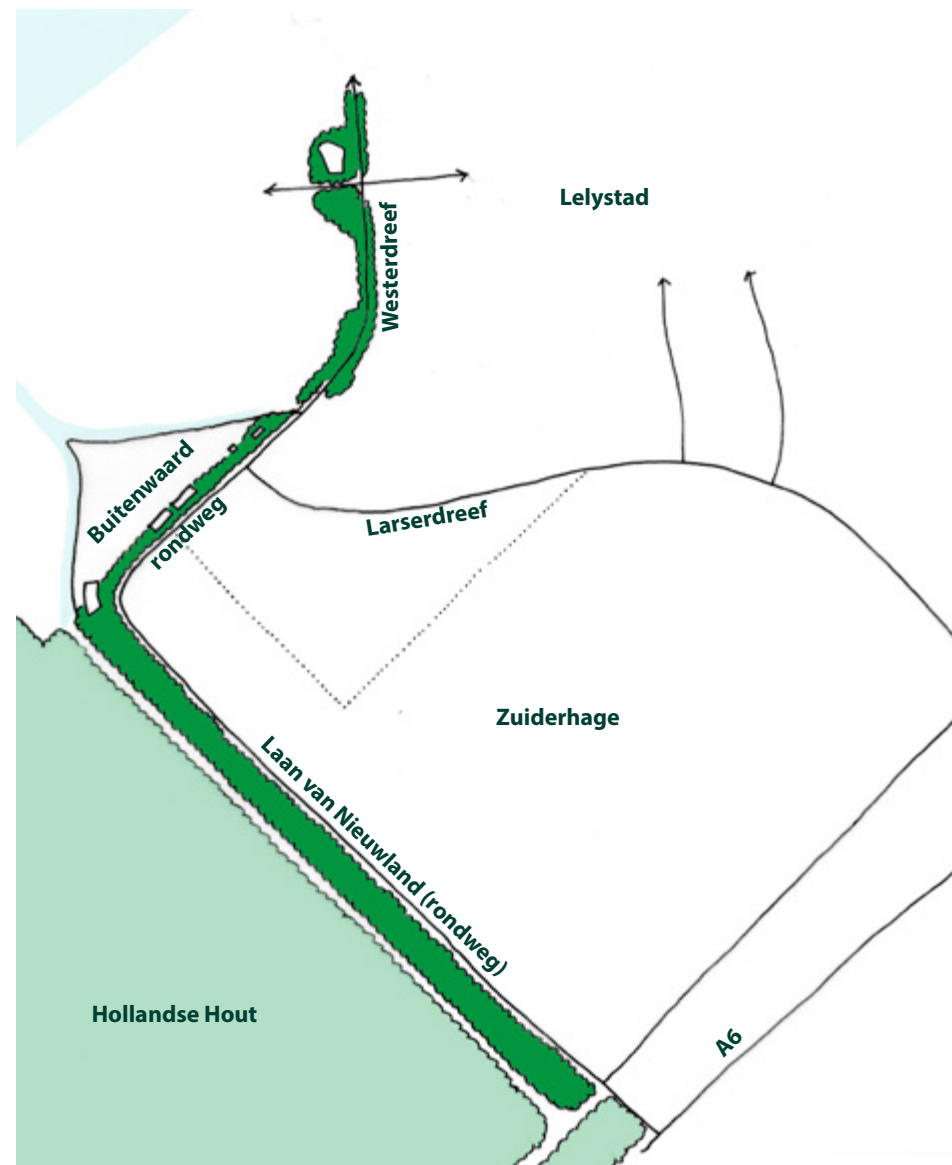
Afbeelding 17: Fijnmazig wandelnetwerk in en rondom buurtschap Buitenwaard

4.5 Bebouwing Buitenwaard kwalitatief ingepast in de groene rand langs de rondweg

Langs de nieuwe rondweg wordt een doorlopende, bomenrijke groene rand aangelegd. Deze zorgt voor een landschappelijke inpassing en voor continuïteit langs deze nieuwe hoofdontsluitingsroute van Lelystad. De groene rand sluit aan op de groene zoom langs de Westerdreef en maakt daarmee onderdeel uit van de kenmerkende drevenstructuur van de stad.

De groene rand vormt ook een integraal onderdeel van buurtschap Buitenwaard. Binnen deze groene rand wordt de bebouwing zorgvuldig ingepast:

- De bouwvlakken van buurtschap Buitenwaard langs de rondweg liggen ingebed in de groene rand.
- De verdeling van de bouwvlakken is zodanig dat de bomenrijen langs de rondweg het beeld blijven domineren.
- De bebouwing is georiënteerd op zowel de rondweg als het buurtschap.
- Ter hoogte van Buitenwaard wordt de groene rand heuvelachtig vormgegeven. Hoogteverschillen worden ingezet om de geluidskwaliteit in het buurtschap en het centraal gelegen buurtpark te optimaliseren.
- Deze hoogteverschillen zorgen bovendien voor een specifieke, landschappelijke inpassing van de appartementgebouwen en verhogen de belevingswaarde van de wandelroute die door de groene rand loopt.
- De beeldkwaliteit van de bebouwing in de groene rand is hoogwaardig; deze bebouwing fungeert als visitekaartje voor Zuiderhage en buurtschap Buitenwaard.
- In de as van de Larserdreef wordt, als beëindiging van deze dreef, een ruimtelijk accent geplaatst.
- Groen en bebouwing versterken elkaar en zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.
- Ook het parkeren is kwalitatief en landschappelijk ingepast binnen de groene rand en de aangegeven bouwvlakken.



Afbeelding 18: De groene rand langs de rondweg

4.6 Oriëntatie en inrichting gericht op lopen en verblijf

De oriëntatie en inrichting van buurtschap Buitenwaard zijn nadrukkelijk afgestemd op lopen en verblijf. De bebouwing richt zich op de openbare ruimte: op het Havendiep, het struweel, het buurtpark en op de straten en routes voor auto, fiets en voetganger. Daarnaast is de bebouwing georiënteerd op de interne verblijfsgebieden, zoals gemeenschappelijke groenzones en interne ontsluitingsstructuren. De oriëntatie van de bebouwing draagt bij aan een levendige en sociale leefomgeving.

Dit resulteert in:

- een aantrekkelijke en veilige openbare ruimte, met 'ogen' op de wandelroutes en het centraal gelegen buurtpark;
- een buurtpark dat is ontworpen als verblijfsplek, met ruimte om te ontmoeten, te ontspannen en te bewegen;
- een prettige beleving van lopen en verblijven in Buitenwaard, voor zowel bewoners als passanten.

Deze manier van ontwerpen sluit aan bij het streven naar gemeenschapszin: het creëren van een toegankelijke, uitnodigende en kwalitatieve leefomgeving voor iedereen.



Afbeelding 19: Referentiebeelden oriëntatie op straten, wandelroutes en groene (interne) verblijfsgebieden. De inrichting is gericht op lopen en verblijf.



Afbeelding 20: Oriëntatie van bebouwing buurtschap Buitenwaard

4.7 Gemeenschapszin, sociaal weefsel

Het versterken van gemeenschapszin en het opbouwen van een hecht sociaal weefsel vormen een belangrijk speerpunt voor de CPO-groepen. Deze groepen spelen een centrale rol binnen buurtschap Buitenwaard en beslaan een aanzienlijk deel van het gebied.

De gedeelde ambitie van de CPO-groepen is het ontwikkelen van een landschappelijk hoogwaardige woonomgeving: een buurt waar het prettig leven en wonen is.

Deze ambitie vertaalt zich in de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

- Het creëren van gezamenlijke ruimtes, plekken en voorzieningen op het niveau van het hele buurtschap. In de totale verkaveling komt dit met name tot uitdrukking in het buurtpark: een centrale ontmoetingsplek waar wandelroutes samenkomen en waar het groene karakter van de omgeving centraal staat.
- Het situeren van ontmoetingsplekken op logische en goed bereikbare locaties langs looproutes, bij voorkeur in of direct grenzend aan het groen.
- Het benoemen en definiëren van collectieve plekken binnen de bouwvelden van en door de CPO-groepen. Indicatieve locaties hiervoor liggen aan het buurtpark en zijn in de bijbehorende tekening met een ster aangegeven.
- Het verder uitwerken van deze ambities binnen de afzonderlijke bouwvelden van de CPO-groepen, waarbij elke groep vanuit de gezamenlijke uitgangspunten een eigen invulling geeft.

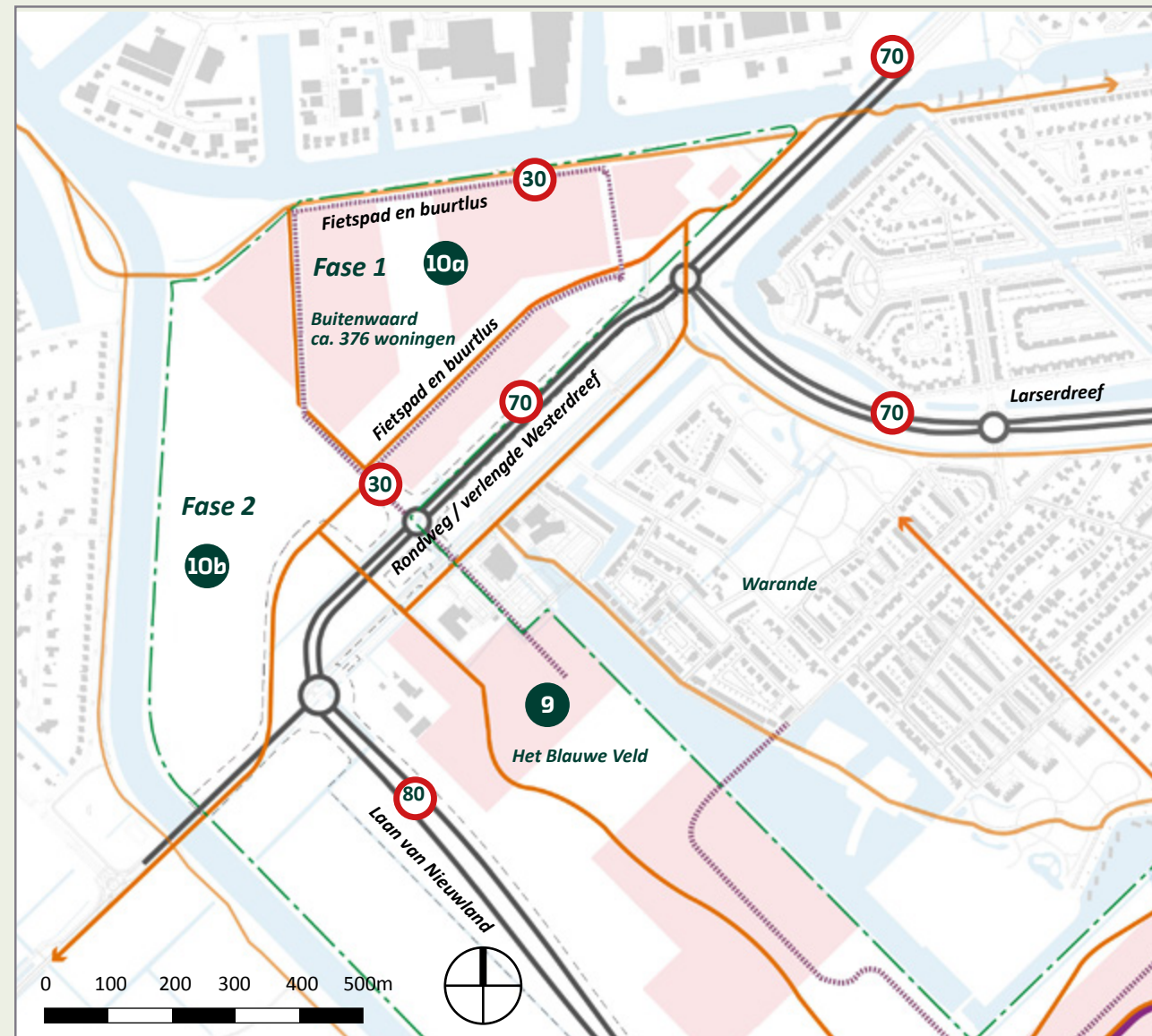
Op deze manier ontstaat een buurtschap met een sterke sociale samenhang, waarin ontmoeting, betrokkenheid en landschappelijke kwaliteit hand in hand gaan.



Afbeelding 21: het buurtpark vormt de centrale ontmoetingsplek in het buurtschap



5 Mobilität



Afbeelding 22: De infrastructuur in buurtschap Buitenwaard

- ## 5.1 Auto, fiets en voetganger

Ontsluiting Buitenwaard

- De ontsluitingsstructuur is logisch en helder opgebouwd, met aandacht voor landschappelijke inbedding, ruimtelijke kwaliteit, gebruik en beleving.
- Een compacte, doorgaande buurtlus ontsluit de verschillende bouwvlekken op efficiënte wijze en is door de consistente vormgeving duidelijk herkenbaar. Door het volgen van de landschappelijke hoofdstructuur en op het landschap gerichte zichtlijnen kan men zich steeds goed oriënteren.



Afbeelding 23: Schema hoofd auto-ontsluiting Buitenwaard



Afbeelding 24: Schema doorgaande fietsverbindingen Buitenwaard

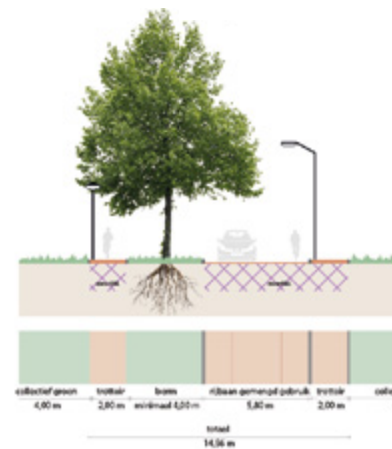


Afbeelding 25: Schema wandelroutes Buitenwaard

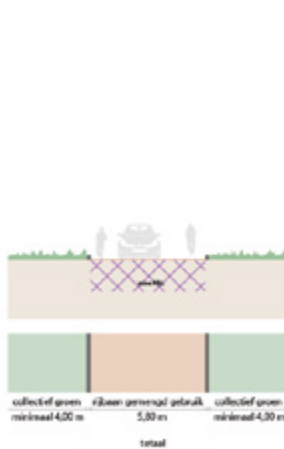
5.2 Basisprofielen

Bekijk het profielenboek voor meer informatie.

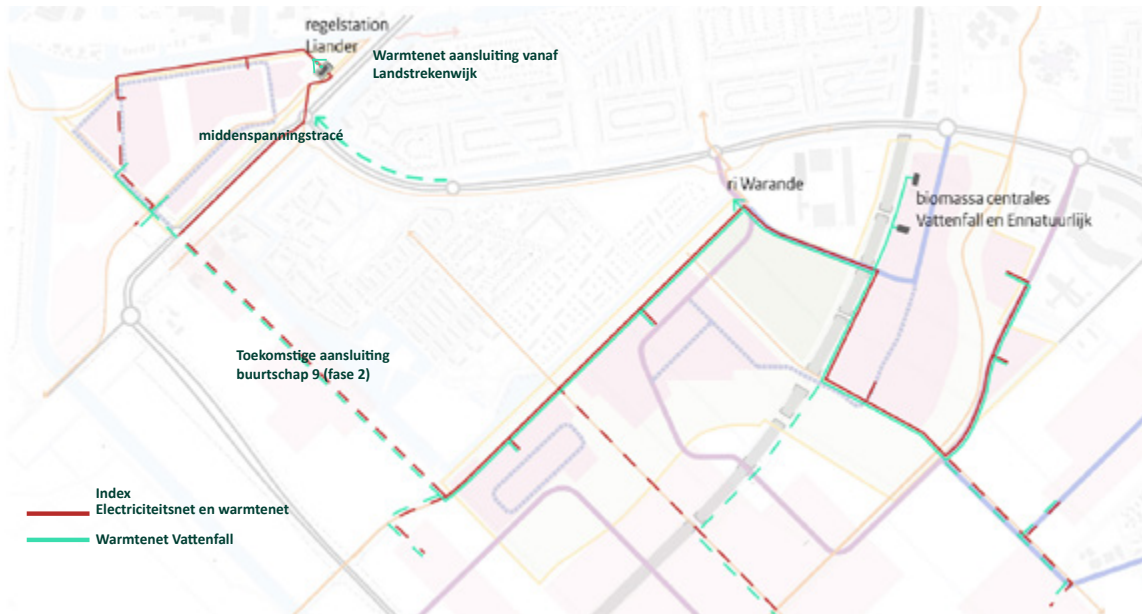
Principeprofiel buurtlus met trottoirs



Principeprofiel buurtstraat



5.3 Concept principe water-, electriciteits- en warmtenet: integraliteit en koppeling aan toekomstige infrastructuur



Afbeelding 26: Concepttekening water-, electriciteits- en warmtenet in buurtschap Buitenwaard



Afbeelding 27: Referentiebeelden buurtlus: Ede; losliggend fietspad / Nijmegen; Wadi met voetpad / Lent; wonen aan groen

6 Landschap

6.1 Groene hoofdstructuur Buitenwaard

- 1. Centraal gelegen buurtpark**
Het buurtpark vormt het ruimtelijke en sociale hart van Buitenwaard. De inrichting wordt nader bepaald, waarbij sociale cohesie en bijbehorend gebruik een belangrijk onderdeel vormen van de landschappelijke ontwerpogave.
- 2. Havendiep met woonboten**
Bij de opwaardering van het wegprofiel wordt aangesloten op de bestaande indeling, met gelijktijdige verbetering van de ruimtelijke en gebruikskwaliteit. Verouderde populieren worden stapsgewijs vervangen. Het Havendiep is ecologisch waardevol, onder meer vanwege de aanwezige vleermuisroute.
- 3. Groene, aaneengesloten bomenrijke rand**
De groene rand sluit aan op de grotere groenstructuren van Lelystad; op het Hollandse Hout en de Westerdreef. Door accidentering van de groene rand ter hoogte van Buitenwaard worden achterliggende gebieden, waaronder het buurtpark, geluidsluwer gemaakt. Bebouwing en parkeren worden zorgvuldig ingepast in de groene rand en gesitueerd binnen de aangewezen bouwvlekken.
- 4. Bestaande bomen op de punt van de Buitenwaard**
Deze bomen worden gehandhaafd.



Afbeelding 28: Nadere uitwerking van de groenzones door de uitvoeringsorganisatie Zuiderhage

7 Identiteit en beeldkwaliteit

7.1 Uitgangspunten beeldkwaliteit

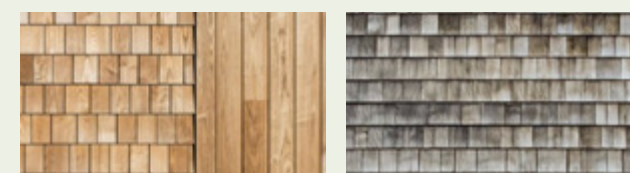
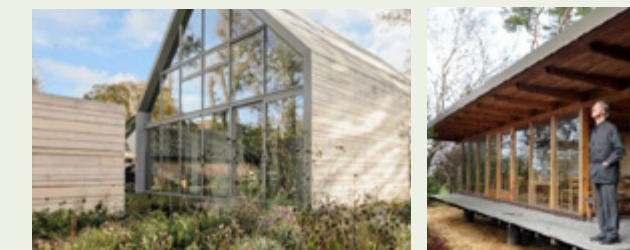
In Zuiderhage spelen het landschap en het 'buiten zijn' een centrale rol. Dit vormt de basis voor de robuuste groenstructuur en een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de compacte buurtschappen en de daarin gelegen bebouwing. De architectuur sluit in vormgeving en uitstraling vanzelfsprekend aan op de landschappelijke omgeving en gaat daar een relatie mee aan. Bewegen, verblijven en ontmoeten vinden op natuurlijke wijze plaats in de (semi) openbare buitenruimten. Identiteit en beeldkwaliteit bouwen voort op in de Mastervisie geformuleerde hoofdprincipes: het realiseren van compacte buurtschappen, een complete samenleving en een sterke cohesie tussen bewoners en met de natuur. Elk buurtschap kent daarbij een eigen karakter, dat direct samenhangt met de landschappelijke ligging.

Voor de algemene uitgangspunten voor beeldkwaliteit wordt verwezen naar het algemene ontwikkelkader. Uitgangspunten zijn onder meer:

- Het doorzetten van het landschap tot aan de voordeur
- de vormgeving van overgangen tussen privé en openbaar gebied en de erfafscheidingen
- Het creëren van aangename verblijfsruimten in de buitenruimte
- Kleur en materialisering geïnspireerd op natuurlijke principes
- Oriëntatie van bebouwing op het omliggende landschap en op wegen, fiets- en wandelpaden
- Een integrale oplossing en een landschappelijke inpassing van het parkeren
- Bij de inrichting van de buitenruimte wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie en het voorkomen van hittestress
- Duurzaamheid vormt een vanzelfsprekend en integraal onderdeel voor de architectuur.

7.2 Beeldkwaliteit bebouwing, grondgebonden woningen

- **Samenhangende gebiedsidentiteit**
Ontwikkeld als één herkenbaar en samenhangend buurtschap met een landschappelijke uitstraling.
- **Eenduidige beeldkwaliteit**
Alle bouwvlekken (CPO, school, appartementen en de projectmatige uitgifte) krijgen een herkenbare, bij elkaar horende uitstraling.
- **Sterke landschappelijke inpassing**
Bebouwing is zeer goed afgestemd op de groene omgeving en georiënteerd op het centraal gelegen buurtpark; woningen staan 'in' het groen.
- **Landschappelijk ontwerp als basis**
Een landschapsarchitect maakt integraal onderdeel uit van het ontwerpteam.
- **Prettige leefomgeving**
Goede overgangen tussen openbaar en privé, wonen direct aan het groen en geen 'achterkanten' (zoals hoge schuttingen, dichte gevels) aan openbare routes.
- **Uitwerking privéruimtes aan het buurtpark**
Ruimtes aan het buurtpark worden als samenhangend geheel vormgegeven, passend bij hun prominente ligging en bepalend voor de uitstraling van het buurtschap.
- **Sociaal en collectief karakter**
Het versterken van het sociaal weefsel is uitgangspunt, met gemeenschappelijke onderdelen binnen het plan.
- **Zorgvuldige parkeeroplossingen**
Parkeren wordt geclusterd, groen ingepast en zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst.
- **Rust en eenduidigheid in architectuur**
Gebruik van een beperkt, samenhangend materialen- en kleurenpalet met bijvoorbeeld biobased materialen, hout en natuurlijke tinten.
- **Integrale duurzaamheid**
Duurzaamheid wordt vanaf de start mee-ontworpen, inclusief zonoriëntatie.
- **Natuurlijke erfafscheidingen**
Geen of natuurlijke erfafscheidingen, per cluster samenhangend ontworpen en onderdeel van het landschappelijk plan.
- **Inpassing voorzieningen**
Containerplekken worden zorgvuldig mee-ontworpen en niet zichtbaar vanaf het openbaar gebied.



Afbeelding 29: Verschillende beelden qua architectuur ter inspiratie

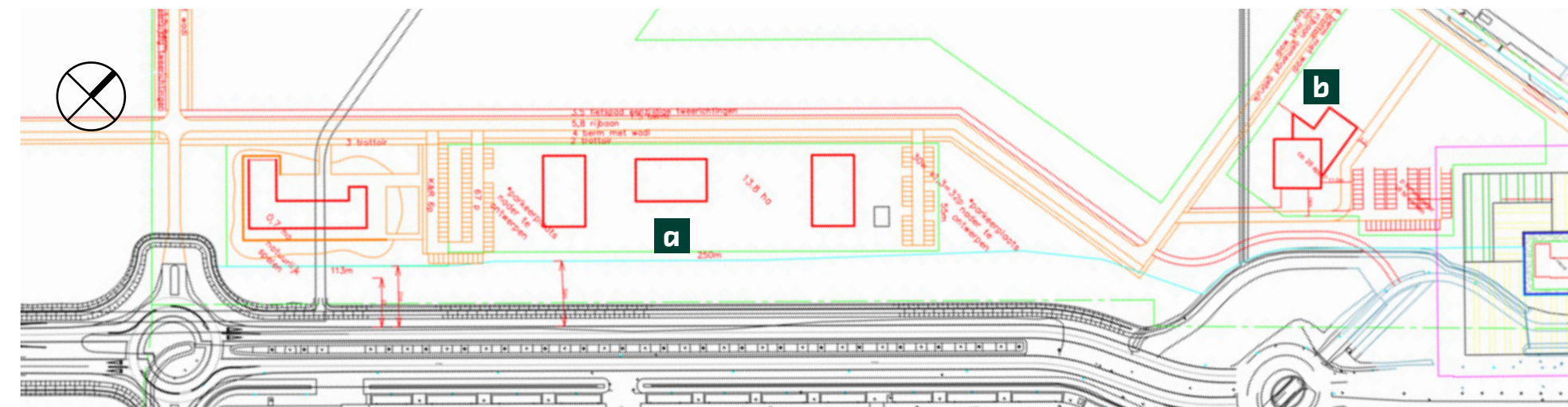
8 Appartementen

8.1 Uitgangspunten appartementen Buitenwaard

- **Plaatsing binnen bouwvelden**
De appartementen worden binnen de aangegeven bouwvelden gerealiseerd:
 - a. Bouwvelden van 0,75 ha en 0,5 ha (inclusief parkeren) aan de zijde van de rondweg
 - b. Bouwveld oost (accent) van 0,1 ha, waarbij het parkeren is opgelost in de aangrenzende parkeerzone
- **Informele en speelse opzet**
De appartementgebouwen vormen nadrukkelijk geen aaneengesloten rij of stedelijke wand. De volumes worden 'gestrooid' en kunnen onderling 90° gedraaid en informeel ten opzichte van elkaar worden geplaatst.
- **Samenhangende, losse compositie**
Uitgangspunt is een evenwichtige, losse compositie van appartementgebouwen, passend bij de informele opzet en schaal van de omliggende CPO-clusters.
- **Korrelgrootte en relatie met CPO's**
De korrelgrootte van de appartementblokken sluit aan bij die van de CPO-woningen.
- **Parkeren**
Parkeren voor de appartementen wordt uitgewerkt conform paragraaf 8.3 Parkeren.
- **Fietsgebruik als uitgangspunt (STOMP)**
Fietsen en lopen worden gestimuleerd volgens het STOMP-principe. Fietsen worden gestald in een comfortabele, gezamenlijke berging. De stalling is slim gesitueerd ten opzichte van het fietspad voor snelle en logische bereikbaarheid. Er wordt voorzien in voldoende en kwalitatieve fietsparkeerplaatsen voor bezoekers
- **Programma en aantallen**
In totaal circa 122 appartementen, bestaande uit:
 - ca. 94 sociale huurappartementen;
 - ca. 28 middenhuur appartementen.



Afbeelding 30: De bouwvelden waar de appartementen worden gerealiseerd.



Afbeelding 31: Voorbeeld van positionering van de appartementgebouwen: compacte volumes, speelse ritmiek, wat het informele karakter van dit buurtschap ten goede komt.



Afbeelding 32: Appartementen als onderdeel van het landschap, met natuurlijke tinten als basis.



Afbeelding 33: Referentiebeeld speelse plaatsing van appartementen in een heuvelachtig landschap. De appartementen zijn verschillend maar horen duidelijk bij elkaar.

8.2 Parkeren voor de appartementen

Parkeren

- a.** Het parkeren wordt efficiënt, compact en zorgvuldig ingepast in de groene rand langs de rondweg. Het geaccidenteerde, boomrijke terrein wordt integraal mee-ontworpen, zodat het parkeren op natuurlijke wijze onderdeel wordt van het landschap en bijdraagt aan een hoogwaardige landschappelijke inpassing. De parkeerplaatsen worden geconcentreerd aan de twee uiteinden van de bouwvelden. Hierdoor kunnen de drie appartementblokken samen een samenhangend en herkenbaar ensemble vormen, met maximale ruimte voor groen en verblijfskwaliteit.

Het parkeerveld tussen de school en de appartementblokken wordt gedeeld door beide functies. Dit dubbelgebruik zorgt voor een efficiënte benutting van de ruimte en maakt het mogelijk om het aandeel verharding te beperken en meer ruimte te reserveren voor groen.

- b.** Het parkeren bij het accentgebouw wordt opgelost in het naastgelegen, compacte parkeerterrein. Dit terrein wordt tevens gebruikt voor (bezoekers)parkeren. De ligging binnen de geluidscontour van de rondweg zorgt voor efficiënt ruimtegebruik. Ook dit parkeerterrein wordt zorgvuldig en groen ingepast in de omgeving.



Afbeelding 34: Voorbeeld van parkeren.

8.3 Beeldkwaliteit van de appartementen

Compacte volumes en footprint

- De appartementbebouwing is compact van opzet met een kleine footprint, passend bij de kleinschalige korrelgrootte van de overige bebouwing in buurtschap 10a.
- Uitgangspunten voor de footprint:**
 - a.** Appartementgebouwen aan de rondweg: circa 800 m². Exclusief eventueel overhangende balkons.
 - b.** Het accentgebouw: maximaal 600 m². Exclusief eventueel overhangende balkons. Het accent wordt gekoppeld aan het bouwblok van de projectmatige ontwikkeling door een terugliggende tussenbouw van één laag (circa 500 m²). Hierin kunnen functies als fietsparkeren worden ondergebracht.



Afbeelding 35: Schets koppeling accent aan het bouwblok

Hoogte en maatvoering

- De hoogte van de appartementbebouwing is relatief laag en sluit daarmee aan bij de kleinschalige bebouwing van buurtschap Buitenwaard.
- Uitgangspunten:**
 - a.** Appartementgebouwen van maximaal 4 lagen (circa 14 meter).
 - b.** Het accentgebouw: 6 lagen, met een maximum van 7 lagen. Het accent wordt zodanig gepositioneerd dat inkijk en hinderlijke schaduwwerking voor de grondgebonden woningen van de projectmatige ontwikkeling zoveel mogelijk worden voorkomen.

Oriëntatie en alzijdigheid

- De oriëntatie is gericht op lopen en verblijven; de gebouwen hebben een alzijdige uitstraling.
- Uitgangspunten:**
 - a.** De appartementgebouwen zijn gericht op zowel de rondweg (visitekaartje van Zuiderhage en Buitenwaard) als op het buurtpark, wat bijdraagt aan sociale veiligheid en verblijfskwaliteit.
 - b.** Het accentgebouw is georiënteerd op zowel de Larserdreef (visuele beëindiging) als op het buurtschap, en fungeert als herkenbaar oriëntatiepunt.

Landschappelijke inpassing

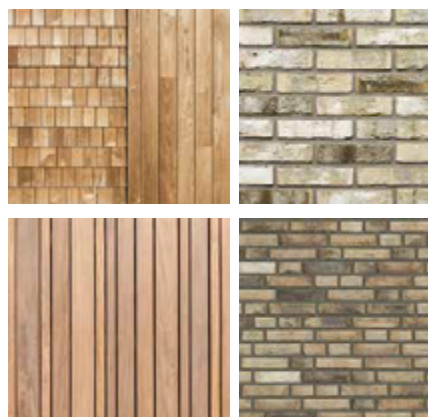
- Een zorgvuldige, landschappelijke inpassing van de appartementgebouwen is hoofduitgangspunt. Uitgangspunten:
 - a.** De appartementblokken maken onderdeel uit van de geaccidenteerde, boomrijke groenrand langs de rondweg. Openbare ruimte en bouwvelden lopen naadloos in elkaar over. De golving van het terrein versterkt het landschappelijke karakter; routes maken onderdeel uit van deze groene rand.
 - b.** Ook het accent wordt zorgvuldig, landschappelijk ingepast.

Richting en richtingverdraaiing

- De richting van de bebouwing is afgeleid van de oorspronkelijke polderstructuur en speelt in op de (nieuwe) infrastructuur.
- Uitgangspunten:**
 - Appartementgebouwen volgen de richting van de rondweg.
 - Het accentgebouw volgt de richting van de Larserdreef, terwijl de projectmatige ontwikkeling is georiënteerd op het Havendiep.
 - Het accent wordt vormgegeven als een 'eigenwijs' gedraaid en naar voren geschoven volume.
 - Het accent maakt nadrukkelijk onderdeel uit van het bouwblok van de projectmatige ontwikkeling, het is geen zelfstandig object.

Samenhang in uitstraling

- Alle volumes hebben een prettige, uitnodigende en samenhangende uitstraling.
- De appartementgebouwen worden als één familie ontworpen en sluiten aan bij de uitstraling van de grondgebonden woningen.
- De school wordt zodanig mee-ontworpen dat deze onderdeel uitmaakt van de reeks volumes langs de rondweg.
- Appartementgebouwen aan de overzijde van de rondweg (Warande), hebben een vergelijkbare korrelgrootte, en gaan meespelen in de totale compositie langs de rondweg.
- Het accentgebouw krijgt een eigen, herkenbaar uiterlijk als visuele beëindiging van de Larserdreef.



Afbeelding 35: Referentiebeelden appartementengebouwen.

Elegante volumes en detaillering

- De informele opzet wordt versterkt door elegante en verfijnde volumes.
- Dit wordt bereikt door:
 - Verfijning van de blokvorm (bijvoorbeeld open hoeken).
 - Zorgvuldige en hoogwaardige detaillering.

Entrees

- Entrees zijn duidelijk herkenbaar, logisch gepositioneerd ten opzichte van de routes en hoogwaardig vormgegeven.
- Entrees dragen bij aan een representatief en uitnodigend beeld op maaiveldniveau.

Inrichting buitenruimte

- De buitenruimte wordt groen en uitnodigend ingericht.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik van de appartementen sluit aan bij de uitstraling van buurtschap Buitenwaard en bij het wonen in een landschappelijke omgeving.
- Aansluiting wordt gezocht bij de CPO-ontwikkelingen, waarin een natuurlijke uitstraling en – waar mogelijk – biobased materiaalgebruik centraal staan.
- Hout vormt een bij uitstek passend materiaal:
 - Indien het gebruik van hout slechts deels haalbaar is, wordt hout ingezet voor beeldbepalende, in het zicht gelegen onderdelen, zoals overstekken, kozijnen, raamkaders en entreepartijen.
- Baksteen is eveneens een passend materiaal, mits zorgvuldig gedetailleerd en uitgevoerd in natuurlijke tinten.
- Het kleurgebruik bestaat uit zachte, rustige en natuurlijke kleuren, passend bij het landschap.
- Subtiële kleuraccenten zijn mogelijk, mits deze de samenhang en rust van het totaalbeeld versterken.
- Referentiebeelden geven richting aan de beoogde uitstraling.



9 Ontwikkelstrategie

Buitenwaard fase 1 (buurtschap 10a) Uitgeefbaar gebied

Uitgeefbaar terrein (rood omlijnd):

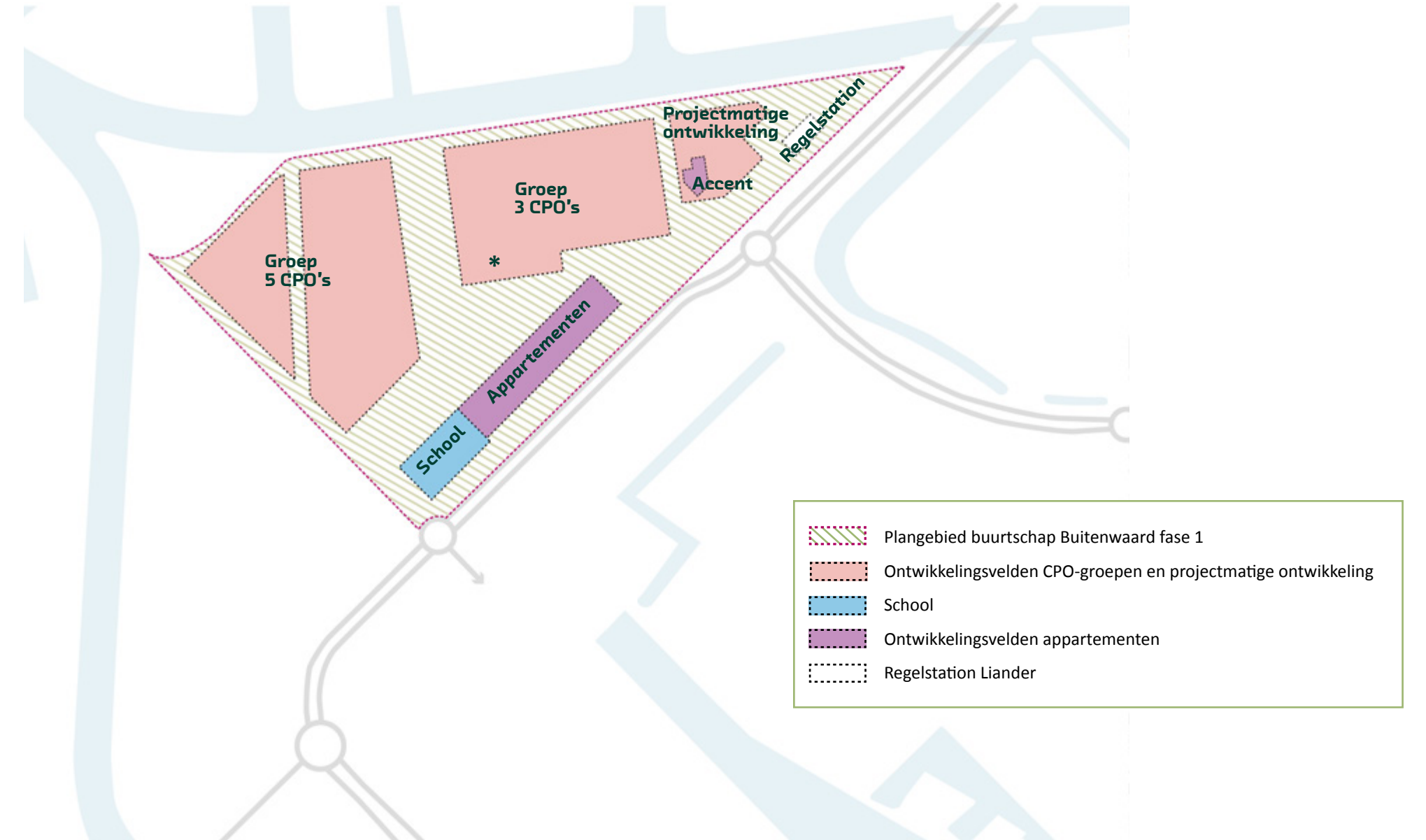
- Groep van 5 CPO's.
- Groep van 3 CPO's.
- Projectmatige ontwikkeling.
- School.
- Appartementen in de groene rand langs de rondweg.
- Appartementen als accent in het verlengde van de Larserdreef.
- Het regelstation voor Liander.

Let op:

- Bouwen en parkeren binnen de bouwvlekken!
Uitzondering: incidenteel langsparkeren langs de weg (woonhavenpad).
- Buiten de bouwvlekken = openbaar gebied, wegen en paden, groeninvulling.

Nadere uitwerking / Ontwikkeling

- School - Uitvoeringsorganisatie Zuiderhage.
- Appartementen - Woningcorporatie i.s.m. Uitvoeringsorganisatie Zuiderhage.
- Accent in het verlengde van de Larserdreef - Woningcorporatie i.s.m. Uitvoeringsorganisatie Zuiderhage
- Projectmatige ontwikkeling, bij punt Regelstation - n.t.b. partij i.s.m. Uitvoeringsorganisatie Zuiderhage
- Totaalvlek 5 CPO's en Totaalvlek 3 CPO's - CPO's i.s.m. Uitvoeringsorganisatie Zuiderhage;
Let op: Binnen de totaalvlek ook voor iedereen toegankelijke (loop)routes en zichtlijnen opnemen.



Afbeelding 36: Verschillende vlekken binnen buurtschap 10a.



Zuiderhage

Buurtschap Buitenwaard: Kleinschalig en eigenzinnig

Ontwikkeldkader - februari 2026

gemeente
Lelystad



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening