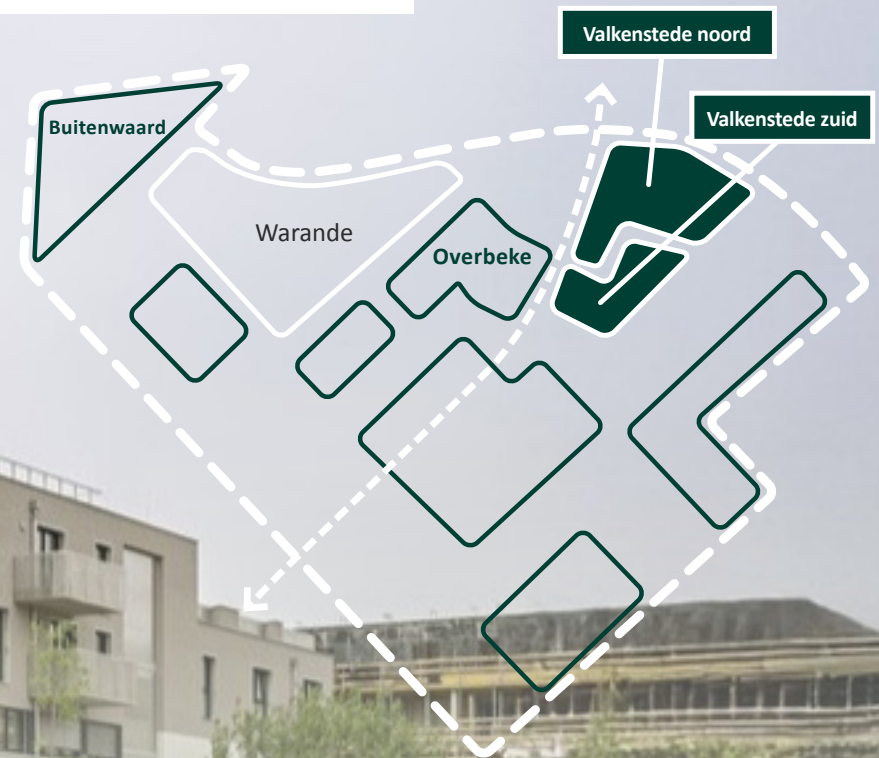


Zuiderhage

Buurtschap Valkenstede: Campus aan het Slenkenpark

Ontwikkeldkader - februari 2026



gemeente
Lelystad



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Buurtschap Valkenstede

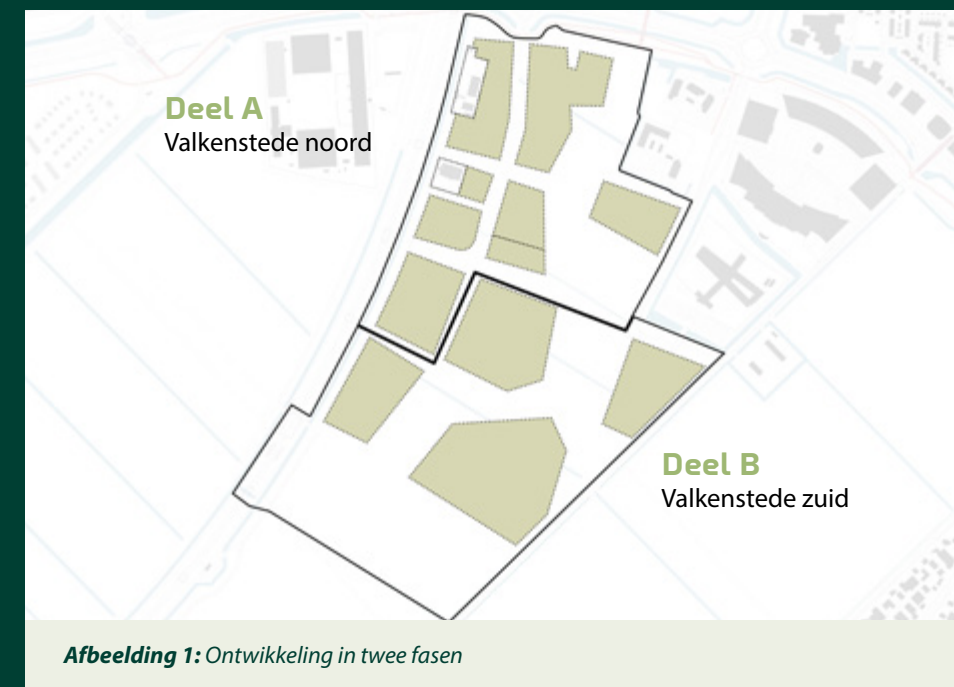
- 1 Locatie en context
- 2 Programma
- 3 Ruimtelijk raamwerk
- 4 Mobiliteit
- 5 Landschap
- 6 Specifieke principes beeldkwaliteit
- 7 Ontwikkelstrategie

Dit buurtschap wordt in twee delen ontwikkeld:

Deel A - Valkenstede noord via een partnerselectie

Deel B - Valkenstede zuid via planselectie

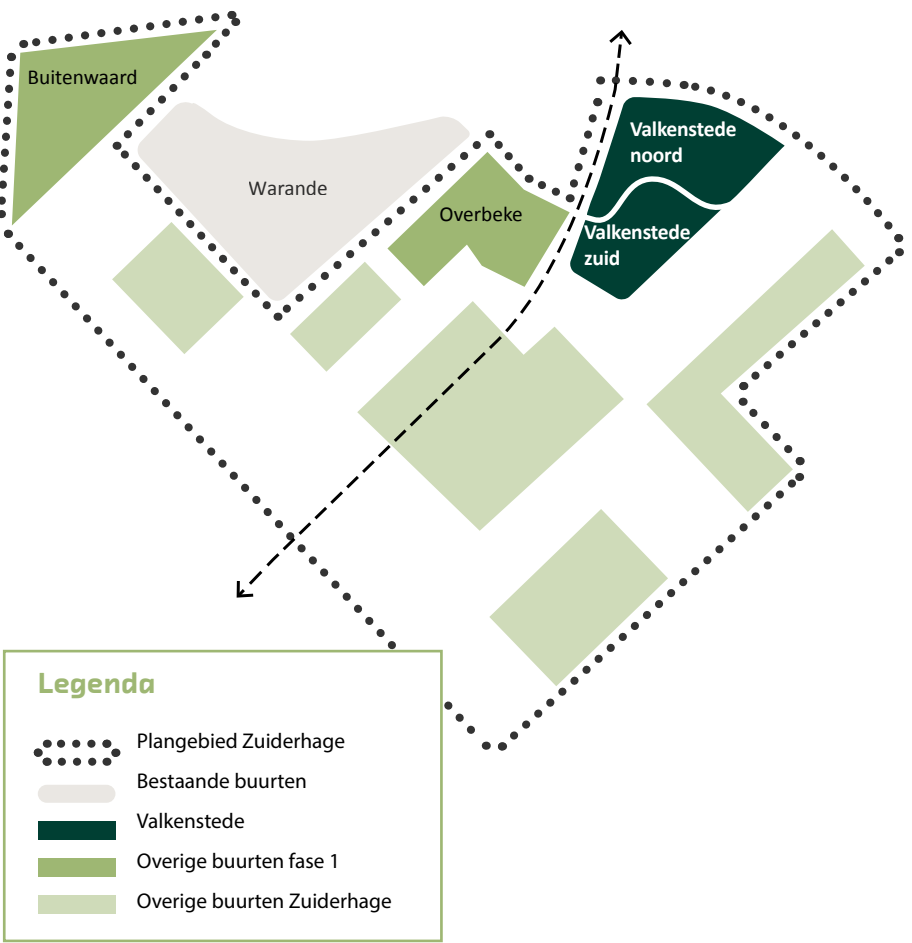
Dit ontwikkelkader is integraal opgesteld voor het gehele buurtschap en is daarom voor beide delen vrijwel identiek.



1 Locatie en context

1.1 Van stadsrand naar centrale plek

Buurtschap Valkenstede grenst aan de Larserdreef. Het gebied functioneerde lange tijd als een natuurlijke grens tussen stad en buitengebied. In de loop der tijd zijn er diverse functies ontwikkeld die passen bij een stadsrand zoals een meubelboulevard, tijdelijk wooncomplex en een penitentiaire inrichting. Ook zijn er 2 energiecentrales in het gebied en er zijn al verschillende onderdoorgangen onder het spoor aanwezig die destijds voorsorteerden op de verdere ontwikkeling van dit gebied als woonwijk.



1.2 Ontwikkelingen & uitgangspunten

De huidige situatie biedt al een aantal uitgangspunten en voorziene ontwikkelingen.

Bestaande elementen:

- Bomenstructuur
- Onderdoorgangen van het spoor; deze zijn leidend voor de verbindingen met de andere buurtschappen en sturen dus de infrastructuur.
- De aansluitingen op de huidige infrastructuur.



Afbeelding 2: Lars en Lily



Afbeelding 3: Energiecentrale

Bekende ontwikkelingen:

- De doorfietsroute is al in een vergevorderd stadium van planvorming en slingert via de campuszone richting de Torenavalkweg om vervolgens parallel aan de Torenavalkweg door te lopen richting Almere.
- Een klein deel van het sportcomplex.
- De energiecentrales zullen op dezelfde plek blijven functioneren en vragen om goede inpassing. Het zuidelijk kavel is beschikbaar voor een nieuwe centrale.
- Lily en Lars zijn complexen van modulaire flexwoningen. Deze zullen er maximaal 30 jaar staan en komen op termijn in aanmerking voor vernieuwing.
- De meubelboulevard en jeugdinrichting zijn beeldbepalende complexen aan de randen.
- Tussen de campuszone en het nieuwe centrumgebied van Zuiderhage komt een strook stadsnatuur te liggen. Ook zal er centraal door de campuszone een smallere strook stadsnatuur komen.



Afbeelding 4: Valkendreef en boomstructuur op de achtergrond



Afbeelding 5: Station Lelystad Zuid



Afbeelding 6: Overzicht functies

1.3 Ligging binnen Zuiderhage

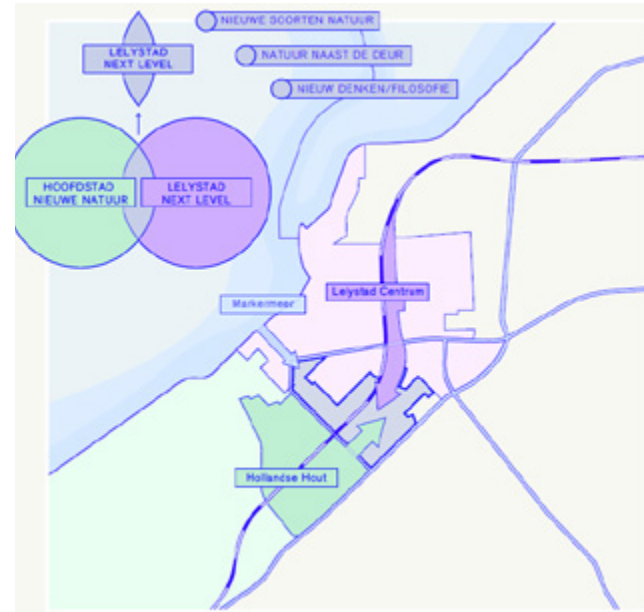
Schakel tussen stad en natuur

Zuiderhage verbindt stad en natuur en Buurtschap Valkenstede vormt hierin een centrale schakel en vormt de voortzetting van de Lelystadse 'Campuszone': de plek waar het centrum van Lelystad en de Hollandse hout elkaar ontmoeten. Er wordt nadrukkelijk verder vormgegeven aan het campusprincipe.

Gemengd gebied

De centrumzone van Lelystad wordt doorgetrokken naar het zuiden waar, centraal in Zuiderhage, een wijkcentrum ontstaat rond het beoogde treinstation Lelystad Zuid. Buurtschap Valkenstede ligt hier precies tussenin en vormt daarmee een doorontwikkeling van de centrumzone Lelystad. Het wordt daarom, meer dan in andere buurtschappen in Zuiderhage, een gemengd gebied. Werken, leren en wonen en verschillende vormen worden gecombineerd. Specifiek worden veel kansen gezien rondom biobased en circulaire economie. De campuszone biedt ruimte voor innovatie en educatie rondom circulair bouwen op een 'Biobased Campus'.

Wonen gebeurt in een mix van gestapeld en grondgebonden woningen. Er is ruimte voor zo'n 1200 woningen, voorzieningen, onderwijs en zo'n 4 hectare bedrijvigheid.

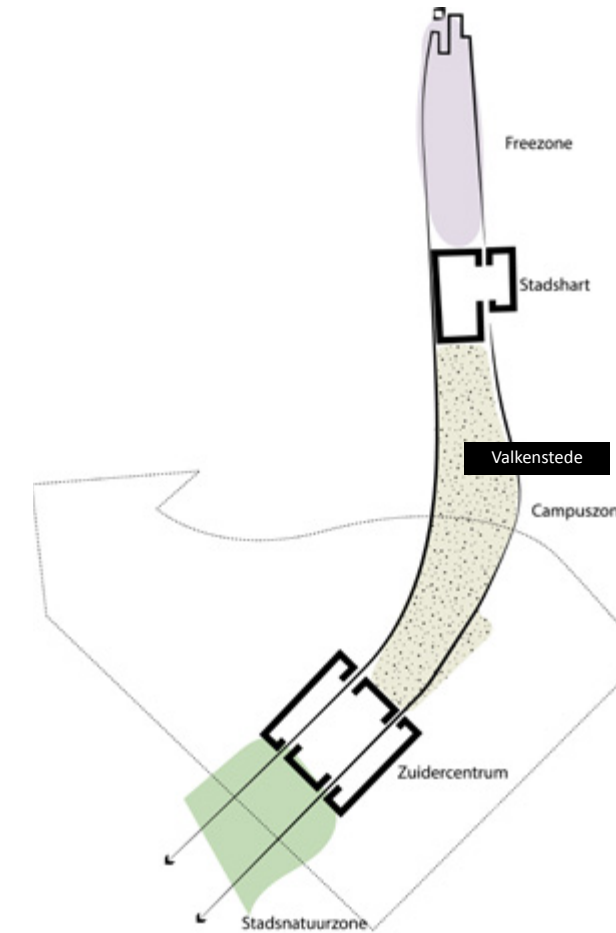


Afbeelding 7: De ambities uit de mastervisie: het verlengen van de centrumzone van Lelystad tot in Zuiderhage, en de natuur de stad in trekken.



Afbeelding 8: De ambities uit de mastervisie zijn een doorontwikkeling van het structuurplan uit 1976.

Landschappelijke én programmatische opgave



Afbeelding 9: De centrumzone heeft verschillende karakters



Afbeelding 10: Tussen het centrum van Zuiderhage en het Stadshart bevindt zich de campuszone: losstaande bebouwing in een groenstedelijke setting, toegankelijk voor langzaam verkeer.



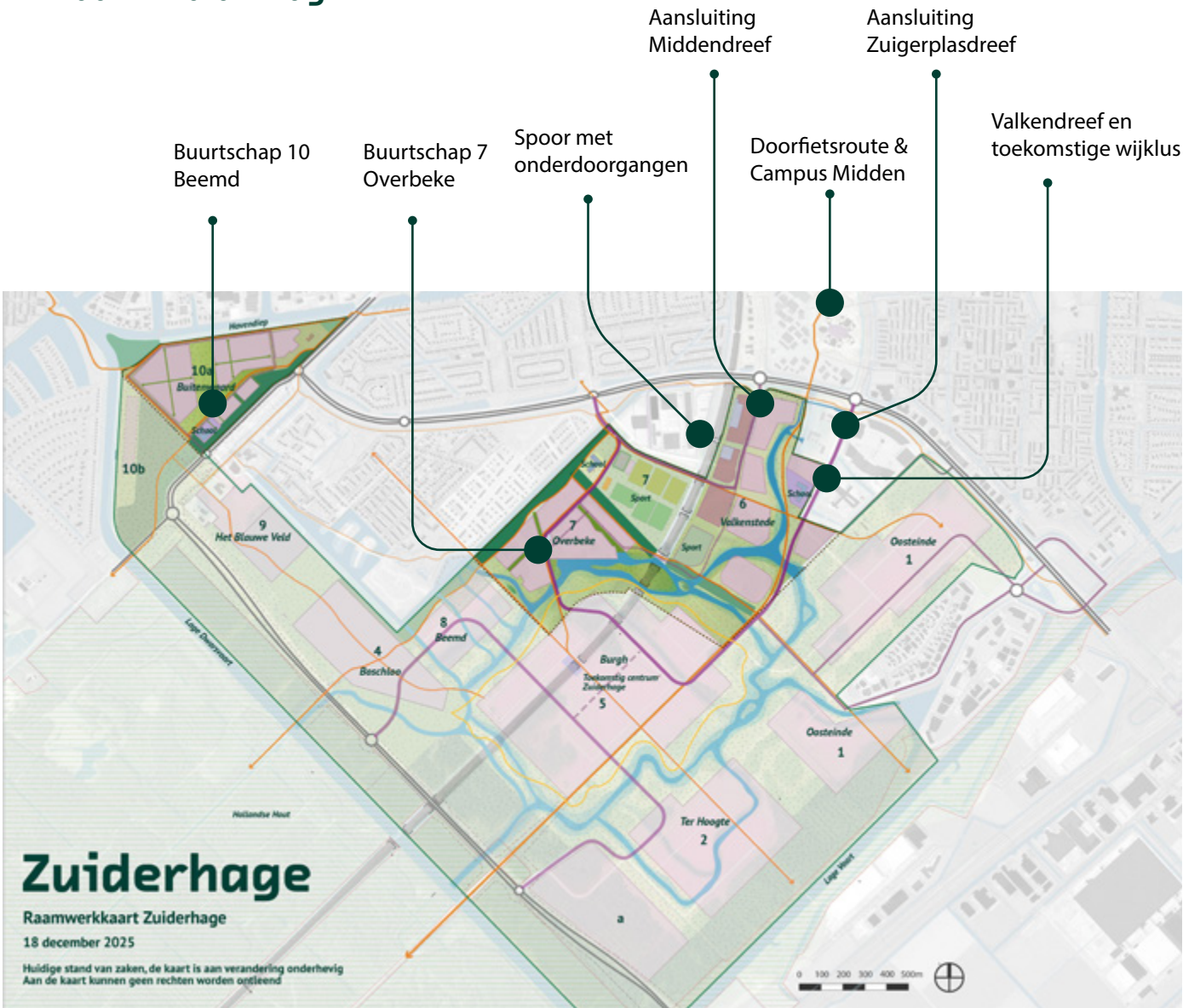
Afbeelding 11: De campuszone bestaat uit verschillende maatschappelijke, commerciële, en woonfuncties.

1.4 Buurtschap Valkenstede ligt centraal in Zuiderhage

Centraal in Zuiderhage, én straks in Lelystad, ligt Buurtschap Valkenstede. Het buurtschap vormt de voortzetting van de centrumzone van Lelystad, vormgegeven als stedelijk campus met een mix aan functies. Verbonden door de doorfietsroute richting Almere. De twee rotondes op de Larserdreef vormen de autoverbindingen: ter plekke van de Middendreef en de Zuigerplasdreef. De Valkendreef sluit hier op aan en is overgedimensioneerd waardoor deze in de toekomst een belangrijkere rol zal krijgen. In fase 1 loopt deze weg nog dood, echter in fase 2 zal deze een rol als wijkbus krijgen.

Aan de zuidzijde wordt Buurtschap Valkenstede begrensd door de bestaande bomenrijen, waarachter het Slenkenpark zal worden ontwikkeld. Hieronder wordt in fase 2 het centrumbuurtschap ontwikkeld. Aan de oostzijde wordt het buurtschap afgebakend door het spoor, met verschillende bestaande onderdoorgangen die benut worden voor verbindingen met buurtschap 7 Overbeke.

Het Slenkenpark vormt samen met de polderlijnen de belangrijkste kwaliteitsdrager van het plan. Deze zal midden door Valkenstede lopen, en breng de natuur van de Hollandse Hout helemaal tot aan de stad.



Afbeelding 12: De centrumzone heeft verschillende karakters

1.5 Ligging binnen fase 1

Er zijn al aanwezige functies in het gebied die vragen om een zorgvuldige inpassing zoals de Justitiële Jeugd Inrichting, het wonen in Lars en Lily en de energiecentrales.

De Valkendreef wordt verlengd met een 30km/u zone waardoor het onderste deel van het buurtschap ook bereikbaar wordt. In de toekomst wordt deze verder doorgetrokken tot wijkbus.

Buurtschap 6 en 7 zijn sterk verweven met elkaar, ondanks de barrière van het spoor. Er zijn een aantal doorgaande fietsroutes, en ook het autoverkeer bindt de buurtschappen. Sportvoorzieningen liggen aan weerszijden van het spoor met een eigen onderdoorgang zodat toekomstige koppeling of uitwisseling mogelijk blijft.

De centrale kwaliteit wordt gevormd door het Slenkenpark; hierop zijn alle ontwikkelvelden gericht. De vele gebiedsentrees leiden het beeld van de bezoeker automatisch richting dit landschap.



Afbeelding 13: De verschillende functies in Buurtschap Valkenstede

2 Programma en ambitie

2.1 Karakter en identiteit

Principes Buurtschap Valkenstede

Valkenstede is een campus-buurtschap. Dit betekent meer dan in andere buurtschappen dat het landschap een continue kwaliteit vormt, waar de bebouwing als fragmenten in gepositioneerd wordt. Dit buurtschap Valkenstede onderscheidt zich van de omliggende gebieden én de rest van Lelystad door een groenstedelijke, en gemengde invulling van het programma. Hiermee vormt het een echte aanvulling op de Lelystadse 'centrumzone'.

Werken in Buurtschap Valkenstede laat zich goed mengen met wonen. Het is gericht op leren, kleinschalige productie, ontwikkelen, onderzoeken en ontmoeten. Het wonen in Valkenstede speelt zich af rond de setting van het centrale 'slenkenpark'. Er is ruimte voor verschillende voorzieningen zoals onderwijs, sport en ontmoetingsplekken langs het water.



1. Levendige mix aan functies

Buurtschap Valkenstede biedt ruimte aan ondernemerschap, sport, energie, onderwijs én wonen. Het ligt straks midden in de stad, is goed bereikbaar, en vormt de ideale plek voor bedrijven om te starten en/of door te groeien. We zetten in op het mengen van functies, waar dit mogelijk en wenselijk is. Denk aan bedrijfsverzamelgebouwen, kleinschalige productieplekken in lagere milieucategorieën, zakelijke dienstverlening. De mix aan functies zorgt voor een goede aansluiting op de bestaande campuszone, biedt ruimte aan werkgelegenheid en leidt tot een levendig gebied.



2. Sterk & continu Slenkenpark

In Zuiderhage staat natuurbeleving voorop. In buurtschap Valkenstede wordt dit uitgewerkt in de vorm van een campuslandschap: een doorgaand parklandschap waarin de bebouwing op een losse manier is gepositioneerd. Het landschap vervult verschillende functies: het regelt de klimaatbestendigheid van het hele gebied, biedt sport en recreatie, maar kent ook ruigere plekken met een extensief onderhoudsniveau waarin natuur de overhand krijgt.



3. Groenstedelijk

Buurtschap Valkenstede onderscheidt zich door een wat hogere dichtheid dan de traditionele woongebieden in de omgeving. Er is meer ruimte voor gestapelde woningen die inspelen op de woningvraag van kleinere huishoudens. De woningen profiteren optimaal van het parklandschap doordat zij daar direct aan grenzen en toegang tot hebben. De typologie van de woningen en bouwblokken is hier op afgestemd; de nadruk ligt minder op grote privé tuinen, en meer op gezamenlijke en openbare gebieden. Parkeren is geclusterd en niet per definitie voor de deur.



Afbeelding 14: Sfeerimpressie: wonen, werken, onderwijs, recreëren in de setting van een landschappelijke campus

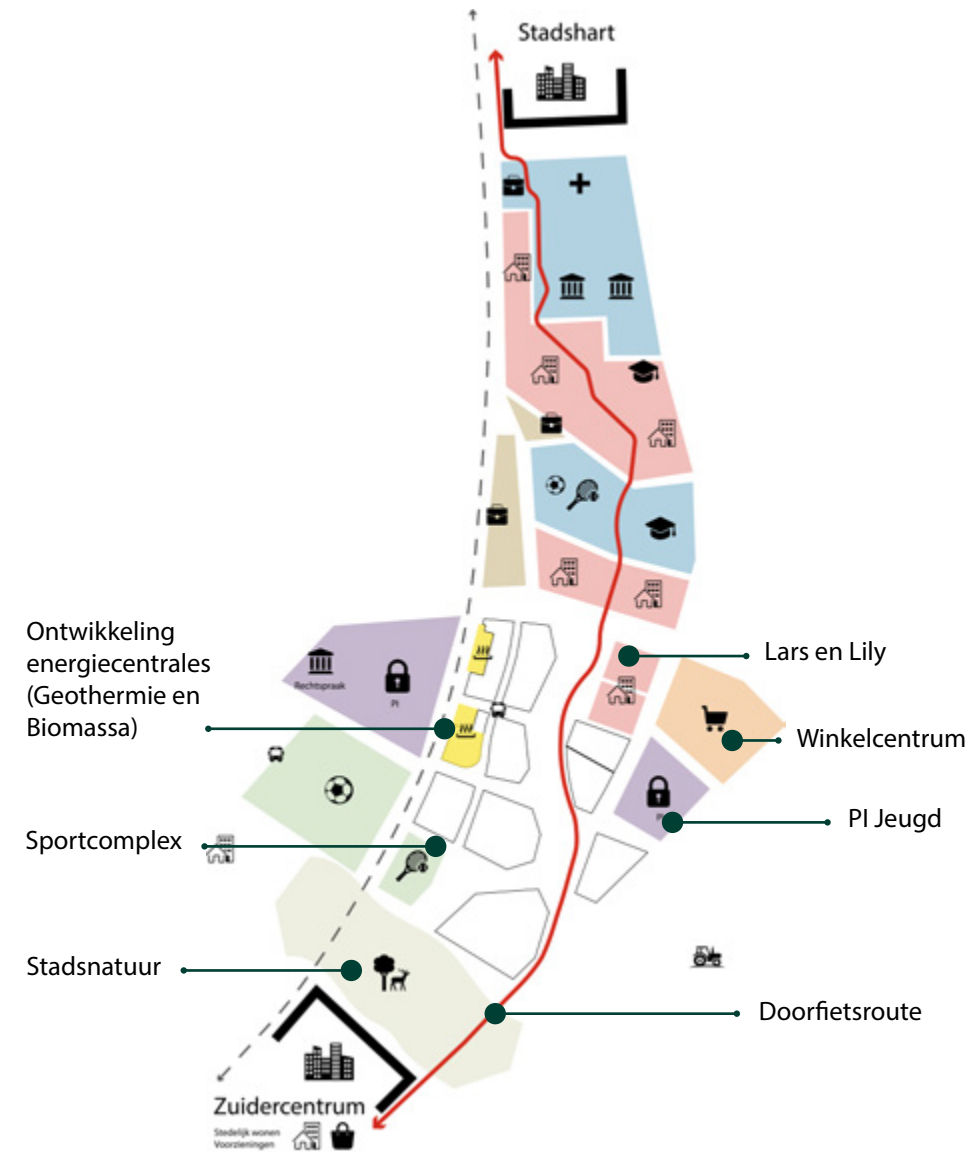
2.2 Voortbouwen op een gemengd karakter

De campuszone is, vanaf het Stadshart richting Zuiderhage, een rijke verzameling van maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en woningen. Het ziekenhuis, politie, brandweer en middelbare school zijn hierin grote functies.

In Zuiderhage bouwen we voort op deze functiemix, maar zoeken we ook naar synergie. Dit betekent dat we inzetten op functies die iets met elkaar of de omgeving te maken hebben en elkaar hierin versterken. Denk aan onderwijs gekoppeld aan bedrijven. Of zorg gekoppeld aan wonen.

In Zuiderhage is een aantal ontwikkelingen bekend:

- Een klein deel van het sportcomplex.
- De energiecentrales zullen ongeveer op dezelfde plek blijven.
- Lars en Lily zijn complexen van modulaire flexwoningen. Deze worden op termijn herontwikkeld door de woningbouwcorporatie en zijn geen onderdeel van het ontwikkelgebied Zuiderhage.
- Tussen de campuszone en het nieuwe centrumgebied Zuidercentrum komt het Slenkenpark, die ook een aftakking krijgt centraal door de campuszone.
- De doorfietsroute is al in een vergevorderd stadium en slingert via de campuszone richting de Torenavalkweg en Almere.
- De meubelboulevard en jeugdinstelling zijn beeldbepalende complexen aan de randen.

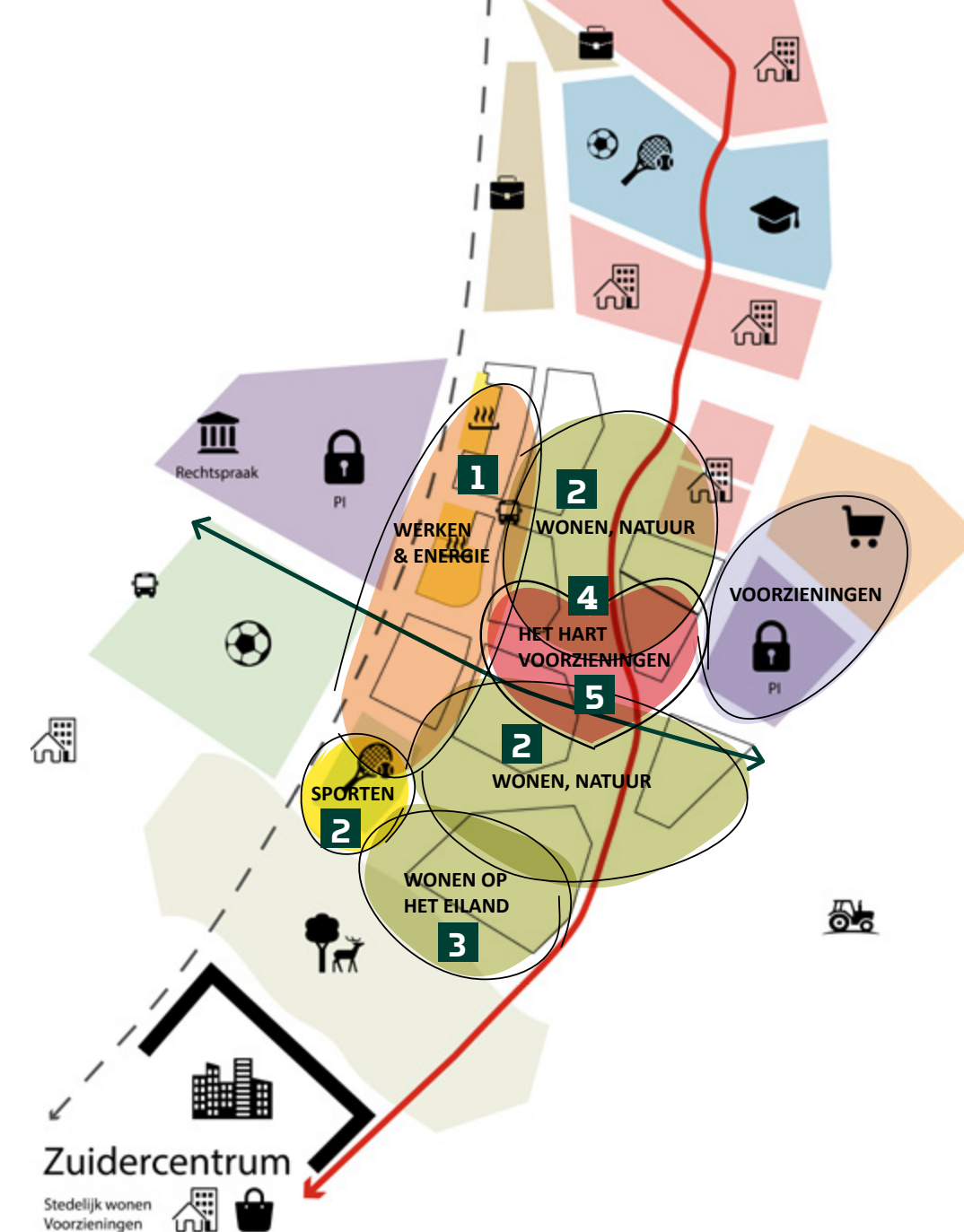


Afbeelding 15: Indeling Buurtschap Valkenstede

2.3 Verschillende identiteiten

Het gebied is groot, en laat zich door de gekozen ruimtelijke structuur van de doorfietsroute en dwarsverbinding logisch in een aantal kwadranten verdelen. Dit biedt de mogelijkheid om verschillende typen programma te clusteren en zo verschillende sferen en identiteiten te geven aan het gebied.

1. Woonwerkcombinatie: deze zone heeft de energiecentrales als basis en leent zich goed voor verschillende werk- en onderwijsfuncties omdat het direct aan de Larserdreef ligt en daarnaast goed zichtbaar is vanaf het spoor. Een verkleuring naar woonfuncties richting de parkzone is denkbaar.
2. Wonen, sporten, natuur: deze zone ligt meer richting de natuur van Zuiderhage, heeft een luwe omgeving met veel groene randen en biedt de meeste woonkwaliteit. Langs het spoor kan ook gedacht worden aan sportvoorzieningen, aansluitend op het sportcomplex aan de andere zijde van het spoor.
3. Het eiland is een extra bijzondere woonomgeving, omringd door nieuwe natuur.
4. Voorzieningen: het oostelijke gebied bestaat nu al uit veel voorzieningen en modulaire woongebouwen. Wonen en onderwijs past goed bij deze plek gezien de kwaliteit van het parklandschap en de goede bereikbaarheid.
5. Het hart: op het kruispunt van landschap en langzaam verkeersroutes ontstaat een levendige plek waar de voorzieningen geconcentreerd zijn en alle ruimte voor ontmoeting is.



Afbeelding 16: Indeling verschillende identiteiten

2.4 Werkprogramma Valkenstede Noord

Het werkprogramma in fase 1 van Zuiderhage concentreert zich in Valkenstede noord. Hier ontstaat een mix van de bestaande, in te passen bedrijfslocaties en nieuw uit te geven gebied voor werkgelegenheid.

Het nieuwe werkprogramma zet in op een profiel dat past in de koers van Lelystad: het Economisch Perspectief Lelystad 2030. Dit profiel zet in op stedelijke kennisinfrastructuur en (innovatieve) clusters van bedrijven. Denk hierbij aan sectoren als techniek, technologie/ICT, duurzame bouw & innovatie, duurzame & innovatieve luchtvaart en sectoren rond de duurzaamheidstransities.

Zuiderhage biedt een uitgelezen kans voor het op grote schaal toepassen van innovaties en bouwgerelateerde bedrijvigheid. Er kan hier worden ingezet op innovatie in de bouwpraktijk, met kennis-en productontwikkeling en educatie met specifieke aandacht voor circulair en biobased bouwen en slimme energieoplossingen.

Dit begint met het ruimte geven aan experimentele toepassingen, onderzoek, educatie en bouwgerelateerde bedrijvigheid, bijvoorbeeld door het ontwikkelen van living labs.

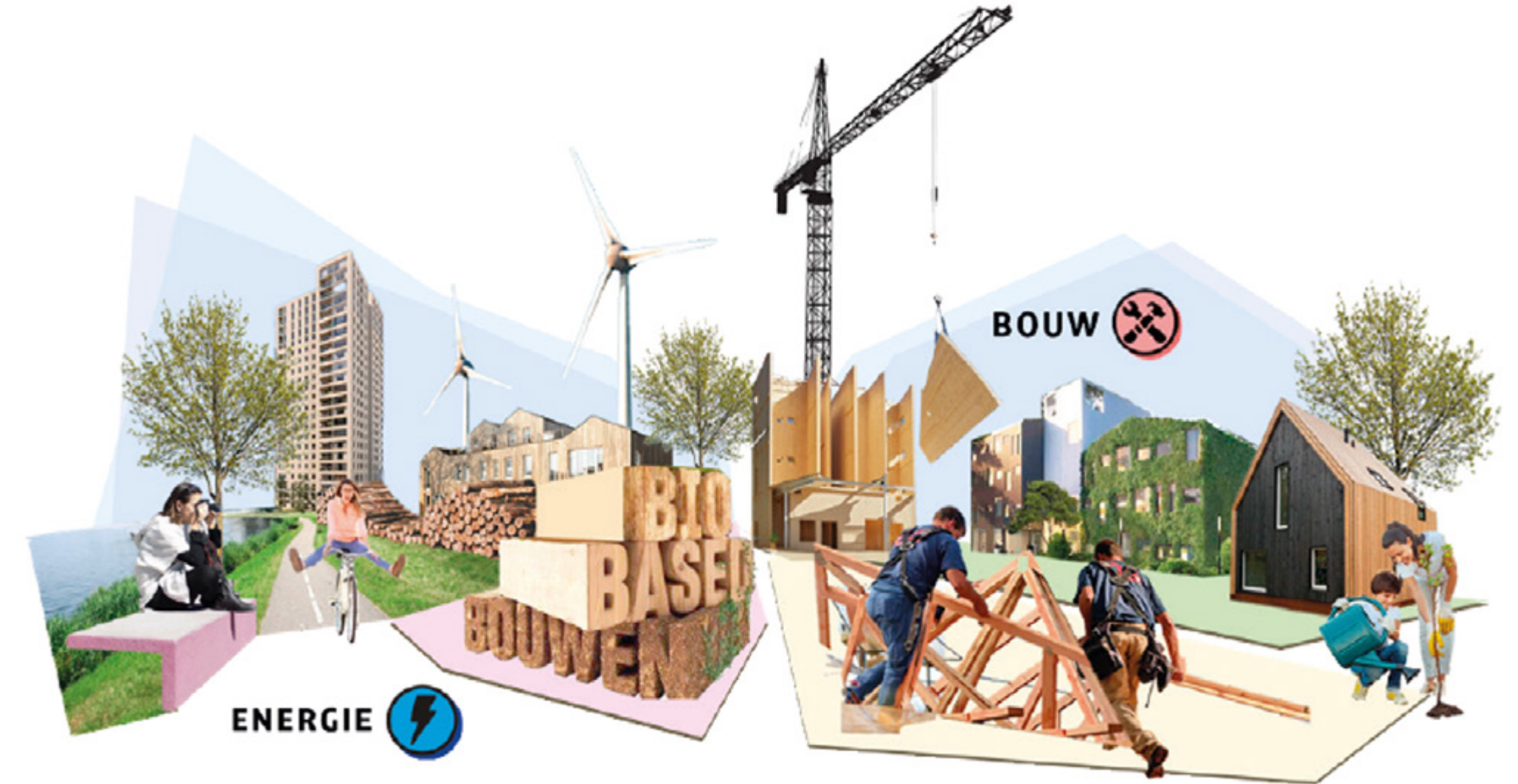
Innovatie door nabijheid

De verschillende bedrijven gaan elkaar versterken waardoor het ook makkelijker wordt om te innoveren. Innovatie is een sociaal fenomeen dat kan worden bevorderd door nabijheid. Innovatie is van groot belang voor een veerkrachtige en toekomstbestendige economie.

Gebieden die interactie en samenwerking faciliteren en ruimte geven aan experiment bevorderen innovatie en spelen een belangrijke rol in het aantrekken van bedrijvigheid, kennis en talent. Innovatie ontstaat doordat mensen samen werken aan ideeën, concepten en producten. Daarvoor moeten ze elkaar ontmoeten, vertrouwen en tot op zekere hoogte begrijpen.

In het ideale eindbeeld ontstaat een mix van bestaande en nieuwe bedrijven die samen de eigenschappen van een campus gaan krijgen, waarin voorzieningen worden gedeeld, er daadwerkelijk synergie tussen bedrijven ontstaat en ook imago- en reputatievoordelen ontstaan.

Dit innovatieproces van onderzoeken, testen, ontwikkelen en opschalen kan in elke fase gefaciliteerd worden door ruimtelijke condities. Denk aan laboratoria, testfaciliteiten en experimenteertomgevingen als fieldlabs of living labs.



Programma

Het programma voor de kavels staat nog niet geheel vast. Afhankelijk van de marktvraag en de uitwerking van het ontwerp kan de invulling nog verder uitgewerkt worden. Op basis van het raamwerkplan is een logische zonering gemaakt voor de verschillende beoogde functies:

- Werken: aan het spoor & Larserdreef liggen de kavels die het meest geschikt zijn voor bedrijfsfuncties. Dit vanwege het spoorgeluid, zicht / geluid van Larserdreef en de beste bereikbaarheid van grotere voertuigen. De energievoorzieningen zijn ook onderdeel van deze zone.

- Wonen gebeurt zoveel mogelijk richting het Slenkenpark; hier is de meeste woonkwaliteit te vinden met het eiland als meeste bijzonder plek.
- In het hart van het gebied is ruimte voor voorzieningen en kleinschalige horeca aan het water. Waar mogelijk wordt dit gemengd met wonen.
- Het sportkavel ligt nabij de andere helft van het sportcomplex aan het spoor, verbonden door de bestaande onderdoorgang.
- Onderwijs krijgt een goed bereikbare plek aan de doorfietsroute, in het hart van het gebied. Afhankelijk van de vraag naar ruimte voor onderwijs kan er ook nog meer of minder wonen op deze kavel toegevoegd worden.

Wonen met zorg

Buurtschap Valkenstede is (net als Overbeke) aangewezen voor het realiseren van woonzorgvoorzieningen voor (jong)volwassenen met een (licht) verstandelijkebeperking en/of psychische kwetsbaarheid. Aan marktpartijen wordt gevraagd een integraal voorstel in te dienen voor de ontwikkeling, realisatie, exploitatie en het beheer van deze woonzorgvoorzieningen.

Doelgroep en zorgconcept

De voorziening richt zich op (jong)volwassenen met een Wlz-indicatie (GGZ of VG) die behoefte hebben aan 24-uurs nabijheid van zorg. De woonomgeving is veilig, voorspelbaar, kleinschalig en stimuleert zelfstandigheid, ontwikkeling en sociale interactie. Er is ruimte voor zowel groepswonen als zelfstandig wonen met terugvalmogelijkheden.

Uitgangspunten woonzorgvoorziening

- Kleinschalig en huiselijk, met ruimte voor ontmoeting.
- 24-uurs ondersteuning en flexibiliteit in zorg.

- Goede inbedding in de wijk met aandacht voor inclusie.
- Circa 32–60 wooneenheden, geclusterd in groepen van ±12.
- Zelfstandige studio's/appartementen met gemeenschappelijke ruimten.
- Toegankelijke, groene buitenruimte.

Randvoorwaarden

- Grondwaarde conform sociale woningbouw.
- Duurzaam en betaalbaar exploitatiemodel.
- Samenwerking tussen zorgaanbieder en woningcorporatie.

Ruimtelijke kaders

- Aansluiting bij beeldkwaliteitsplan Zuiderhage.
- Passend bij het karakter van het buurtschap.
- Goede verbinding met de openbare ruimte.

Beoordeling

Voorstellen worden beoordeeld op kwaliteit van het woonzorgconcept, ruimtelijke inpassing, samenwerking, beheer en communityvorming, financiële haalbaarheid en bijdrage aan een inclusieve wijk.

Indicatief programma obv uitgeefbaar gebied

Totaal:	24 hectare
Werken	3,9 hectare
Energiebedrijf	1 hectare
Sport	2 hectare
Onderwijs	1,4 hectare
Wonen	14,5 hectare
Voorzieningen	0,5 hectare
Bestaande functies	0,8 hectare

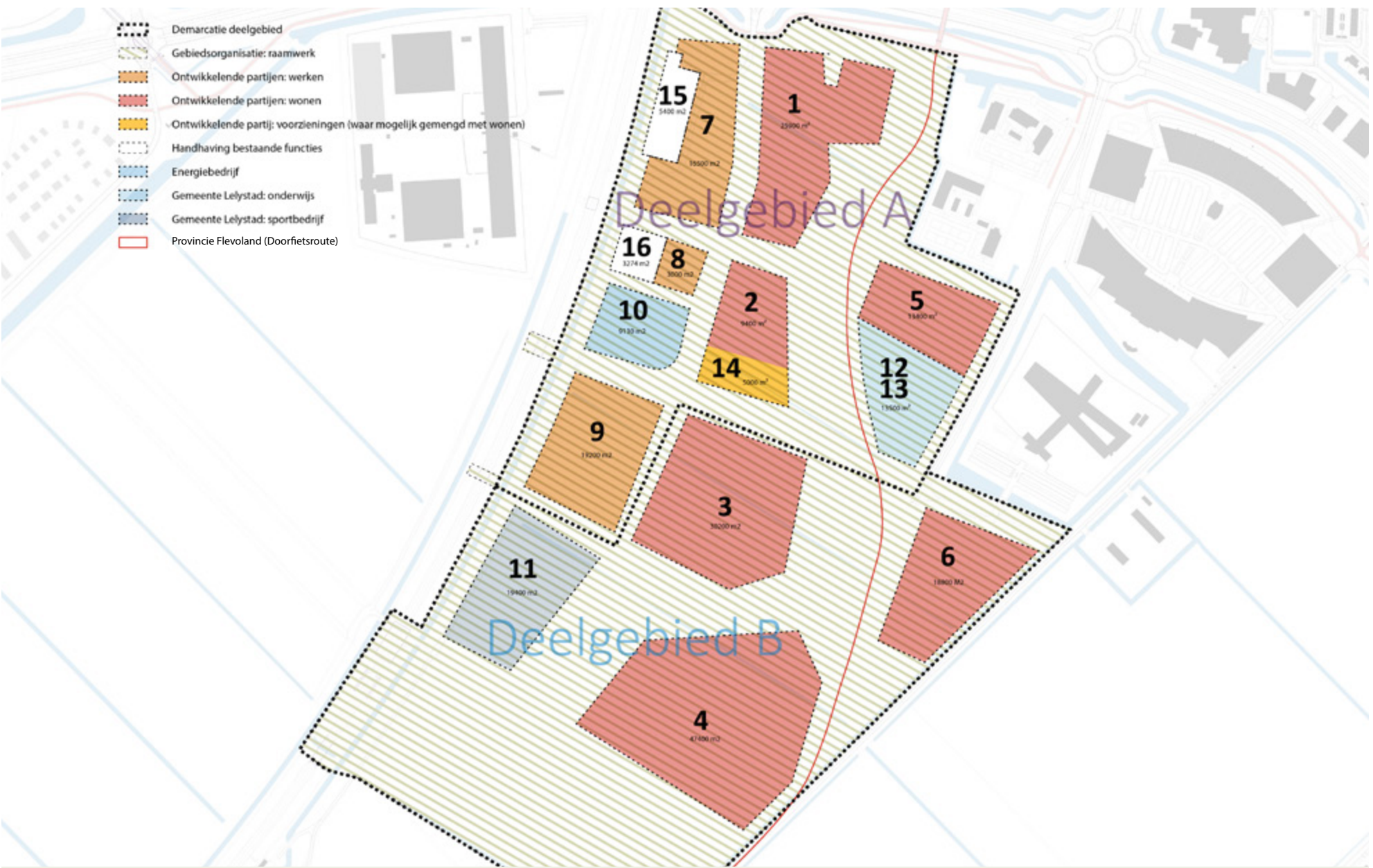
Indicatief programma naar deelgebied

Deelgebied A

Totaal:	12,5 hectare
Werken	3,9 hectare
Energiebedrijf	1 hectare
Onderwijs	1,4 hectare
Wonen	4,9 hectare
Voorzieningen	0,5 hectare
Bestaande functies	0,8 hectare

Deelgebied B

Totaal:	11,5 hectare
Sport	2 hectare
Wonen	9,5 hectare



Afbeelding 17: Programma Buurtschap 6, Valkenstede

3 Ruimtelijk raamwerk

3.1 Ruimtelijk concept

Buurtschap Valkenstede is een campus-buurtschap: de centrumzone van Lelystad wordt doorgezet tot aan het nieuwe centrum van Zuiderhage en dit buurtschap vormt daar een onderdeel van.

Daarom is gekozen voor een campusachtige opzet, met gebouwen grenzend aan een robuuste parkzone: het Slenkenpark. Deze parkzone is de drager van het gebied en is op zoveel mogelijk plekken beleefbaar. De doorfietsroute slingert hier doorheen.

Bebouwing en Slenkenpark zijn complementair en gaan als vanzelfsprekend in elkaar over. Dit betekent ook dat er slimme oplossingen verzonnen moeten worden om het verkeer en parkeren zo min mogelijk bepalend te laten zijn in beeld en oversteekbaarheid aan dit groen.

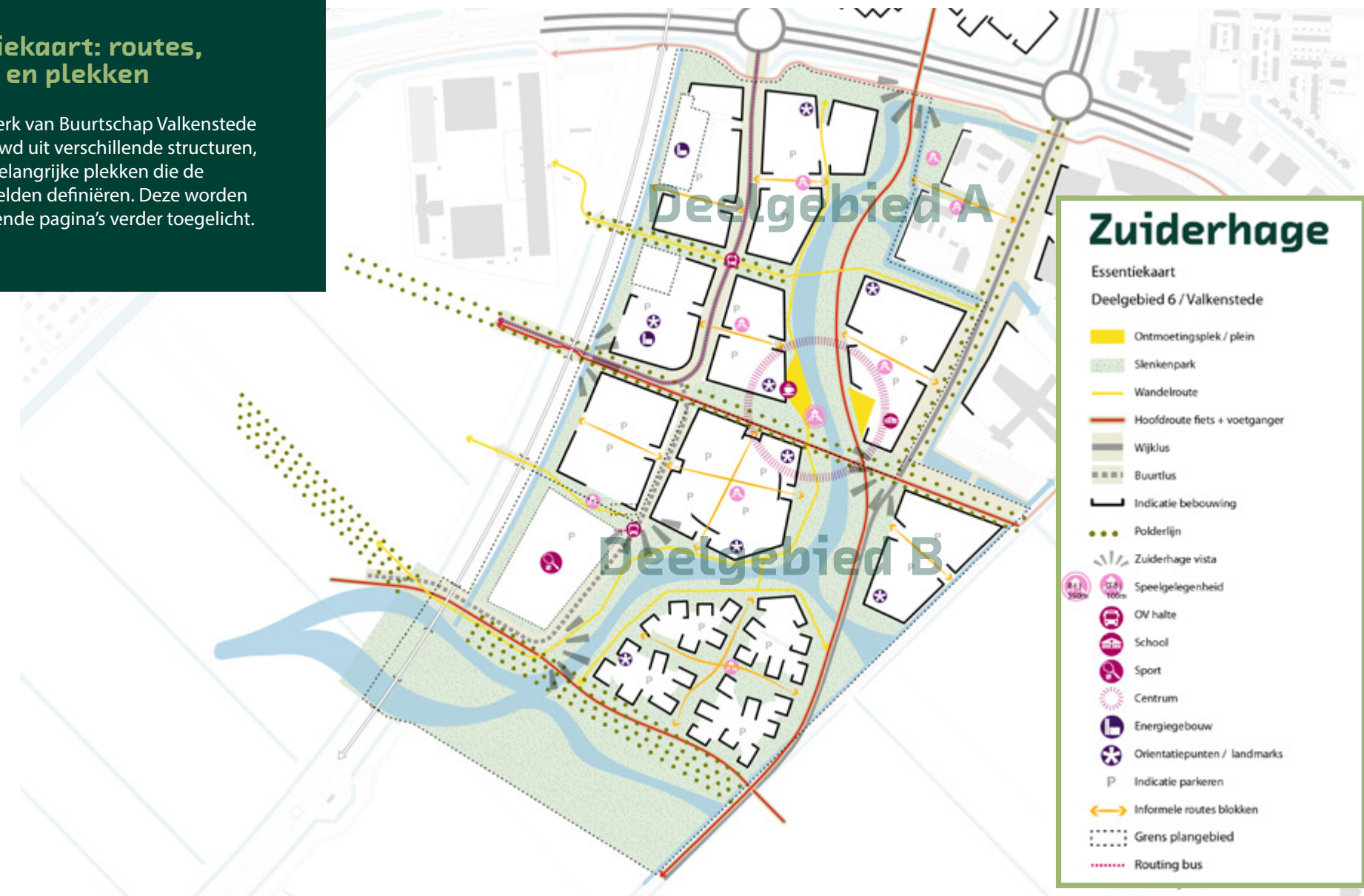
De voetganger en fietser staan centraal. Belangrijk is de vrijliggende doorfietsroute waar de hoofd fietsstructuur op aansluit.

De ontsluiting voor de auto bevindt zich niet aan het Slenkenpark: de dreven worden doorgezet in de vorm van campusboulevards en deze vormen de ontsluitingsroute voor de ontwikkelvelden. De campusboulevards hebben ook altijd een fiets- en wandelroute.



Essentiekartaat: routes, punten en plekken

Het raamwerk van Buurtschap Valkenstede is opgebouwd uit verschillende structuren, routes en belangrijke plekken die de ontwikkelvelden definiëren. Deze worden op de volgende pagina's verder toegelicht.



Afbeelding 18: Routes van het OV

Uitwerking raamwerk

1. Multifunctioneel Slenkenpark

Het Slenkenpark vormt dé unieke leefomgeving van Zuiderhage, dit landschap is op zoveel mogelijk plekken beleefbaar én toegankelijk. Het vormt de basis waarop de rest van de buurt wordt opgebouwd.

2. Polderlijnen

De polderlijnen refereren aan de oude verkaveling van de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders (RIJP) en geven daarmee historisch besef. Het zijn ook verbindende en herkenbare structuren: ze rijgen de verschillende buurtschappen aan elkaar en zijn vaak voorzien van fiets en wandelroutes.

3. Wijk- en buurtlussen: campuswegen

De autowegen worden vormgegeven als campuswegen: los in het groen met afstand tussen bebouwing en weg. Ze vormen ook de adressen van de verschillende ontwikkelvelden. Dit is in het algemene ontwikkelkader verder uitgewerkt.

4. Informele routes

De ontwikkelvelden zijn groot, en kunnen worden opgedeeld in verschillende bouwblokken. Door deze ontwikkelvelden lopen informele publieke routes. De binnengebieden zijn ook toegankelijk voor het autoparkeren.

5. Ontmoetingsplekken

De plekken waar men elkaar kan ontmoeten zijn opgebouwd van groot naar klein: van speeltuintje in een blok tot aan een wijkplein aan het water.

6. Het eiland

De beëindiging van dit buurtschap wordt gevormd door een (semi) eiland in het slenkenlandschap. Het vormt een bijzonder woonmilieu waar de vermenging van park en wonen nog sterker plaatsvindt.

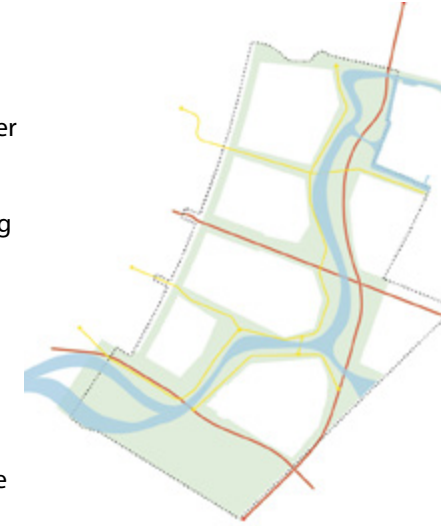
7. Orientatiepunten & vista's

Het slenkenlandschap wordt begeleid door accenten in de bebouwing en hier en daar een klein bouwwerk in het groen, zoals een kunstwerk of uitkijktoren. Ze maken onderdeel uit van een reeks zichtlijnen en vista's, en markeren belangrijke plekken of kruisingen.



3.2 Multifunctioneel Slenkenpark

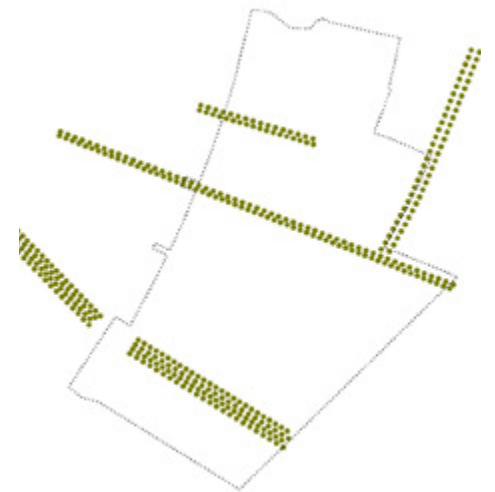
Het Slenkenpark vormt dé ruimtelijke drager van buurtschap Valkenstede: alle routes en bebouwing zijn er op georiënteerd. De wilde natuurlijke inrichting geeft aanleiding voor een divers gebruik: wandelen, fietsen (doorfietsroute), spelen, ontmoeten maar ook natuur. Inrichtingselementen zoals keien, bomen, heuvels vormen sport- en spelelementen, passend bij het biobased / natuurkarakter van Zuiderhage. Niet-essentiële routes kunnen op een avontuurlijke manier worden aangelegd; ze mogen overstromen.



Afbeelding 19: Impressies van de natuurlijke omgeving en het benutten ervan.

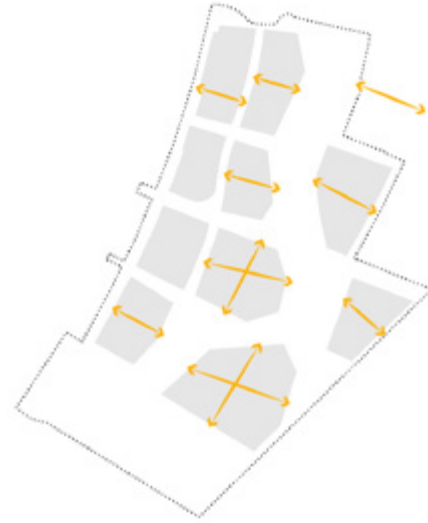
3.2 Polderlijnen

De polderlijnen zijn overgebleven uit de oude polderverkaveling die weer opnieuw betekenis krijgen. Het is een herkenbare structuur in de vorm van bomenlanen, gekoppeld aan langzaam verkeersroutes die de verschillende buurtschappen verbinden. De uitwerking kan heel divers zijn: variatie in boomtypen, breedte of uitschieters waarbij bomen en woongebieden worden vermengd, zijn ook mogelijk.



3.3 Informele routes door blokken

Deze routes en plekken zijn onderdeel van het raamwerk maar worden door de ontwikkelende partij gerealiseerd. Het zijn publiek toegankelijke routes door de blokken. Er kunnen zowel voor- als achterzijden van woningen aan deze routes zitten. In het geval van achterzijden zijn de erfscheidingen mee-ontworpen zodat er geen lange blinde muren ontstaan. Aan de zijde van de weg zit hier tevens de toegang tot het parkeren. Er wordt in de uitwerking onderscheid gemaakt tussen informele routes met, en zonder auto's om zodoende een heldere zonering te krijgen van plekken waar wel en geen auto's zijn toegestaan.



3.4 Ontmoetingsplekken

Centraal in Valkenstede bevinden zich het buurtplein aan de slenk en daartegenover de school met een publiek toegankelijk speelplein. Samen vormen ze het centrum van de buurt. Het hart is en met directe fietsroutes verbonden met de rest van het buurtschap. Het spelen in de wijk is opgebouwd van klein naar groot:

- de kleinsten spelen in de binnengebieden en informele routes
- De overige speelplekken bevinden zich allemaal aan het Slenkenpark. De school is ook een van de speelplekken: dubbelgebruik.

Zie hiervoor het algemene ontwikkelkader en het speelbeleid van de gemeente Lelystad.



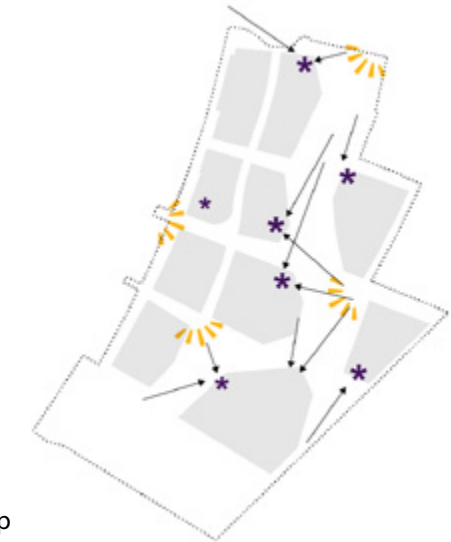
3.5 Het eiland

Het eiland is een bijzonder leefmilieu met een kleinere korrel en meer afwisseling dan in de andere ontwikkelvelden in Valkenstede. De bebouwing staat vrij in het groen en is meer uitwisseling met bos en natuur. Waar in de andere gebieden de bebouwing een sterke begeleiding en wand aan het het slenkenpark vormt, is hier een sterkere vermenging tussen bebouwing en groen.



3.6 Orientatiepunten & vista's

Op belangrijke kruisingen en entrees van het buurtschap zorgen accenten van bebouwing voor oriëntatiepunten. De oriëntatiepunten leiden de fietser en wandelaar door het Slenkenlandschap. De vista's zijn zichtmomenten: punten waarop je het Slenkenlandschap betreedt en ervaart. Zowel de Larserdreef, het spoor en de doorfietsroute zijn belangrijke zichtlocaties die vragen om stevige en uitgesproken bebouwing. Oriëntatiepunten kunnen verschillend van vorm en aard zijn: appartementengebouwen, een uitkijktoren in het park, een klein paviljoen met kano-verhuur of kunstwerk. Omdat we inzetten op STOMP zal de doorfietsroute de belangrijkste verbinding vormen. Mede daarom vraagt deze locatie voldoende aandacht en uitstraling.



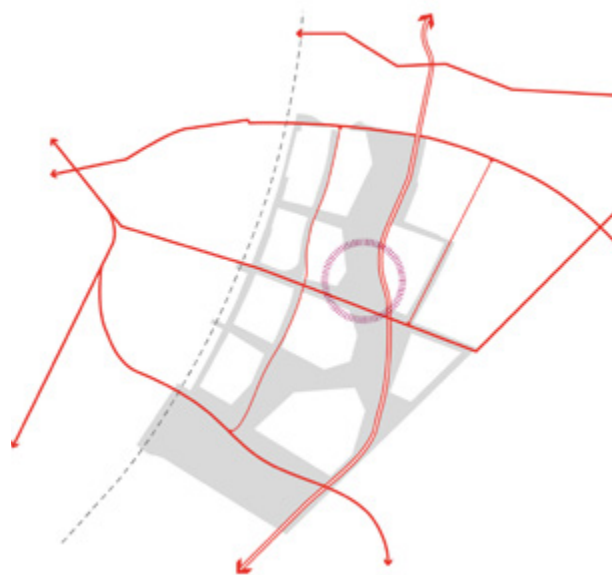
4 Mobiliteit

4.1 Uitwerking STOMP-principe: Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility-as-a-Service en Privéauto.



Stappen

Wandelen kan op veel plekken in het gebied. Langs de hoofdwegen en fietsverbindingen is het altijd mogelijk om te wandelen. De wandelroutes- en rondjes door het Slenkenpark bieden de meeste kwaliteit en zorgen ervoor dat je door de natuur kunt blijven dwalen. Op het kleinste niveau zijn er informele routes door de ontwikkelvelden heen.



Trappen

Er is een robuust netwerk van fietspaden op regelmatige afstand uit elkaar. De doorfietsroute vormt de snelste verbinding naar het Stadshart en kan op sommige plekken ook direct op de kavels worden aangesloten. Daarnaast is er ook altijd een fietspad naast de autoroutes zodat er altijd sociaal veilige verbindingen zijn.



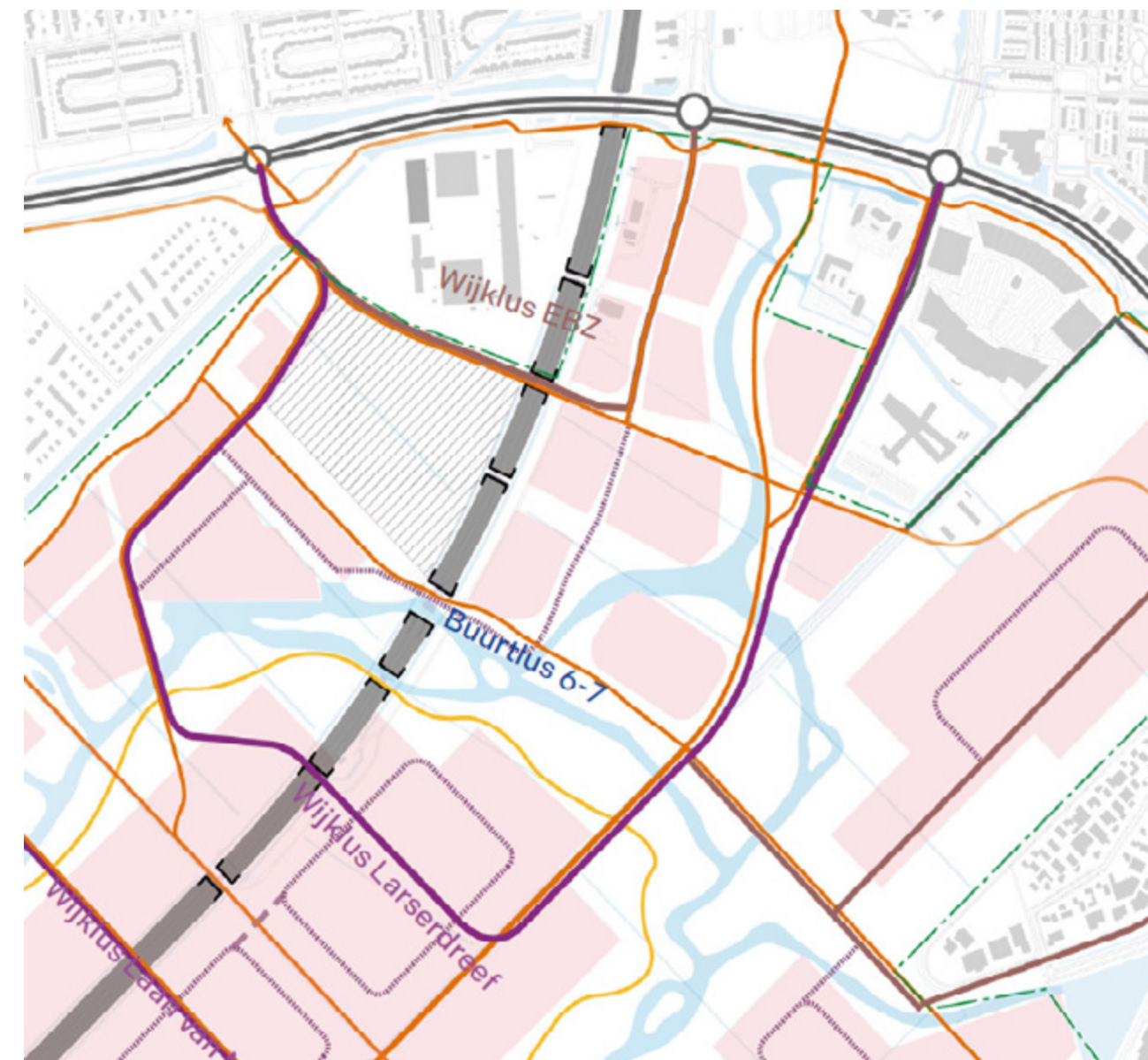
OV (fase 1)

Valkenstede zal in eerste instantie worden geïntegreerd in het bestaande busnetwerk, met in ieder geval een halte in het buurtschap. Na verdere ontwikkeling van Valkenstede en omliggende buurtschappen zal het OV systeem worden doorontwikkeld met bijvoorbeeld een specifieke (nieuwe) buslijn door de buurtschappen van Zuiderhage of een tweede busroute/halte in de omgeving van de basisschool. Dit is mede afhankelijk van de invulling van de functiemix wonen, werken, leren, ontmoeten en sporten.



Auto

De auto ontsluiting loopt via de twee rotondes op de Larserdreef, en is deels gebaseerd op de bestaande aanwezige structuur. De snelheid in Zuiderhage is overwegend 30 km/u, behalve op de plekken waar aansluiting op de Larserdreef is. Hier kan nog een klein stuk 50 km/u worden gereden. Vanaf de wegen wordt direct aangetakt op de parkeerhoven in de ontwikkelvelden. Op deze manier moet de aanwezigheid van auto's aan het Slenkenpark zo min mogelijk worden. Specifieke aandacht is nodig voor de situaties waarbij de voordeuren zich niet direct aan de weg bevinden om toegankelijkheid voor bijvoorbeeld pakketbezorgers goed te regelen.



Afbeelding 20: Eindbeeld van de infrastructuur: de Valkendreef wordt op termijn doorgetrokken naar zuiden

5 Landschap

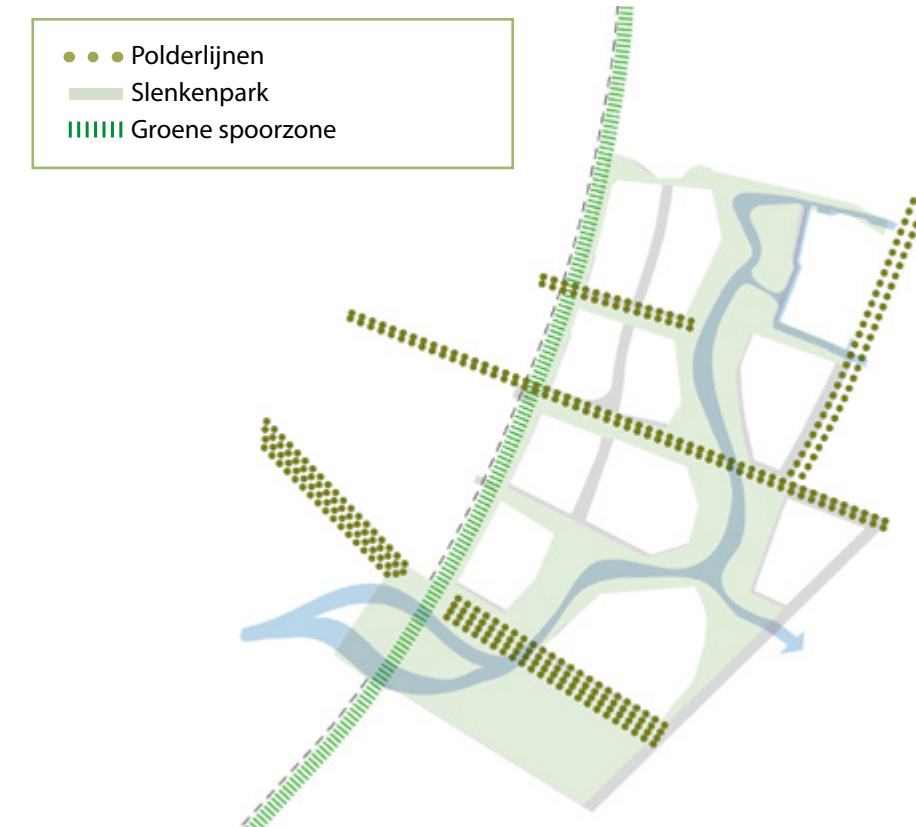
5.1 Watersysteem

Het Slenkenpark vormt dé plek voor waterberging en buffering. Waar mogelijk wateren de ontwikkelvelden daar direct op af. Via de groen-blauwe inprikkers richting het spoor kunnen ook de achtergelegen ontwikkelvelden naar het Slenkenpark afwateren. Er zijn twee waterpeilen in het gebied: het bestaande peil (-5,40m NAP) en het nieuwe Zuiderhage-peil (flexibel). Deze worden met stuwen op elkaar aangesloten.



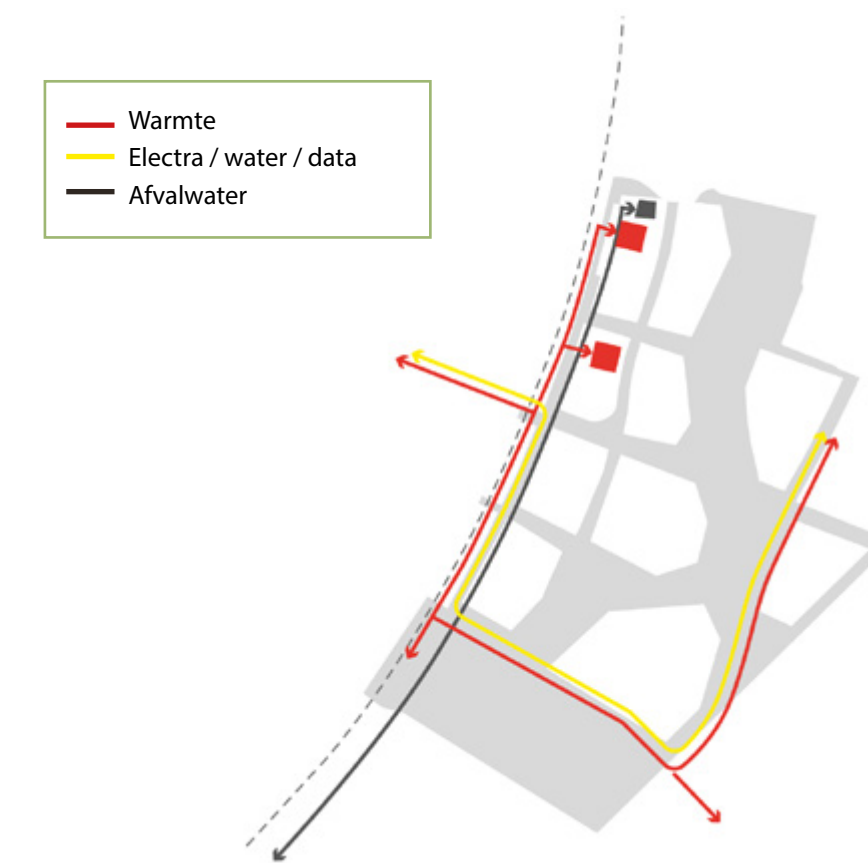
5.2 Ecologie en landschap

Het Slenkenpark en de polderlijnen vormen de twee belangrijkste landschappelijke structuren in het gebied. De polderlijnen zijn recht, worden geaccentueerd met bomenlanen en refereren aan de oude RIJP-verkaveling. Het zijn de lange lijnen van Zuiderhage en verbinden de buurtschappen met elkaar; hoofdzakelijk met langzaam verkeer. Het Slenkenpark is natuurlijk en meanderend ingericht. De ruimtereserveringen langs het spoor zorgen voor een groene buffer.



5.3 Kabels en leidingen

De zone naast het spoor is gereserveerd om een groot deel van de kabels en leidingen in te verwerken. Hierdoor blijft ondergronds meer ruimte over voor bomen langs de wegen.



6 Principes beeldkwaliteit

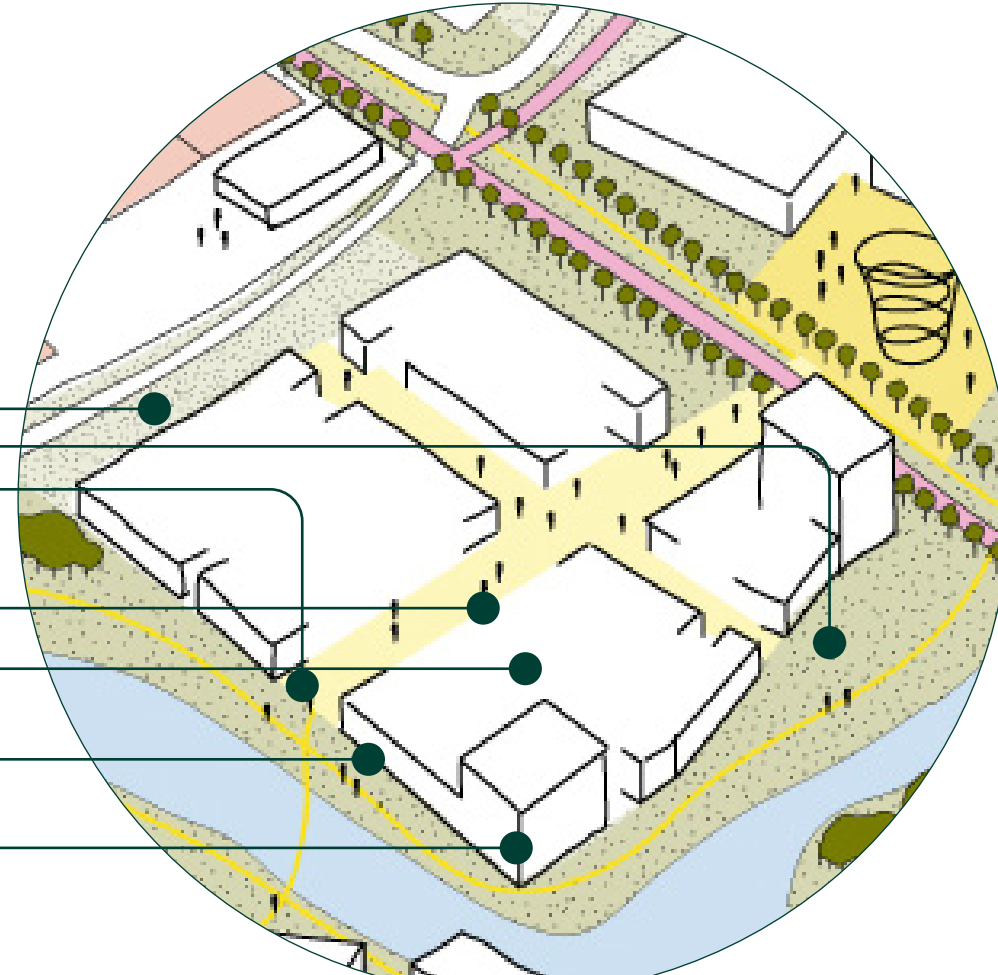
Invulling van de ontwikkelvelden

Het vorige hoofdstuk omvatte de beschrijving en uitwerking van het raamwerk. Dit hoofdstuk gaat over ontwikkeling van de ontwikkelvelden. Om de kwaliteiten van het raamwerk te verzilveren en de woningen hiervan te laten profiteren ze er verschillende principes voor de ruimtelijke kwaliteit opgesteld. Deze zijn gebaseerd op de vastgestelde principes beeldregie die voor de gehele mastervisie zijn opgesteld.

Bekijk hiervoor het algemene ontwikkelkader.

Inhoud

1. Aan de weg
2. Aan het slenkenpark
3. Routes door de blokken
4. Binnenhoven
5. Het blok
6. Accenten
7. Materialisatie

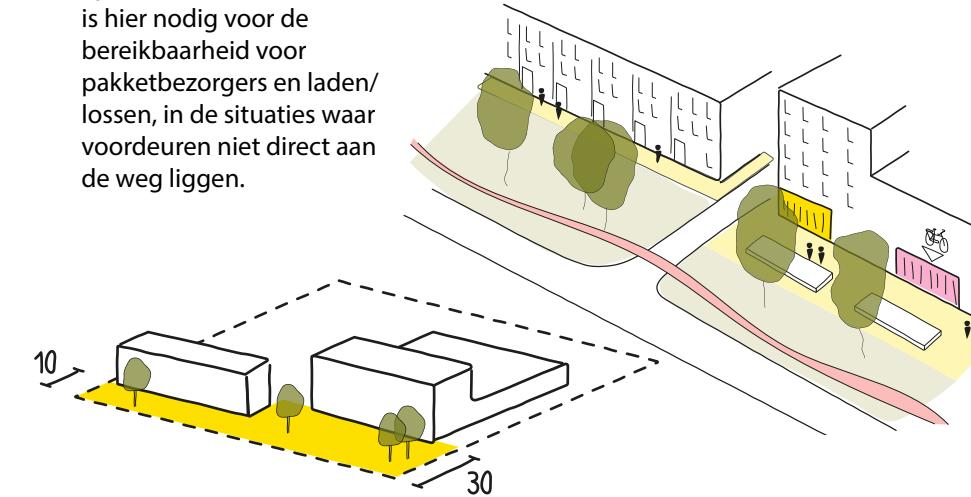


Afbeelding 21: Invulling van de ontwikkelvelden

6.1 Ruimte aan de wijk- en buurtlussen

Tussen de openbare weg en bebouwing ligt een zone van minimaal 10 en maximaal 30 meter. Deze is ingericht als entreezone en bestaat uit groen, fietsparkeren, entrees naar voordeuren, verblijfsplekken, bomen en water.

- Er staan geen auto's in deze zone; in het geval van maatschappelijke functies is K+R wel mogelijk.
- Specifieke aandacht is hier nodig voor de bereikbaarheid voor pakketbezorgers en laden/lossen, in de situaties waar voordeuren niet direct aan de weg liggen.



Afbeelding 22: Bebouwing op een groen tapijt: campuskarakter

Ruimte tussen gebouw en weg is groen ingericht

Open plint: interactie tussen binnen en buiten

Opgaand groen zoals bomen en lage heggen zorgen voor landschappelijke kwaliteit, maar behouden doorzicht



Afbeelding 23: Verschillende functies mogelijk aan de entreezone

6.2 Hout als leidend thema, ter inspiratie

In buurtschap Valkenstede zullen verschillende ontwikkelende partijen actief zijn; daarom is het belangrijk om een gemeenschappelijke uitstraling te benoemen zodat Valkenstede als campusbuurtschap herkenbaar blijft en een eigen identiteit ontwikkelt. In buurtschap Valkenstede worden houtaccenten een gemeenschappelijk thema; dit geeft een uitwerking van het natuurlijke 'buitenleven' karakter van Zuiderhage. Daarnaast is het aanleiding om een warme uitstraling en menselijke maat aan te brengen in het soms grootschalige campuslandschap met grote blokken.

De invulling van dit thema kan verschillen per locatie en project. Denk aan accenten door houten entreepartijen, houten geveldelen of balkon, inrichtingselementen in de buitenruimte zoals pergola's of zitelementen. De beeldbepalende plekken in het gebied (zie 3.6 Orientatiepunten & vista's) vragen om een meer uitgesproken vormgeving met thema 'hout'.

De inzet van hout als thema is niet kwantitatief gekoppeld aan de doelstellingen voor biobased bouwen, maar kan hier wel een invulling van zijn.



Afbeelding 24: Werken in hout



Afbeelding 25: Appartementen met hout



Afbeelding 26: Combinatie van gekleurd en natuurlijk hout



Afbeelding 27: Werken in hout



Afbeelding 28: Buitenruimten: balkons



Afbeelding 29: Buitenruimten: veranda's in hout



Afbeelding 30: Overkapping voor het parkeren



Afbeelding 31: Uitgesproken houten inrichting speelplein



Afbeelding 32: Zitelementen



Afbeelding 33: Betaalbaar wonen in hout

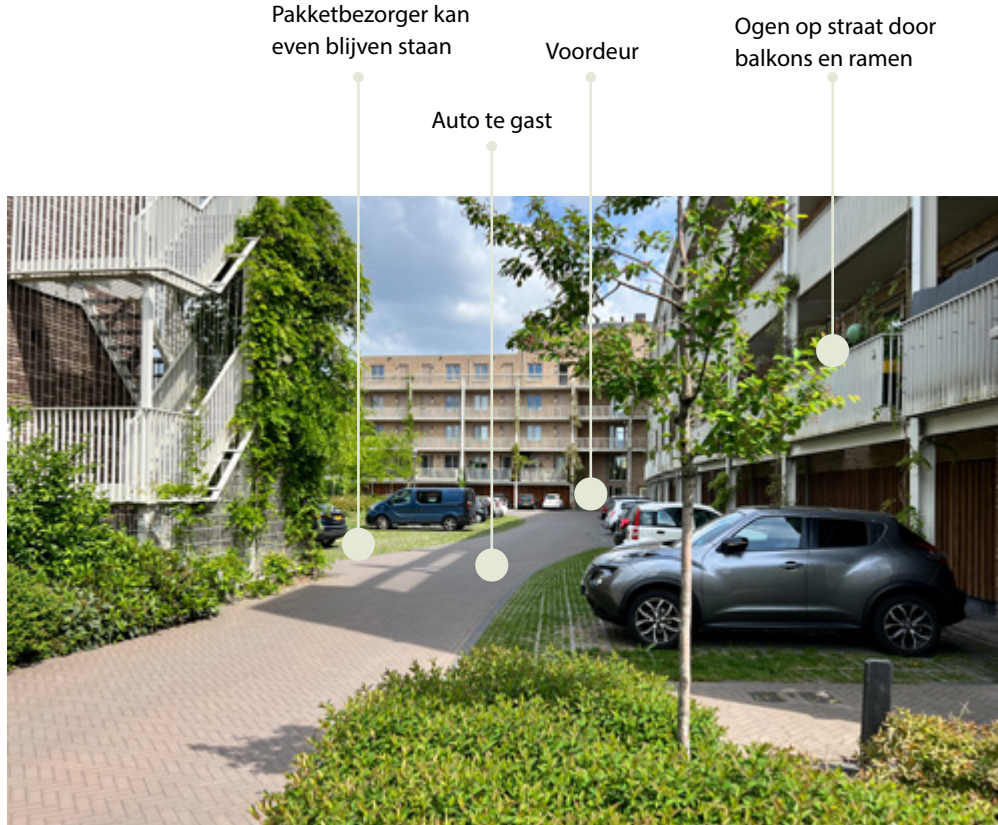


Afbeelding 34: Straatbeeld met houten gevels

6.3 Binnengebieden: routes en parkeeroplossingen

Het plan voor buurtschapValkenstede zet in op grote blokken met binnenterreinen. Veel utilitaire zaken zoals afvalinzameling, energie en parkeren gebeuren in deze binnenterreinen zodat de randen aan het Slenkenpark zo veel mogelijk vrij blijven van obstakels. De grotere blokken kunnen worden opgedeeld naar kleinere blokken (zie 4.3 Informele routes door blokken) door de inzet van informele publiek toegankelijke routes. Uitwerking uitgangspunten voor de routes:

- De routes door blokken zijn informele openbare routes die zorgen voor een fijnmazig voetgangers netwerk.
- Er is onderscheid tussen de routes die toegankelijk zijn voor auto's (ten behoeve van het parkeren) en routes die enkel voor langzaam verkeer toegankelijk zijn. Hierdoor kan een andere uitwerking gemaakt worden en wordt onwenselijk parkeren voorkomen.
- Er kunnen zowel voorkanten als achterkanten van woningen aan deze routes liggen.
- De routes vloeien over in de binnenterreinen van de blokken.
- Auto's zijn te gast, voetgangers en fiets mogen de gehele breedte van de weg gebruiken en er is geen apart trottoir of fietspad.



Uitwerking uitgangspunten voor de binnengebieden:

- In de binnenhoven wordt het grootste deel van het parkeren opgelost, zodat dit niet beeldbepalend is vanaf de straat of park.
- Daarnaast is er ruimte voor utilitaire functies zoals containers, trafo's, warmteverdeelstation en fietsenstalling. Deze worden integraal mee ontworpen.
- Dit betekent dat een (klein deel) van het binnengebied toegankelijk moet zijn voor de nutsbedrijven en afvaldienst.
- Belangrijk is een goed evenwicht tussen deze functies en groene inrichting zodat versteende binnengebieden voorkomen worden. De inrichting is klimaatadaptief en groen.
- Er is regie op erfafscheidingen en entrees naar woningen
- Vanaf de straat moet duidelijk en logisch zijn waar men wel en niet mag parkeren, hoe men bij de parkeergebieden komt en hoe men van het parkeergebied tot de voordeur komt. Ook moet er een verschil zijn tussen bewoners- en bezoekersparkeren.



Afbeelding 39: inrichting van een shared space



Afbeelding 35: Goede routes voor voetganger, groen geconcentreerd



Afbeelding 36: Waterberging en -afvoer in het blok; route leidt naar het landschap



Afbeelding 37: Karakter van een shared space



Afbeelding 38: Karakter van een shared space



Afbeelding 40: Karakter van een shared space

6.4 Herkenbare blokken met hoogte-accenten aan het park

Een campuszone met een wild slenkenlandschap vraagt om een goede definitie van dit landschap. We zetten daarom in op compacte clusters van bebouwing in gesloten, of half open bouwblokken. Deze blokken begeleiden en kaderen het landschap in, en zorgen voor toezicht vanuit de bebouwing op het groen. Bebouwing is altijd herkenbaar als onderdeel van een blok; een blok is uitgevoerd in één architectuur en in principe staat een gebouw niet solitair in de ruimte. Binnen een blok kunnen gestapelde en grondgebonden woningen gemengd worden.

De bouwhoogte van een blok is divers, want opgebouwd uit verschillende bebouwingstypen:

- Grondgebonden (2-4 lagen)
- Appartementen (maximaal 6 lagen)
- Accenten (maximaal 14 lagen)



Afbeelding 42: Blok definieert en begeleidt het landschap



Afbeelding 41: Combinatie van gestapeld en grondgebonden



Afbeelding 43: Blokken als simpele herkenbare volumes in het groen



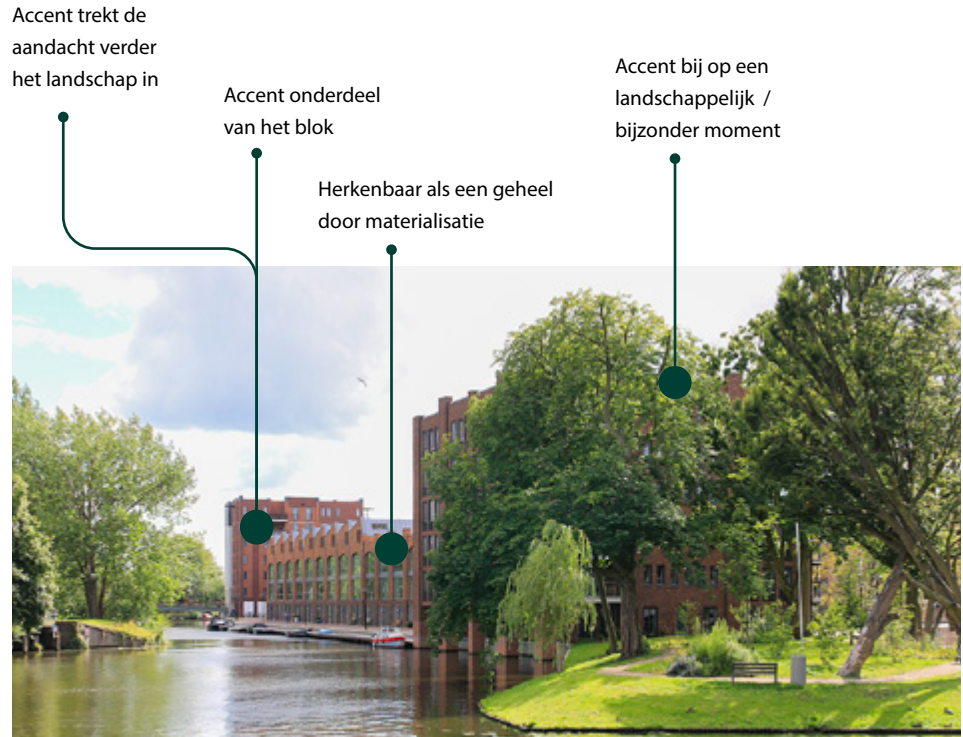
Afbeelding 44: Blok definieert en begeleidt het landschap

Uitwerking uitgangspunten hoogte-accenten:

- Accenten bevinden zich altijd aan het Slenkenpark; ze bieden hiermee unieke woonkwaliteiten én begeleiden de wandelaar of fietser langs het slenkenlandschap (zie 4.6 Orientatiepunten & vista's). De accenten markeren daarmee ook de landschappelijke kruisingen of plekken waar routes en landschap elkaar kruisen.
- Compacte footprint van maximaal 750 m2.
- Buitenruimten zijn altijd georiënteerd op het Slenkenpark.
- In principe zijn hoogteaccenten altijd onderdeel van een blok of cluster. Ze staan niet alleen in de ruimte. Dit geldt niet voor een object in het Slenkenpark (zoals uitkijktoren of paviljoen).



Afbeelding 45: Accent als onderdeel van het blok



Afbeelding 46: Verschillende accenten



Afbeelding 47: Markering van het park, onderdeel van het blok



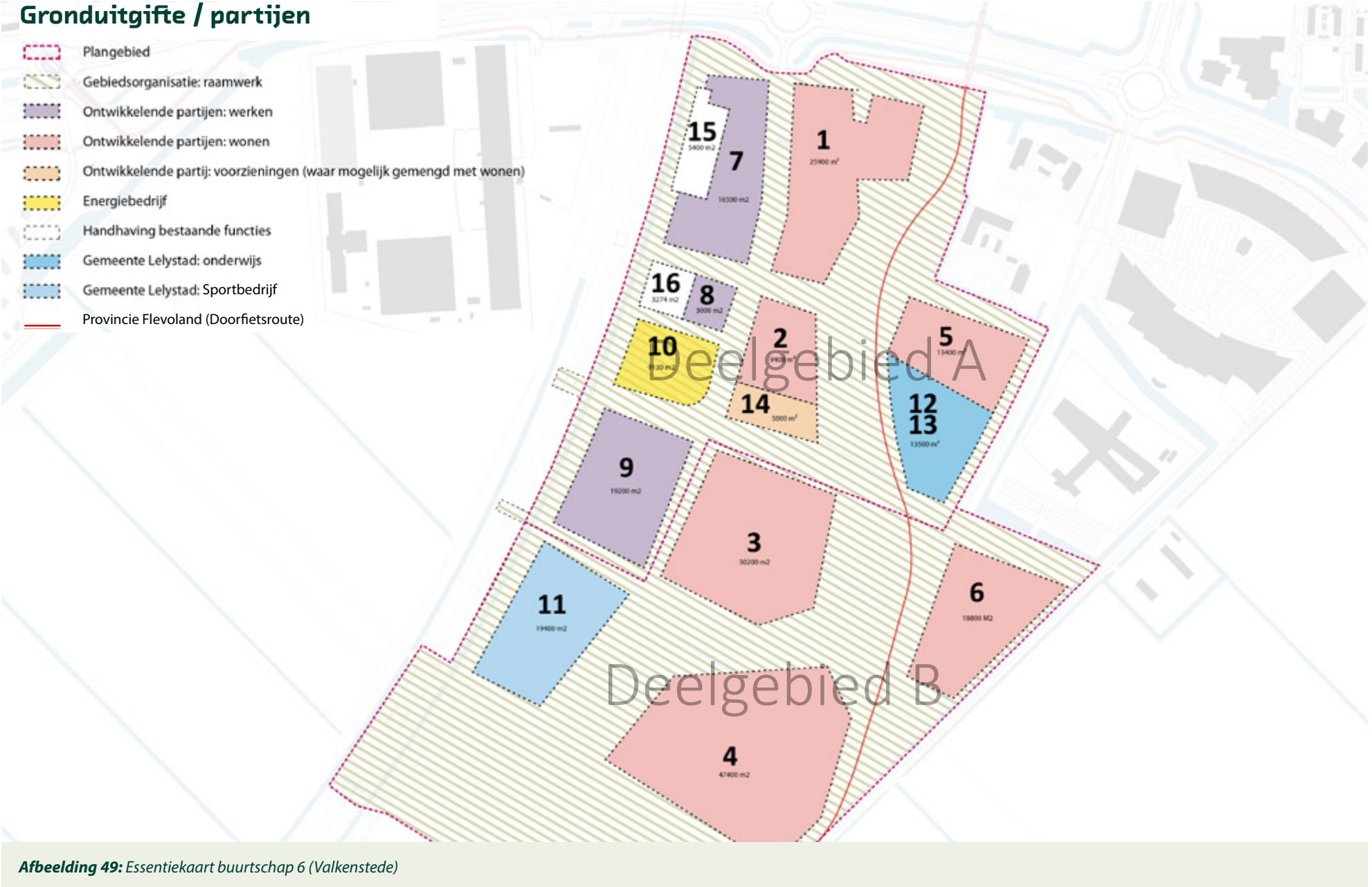
Afbeelding 48: Accent op het snijpunt van routes

7 Ontwikkelstrategie

7.1 Twee deelgebieden, één raamwerk

De planvorming voor dit buurtschap is opgedeeld. Voor het noordelijke deel (A) wordt gekozen voor ontwikkeling via partnerselectie. Dit betekent dat samen met de Uitvoeringsorganisatie de plannen verder worden uitgewerkt. Deze ruimte is nodig omdat de verschillende beoogde functies in het gebied ervoor zorgen dat de ontwikkeling minder standaard is. Het zuidelijke deel (B) bestaat voornamelijk uit woonfuncties waardoor voor een planselectie wordt gekozen.

De maatschappelijke functies zoals onderwijs, sport en energiecentrales worden door de Uitvoeringsorganisatie ontwikkeld. Dit geldt ook voor het hoofdraamwerk van infrastructuur en landschap. Alleen de kavels bestemd voor bedrijfsruimte en woningen zijn onderdeel van de plan- of partnerselectie.



7.2 Overige aandachtspunten en deulitwerkingen

Voorbeelduitwerking sportcomplex tennis/padel

Op basis van het programma van eisen en schematische uitwerking is een voorbeelduitwerking van het sportcomplex voor tennis/padel gemaakt. De belangrijkste uitgangspunten:

- De noordelijke en zuidelijk onderdoorgangen zijn bepalend voor het kavel.
- Het parkeren is zo min mogelijk aanwezig aan de straat.
- Padelbanen zo dicht mogelijk langs het spoor vanwege de grote geluidscontouren.
- Waar mogelijk een open en landschappelijke uitstraling.

Deze invulling kan nog wijzigen.



Afbeelding 50: De ligging van de padel en tenniseelden

7.3 Contouren milieu

Enkele bestaande en nieuwe functies in het gebied hebben een milieucontour. Dit betreft:

- De bestaande en nieuwe energiecentrales. Deze hebben een milieucategorie 3.2 wat betekent dat er een afstand van 50 meter (tot gemengd gebied) / 100 meter (tot rustig woongebied) moet worden aangehouden.
- Padel en tennis. Voor tennis wordt een afstand van 30m/50m aangehouden en voor padel een afstand van 120m/200m tot het woongebied.

Op deze kaart is te zien wat de impact hiervan is. Met name de padel heeft invloed op de onder- en naastgelegen ontwikkelvelden. De kavels aan de overzijde van de weg zijn bestemd voor woonfuncties; hier zijn mogelijk maatregelen nodig. De ontwikkelvelden langs het spoor ondervinden geen hinder, aangezien zij bestemd zijn voor werkfuncties.



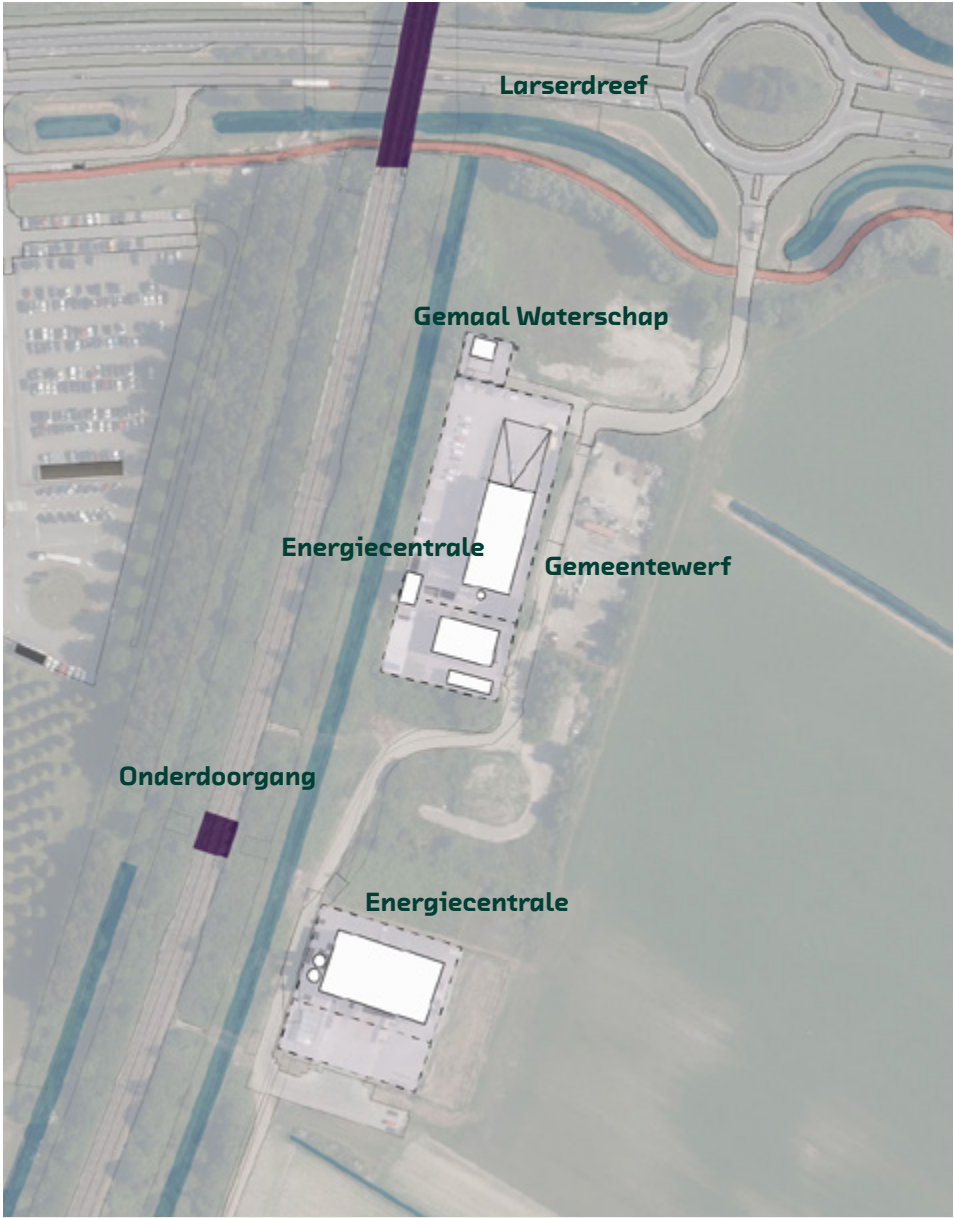
Afbeelding 51: De ligging van de padel- en tenniseelden (uitgezoomd)

7.4 Inpassing bestaande energiebedrijven en gemaal

De inpassing van de bestaande functies vraagt extra aandacht. Momenteel vormen ze een onsamenvangende verzameling gebouwen en terreinen, verbonden door een kavelweg. In de toekomst wordt dit punt dé gebiedsentree van Zuiderhage.

In het ruimtelijk raamwerk wordt ruimte gemaakt om extra bebouwing toe te voegen rondom de bestaande functies. Hierdoor worden ze 'ingelijst' Tezamen met de nieuwe functies ontstaat er een representatief en samenhangend geheel, terwijl er op het gebied van parkeren en ontsluiting efficiënter kan worden gewerkt.

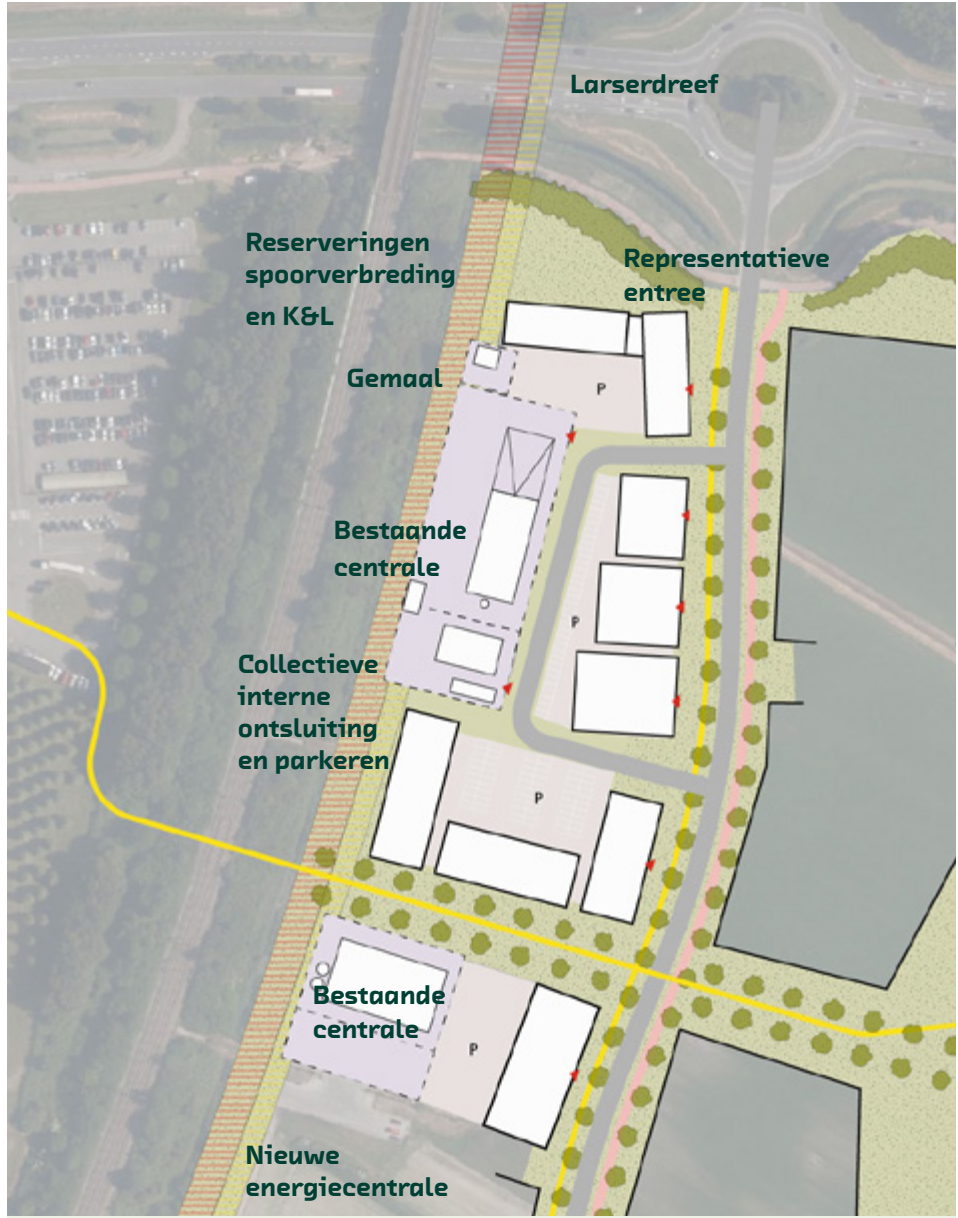
De voorbeelduitwerking laat zien hoe deze ambitie bereikt kan worden. In het noordelijke ontwikkeldveld wordt een ontsluitingsroute met parkeren op de plek van de gemeentewerf gelegd. De nieuwe kavels bieden de mogelijkheid om een representatieve entree aan de Larserdreef en een wijklus te realiseren. Ten zuiden hiervan komt een van de 'groene wigg' richting de onderdoorgang en het spoor en de nieuwe bushalte aan de wijklus. Hieronder bevindt zich de bestaande energiecentrale waar ook ruimte is voor een ontwikkeling aan de wijklus. Hieronder ligt het kavel voor de nieuwe energiecentrale. De drie functies delen samen de ontsluiting en waar mogelijk het parkeren.



Afbeelding 52: Inventarisatie van de huidige situatie



Afbeelding 53: Projectie van toekomstige structuur

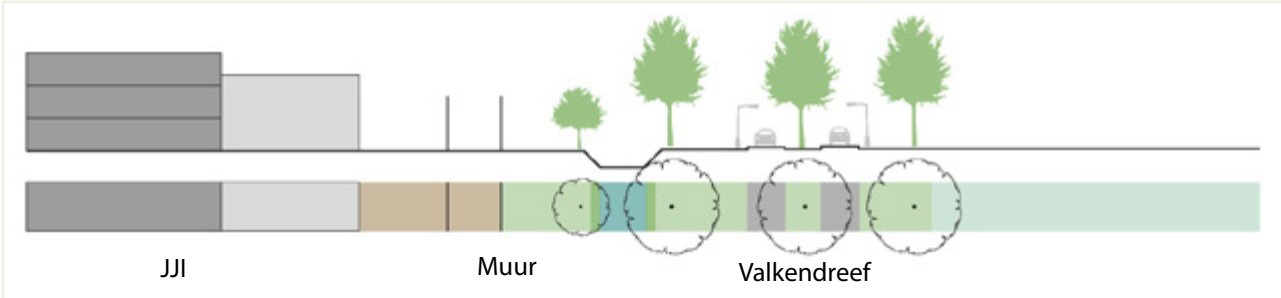


Afbeelding 54: Voorbeelduitwerking: omlijsting van bestaande functies

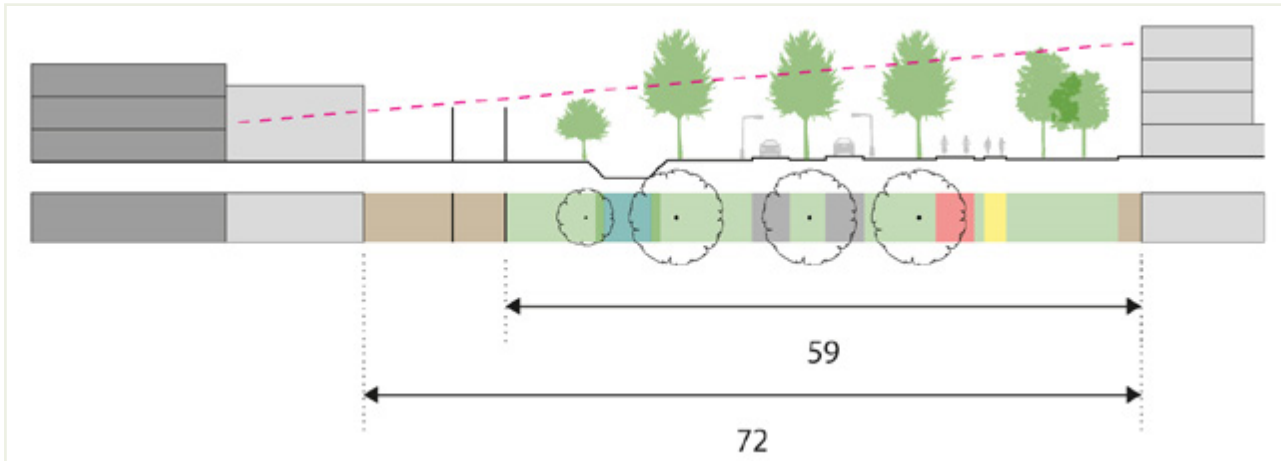
7.5 Inpassing justitiële jeugdinrichting (JJl) Lelystad

Aandachtspunten en uitgangspunten

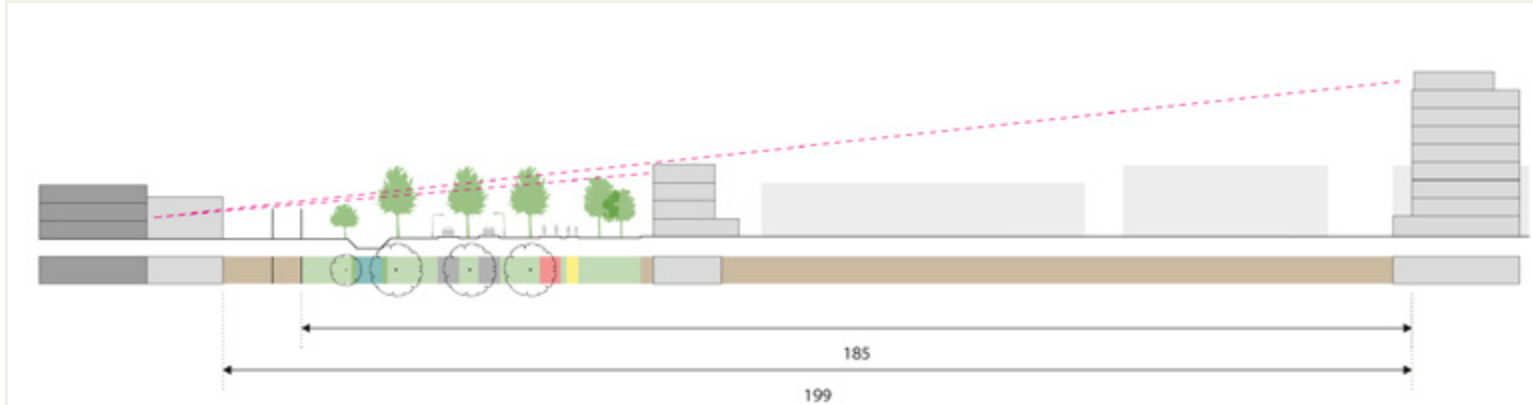
- Alleen grondgebonden woningen in de directe nabijheid van de JJl.
- Voor deze inrichting gelden dezelfde eisen als voor een reguliere Penitentiare Inrichting (PI).
- Voorkomen van inkijk door hoge bebouwing direct langs de muur.
- Ontwerp en locatie van ontmoetingsplekken zoals skatebanen of andere hangplekken voor jeugd niet in de nabijheid van de JJl: risico voor spullen over de muur gooien.



Afbeelding 55: Huidige situatie Valkendreef



Afbeelding 56: Nieuwe situatie Valkendreef



Afbeelding 57: Nieuwe situatie Valkendreef t/m Slenkenpark. De breedte van de Valkendreef zorgt voor voldoende afstand tussen de JJl en nieuwe bebouwing. Om inkijk te minimaliseren komt er geen hoogbouw aan de Valkendreef en worden bomen toegepast die zichtbeperkend werken.



Zuiderhage

Buurtschap Valkenstede: Campus aan het Slenkenpark

Ontwikkeldkader - februari 2026

gemeente
Lelystad



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening