

Voorstel aan de raad

Nummer: 25.506

Portefeuille: D.A. Grimbergen
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.3 Wonen en bouwen

Onderwerp: Vaststelling Nota van Uitgangspunten Stadshart en Hoogbouwvisie Stadshart

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de Nota van Uitgangspunten (NvU) Stadshart, en deze met de volgende hierin opgenomen opgaven en grondslagen vast te stellen:
 - a) Opgave 1: Breed en aantrekkelijk programma
 - b) Opgave 2: Stedelijke woonmilieus
 - c) Opgave 3: Groene Leidraad
 - d) Opgave 4: Mobiliteit en parkeren
 - e) Opgave 5: Participatie: effectief voor nieuw initiatief
 - f) Samenwerking met de markt
 - g) Voorwaardenscheppende rol voor de gemeente
 - h) Ruimte voor maatwerk
2. Kennis te nemen van de Hoogbouwvisie Stadshart als nadere uitwerking van de Nota van Uitgangspunten Stadshart op het gebied van hoogbouw, en deze met de volgende hierin opgenomen opgaven en grondslagen vast te stellen:
 - a) De regimes 1 en 2 die samen richting geven aan waar en in welke mate hoogbouw passend is zoals opgenomen in het voorstel en de nota Hoogbouwvisie.
 - b) Vuistregels op gebouwniveau op het gebied van basement, footprint, windklimaat, buitenruimte, onderlinge afstand, routing, ontmoeting, klimaat, toekomstbestendigheid, ranke torens, kroon en maaiveld.

Urgentie Raad

Geen urgentie: Er is geen datum waarvoor dit besloten moet zijn door de raad. Voorstel kan in reguliere procedure.

Voorgaande besluitvorming

Vaststelling *Actieplan Stadshart* 16 juli 2024.

Vaststelling *Nota van Uitgangspunten Centrumgebied Oost* 16 juli 2024.

Amendement 'Zorgvuldig omgaan met parkeernormen bij stedelijke verdichting' 14 oktober 2025.

Inleiding

De ontwikkeling van het Stadshart is een belangrijk speerpunt in het raadsakkoord en heeft daarom hoge prioriteit. Lelystad staat voor een belangrijke en spannende uitdaging: de stad wil doorgroeien naar 120.000 inwoners. Om deze groei te realiseren, is een aantrekkelijk stadshart nodig – dynamisch, levendig en waarbij functies op slimme en integrale wijze gecombineerd worden. Het Stadshart moet een gebied worden waar bewoners, bezoekers, studenten en ondernemers elkaar kunnen ontmoeten, waar het prettig wonen en werken is en waar een levendige stadscultuur ontstaat.

De komende jaren zal de stad zich verder ontwikkelen. Voor het Stadshart betekent dit een transitie van een laagstedelijke woon- en winkelomgeving naar een meer hoogstedelijke woon-, werk- en leefomgeving. Het doel is om het Stadshart te transformeren tot een levendig en stedelijk hart van de stad, een toekomstbestendige plek waar wonen, werken, ontmoeten en recreëren op een natuurlijke manier samenkomen. Dat vraagt om een hogere dichtheid en grotere stedelijke intensiteit dan in de overige delen van de stad. Door hoogte en programma in het Stadshart te concentreren en te laten fungeren als stedelijk zwaartepunt, blijft het mogelijk in andere delen terughoudend om te gaan met hoogbouw.

In dit kader is het *Programma Hart van de Stad* opgezet. Binnen dit programma wordt enerzijds gewerkt aan verschillende projecten in het Stadshart, maar vooral ook aan de ontwikkeling van het centrum als geheel, op een integrale en toekomstbestendige manier. Deze transformatie biedt een unieke kans voor projectontwikkelaars, vastgoedondernemers, marktpartijen en andere stakeholders om een wezenlijke bijdrage te leveren aan de toekomst van het hart van onze stad.

Argumenten

1. Kennis te nemen van de Nota van Uitgangspunten (NvU) Stadshart, en deze met de volgende hierin opgenomen opgaven en grondslagen vast te stellen:

- i) Opgave 1: Breed en aantrekkelijk programma
- j) Opgave 2: Stedelijke woonmilieus
- k) Opgave 3: Groene Leidraad
- l) Opgave 4: Mobiliteit en parkeren
- m) Opgave 5: Participatie: effectief voor nieuw initiatief
- n) Samenwerking met de markt
- o) Voorwaardenscheppende rol voor de gemeente
- p) Ruimte voor maatwerk
- q)

1.1 A) Breed en aantrekkelijk programma

We werken naar een breder en diverser programma in complementaire deelgebieden. Dit betekent diversificeren: van verschillende mensen met verschillende doeleinden op verschillende tijdstippen gemixt, woonmilieus met meer stedelijk gemengd programma, winkels, clusters van horeca, ondernemmilieus, gevarieerde architectuur, cultuur, werken, etc. Deze diversiteit maakt het een aantrekkelijke plek om te bezoeken, te wonen en te ondernemen. Verlevendigen is een sleutelwoord: we creëren een programma waar iets te beleven valt. Waar mensen graag samenkomen op een terras, bij een evenement, in nieuwe concepten en voor sport en spel. Dit is een continu samenspel tussen inrichting, programma en activiteiten.

1.1 B) Stedelijke woonmilieus

Lelystad wil het Stadshart ontwikkelen tot een divers en aantrekkelijk stedelijk woongebied voor verschillende doelgroepen. Door nieuwbouw, transformatie en verbeteringen in de openbare

ruimte ontstaan karakteristieke centrumbuurt met meer kwaliteit, identiteit en gemeenschapszin. De stad groeit richting 120.000 inwoners en voegt (hoog-) stedelijke woonmilieus toe om diversiteit en draagkracht te vergroten. Gericht transformeren, verdichten en samenwerken geeft richting aan toekomstige projecten en verbeteringen van bestaande bebouwing. Om deze ontwikkeling op een goede wijze te kunnen uitvoeren, dient deze NvU Stadshart in samenhang te worden gezien met de Hoogbouwvisie, die voor het stadshart tegelijkertijd is opgesteld, vooruitlopend op een gemeente brede Hoogbouwvisie, die eveneens in de maak is. Beide documenten zorgen tezamen voor afstemming en evenwicht, zowel binnen de context van het stadshart als die van de stad als geheel.

1.1 C) Leidraad toekomstbestendig Stadshart

Lelystad zet sterk in op vergroening, klimaat-adaptatie en een toekomstbestendige energievoorziening. Het Stadshart wordt verbonden met groenblauwe netwerken, met pleinen, aanloopstraten en entrees die meer natuur, wateropvang en biodiversiteit bieden. Gevelgroen en groende daken is de standaard. Een ontwerpleidraad stuurt deze ontwikkeling en combineert groen, water en actieve plinten met duurzame energie. Nieuwe gebouwen worden voorbereid op aansluiting op een collectief warmte-koude systeem op basis van geothermie en WKO, wat ruimte bespaart, energieprestaties verbetert en bijdraagt aan een gezond, aantrekkelijk en klimaat adaptief stedelijk milieu.

1.1 D) Mobiliteit en parkeren

Lelystad versterkt de bereikbaarheid van het Stadshart door duurzaam vervoer centraal te stellen en ruimte terug te geven aan groen en verblijfskwaliteit. Parkeren op het maaiveld is niet langer het uitgangspunt maar uitsluitend in pandig, aan de randen en in bebouwde omgeving. De parkeernormen zullen volgens CROW-kencijfers 2024 uitgevoerd worden, wat een positief effect zal hebben op de haalbaarheid van woningbouwprojecten. Dit staat echter niet op zichzelf. Fiets- en looproutes worden verbeterd, fiets parkeren geordend en het Stationsplein wordt een groene OV-entree. Deze mix van mobiliteiten geeft samen een optimale bereikbaarheid van het stadshart. Wayfinding, aantrekkelijke verblijfskwaliteit en het beperken van overlast: zo werken we aan een toekomstbestendig Stadshart waar mobiliteit stedelijke kwaliteit ondersteunt voor zowel de bewoners als de bezoekers van het Stadshart.

1.1 E) Participatie: effectief voor nieuw initiatief

Lelystad schakelt over op een proactieve, gebiedsgerichte aanpak om het Stadshart samen met bewoners, ondernemers en organisaties tot leven te brengen. Door participatie te baseren op gebiedsprofielen ontstaat vroegtijdig inzicht in wensen, kansen en randvoorwaarden. Deze informatie wordt gedeeld en gebruikt vóórdat projecten starten, waardoor plannen beter aansluiten op de stedelijke structuur en meer draagvlak ontstaat. Participatie wordt zo een strategisch instrument dat kwaliteit, samenhang en gemeenschapszin versterkt en creatieve initiatieven stimuleert voor een levendig, toekomstbestendig Stadshart.

1.1 F) Samenwerking met de markt

De gemeente kan de ontwikkeling van het Stadshart niet zelf realiseren. De inzet van marktpartijen is essentieel, maar omgekeerd geldt dat de markt ook afhankelijk is van een adequate ondersteuning van de gemeente. In de afgelopen periode is veel ervaring opgedaan in de samenwerking met marktpartijen, zowel via de dialoog in de Versnellingstafel als via tenderprocedures waarmee marktpartijen worden geselecteerd. De opgedane kennis en ervaring hebben geleid tot nieuwe inzichten.

Uit de gesprekken en de evaluatie van de tenders blijkt dat er opnieuw naar de wijze van marktbetrokkenheid moet worden gekeken. Er is een duidelijke behoefte aan een overzichtelijk speelveld van kaders en randvoorwaarden, waarin de markt voldoende ruimte krijgt om haar expertise en capaciteit optimaal te benutten.

Met deze NvU en Hoogbouwvisie voor het hele Stadshart willen wij de markt zoveel mogelijk ruimte bieden om met vernieuwende en toekomstbestendige oplossingen te komen. In plaats van een allesomvattende NvU, zoals gebruikelijk, is er gekozen voor een voorwaardenscheppende NvU waarin de meest essentiële uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Stadshart zijn opgenomen. Met deze Nota neemt de gemeente het initiatief om haar faciliterende rol te versterken en tegelijkertijd op een andere manier voorwaardenscheppend te zijn. Niet door het opleggen van een breed scala aan eisen en randvoorwaarden, maar door ruimte te creëren voor afstemming van ambities en haalbaarheid.

Met de vaststelling van de NvU wordt een helder en overzichtelijk kader geboden aan initiatiefnemers en marktpartijen, met als doel om partners helder en overzichtelijk te informeren over het kader voor initiatieven en ontwikkelende partijen. Zo ontstaat duidelijkheid over wat de gemeente essentieel vindt voor de ontwikkeling van het Stadshart en waar de markt ruimte krijgt om daar op passende wijze invulling aan te geven. Op deze manier kunnen de gemeentelijke ambities en de ambities van de markt samensmelten tot haalbare en waardevolle projecten.

De nota vormt een basis voor het uitwerken van een Beeldkwaliteitsplan, een aangepast omgevingsplan en een haalbare project- of gebiedsexploitatie, waarbij ruimte wordt geboden voor maatwerk. Het document wordt bestuurlijk vastgesteld en vormt daarmee het juridische en bestuurlijke kader voor de doorontwikkeling van het Stadshart.

1.1 G) Voorwaardenscheppende rol voor de Gemeente

De inzet van marktpartijen heeft toegevoegde waarde, vooral op het gebied van het bedenken van oplossingen, het aandragen van vernieuwende initiatieven en het versnellen van ontwikkelingen. Om deze kwaliteiten optimaal te benutten, moet de gemeente haar rol kritisch heroverwegen. De gemeente is primair voorwaardenscheppend en faciliterend. Juist deze twee aspecten zijn cruciaal voor een succesvolle samenwerking met de markt.

De gemeente ondersteunt en begeleidt ontwikkelingen die meestal op initiatief van derden worden ingeleid en uitgevoerd. Om de noodzakelijke doorontwikkeling van het centrumgebied te realiseren, is een puur faciliterende rol echter niet voldoende. De gemeente moet meer initiatief nemen om de ontwikkeling op gang te brengen en te houden. Dit kan op verschillende manieren, zoals het verwerven van panden of gronden om deze geschikt te maken voor ontwikkeling, of door het creëren van voorwaarden die het voor de markt mogelijk maken om haalbare projecten te realiseren.

1.1 H) Ruimte voor maatwerk

Vanuit de markt is aangegeven dat de gemeente vaak te veel voorwaarden stelt die de ontwikkelmogelijkheden belemmeren, wat de haalbaarheid van projecten onder druk zet. Het gebrek aan afstemming tussen beleid en praktijk zorgt ervoor dat er een stapeling van beleidsuitgangspunten is, waardoor het moeilijk wordt om een helder overzicht te behouden. Dit betekent niet dat de beleidsuitgangspunten niet waardevol zijn, maar wel dat ze niet altijd en overal tegelijk of op dezelfde manier toegepast kunnen worden. Er moet meer maatwerk worden geleverd per ontwikkeling, samen met de markt. Dit draagt bij aan de gewenste versnelling van de woningbouwproductie.

2. Kennis te nemen van de Hoogbouwvisie Stadshart als nadere uitwerking van de Nota van Uitgangspunten Stadshart op het gebied van hoogbouw, en deze met de volgende hierin opgenomen opgaven en grondslagen vast te stellen:

- c) De regimes 1 en 2 die samen richting geven aan waar en in welke mate hoogbouw passend is zoals opgenomen in het voorstel en de nota Hoogbouwvisie.
- d) Vuistregels op gebouwniveau op het gebied van basement, footprint, windklimaat, buitenruimte, onderlinge afstand, routing, ontmoeting, klimaat, toekomstbestendigheid, ranke torens, kroon en maaiveld.
- e)

2.1 De Hoogbouwvisie Stadshart vormt een gedetailleerde uitwerking van de Nota van Uitgangspunten Stadshart op het gebied van hoogbouw, en maakt daar onlosmakelijk deel van uit.

Gemeente Lelystad ontwikkelt momenteel een stadsbrede Hoogbouwvisie Lelystad, die in de loop van 2026 ter kennisneming en besluitvorming wordt voorgelegd aan de raad. Vooruitlopend op de stadsbrede visie, is het deel dat betrekking heeft op hoogbouw in het Stadshart naar voren gehaald, om te borgen dat de uitgangspunten die opgenomen zijn in de Nota van Uitgangspunten Stadshart, voldoende gedetailleerd zijn en duidelijkheid bieden aan de markt om plannen te kunnen ontwikkelen. Vervolgens laat de uitwerking voldoende ruimte voor het maken van een nadere afweging. Afgewogen kan worden of een initiatief wel of niet als passend kan worden beoordeeld binnen een gebied. Ook kan worden afgewogen of een afwijking van de vuistregels aanvaardbaar is. Beide afwegingen zijn een nadere beleidsafweging binnen de kaders van de Nota van Uitgangspunten met uitwerking hoogbouw. Daarbij is daarom geen sprake van een afwijking van het hoogbouwbeleid maar een voorwaardelijke toepassing binnen het beleid.

2.2 Regimes die samen richting geven aan waar en in welke mate hoogbouw passend is in het Stadshart

Binnen een stadsbrede indeling op het gebied van hoogbouw worden vier regimes onderscheiden, die samen richting geven aan waar en in welke mate hoogbouw passend is. Het Stadshart valt onder regime 1, is aangewezen als het primaire gebied waar hoogbouw passend en gewenst is en wordt gezien als het gebied waar hoogte actief en geconcentreerd wordt ingezet. Deze positionering sluit logisch aan op de aangrenzende zones langs het spoor, die onder categorie 2 vallen 'soms, op specifieke plekken'. Samen vormen zij een samenhangende stedelijke structuur waarin het Stadshart fungeert als het zwaartepunt van verdichting en hoogte, terwijl de spoorzone een geleidelijke overgang biedt naar omliggende gebieden. Hierdoor ontstaat een leesbare opbouw van de stad, met een duidelijke hiërarchie in bouwhoogtes en een zorgvuldige overgang van intens stedelijk naar meer gematigde stedelijke milieus. Hoogbouw wordt daarin toegepast als structurerend en oriënterend element binnen het centrum en draagt bij aan een compact, levendig Stadshart met een mix van functies.

2.3 Vuistregels op gebouwniveau

Naast een indeling in regimes die bepalen wáár hoogbouw mogelijk is in het Stadshart, zijn ook vuistregels opgesteld op gebouwniveau voor een goede ruimtelijke inpassing. Voor regime 1 geldt dat hoogbouw mogelijk is vanaf 24 meter, met een heldere gelaagde opbouw die een basishoogte kent van ongeveer 6 bouwlagen, 18 meter, en waarbij de bovenste lagen een setback van 2 tot 3 meter krijgen. Hoogbouw boven 8 bouwlagen, 24 meter, is toegestaan op zorgvuldig gekozen locaties, met hoogteaccenten tot 50 meter en maximaal 70 meter in het Stadshart. Op gebouwniveau zijn vuistregels ontwikkeld op het gebied van basement, footprint, windklimaat, buitenruimte, onderlinge afstand, routing, ontmoeting, klimaat, toekomstbestendigheid, ranke torens, kroon en maaiveld. Voorafgaand aan iedere hoogbouwontwikkeling maakt de gemeente of ontwikkelaar als onderdeel van de planvorming een inpassingsstudie in de stad en directe omgeving. Deze dient als randvoorwaarde voor de verdere ontwikkeling. De hoogbouwontwikkeling wordt uiteindelijk middels het nog te ontwikkelen Beeldkwaliteitsplan en aangepaste Omgevingsplan getoetst en ter vaststelling voorgelegd aan de raad. Deze instrumenten geven de raad maximaal de mogelijkheid om te sturen op het structureel verbeteren van het Stadshart.

3. Betrokkenheid van vakdisciplines en vervolgacties

Bij het opstellen van de Nota zijn alle relevante vakdisciplines betrokken. Zij hebben input geleverd en richting gegeven aan de totstandkoming van de Nota, die is opgebouwd op basis van de beleidsdoelstellingen die als essentieel worden beschouwd voor de ontwikkeling van het Stadshart. Verdere uitwerking van deze uitgangspunten zal plaatsvinden in de ontwikkelprojecten, in afstemming tussen initiatiefnemers/ontwikkelaars en de ambtelijke organisatie via tenders en initiatieven vanuit de markt. Naast de kaders zijn er ook vervolgacties voorzien, die gezamenlijk een uitnodigend en faciliterend pakket vormen voor marktpartijen om het Stadshart verder te ontwikkelen tot een hoogstedelijk, economisch gezond en aantrekkelijk stadscentrum.

Kantttekeningen

Andere manier van werken

Met de vaststelling van deze Nota van Uitgangspunten en Hoogbouwvisie Stadshart wordt richting gegeven aan de veranderende rol van de gemeente bij de doorontwikkeling van de stad. De gemeente zal minder als eisenstellende partij optreden en meer als toetsende hoeder van de verschillende belangen die zij vertegenwoordigt. Beleid wordt ingezet als basis voor de essentiële onderdelen en als ambitie voor de gewenste onderdelen. Samen met de markt wordt vervolgens in de ontwikkelprojecten bepaald waar de ambitie haalbaar en realiseerbaar is. Het Beeldkwaliteitsplan en aangepaste Omgevingsplan geven de raad vervolgens de nodige stuurinstrumenten voor het structureel verbeteren van het Stadshart.

Gedragverandering is voorwaardelijk

De andere manier van werken vraagt van de organisatie een gedragverandering. De inhoud blijft hetzelfde, maar de wijze waarop de aanwezige kennis en ervaring wordt ingezet, verschilt. Niet alles wordt meer tot in detail aan de voorkant uitgewerkt. De markt zal de rol van ontwikkelaar serieuzer moeten nemen door zowel de gemeentelijke als de eigen ambities in haalbare ontwikkelingen om te zetten. Voor de gemeente wordt de toetsende en adviserende rol steeds belangrijker, wat een open geest en een scherpe blik vereist om de benodigde kwaliteit te blijven waarborgen.

De gedetailleerde uitwerking op het gebied van hoogbouw in het Stadshart, is noodzakelijk voor haalbaarheid ontwikkelingen

Het deel van de Hoogbouwvisie Lelystad dat over het Stadshart gaat is naar voren gehaald, om te borgen dat de uitgangspunten die opgenomen zijn in de Nota van Uitgangspunten Stadshart, voldoende gedetailleerd zijn en duidelijkheid bieden aan de markt om plannen te kunnen ontwikkelen.

Wanneer deze detaillering niet aangebracht wordt, kan de kaderstellende Nota van Uitgangspunten Stadshart niet verder uitgewerkt worden richting een Beeldkwaliteitsplan en een aanpassing Omgevingsplan, die ter besluitvorming aan de raad wordt aangeboden en die geldt als toetsingskader voor ontwikkelprojecten. Hierdoor ontstaat verdere vertraging in de doorontwikkeling van het Stadshart.

Aanpassing parkeerbeleid noodzakelijk voor haalbaarheid ontwikkelingen

In het hoofdstuk Mobiliteit en Parkeren wordt aangegeven dat, met een door een extern bureau onderzochte onderbouwing, gemotiveerd kan worden afgeweken van de huidige parkeernormering in het Stadshart. Deze sluit aan bij de gemiddelde parkeernorm die in andere centrumontwikkelingen al wordt toegepast. De aanleiding voor de aanpassing van de parkeernormering in het centrumgebied is de noodzaak om de doorontwikkeling van het centrumgebied te kunnen versnellen. De voorgestelde

aanpassing vergroot de haalbaarheid van ontwikkelingen, aangezien de huidige parkeernormering in het centrumgebied als een belemmerende factor wordt ervaren om tot ontwikkeling te komen. Vooruitlopend op de actualisatie van het Parkeerbeleid in 2026 wordt voorgesteld om voor het Stadshart deze aanpassing op te nemen in de NvU.

Ingangsdatum NvU en Hoogbouwvisie Stadshart

De NvU en Hoogbouwvisie Stadshart gaan in na vaststelling door de raad. De NvU en Hoogbouwvisie Stadshart gelden daarom voor alle nieuw op te starten projecten, maar niet voor projecten of ontwikkelingen waar al kaders voor zijn vastgesteld of waarmee in de uitwerking van de plannen rekening is gehouden, omdat daarmee de gehele doorgang van een project door de gewijzigde kaders financieel en/of juridisch onder druk zou kunnen komen te staan. Voor de in juli 2024 vastgestelde NvU Centrumgebied Oost betekent dit, dat na vaststelling van de NvU Stadshart en Hoogbouwvisie Stadshart, deze laatstgenoemden van toepassing zal zijn voor de verdere ontwikkeling van dit deel van het centrumgebied. Ontwikkelingen die al in gang zijn gezet op basis van de NvU Centrumgebied Oost blijven daarmee in beginsel onder die NvU vallen, tenzij zowel de gemeente als de betrokken partijen daarvan alsnog onderbouwd en in overeenstemming gezamenlijk van wensen af te wijken.

Financiën

De NvU en Hoogbouwvisie Stadshart hebben, voor wat betreft de gemeentelijke rol, primair een faciliterende en (rand)voorwaardenscheppende insteek. Het faciliteren van de markt zal op termijn leiden tot uitvoering van verschillende ontwikkelprojecten in het Stadshart. Ook voor die locaties waar de gemeente een substantiële grondpositie heeft en daarom een grondexploitatie voert, zal de gemeente, naast het uitgeven van de gronden, de markt faciliteren en randvoorwaarden opstellen. Bij het tot ontwikkeling brengen van de verschillende projecten ligt het initiatief daarom primair bij de markt, maar wordt vanuit de gemeente ook nadrukkelijk de samenwerking met de markt gezocht.

Het is onontkoombaar dat het voor verschillende projecten gewenst of noodzakelijk is dat ook de gemeente investeringen doet, bijvoorbeeld voor het initiëren en aanjagen van ontwikkelingen of voor het realiseren van gemeenschappelijke of maatschappelijke voorzieningen. Hierbij dient steeds in gedachten te worden genomen dat deze investeringen op de korte termijn noodzakelijk zijn om de doelstellingen te bereiken en de stad toekomstbestendig te laten groeien, maar zichzelf op de langere termijn zullen terugbetalen door het toevoegen van duurzame waarde aan de stad in de vorm van groei in aantallen (meer inwoners en toevoegen van waardevast vastgoed) en kwaliteit (vernieuwing en verduurzaming).

Deze mogelijke investeringen zullen altijd in samenspraak én samenhang worden bekeken met investeringen die benodigd zijn vanuit de bij de ontwikkelingen betrokken marktpartijen. Daar waar van toepassing én mogelijk zullen deze investeringen worden opgenomen in gemeentelijke grondexploitaties. De NvU en Hoogbouwvisie Stadshart hebben daarmee een indirect effect op de gemeentelijke financiën.

Op het moment dat dergelijke investeringen benodigd zijn, zal hiertoe bestuurlijke en politieke besluitvorming worden gevraagd. Onderdeel van deze besluitvorming is het vinden van de benodigde financiële dekking.

Vervolg

Na de vaststelling van de Nota van uitgangspunten en Hoogbouwvisie Stadshart is een update van het welstandskader voor het Stadshart nodig. Dit gaat samen met het opstellen van een Beeldkwaliteitsplan, waarmee partijen vooraf heldere architecturale richtlijnen krijgen, zodat aanvragen beter voorbereid en sneller behandeld kunnen worden.

Daarnaast is een aanpassing van het Omgevingsplan voor het Stadshart voorzien, waarmee passende randvoorwaarden in het juridische kader gecreëerd kunnen worden. Dit voorkomt dat voor iedere individuele ontwikkeling een afwijking of aanpassing van het Omgevingsplan noodzakelijk is, wat de snelheid van de realisatie bevordert.

Bijlagen

- Nota van uitgangspunten Stadshart
- Hoogbouwvisie Stadshart
- Gebiedsprofielen Stadshart
- Leidraad toekomstbestendig Stadshart

Lelystad, 27 januari 2026

Het college van de gemeente Lelystad,

de gemeentesecretaris,

C.J.M. Swart

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*