

Zuiderhage

Buurtschap Overbeke: balkon aan het water

Ontwikkeldkader - februari 2026



Buurtschap Overbeke

- 1 Locatie en context
- 2 Programma
- 3 Essentiekaart
- 4 Ruimtelijke principes
- 5 Mobiliteit
- 6 Identiteit en beeldkwaliteit
- 7 Ontwikkelstrategie



1 Locatie en context

1.1 Ontwikkelingen & uitgangspunten

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

Bestaande elementen:

- De Torenavalktocht met bomenlaan is een karakteristiek element dat zijn oorsprong vindt in de verkaveling van de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders (RIJP).
- Aan weerszijden van het spoor en het stationsfundament is een brede bosstrook aangelegd. De kwaliteit van de bomen is matig maar de structuur is karakteristiek. Ambitie is om deze structuur te versterken en te benutten.
- Het plangebied wordt aan de zuidwestzijde begrensd door een karakteristieke polderlijn met bomenlaan, in het verlengde van de Wederiklaan. Ook hier is de ambitie is om deze structuur te versterken en te benutten.
- De onderdoorgangen van het spoor zijn leidend voor de verbindingen met de andere buurtschappen en sturen de infrastructuur.
- Aansluitingen op de huidige infrastructuur zijn daarnaast ook leidend:
 - Buurtschap Overbeke wordt aan de zuidwestzijde (vanaf fase 2) aangesloten op Warande (Wederiklaan) met OV en langzaam verkeer.
 - Aan de noordoostzijde vormt de aansluiting op de Orchideelaan een belangrijke gebiedsontsluiting.



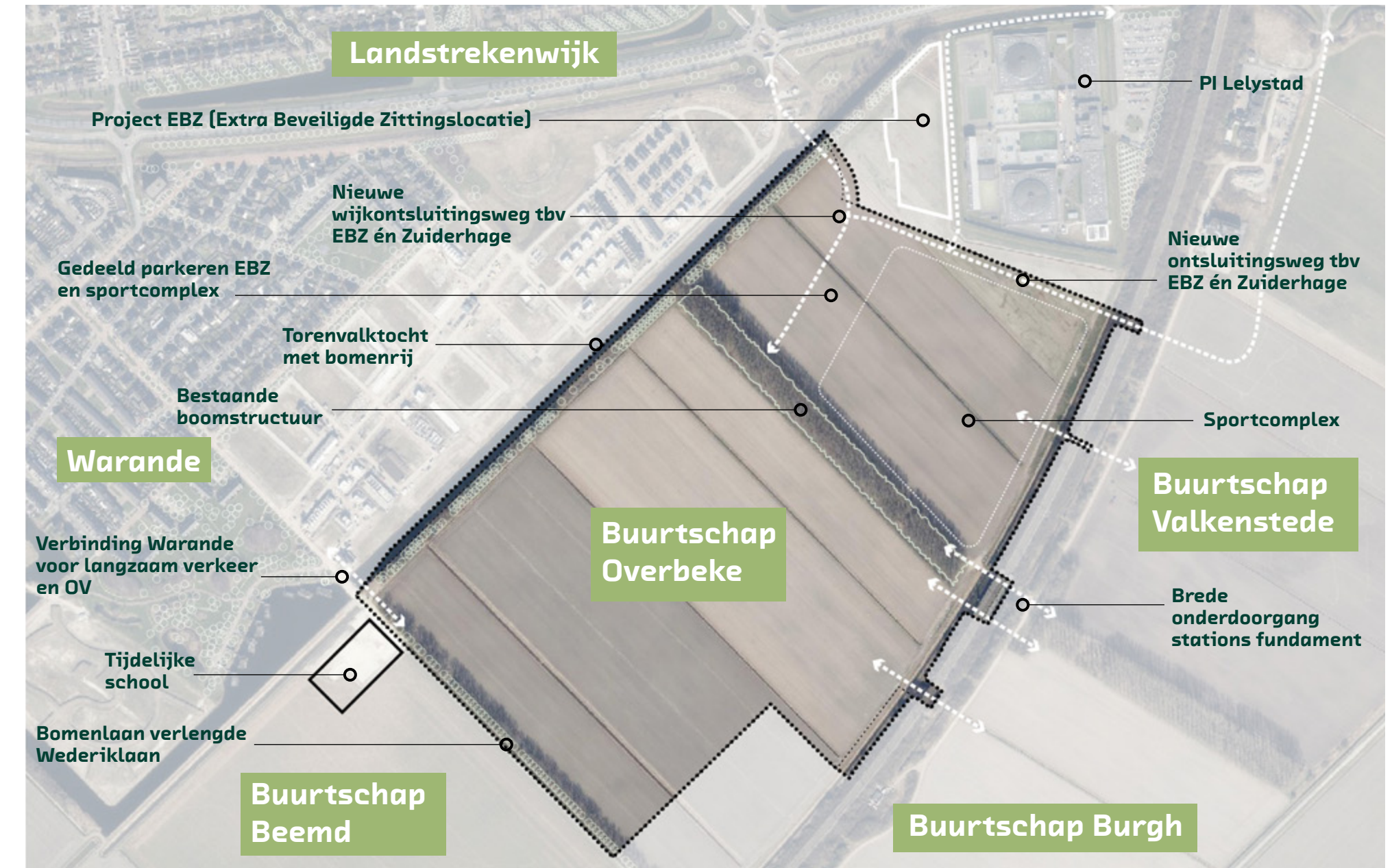
Afbeelding 1: Impressie nieuwe EBZ

Bekende ontwikkelingen:

- Aan de noordzijde van het plangebied wordt de EBZ (Extra Beveiligde Zittingslocatie) ontwikkeld. Dit is een beeldbepalend element. Onderdeel van dit project is ook de landschappelijke inpassing hiervan en een nieuwe interne weg tussen de Penitentiaire Inrichting (PI) en de EBZ.
- Zuiderhage en de EBZ delen een aantal functies: zo wordt een gedeeld parkeerterrein sport/EBZ aangelegd, en maakt de EBZ gebruik van de wegenstructuur. Dit stelt eisen aan de inrichting hiervan.
- Ten zuiden van de EBZ komen een sportcomplex en een school. Dit vormt dan de gebiedsentree van Zuiderhage en is ook direct een buffer tussen de PI / EBZ en Zuiderhage.



Afbeelding 2: Een van de onderdoorgangen van het spoor.



Afbeelding 3: Een overzicht van de functies

1.2 Ligging binnen Zuiderhage als geheel

Overbeke ligt bij de noord entree van Zuiderhage. Via de toekomstige noord-westelijke wijkbus wordt vanaf de rotonde aan de Larserdreef (Salland/Orchideelaan) Zuiderhage betreden. Dit is overigens ook de ontsluiting van Warande en de Extra Beveiligde Zittingszaal (EBZ).

De entree aan de kant van Zuiderhage, buurtschap Overbeke, toont direct de karakteristieke landschappelijke kwaliteit van Zuiderhage. Ook is direct zichtbaar dat het niet alleen om een woonwijk gaat, maar een complete samenleving met een diversiteit aan benodigde functies en inzet op een gezonde samenleving. Bij de entree bevindt zich een nieuwe school en een sportpark.

Aan weerszijden van de wijkbus zijn bij deze entree boomrijen zichtbaar waarmee de kenmerkende polderstructuur afleesbaar blijft. Een van deze boomstructuren vormt de scheiding tussen de sportvelden en het bebouwde deel van buurtschap Overbeke.

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 het ontmoetingspunt voor het buurtschap.

De meeste oevers in het Slenkenpark zijn zacht, vormgegeven als natuurlijke, groene taluds. De boulevard met kade is hier een uitzondering op en zal door de ontwikkelaar verder vorm gegeven worden. De rechte lijn van het buurtschap ontmoet hier de meanderende lijn van het Slenkenpark en vormt zo een bijzonder punt in de verkaveling van Zuiderhage.

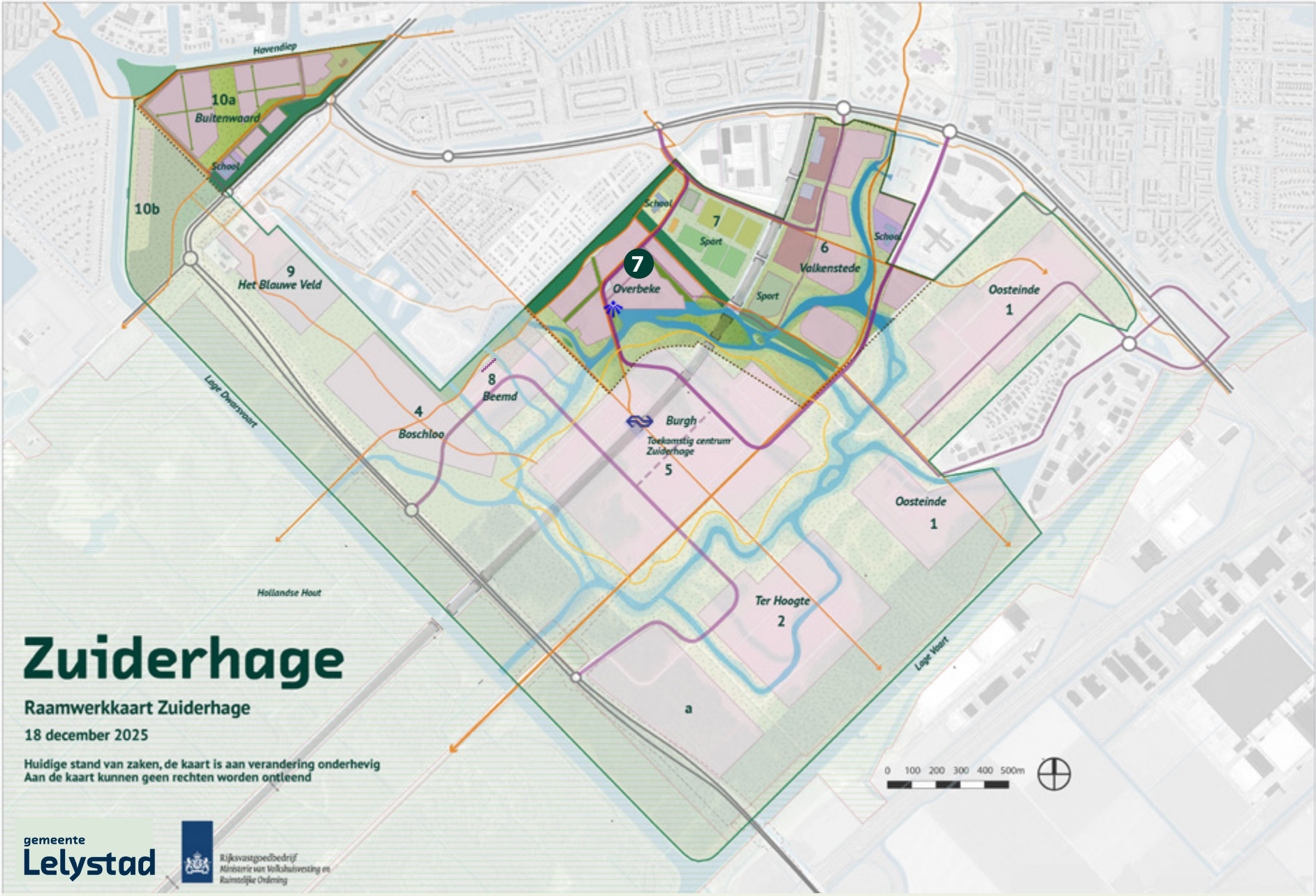
Het water van dichtbij te kunnen beleven, maakt deze plek extra aantrekkelijk.

De randen van Overbeke zijn georiënteerd op-, en reageren op-, de diverse omringende groenstructuren.

Wonen gebeurt in een mix waarbij meer dan 2/3 betaalbaar is. Dit alles resulteert in een programma van ongeveer 800 woningen en 11,8 ha voorzieningen, waaronder een school, maatschappelijke voorzieningen en sportvelden (voetbal).



Afbeelding 4: Ligging Overbeke in Zuiderhage

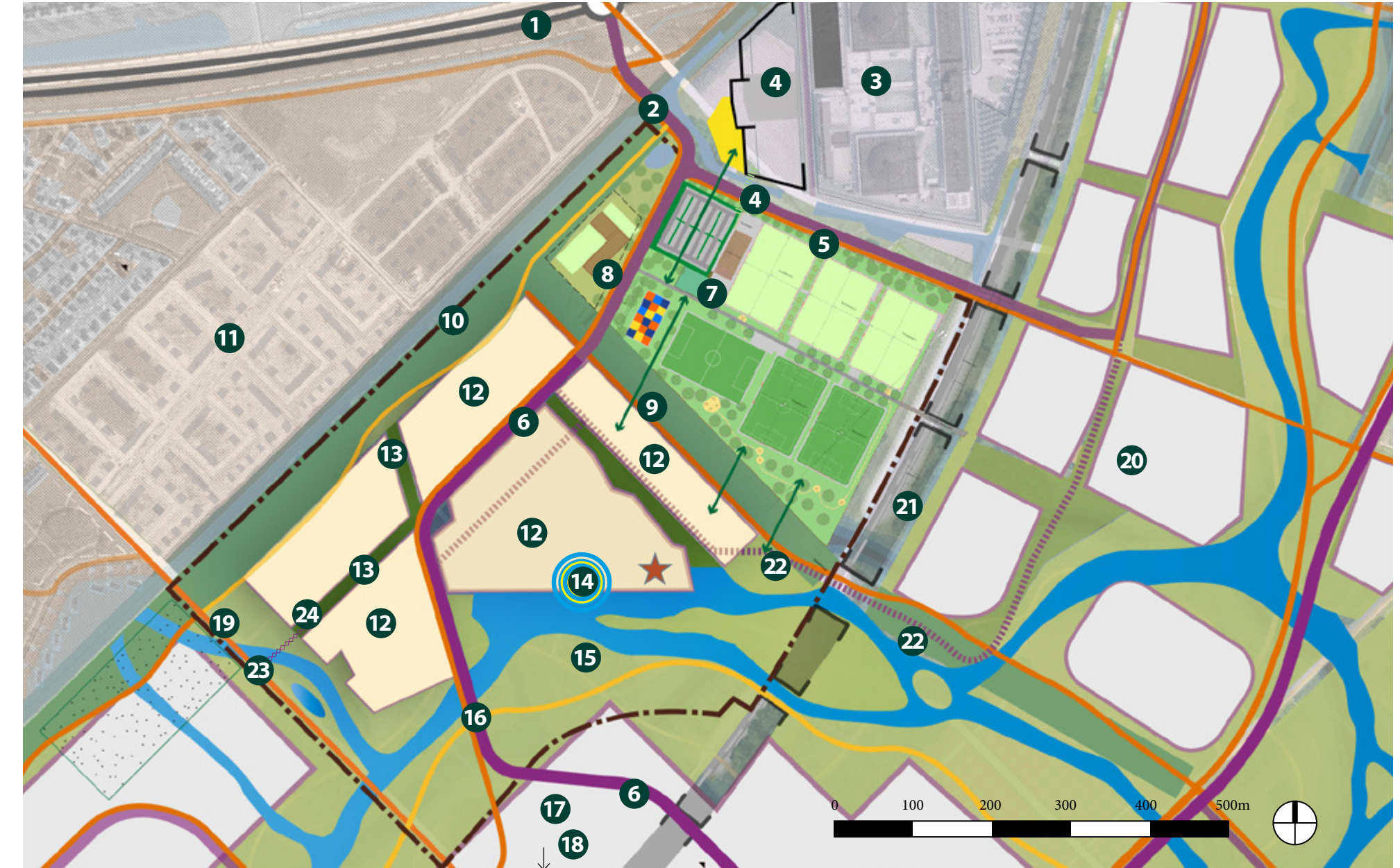


Afbeelding 5: De groenblauwe structuur.

1.3 Ligging binnen fase 1

- 1 Larserdreef.
- 2 Entree Zuiderhage.
Met brug over de Torenavalktocht.
- 3 Penitentiare Inrichting (PI).
- 4 In aansluiting op de PI de nieuw te bouwen EBZ.
Er komt een loopverbinding tussen het parkeerterrein bij het sportpark en de EBZ: integraal onderdeel van de entree van Overbeke.
- 5 Wijkus om de EBZ te ontsluiten.
- 6 Doorgaande wijkus Zuiderhage.
- 7 Sportpark en parkeerplaats.
Op deze plek komt een sportpark met 6 voetbalvelden en voorzieningen voor meer soorten van bewegen (n.t.b.).
De parkeerplaats kan ook gebruikt worden voor bezoekers van de EBZ en door de school (dubbelgebruik). Het sportpark ligt als een soort 'buffer' tussen de PI/EBZ en Zuiderhage.
- 8 Definitieve plek basisschool Stella Nova. Dit is inclusief speelplein. Parkeren en kiss & ride bevinden zich aan de andere zijde van de weg, in combinatie met het parkeren voor de sportvelden en de EBZ. Voor deze plek is gekozen vanwege het bij elkaar komen van lange, doorlopende fietsroutes, de centrale ligging op de grens van Warande - Landstrokenwijk en Zuiderhage, mogelijke synergie met het sportpark. (sportvelden, clubhuis, speeltuin, parkeren).
Een veilige gelijkvloerse oversteek is een vereiste.
- 9 Bestaande bomenlaan.
Deze laan toont de kenmerkende polderstructuur. De populieren zijn voor een deel oud en aan vervanging toe. Vervanging gebeurt stapsgewijs waarbij ook andere soorten bomen worden ingeplant (klimaatadaptatie, ziektebestendigheid en ecologische variëteit).
- 10 Bestaande bomen langs de Torenavalktocht.
Deze zone wordt verbreed, passend bij de kwaliteit van Zuiderhage: buurtschap 7 en 8 liggen volledig in de natuurlijke omgeving.
Aan de zijde van de Torenavalktocht is de lijn strak: de lijn volgt de oorspronkelijke strakke polderlijn en maakt de geschiedenis van deze plek afleesbaar.
Aan de zijde van Zuiderhage is deze lijn meanderend; de groenzone wordt hiermee onderdeel van het natuurlijke, meanderende Slenkenpark - de onderscheidende kernkwaliteit van Zuiderhage.

- 11 Warande. Aangrenzende, recente woonwijk; in de afgelopen decennia gebouwd.
- 12 Woonbebouwing Overbeke.
Met een 'middenzone' die gericht is op de brede, centrale zone van het Slenkenpark en 'randzones' daaromheen die georiënteerd zijn op de natuurlijke randen (boomclusters en zijarm Slenkenpark).
- 13 Groene zichtlijnen in het verlengde van de wijkus. Vanuit de auto niet 'ingesloten' maar juist vrij zicht op het groen; op het typische kenmerk van deze wijk.
- 14 Focuspunt van Overbeke: het 'balkon aan het water'. Deze langgerekte plek moet gaan fungeren als ontmoetingsplek voor Overbeke en voor heel Zuiderhage. Door deze plek goed te ontwerpen en optimaal te integreren met het Slenkenpark wordt de hoofdkwaliteit en aantrekkingskracht van dit buurtschap versterkt. Routes vanuit het hele buurtschap leiden je als een vanzelfsprekendheid naar deze plek.
- 15 Het Slenkenpark. Bindend element en kernkwaliteit van Zuiderhage.
- 16 Één brug naar het centrum van Zuiderhage. Deze bruggen zijn onderdeel van de wijkussen en liggen vanwege de brede groene ruimte van het Slenkenpark in het zicht vanuit de diverse buurtschappen en vanuit de vele routes. De vormgeving van deze bruggen draagt bij aan de identiteit van het Slenkenpark en Zuiderhage.
- 17 Centrum Zuiderhage: Buurtschap Burgh.
- 18 Toekomstig station Zuiderhage. Op korte afstand van de buurtschappen en snel en direct bereikbaar voor de fietser en voetganger van Zuiderhage en omgeving.
- 19 Verlengde Wederiklaan: doorgaande verkeersstructuur (bus, fiets, voetganger), exclusief de auto. De Wederiklaan volgt de oude polderverkaveling en verbindt Zuiderhage met Warande.
- 20 Aangrenzend buurtschap 6, Valkenstede.
- 21 Spoor.
- 22 Doorgaande buurtlus die buurtschap 6 en 7 met elkaar verbindt. Deze weg vormt een tweede belangrijke entree voor Buurtschap 7.
De ligging van de getekende buurtlus is indicatief: deze wordt nader gespecificeerd bij de uitwerking van het buurtschap.
- 23 Busverbinding fase 1 (verbonden met route Warande).
- 24 Bouwweg naar Warande (tot ca. 2030).



Afbeelding 6: Buurtschap Overbeke en de voorzieningen / functies

2 Programma

2.1 Bouwveld a - uitvraag

Woningbouw

ca. 800 woningen

Bouwveld a is 15,5 ha.

Wonen in Zuiderhage gebeurt in een mix:

- Een divers aanbod aan woningtypologieën
- Meer dan 2/3 van de woningen is betaalbaar (op basis van betaalbaarheidsgrens die is vastgesteld door het Rijk)
- In fase 1 wordt in een mix gebouwd:
 - Sociale huur: 36%
 - Middeldure huur en/of goedkope koop 16%
 - Betaalbare koop 23%
 - Vrije sector 25%

Zie **ontwikkelkaders algemeen deel** en de **Woonvisie 2022-2027**.

De woningbouw vindt plaats in bouwveld a die aan het Slenkenpark ligt. Dit betreft de ruimte voor de uitvraag. Er wordt een stedenbouwkundig plan / landschappelijke plan gevraagd voor specifiek bouwveld a. Het Slenkenpark zelf behoort niet tot de uitvraag.

Bouwveld a. 15,5 ha.

- bouwveld uitvraag

Bouwveld b. ca. 11 ha.

- sport en bijbehorende voorzieningen

- parkeergelegenheid EBZ, sport en school

Bouwveld c. ca. 7 ha.

- school



Afbeelding 7 : De bouwvelden binnen Overbeke

Wonen met zorg

Buurtschap Overbeke is (net als Valkenstede) aangewezen voor het realiseren van woonzorgvoorzieningen voor (jong)volwassenen met een (licht) verstandelijke beperking 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 dorpse 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.

2.2 Buurtschap Overbeke

- Sportcomplex met voetbalvelden en clubhuis
- Plaatsing ASM-Court bij dit sportcomplex.
 - Advies om niet te kiezen voor basketbal op het ASM-court.
 - Trimparcours kan als calisthenicsvorm worden meegenomen in ASM-court.
 - Speelgelegenheid met natuurlijk spelen opties voor jeugd, in verband met nabijheid school, het clubgebouw en de ASM-court.
- Goede zit- en chillvoorzieningen bij de centrale ontmoetingsplek aan het water. Dit stimuleert het buiten zijn.

Mogelijkheden waterkant:

- Steigers voor vissers en suppers.
- Borden met SUP-en kanoroutes, ook als GPX te gebruiken.
- Eventueel ook verhuur of gratis gebruik van materialen op het water.
- Fitness- en calisthenicsvoorzieningen aan de waterkant.

Spelen

Spelen wordt ingepast conform het speelbeleid van de gemeente Lelystad. Voor kinderen in alle leeftijdsgroepen is er voldoende aanleiding om te spelen. Aan de hand van afstanden uit het speelbeleid moet worden gekeken naar een goede verdeling van speelplekken voor kinderen van 3 tot 8 jaar (buurtspeelplekken) en voor 8 jaar en ouder (wijkspelplekken).

Kijk voor het vastgestelde speelruimtebeleid op:
www.gemeentelelystad.nl/speelruimtebeleid.

- De locatie van de speelplekken draagt bij aan de sociale samenhang binnen de diverse deelgebieden binnen het woningbouwveld (a) van Overbeke.
- De speelgelegenheden sluiten qua uitstraling goed aan op de omgeving.



Afbeelding 8: Referentiebeelden spelen, Mastervisie ZUS

Ook is het mogelijk, bijvoorbeeld voor oudere kinderen, speelmogelijkheden onder te brengen in de aangrenzende groene rand: speelvelden mogen ook buiten bouwveld a worden geplaatst. Dit moet dan wel bijdragen aan de betekenis van het landschap dat grenst aan de buurtschappen; aan een attractieve, recreatieve overgangszone tussen de compacte buurtschappen en de ruigere natuur in het Slenkenpark (zie ook Mastervisie ZUS; de 'flexibele parkzone'). Hierbij nadrukkelijk ook aandacht voor: Informeel sport, uitnodigen om te bewegen en een goede verbinding met het 'Lelylint'; de recreatieve route die rondom het centrumbuurtschap ligt. Een doorgaande route die geschikt is voor fietsers, skaters, wandelaars.

Het spelen binnen de buurtschappen behoort tot de opgave van de ontwikkelende partij, het spelen in de zone van het Slenkenpark bij de Uitvoeringsorganisatie Zuiderhage.

2.3 Bouwveld c - school Stella Nova

6.100 m2 gebouw incl. speelplek, parkeren en Kiss&Ride.
Dit bouwveld wordt door de gemeente ontwikkeld.

De school is strategisch geplaatst:

- Grenst aan meerdere, doorgaande fietsverbindingen
- Ligt bij de entree van de wijk en is met de auto goed bereikbaar voor halen / brengen (Evengoed wordt fietsen gestimuleerd)
- Synergie mogelijk met het ernaast gelegen sportpark mogelijk (opvang, delen of medegebruik van speelplek en sportvelden)
- Uitgangspunt is gezamenlijk parkeren EBZ, sport en school (driedubbelgebruik).
Zie bij bouwveld b.

2.4 Bouwveld b - sportvelden

Zes voetbalvelden met bijbehorende voorzieningen en parkeerplaatsen voor driedubbelgebruik.
Dit bouwveld wordt door de gemeente en Sportbedrijf Lelystad ontwikkeld.

Vanuit uitstraling / gebruik is er een voorkeur voor het open sportpark:

- Delen van het park kunnen dan ook buiten trainingen en wedstrijden worden gebruikt voor sport en spel.
- Mogelijkheid voor inpassen ASM veld en trim- wandelparcours.
Het nodigt naast sport of sportief bewegen uit tot recreatief bewegen en breedtesport.
- Er is wordt een extra wandelverbinding mogelijk gemaakt tussen buurtschap 6 en 7.
- Door de ruimere setting kan het open sportpark veel beter, met groen, landschappelijk ingepast worden in de omgeving. Ook binnen het sportpark zelf is meer ruimte voor beplanting.
- Maken van een representatieve entree Zuiderhage beter mogelijk door ruimere opzet en inzet om meer brede functies.

2.5 Maatschappelijke voorzieningen

Zie algemeen kader met **overzicht maatschappelijke voorzieningen**.



Afbeelding 9: Schets met open sportpark

Programma boulevard, ontmoetingsplek Overbeke

Bij dit buurtschap draait het om het creëren van een mooie, levendige ruimte aan het water, een ontmoetingsplek voor heel het buurtschap en vanwege de mooie ligging zelfs voor heel Zuiderhage. Bij het gevraagde plan aan de ontwikkelende partij hoort ook een visie op hoe hier programmatisch op wordt ingespeeld.



3 Essentiekaart

Ruimtelijk raamwerk Overbeke

Op de essentiekaart van Overbeke zijn de verschillende structuren, routes en belangrijke plekken aangegeven. Het concept van het buurtschap wordt op de volgende pagina's verder toegelicht.

Het meest bijzondere aan Overbeke is de prominente positionering van dit buurtschap aan het Slenkenpark

- De ruimte aan het Slenkenpark, oftewel de boulevard of kade, vormt het hart van Overbeke.
- Interne straatjes komen op de boulevard uit.
- De boulevard ligt expliciet in het zicht gezien vanuit het landschap en het toekomstige centrum van Zuiderhage.
- De boulevard is strak, maar de inrichting van de boulevard is 'zacht'; met groen en aangename plekken voor verblijf.

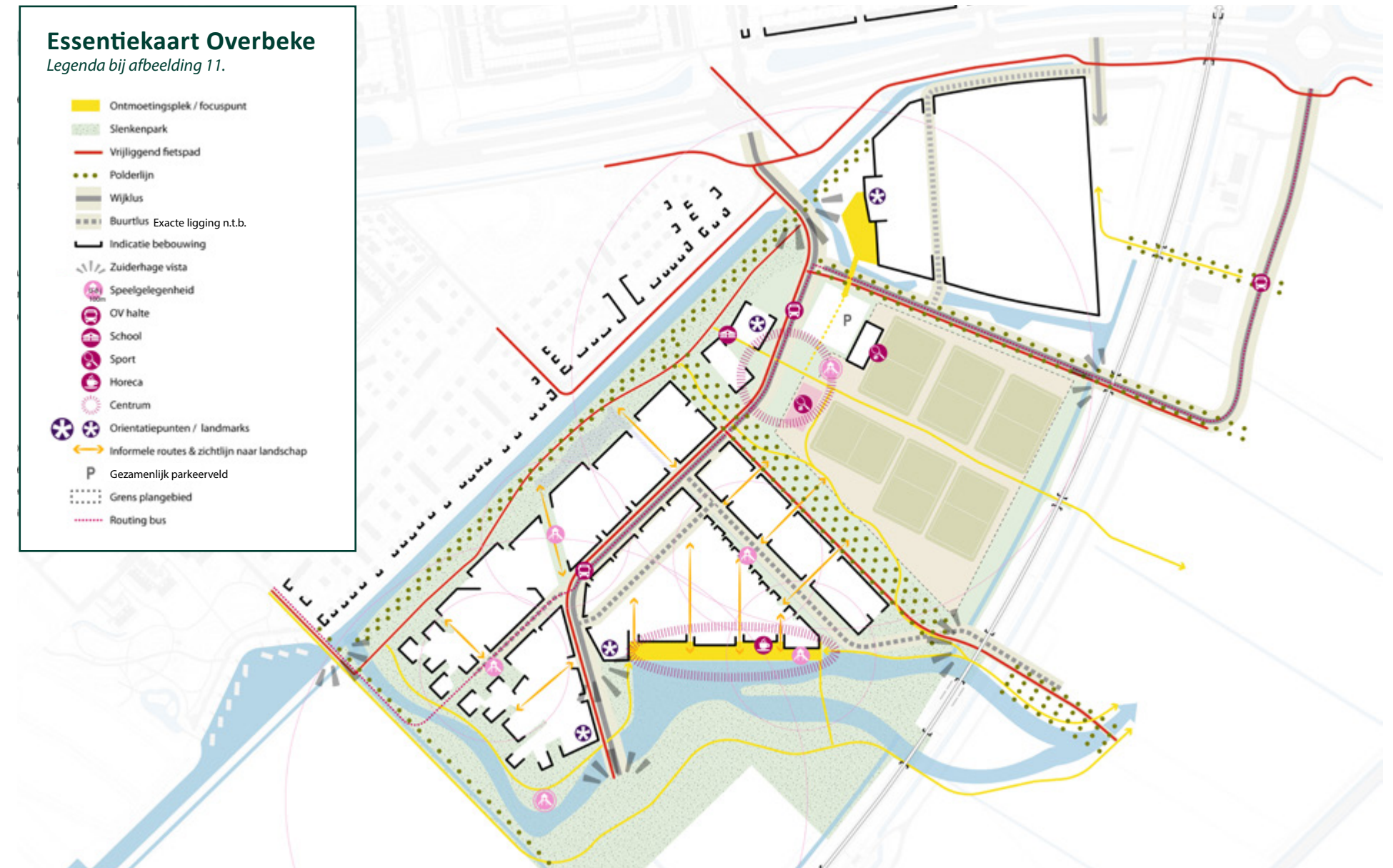


Afbeelding 10: Waterrecreatie

Essentiekaart Overbeke

Legenda bij afbeelding 11.

- Ontmoetingsplek / focuspunt
- Slenkenpark
- Vrijliggend fietspad
- Polderlijn
- Wijkus
- Buurtlus Exacte ligging n.t.b.
- Indicatie bebouwing
- Zuiderhage vista
- Speelgelegenheid
- OV halte
- School
- Sport
- Horeca
- Centrum
- Oriëntatiepunten / landmarks
- Informele routes & zichtlijn naar landschap
- Gezamenlijk parkeerveld
- Grens plangebied
- Routing bus



Afbeelding 11: Routes van het OV

4 Ruimtelijke principes

4.1 Vier bijzondere randen

Principe 1

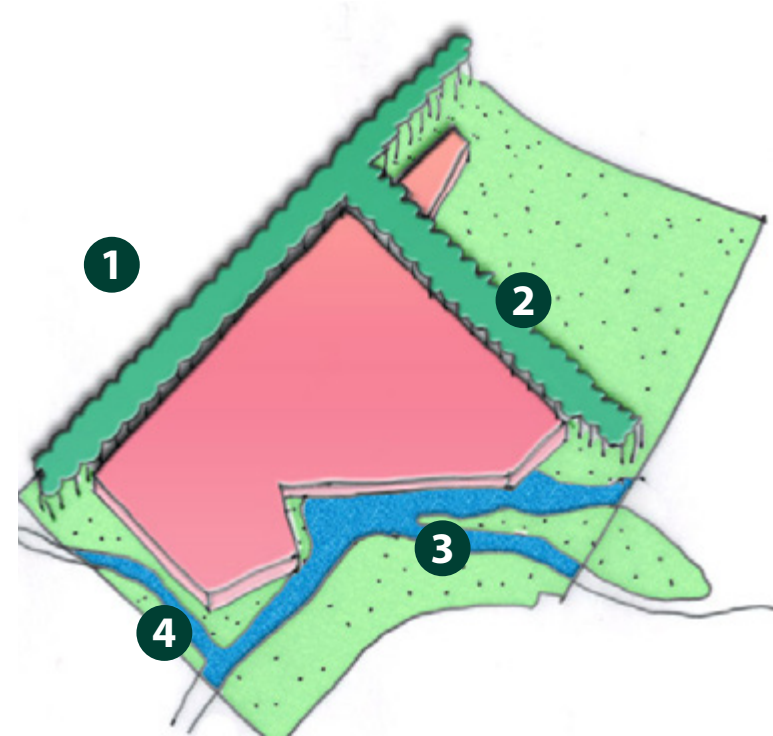
Buurtschap Overbeke ligt los in het landschap (overkoepelend principe) met 4 bijzondere randen (specifiek principe)

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 dit landschap. Een optimale beleving van het landschap, door een alzijdige oriëntatie van het buurtschap op de natuur.

Deze landschappelijke omgeving heeft aan de verschillende zijden van Overbeke een ander karakter. Het karakter aan de noordwest en noordoostzijde wordt mede bepaald door aansluiting op de groenstructuren in het polderlandschap, die al aanwezig zijn.

Zie ook H7. Identiteit en beeldkwaliteit.

- ❶ Aansluitend op de bestaande bomen langs de Torenavalktocht
- ❷ Aansluitend op de bestaande bomenrij van de polderverkaveling
- ❸ Het Slenkenpark
- ❹ Zijarm van het Slenkenpark en verbinding naar de wijk Warande



Afbeelding 12: De verschillende landschappelijke randen van Overbeke met elk hun specifieke uitstraling en kwaliteit



Afbeelding 13 : Referenties 'aansluiting van woningen op het landschap'



4.2 Bestaand groen krijgt een nieuw leven

Principe 2

Gebruik maken van bestaand groen; kenmerkende bestaande structuren.

Bestaande bomenrij (populieren) die de polderstructuur volgt

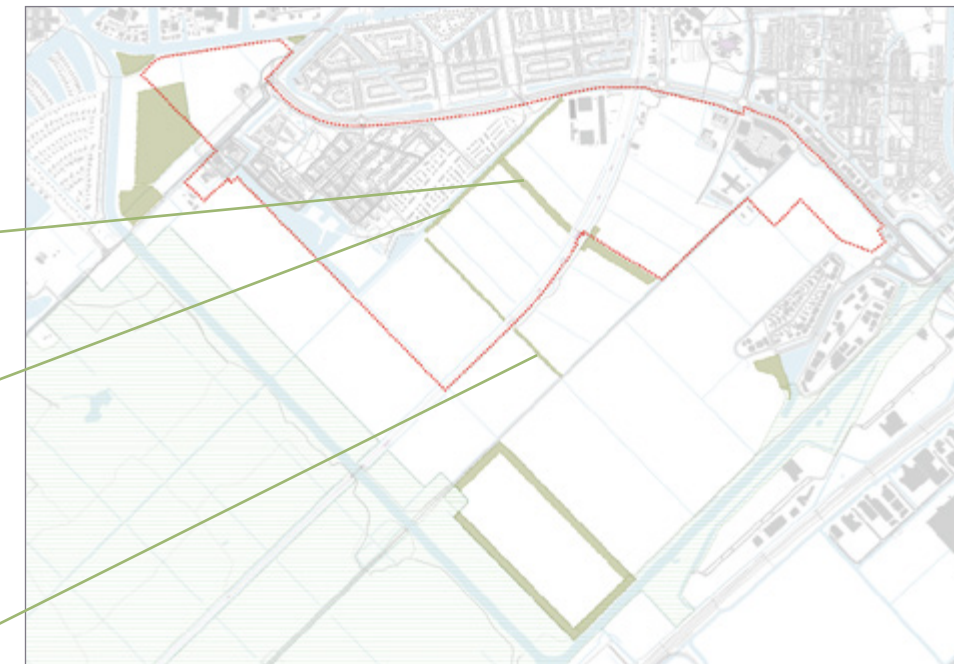
De rij wordt ingezet als scheidingslijn sport/wonen. De populieren worden stapsgewijs door de gemeente vervangen door een meer gevarieerde bomenrij, rekeninghoudend met de omgeving en de gewenste integrale kwaliteit van het Slenkenpark.

Bestaande bomenrij (populieren) langs de Torenavalktocht die samen met het water de lange, doorgaande polderstructuur volgt

Deze rij wordt breder gemaakt en ingezet als overgang tussen Warande en Zuiderhage. De populieren worden stapsgewijs vervangen door een meer gevarieerde bomenrij, rekeninghoudend met de omgeving en de gewenste integrale kwaliteit van het Slenkenpark. Langs deze lijn komt een doorgaande fietsroute Lelystad - Hollandse Hout.

De Wederiklaan

De lange polderlaan vormt voor fietsers en voetgangers de doorgaande lijn door Zuiderhage en verbindt voor langzaam verkeer en bussen de wijk Warande, via het karakteristieke Slenkenpark, met het centrum van Zuiderhage. De weg is recht, de polderstructuur blijft bij deze route duidelijk herkenbaar.



Afbeelding 14: Huidig beeld. Torenavalktocht en bomenrij (populieren).



Afbeelding 15: De bestaande groenstructuur wordt verbreed tot ca. 40 m en aangevuld met een wandelpad langs het water en een doorgaand fietspad tussen deze groene rand en de bebouwing.

4.3 Balkon aan het water

Principe 3

Balkon aan het water

Kernkwaliteit van buurtschap Overbeke is de uitgesproken ligging aan het Slenkenpark. Hier haalt het buurtschap zijn identiteit vandaan. (Zie ook in het **Masterplan van ZUS** bij de 'gouden regels': 'Elk buurtschap heeft zijn eigen identiteit'). Daarbij heeft elk buurtschap één of meerdere centra, zoals een plein, brink of dorpsweide met daaraan mogelijke bijbehorende voorzieningen. In het geval van buurtschap Overbeke is dit **de kwaliteitsplek** aan het water.

- De plek aan het water ligt mooi qua bezonning en zicht, en vormt het ontmoetingspunt voor buurtschap 7. Eventueel ook voor overige bezoekers uit Zuiderhage of vanuit Lelystad.
- Vele routes komen uit op deze plek samen.
- Het 'balkon aan het water' oftewel de boulevard aan het water wordt zorgvuldig en kwalitatief vormgegeven. Deze ruimte is namelijk bepalend voor de kwaliteit van het buurtschap als totaal.
- De boulevard moet een prettige ruimte vormen voor langer verblijf. Dit betekent ook beschutting (bomen, let op wind, meerdere 'intieme' plekjes), plekken om informeel te zitten en een terras.
- De meeste oevers in het Slenkenpark zijn zacht, vormgegeven als groene taluds. De kade in buurtschap 7 vormt hier een uitzondering op. De rechte lijn van het buurtschap ontmoet hier de meanderende lijn van het Slenkenpark: bijzonder punt in de verkaveling van Zuiderhage.
- De kade wordt zorgvuldig gematerialiseerd en er is ook de mogelijkheid om bij het water te komen (bij hoog water overstroombaar deel van de boulevard).

'Balkon aan het water'

Kade met groots uitzicht over het Slenkenpark
Boulevard/Terras met mooie zon-oriëntatie
= 'centrum' of ontmoetingsplek buurtschap
Overbeke



Afbeelding 16: Referentie Dudok aan het Diep, Groningen en onder Zilverparkkade Lelystad (Karres en Brands en Alle Hosper)



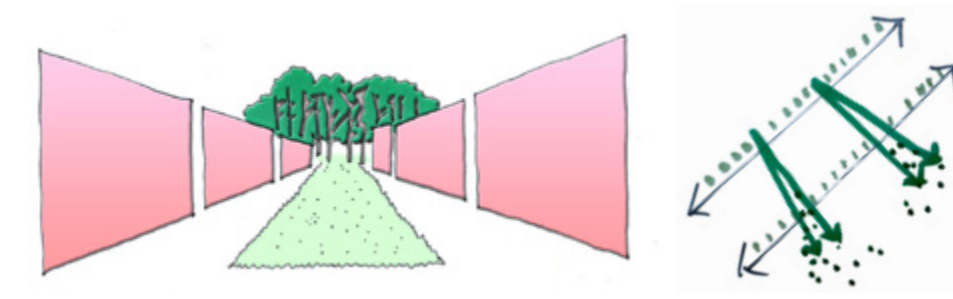
4.4 Vensters op het groen

Principe 4

Groen tot aan de voordeur

Vanuit de verschillende delen van buurtschap 7 is er zicht op -, en contact met het groen.

Elk buurtschap heeft een of meerdere landschappelijke aansluitingen op de groen/blauwe hoofdstructuur, zodat het altijd onderdeel uitmaakt van het grotere geheel. De straten of ruimtes bieden een venster op het groen. Dat betekent ook dat in het verlengde van de wegen zoveel mogelijk vrij zicht op groen is; zicht op het landschap. Het groen is de kernkwaliteit van Zuiderhage en is voelbaar tot aan de woning, de straat en/of het binnenterrein. Op deze manier kan wonen in het groen voor het hele buurtschap betekenis krijgen.



Venster op het groen

Vanaf de loop-, fiets en autoroutes steeds zicht op groen.

Zicht op het Slenkenpark

Zicht op het Slenkenpark benadrukt door beplanting en verbreding.

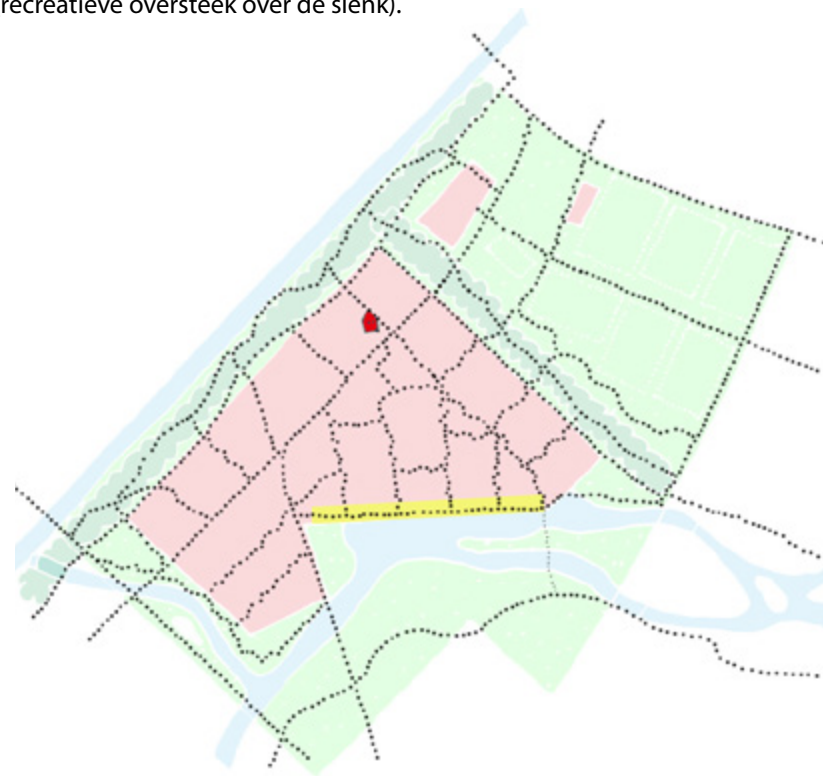


Afbeelding 17: Referentiebeelden Ede

Principe 5

Vanaf de voordeur direct de natuur in kunnen wandelen

Fijnmazig netwerk aan voetpaden. Een ommetje kunnen lopen staat centraal: een zeer fijnmazig voetpaden netwerk dat de bebouwing, de natuur en de verschillende functies en buurtschappen met elkaar verbindt. Wandelen is een hoofdkwaliteit van Zuiderhage. Van wandelen door het buurtschap, langs het buurtschap, door het landschap tot flaneren over de boulevard en struinen door het Slenkenpark (recreatieve oversteek over de slenk).



Afbeelding 18: Wandelen door het buurtschap, door het landschap en struinen door het Slenkenpark met recreatieve oversteek over de slenk.

4.5 Sport verweven met het buurtschap

Principe 6

Zuiderhage als complete samenleving en sociaal sterk buurtschap

Ontwerpen voor sociale samenhang. De stedenbouwkundige opzet en programmering binnen een buurtschap dragen bij aan ontmoeting en gemeenschapsvorming.



Afbeelding 19: Referentie sport (voetbal) en informele sporten.



1. Entree Overbeke; met school, sportpark, parkeren en EBZ
2. Open sportpark
3. Trimparcours, speelplein en ASM veld voor iedereen

4.6 Aantrekkelijke gebiedsentrees

Principe 7

Entree Zuiderhage met ruimte voor sport, spel, school en ontmoeten

Aantrekkelijke entrees buurtschap Overbeke
Buurtschap Overbeke kan vanuit 4 zijden worden bereikt. De entrees worden zorgvuldig vormgegeven op zicht en uitstraling.

1. Entree met de wijklus vanaf de Larserdreef, een van de hoofdentrees van Zuiderhage. Het vormt een groene entree met zicht op de school en het sportcomplex met clubhuis en activiteitsveld (ASM veld). Bij deze entree komen meerdere loop- en fietsroutes samen en wordt verleid tot bewegen en ontmoeten. Deze entree draagt bij aan de uitstraling dat er vanuit Zuiderhage wordt ingezet op een complete en gezonde samenleving, op buiten, groen, bewegen en ontmoeten. Zuiderhage is niet alleen een woonwijk; maar bovenal een gemeenschap waarin mensen fijn kunnen leven. De groene omgeving draagt daar zeker aan bij.
2. Entree vanuit buurtschap 6, buurtschap Valkenstede. Bij de onderdoorgang onder het spoor loopt het water van het Slenkenpark mee naast de weg. Na de onderdoorgang is er ruim zicht over het groen van het Slenkenpark en zicht op de boulevard aan het water, het paradepaardje van buurtschap Overbeke.
3. Entree vanaf het centrum Zuiderhage (Burgh). Weids zicht over het Slenkenpark, benadrukt door de met het park mee ontworpen brug en met zicht op de boulevard buurtschap Overbeke.
4. Entree vanaf Warande. Je komt Zuiderhage binnen via een brug over de Torenavalktocht en de daaraan grenzende bomenstrook. Na de bomenstrook ontvouwt zich het Slenkenpark. Ook hier weer nadruk op het groen en de buurtschappen die daar los in liggen.



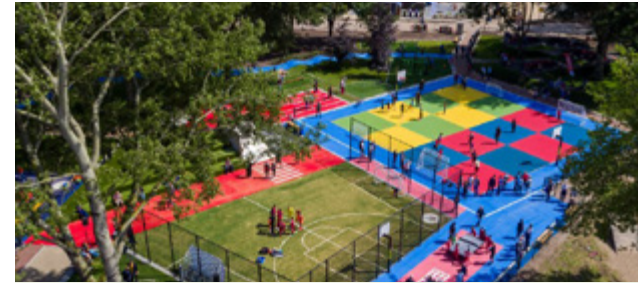
Afbeelding 19: Benadrukken en vormgeven groene entrees Zuiderhage / Overbeke



Afbeelding 20: Referentiebeelden Ecoschool de Verwondering - Orga architecten



Afbeelding 21: Referentiebeelden Brug in Quirijnpark Tilburg, Karres en Brands



Afbeelding 22: Referentiebeelden ASM veld in Almere, looppad langs de Torenavalktocht

4.7 Inzet hoogteverschillen

Principe 8

Gebruik maken van hoogteverschil

In Zuiderhage zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met het werken met een gesloten grondbalans. Vrijgekomen grond wordt gebruikt voor het versterken van de beleving van Zuiderhage en de beleving van het Slenkenpark. In buurtschap Overbeke zou het hoogteverschil kunnen worden ingezet om bouwvelden nog beter te oriënteren op de landschappelijke omgeving of als accentpunten in de groene randen of het Slenkenpark. Naast hoogtes kan ook gewerkt worden met laagtes; geleidelijke overgang naar de groene rand of het Slenkenpark of als wadi's, het op een landschappelijke manier onderbrengen van klimaatadaptatie in het gebied. De hoogtes/laagtes kunnen worden benut voor afscherming van bijvoorbeeld het parkeren of het vergroten van de beleving van het landschap.

Hoe om te gaan met hoogteverschillen en het positief inzetten ervan wordt uitgevraagd aan de ontwikkelaar, als onderdeel van het plan.



Afbeelding 23: Referentiebeelden met geïntegreerde hoogteverschillen

4.8 Impressie Overbeke



Impressie op het balkon aan het water

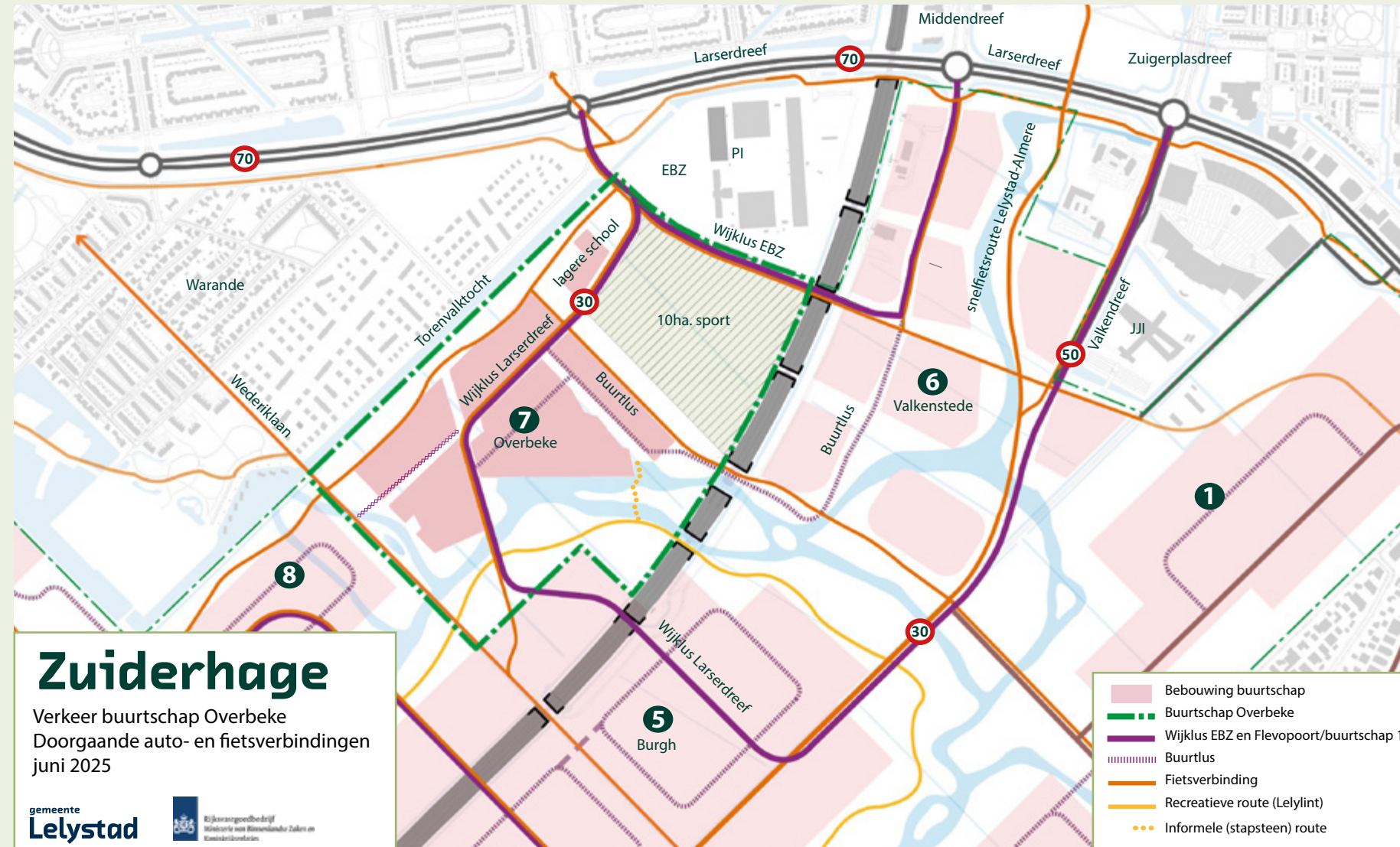
- De kade vormt het hart van Overbeke
- Interne straatjes komen op de boulevard uit
- De boulevard ligt expliciet in het zicht, gezien vanuit het landschap en het toekomstige centrum van Zuiderhage
- De boulevard is strak, maar de inrichting van de boulevard is 'zacht'; met groen en aangename plekken voor verblijf



Afbeelding 24: Impressies: het water is aantrekkelijk, de inrichting van de boulevard zacht.

5 Mobiliteit

In het algemene overkoepelende Ontwikkelkader voor fase 1 staat het hoofdstuk mobiliteit beschreven.



Aspecten mobiliteit

Voetganger

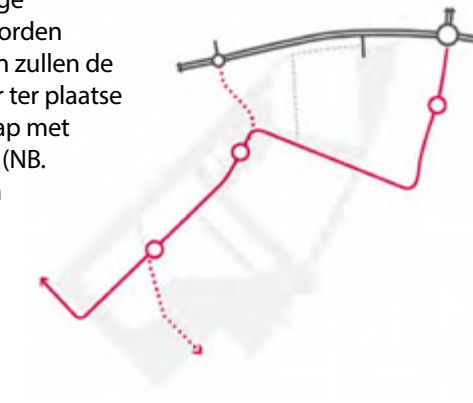
- Fijnmazig netwerk
- Rondjes: rondje slenk, rondje buurtschap via de diverse groenstructuren
- Verbinden van de belangrijke publieke plekken.
- Het wandelnetwerk is fijnmazig, prettig en veilig qua sfeer en landschappelijk ingericht. Rondom Burgh loopt een aaneengesloten recreatief pad. Tussen Burgh en Overbeke is zowel een formele, comfortabele voetverbinding (langs de wijkus) en een informele (stapsteen) verbinding over de Slenk.



OV

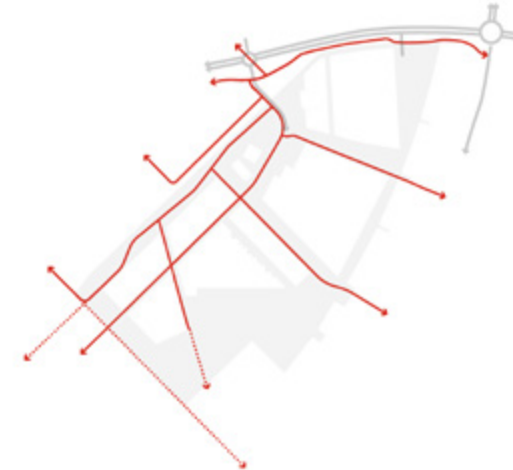
Halte bij PIL (andere zijde spoor), bij EBZ/Sport/school en in buurtschap 7 (indicatief)

- ←--- Koppeling aan EBZ wijkus. Tijdelijke halte bij EBZ. In fase 2 worden de wijkussen aangelegd. Voor Zuiderhage kan een speciale buslijn worden geïntroduceerd. De bussen zullen de wijkussen volgen die voor ter plaatse van het centrumbuurtschap met elkaar worden verbonden (NB. de verbinding geldt alleen voor bussen, niet voor personenauto's).



Fiets

- Fijnmazig netwerk, maaswijdte ca. 500 meter.
- Aansluiting op omgeving.
- Vrijliggende fietspaden langs de wijkussen en op de buurtlussen en buurtstraatjes; aangename, sociaal veilige verbindingen
- Aanvullend ook recreatieve routes door het groen en het Slenkenpark met accent op de landschappelijke beleving



Auto

Wijkussen en buurtlus

- ↔ Larserdreef en wijkusswn. Op de wijkus wordt de snelheid merendeels 30 km/ uur. Dit blijkt duidelijk uit de inrichting, vormgeving, materialisatie en de naastgelegen bebouwing. Op de wijkus sluiten de buurtlussen aan, en daar weer op de woon- of buurtstraatjes. Vanaf de wijkus dient het aantal aantakkingen beperkt te zijn in verband met de gewenste doorstroming. Wel voorkanten van woningen aan de weg (vanwege gewenste kwalitatieve uitstraling en sociale veiligheid), geen (individuele) aansluitingen.

- ↔ Buurtlus
 ←--- Tijdelijke bouwweg naar Warande (tot ca. 2030)



6 Identiteit en beeldkwaliteit

6.1 Beeldkwaliteit Zuiderhage

De algemene beeldkwaliteit van Zuiderhage past bij de positionering waarbij het buitenleven en de natuur centraal staat: Zuiderhage, brengt je buiten. In het **algemene ontwikkelkader** staat meer informatie over deze beeldkwaliteit. Daarnaast is er een imagoboek ontwikkeld.



Afbeelding 25: Impressies passend bij 'Zuiderhage brengt je buiten'. Ook in de binnengebieden van bouwblokken zijn aantrekkelijke plekken gemaakt. Naast parkeren en privégroen kunnen er openbare of semi-openbare verblijfsplekken worden ingericht

6.2 Stedenbouwkundige principes beeldkwaliteit Overbeke

Oriëntatie

Oriëntatie van de woningen op wegen, fiets- en wandelpaden en het omringende landschap. Dit moet bijdragen aan een omgeving die prettig van uitstraling is, sociaal veilig, fijn om doorheen te lopen. Andersom is het aantrekkelijk om vanuit de woning riant zicht te hebben op de straat en de landschappelijke omgeving. In Overbeke wordt extra aandacht besteed aan de uitstraling van de 'koppen' van de bouwblokken. Deze liggen veelal aan essentiële openbare ruimtes waaronder de boulevard en het Slenkenpark. Zie tekening hiernaast.

Verspringende rooilijnen

In Overbeke worden geen lange, strakke, formele rooilijnen gehanteerd, maar verspringende of gelaagde rooilijnen. Te lange, strakke lijnen kunnen te formeel worden. In Overbeke ligt de nadruk juist op het maken van prettige plekken. Door het (incidenteel) laten verspringen van de bouwblokken kunnen wat luwer gelegen plekken worden gecreëerd, ruimtes voor bomen en zitgelegenheid. Het invoegen van bomen zorgt voor schaduwwerking (tegengaan hittestress) en het invoegen van zitgelegenheid moet bijdragen aan een prettige, uitnodigende sfeer van de openbare ruimte.

Bebouwing gegroepeerd in eenvoudige herkenbare bouwblokken, geen achterkanten naar de openbare ruimte

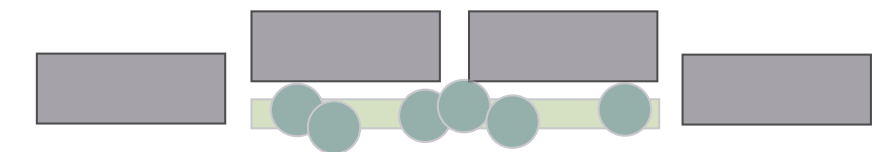
De bebouwing wordt gegroepeerd in herkenbare (gesloten) bouwblokken die zich richten op de omgeving. Achterkanten aan de zijde van de openbare ruimte moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Het maken van prettige straten, waar de bewoners zich thuis voelen staat voorop. De sociale component speelt een belangrijke rol in Zuiderhage. Ook 'hofjes' met voorkanten naar de openbare ruimte behoren tot de mogelijkheden. Een hof wordt hierbij gezien als een kwalitatief ingerichte 'samen-plek', een plek waar 'de anonimiteit van de stad verandert in collectiviteit' (Urhahn).

NB. Grondgebonden zijn maximaal 4 bouwlagen hoog. Gestapelde bouw is maximaal 4 tot 6L met accenten van 8L tot 10L.

Zie het **omgevingsplan**.



De woningen zijn georiënteerd op wegen, fiets- en wandelpaden en het omringende landschap



Verspringende of gelaagde rooilijnen gericht op het maken van prettige plekken

6.3 Identiteit verschillende deelgebieden Buurtschap Overbeke

Identiteit deelgebied 1: aan de bosrand

Gebruik maken van de bomenrand en het eventueel aan te brengen hoogteverschil in deze zone.



Afbeelding 26: Referentiebeelden aan de bos- of bomenrand.

Identiteit deelgebied 2: aan de Torenavalktocht

Oriëntatie op de Torenavalktocht en de te versterken bomenrij langs het water.



Identiteit deelgebied 3: aan de zijslenk

De bebouwing zoveel mogelijk onderdeel laten uitmaken van de landschappelijke omgeving langs de zijslenk, de bebouwing zoveel mogelijk in het landschap plaatsen.

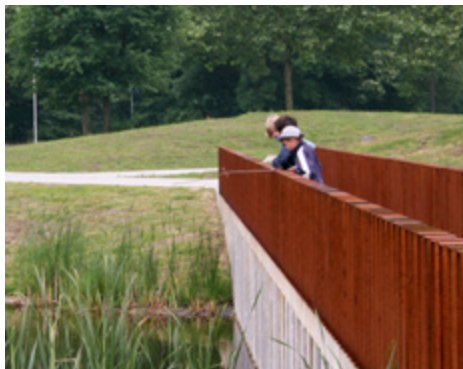


Identiteit deelgebied 4: balkon aan het water

Specifieke identiteit deelgebied 4: balkon aan het water

Centraal deel Overbeke met focus op de boulevard en het Slenkenpark. Dit centraal gelegen deel haalt zijn kracht uit de ligging aan het Slenkenlandschap.

- Oriëntatie op het water
- Samenkomst routes
- Prettige plekken om te verblijven aan het water
- Dicht bij het water kunnen komen, het water kunnen aanraken
- Meanderende lijnen van het Slenkenpark versus rechte lijnen van het buurtschap
- Prettige sfeer van de architectuur, zacht, niet te formeel
- Woningen/ appartementen qua sfeer passend bij de boulevard en het Slenkenpark



Afbeelding 27: Referentiebeelden balkon aan het water: meanderende lijn versus strakke lijn (Kopenhagen), verblijfskwaliteit, uitnodigen om te zitten dicht bij het water (München), optimaal zicht op het Slenkenlandschap (referentiebeeld Park Nieuwland), dicht bij het water kunnen komen (Malmo).

6.4 Buitenobjecten en openbare gebouwen

Bij de omgeving passend (houten) buitenobjecten

Naast het inzetten van houten elementen als onderdeel van de architectuur kunnen deze ook in de buitenruimte worden ingezet. De buitenobjecten kunnen of in samenhang met de vormgeving van de woningen en/of in samenhang met de buitenruimte ontworpen worden. Buitenelementen zijn bijvoorbeeld zitobjecten, vlonders, spelaanleidingen. De buitenelementen worden zorgvuldig vormgegeven en zorgen voor een aantrekkelijke (functioneel en qua uitstraling) buitenruimte.

Openbare gebouwen Overbeke

In Zuiderhage wordt extra zorg besteed aan de uitstraling en de uitwerking van openbare gebouwen; in Overbeke het clubhuis, de school en de eventuele horeca aan het water.

Met duurzaamheid als speerpunt en indien gewenst een passend kleuraccent.

De uitstraling is zodanig dat duidelijk zichtbaar is dat het hier een openbaar, (toegankelijk) gebouw betreft.



Afbeelding 28: Bij de omgeving passende buitenobjecten

6.5 Nadere uitwerking beeldkwaliteit: onderdeel uitvraag

Nadere uitwerking beeldkwaliteit

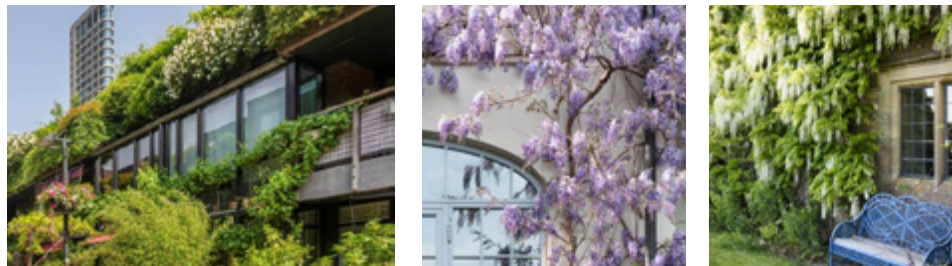
Uitstraling, samenhang, sfeer en identiteit als uitvraag

Aan de ontwikkelende partij wordt gevraagd om aan de hand van o.a. de specifieke ligging van de verschillende deelgebieden van buurtschap Overbeke een plan op- en globale uitwerking van de beeldkwaliteit van het buurtschap te geven. Vraag is hoe samenhang, herkenbaarheid en een specifieke Zuiderhage/Overbeke uitstraling kan worden gecreëerd.

Daarbij bestaat Overbeke uit meerdere straten en uit meerdere clusters; cluster aan de bosrand, aan de Torenavalktocht, aan de zijslenk en aan het water. Deze straten of clusters kunnen door (subtiële) variatie van materialen, kleuren en/of beplanting elk weer hun eigen specifieke karakter of accent krijgen.

Invalshoeken waarmee gewerkt kan worden zijn o.a.:

- Beeldkwaliteit houdt verband met het overkoepelende thema 'buiten'
- Beeldkwaliteit is afgeleid van de specifieke ligging van het buurtschap, voor Overbeke is dat de prominente ligging aan het Slenkenpark.
- Een passend 'basis'materiaal/kleur kan worden ingezet om de gewenste uitstraling van een cluster of straat kracht bij te zetten
- Ook een bepaald assortiment van bomen en beplanting kan hiertoe dienen (vorm/kleur/bloeitijd/(eetbare)vruchten e.d.)
- Ook kleuraccenten kunnen de gewenste uitstraling versterken.



Afbeelding 29: Begroeiing en soort van begroeiing kan ook een onderscheidend element vormen

7 Ontwikkelstrategie

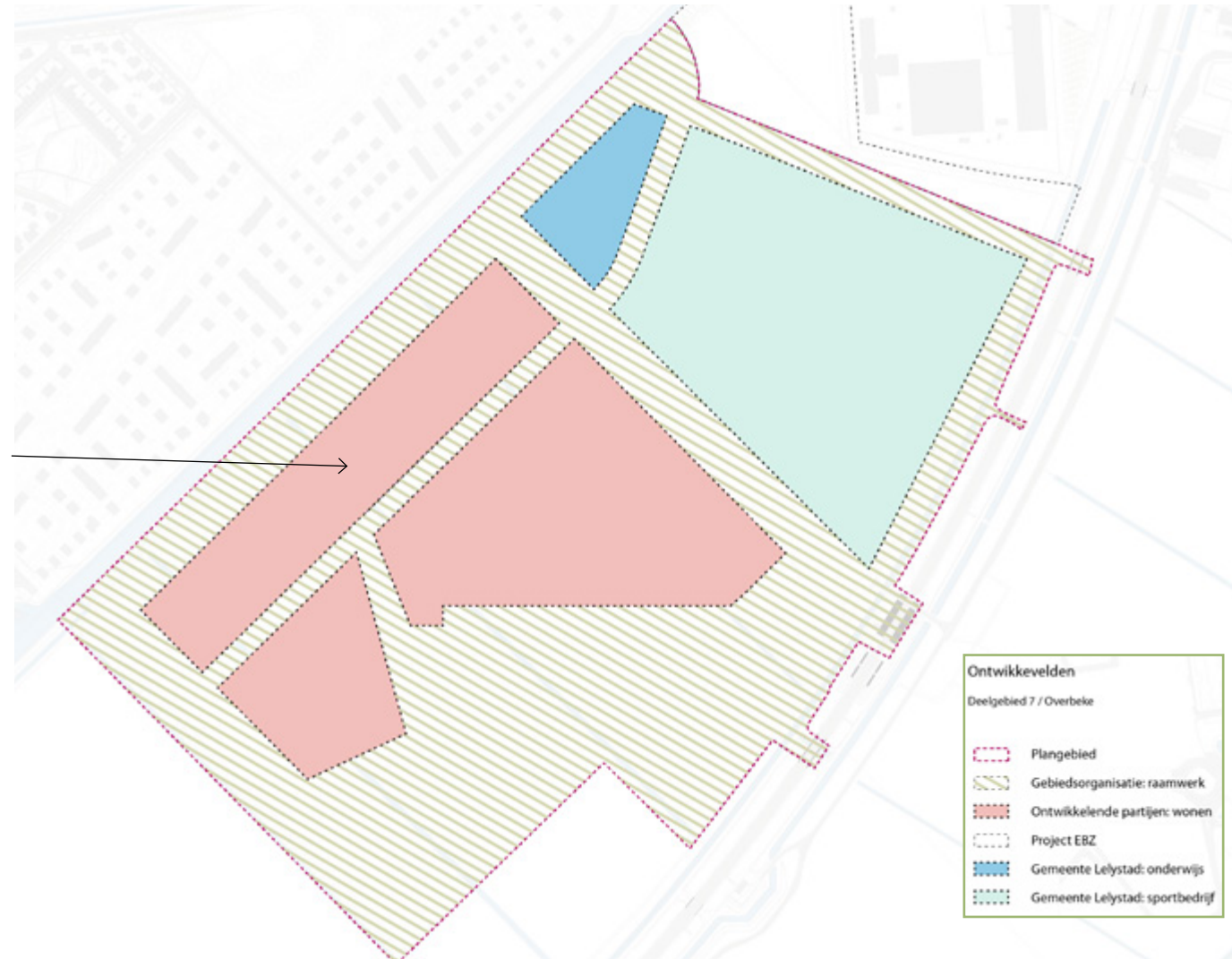
7.1 Wie ontwikkelt wat?

De Uitvoeringsorganisatie Zuiderhage gaat aan de slag met de realisatie van het raamwerk. Hieronder valt in ieder geval:

- De wijklus
- Slenkenpark
- Polderlijnen
- Overinge grote groenstructuren en groen-blauwe omlijsting
- Bestaande bomen

Binnen de rode ontwikkelvelden gaat een ontwikkelende partij / consortium aan de slag.

De groene en blauwe ontwikkelgebieden worden door gemeente ontwikkeld; hier liggen de maatschappelijke functies.



Afbeelding 30: De ontwikkelvelden van het plangebied



Afbeelding 31: Essentiekaart buurtschap 6 (Valkenstede) en 7 (Overbeke)



Zuiderhage

Buurtschap Overbeke: balkon aan het water

Ontwikkeldkader - februari 2026

gemeente
Lelystad



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening