

Marktconsultatie

Hoogwaardige woningbouw

Gelderse Landtong, Lelystad



1. Aanleiding en ambitie

Lelystad is een van de jongste steden in Nederland, onderdeel van een snel ontwikkelend deel van de Metropoolregio Amsterdam. Het is de hoofdstad van Flevoland, met ruim 85.000 inwoners (2026: 85.758 inwoners). De stad is sterk aan het groeien, met naar verwachting meer dan 100.000 inwoners rond 2034 en 120.000 inwoners in 2040.

De snelle groei in de beginperiode van de stad, en de visie die daarbij werd gehanteerd, heeft geresulteerd in een stad die zich kenmerkt door een zeer ruime opzet, een eenzijdige bevolkingsopbouw en een monotone woningvoorraad. Het is een stad met veel groen en ruimte, maar een relatief laag opleidingsniveau met een overschot aan modale inkomens of lager. De woningvoorraad bestaat uit relatief goedkope woningen, met een eenzijdige architectuur, waarvan de oudste aan het einde van de eerste productlevenscyclus zitten. Tegen deze achtergrond dient zich de noodzaak, en de kans, aan om de verwachte bevolkingsgroei te benutten om de bevolkingssamenstelling en de woningvoorraad te diversifiëren.

De gemeente Lelystad heeft de ambitie om de bevolking van de stad te versterken met hogere inkomensgroepen die zich in Lelystad gaan vestigen. Op diverse locaties in Lelystad beoogt de gemeente specifiek voor deze doelgroep woningen te bouwen. Een van deze locaties is de Gelderse Landtong. Op deze locatie stellen wij de ambitie om voor kapitaalkrachtigen van buiten Lelystad woningen ter waarde van ca. € 650.000,- v.o.n. tot ca. € 2.000.000,- v.o.n. te bouwen.

2. Locatie

De locatie Gelderse Landtong ligt aan de oostelijke rand van de bebouwde kom van de gemeente, is ca. 14.000 m² groot en wordt begrensd door Het Gelderse Diep aan de noord- en westzijde, de Oostervaart aan de oostzijde en het fiets/voetpad van de Geldersebrug aan

de zuidzijde. Ten noorden van het terrein ligt het Gelderse Hout, onderdeel van NNN. Ten zuiden van het gebied ligt de N309 Dronterweg, met aan de andere kant de wijk De Landerijen. Ten oosten liggen opeenvolgend de Oostervaart, het Flevo Hout en de rijksweg A6. Het terrein wordt thans gebruikt voor recreatie, parkeergelegenheid, en een bootheling. Het terrein ligt deels in NNN-gebied. Ten zuidoosten van de locatie, aan de overzijde van de A6, op ca. 1 kilometer afstand van de ontwikkellocatie ligt een afvalbrengringstation aan de Zeeasterweg 40C, waarvoor een vergunning is aangevraagd- maar nog niet is verleend- voor een ophoging van de afvalbult van 14 meter naar 42,5 meter.



Afbeelding 1: Indicatief ontwikkelgebied Gelderse Landtong



Afbeelding 2: Indicatieve zonering NNN-gebied (donkerdergroene strook oostzijde)

De ambitie voor deze locatie is een hoge, hoogwaardige en bijzondere woonplek die als landmark een entree voor de stad vormt. De ontwikkeling vormt een eenheid met de groene en blauwe omgeving waar recreatie onderdeel van is. De infrastructuur maakt een logisch onderdeel uit van de fiets-wandelpaden en aanrijroutes. Het groene vlak op de locatie betreft het NNN-gebied.

De doelstelling is erop gericht om hogere inkomensgroepen zich in Lelystad te doen vestigen, maar ook zal zorgen voor doorstroming binnen Lelystad.

Nadere ambities:

- Verkenning voor een recreatievoorziening met horeca passend bij de doelgroep
- Convenant Toekomstbestendig Bouwen, ambitieniveau goud voor de onderdelen Energie, Circulariteit en Klimaatadaptatie
- All electric
- Plattegronden variërend van 100-220 m² gbo.
- Voldoende parkeercapaciteit (ondergronds of verdiept parkeren passend bij de doelgroep) voor bewoners en recreanten (hoogst gemeten parkeertelling op zomerse dag is 21 auto's en 6 boottrailers).

- Versterken natuur door natuurinclusief ontwerpen
- Lichtuitstoot i.v.m. meervleermuis lager dan 1 lux.
- Goede ontsluiting van de locatie.
- Compensatie NNN-gebied

Overige gegevens:

- De Gelderse Landtong is een recreatiegebied en wordt gebruikt door wandelaars, fietsers en voor recreatief varen, door de roeivereniging Pontos (aanmeren kano's), als (nacht)vislocatie, kamperen (met campers), als picknick cq bbq-locatie en voor bootcamps. Het is een plek om elkaar te ontmoeten.
- De bestemming is Horeca (linkergedeelte) en Groen (rechtergedeelte)
- De locatie is hoog geluid belast vanuit de Dronterweg en A6.
- Oversteek via brug naar Gelderse Hout moet blijven.
- Kade moet openbaar toegankelijk blijven.
- Boothelling mag verplaatst worden, maar niet ten westen van de oversteek (brug) naar Gelderse Hout.
- De Gelderse Landtong is een nachtvislocatie. Doelstelling is om deze nachtvislocatie te verplaatsen naar elders.
- Er liggen boten aangemeerd. Handhaving van de Gemeente Lelystad is bezig met een traject om deze boten te verplaatsen.
- Eind februari heeft een participatie-bijeenkomst plaatsgevonden. Zie www.praatmeelelystad.nl/project/gelderselandtong voor een verslag van de eerste bijeenkomst.

3. Doel van de marktconsultatie

Met deze marktconsultatie beoogt de gemeente:

1. Inzicht te verkrijgen in de haalbaarheid van een hoogwaardige woningbouwontwikkeling op deze locatie;
2. Te toetsen of de locatie en ambities vanuit marktperspectief passend zijn bij de beoogde doelgroep.

Bij voldoende perspectief zal de gemeente een vervolgstap zetten richting een gerichte tender, die zal worden opgestart nadat de gemeenteraad heeft ingestemd met de verdere ontwikkeling van het gebied en de Nota van Uitgangspunten. De insteek en doorlooptijd van

de tender zijn nu nog niet bekend. De gemeente heeft als doel om na gunning van de tender grond uit te geven.

De gemeente nodigt partijen uit om zelf een beeld te vormen van het meest kansrijke programma om de beoogde doelgroep te bedienen.