

Voorstel aan de raad

Nummer: 24.220

Portefeuille: P. van Dijk
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.3 Wonen en bouwen

Onderwerp: Nota van Uitgangspunten Centrumgebied-Oost

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de Nota van Uitgangspunten (NvU) Centrumgebied-Oost met de volgende daarin opgenomen ambities en woningbouwprogramma vast te stellen:

a. Te realiseren ambities:

- i. Een metropolitaan woongebied dat bijdraagt aan de woningbouwopgave van het centrumgebied door middel van meer dichtheid en diversiteit. Dit betekent diversiteit in bebouwing, maar eenheid in materialisering.
- ii. Een geïntegreerd centrumgebied dat plaats biedt aan diverse ondernemers, kleinbedrijven (w.o. ambachten), horeca, cultuur, recreatie, diensten en maatschappelijke voorzieningen.
- iii. Een natuurinclusief gebied waarin natuur wordt gecombineerd met levendige openbare ruimtes en een centraal parklandschap dat is gesitueerd tussen het Stadshart en Parkwijk.
- iv. Duurzame mobiliteit te realiseren door de inrichting plaats te laten vinden volgens het principe STOMP; voetgangers (S), fietsers (T), openbaar vervoer (O) en gedeelde mobiliteit (M) en de private auto (P) spelen een cruciale rol in het verplaatsingspatroon

b. Woningbouwprogramma:

i. Het maximale woningbouwprogramma:

Bij een dichtheid van 180 woningen per hectare worden in het Centrumgebied Oost circa 1.260 woningen geprogrammeerd. De bouwhoogtes variëren van gemiddeld 6 tot 10 verdiepingen (18 tot 30 meter). Een markant gebouw(en) van ongeveer 19 verdiepingen (60 meter) zal als landmark dienen en het stadscentrum markeren.

Urgentie Raad

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

Voorgaande besluitvorming

Op 13 maart 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met de realisatie van het ABC parkeerterrein. Dit plan was een uitwerking van de vastgestelde visie op de ontwikkeling van Parkwijk welke als onderdeel van de ontwikkelovereenkomst is vastgesteld in 2017.

De raad heeft al in 2018 uitgesproken om tot herinrichting over te gaan. In 2020 is daar aanvullend budget voor beschikbaar gesteld.

Met de ontwikkelaar (Stam + Koning) is een anterieure overeenkomst gesloten om het kostenverhaal in verband met de voorgenomen herontwikkeling van de ABC-Locatie. Vanuit deze overeenkomst is afgesproken dat de Gemeente een Visiedocument ontwikkelt voor het gebied 'Theaterkwartier Oost' (nu: Centrumgebied-Oost) in welk gebied de ABC-locatie gelegen is. Initiatiefnemer zal betrokken worden bij het proces van totstandkoming van het Visiedocument.

Inleiding

Hierbij presenteren wij uw gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten dat de toekomst van Centrumgebied-Oost (Agoradek, ABC, Arcus en Parkwijk) ingrijpend zal transformeren. Deze ambitieuze Nota van Uitgangspunten markeert het begin van een nieuw tijdperk voor ons stadscentrum, waar dynamiek en groene duurzaamheid hand in hand gaan.

De opgestelde Nota van Uitgangspunten vormt de basis van dit transformatieproces. Samen met de stedenbouwkundigen van bureau KCAP, hebben we een raamwerk gecreëerd dat ontwikkelaars uitdaagt om binnen duidelijke kaders innovatieve en duurzame oplossingen te brengen. Dit plan belooft een verdichting die perfect aansluit bij de gewenste levendige dynamiek van onze stad, met een sterke nadruk op hoogwaardige stedelijke en groene ruimtes.

Voorliggende nota van uitgangspunten beschrijft in tekst en beeld de gewenste ruimtelijke en programmatische uitgangspunten om de herontwikkeling van Stadshart Oost op een integrale, duurzame en kwalitatieve wijze te sturen. Het doel is om de verschillende, lopende planinitiatieven binnen Stadshart Oost integraal te begeleiden en zowel ruimtelijk als programmatisch af te stemmen op elkaar én op de ruimtelijke vraagstukken die betrekking hebben op de algehele kwaliteitsverbetering en het gewenste toekomstbeeld voor het Stadshart van Lelystad.

Centraal in onze Nota van Uitgangspunten staat het ontwikkelen van een prachtig nieuw park aangrenzend aan Parkwijk, waarmee we niet alleen groen toevoegen aan ons stadscentrum maar ook een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving voor onze burgers creëren. Dit park zal dienen als de groene verbindingszone van het Centrumgebied-Oost, waarin bewoners en bezoekers kunnen ontspannen, spelen en elkaar ontmoeten.

Onze ambitie reikt verder dan het esthetische; we streven naar een functionele integratie die ons Stadshart transformeert tot een bruisend en geliefd middelpunt van de stad. Het breder maken van het palet aan functies verhoogt de relevantie van ons stadshart voor iedereen.

In samenhang met het Actieplan Stadshart hebben we specifieke maatregelen en richtlijnen opgesteld die de kwaliteit van onze retailgebieden optimaliseren en tegelijkertijd inspelen op de veranderende behoeften van onze bevolking. De toevoeging van een 'groene corridor' die Centrumgebied-Oost met het stadshart verbindt, zal de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het gebied significant verbeteren, en biedt nieuwe, natuurlijke looproutes die een samenhangend stedelijk geheel vormen.

De Nota van Uitgangspunten is niet alleen een plan, maar een belofte aan onze gemeenschap: een belofte voor een levendig, groen en verbonden stadshart. Door ontwikkelaars duidelijke kaders te

bieden, stimuleren we innovatie en zorgen we ervoor dat elke ontwikkeling een waardevolle toevoeging is aan onze stad.

Wij zijn ervan overtuigd dat deze ontwikkelingen niet alleen een nieuwe dimensie toevoegen aan onze stad maar ook bijdragen aan de kwaliteit van leven van al onze inwoners.

Argumenten

1. De raad voor te stellen om de Nota van Uitgangspunten (NvU) Centrumgebied-Oost met de volgende daarin opgenomen ambities en woningbouwprogramma vast te stellen:

a. Te realiseren ambities:

- i. Een metropolitaan woongebied dat bijdraagt aan de woningbouwopgave van het centrumgebied door middel van meer dichtheid en diversiteit. Dit betekent diversiteit in bebouwing, maar eenheid in materialisering.
- ii. Een geïntegreerd centrumgebied dat plaats biedt aan diverse ondernemers, kleinbedrijven (w.o. ambachten), horeca, cultuur, recreatie, diensten en maatschappelijke voorzieningen.
- iii. Een natuurinclusief gebied waarin natuur wordt gecombineerd met levendige openbare ruimtes en een centraal parklandschap dat is gesitueerd tussen het Stadshart en Parkwijk.
- iv. Duurzame mobiliteit te realiseren door de inrichting plaats te laten vinden volgens het principe STOMP; voetgangers (S), fietsers (T), openbaar vervoer (O) en gedeelde mobiliteit (M) en de private auto (P) spelen een cruciale rol in het verplaatsingspatroon.

b. Woningbouwprogramma:

Scenario keuze:

- I. Maximaal scenario: Bij een dichtheid van 180 woningen per hectare worden in het Centrumgebied Oost circa 1.260 woningen geprogrammeerd. De bouwhoogtes variëren van gemiddeld 6 tot 10 verdiepingen (18 tot 30 meter). Een markant gebouw(en) van ongeveer 19 verdiepingen (60 meter) zal als landmark dienen en het stadscentrum markeren.
- II. Minimale scenario: Bij een dichtheid van 130 woningen per hectare worden in het Centrumgebied Oost circa 910 woningen geprogrammeerd. De bouwhoogtes variëren van gemiddeld 4 tot 6 verdiepingen (12 tot 18 meter). Een markant gebouw(en) van ongeveer 19 verdiepingen (60 meter) zal als landmark dienen en het stadscentrum markeren.

Het college stelt voor het maximale scenario vast te stellen vanwege de voordelen op het gebied van grondopbrengsten, efficiënt ruimtegebruik, en de versterking van het stedelijke karakter van het Centrumgebied-Oost, met een beoogde stedelijke dichtheid van circa 180 woningen per hectare. Dit past bij de ambitie van Lelystad om uit te groeien tot een dynamische en duurzame stad

2.1. De Nota van Uitgangspunten (NvU) stelt essentiële kaders en randvoorwaarden vast die zowel de gewenste kwaliteit van de ontwikkelingen garanderen maar ook ruimte laten voor creativiteit en innovatie door de ontwikkelende partijen.

Deze NvU bevat kwaliteitsaspecten op het gebied van stedenbouw, duurzaamheid, verkeer, wonen, en meer, die fungeren als basis voor het toetsingskader. Daarnaast laat de NvU ruimte voor flexibiliteit in de specifieke invulling van het gebied, wat essentieel is voor de marktpartijen. Voor de verdere ontwikkeling naar een uitgewerkt stedenbouwkundig plan, wordt ook een beeldregieplan gemaakt. Dit beeldkwaliteitsplan zal de ambitiekaders voor ruimtelijke kwaliteit, architectuur, inrichting van de openbare ruimte, en duurzaamheid schetsen, waar toekomstige projecten aan getoetst zullen worden. Hoewel dit plan in samenwerking met de ontwikkelaars wordt opgesteld, neemt de gemeente hierin een sturende rol.

2.2. Het woningbouwprogramma in de NvU implementeert de Lelystadse woonmix binnen Centrumgebied-Oost.

Deze aanpak waarborgt een evenwichtige verdeling van woningtypen binnen Centrumgebied-Oost, en draagt bij aan de realisatie van het gewenste aantal betaalbare woningen. Bovendien draagt dit programma bij aan een vitaal en aantrekkelijk stadscentrum, wat overeenkomt met de functie van het stadscentrum als poort naar het stedelijke deel van Lelystad.

Inhoudelijk wordt het hele gebied, inclusief de reeds lopende woningbouw, meegerekend. Deze benadering heeft een duidelijke impact op het programma van de verdere ontwikkeling. Dit is met name het geval door de bouw van veel sociale huurwoningen (120 woningen door Centrada) in de turbolocatie.

Kanttekeningen

De ambities en ruimtelijke uitgangspunten, die zijn opgenomen in de NvU, kunnen veranderen.

De Nota van Uitgangspunten dient als kader voor verdere ontwikkelingsplannen. Een toekomstige ontwikkelaar kan de ambities en uitgangspunten nader specificeren. Er zal een omgevingsplan moeten worden opgesteld, die te zijner tijd ter vaststelling aangeboden zal worden aan de gemeenteraad. In dit omgevingsplan worden de definitieve ambities en ruimtelijke uitgangspunten opgenomen. Daarnaast zal ook een inrichtingsplan openbare ruimte voor het park worden opgesteld door de gemeente en aangeboden worden aan de gemeenteraad.

Onder voorbehoud vaststelling grondexploitatie.

Het vaststellen van de grondexploitatie wordt op een later moment aan de raad ter besluitvorming wordt aangeboden.

Financiën

Er is in 2022 een anterieure overeenkomst gesloten met de ABC ontwikkelaars maar deze zal hoogstwaarschijnlijk worden aangepast naar aanleiding van deze Nota van Uitgangspunten (NvU). Tevens is er een anterieure overeenkomst gesloten ten aanzien van Parkwijk met Van Wijnen maar deze wordt ook aangepast naar aanleiding van deze NvU. Te zijner tijd zullen ook nog andere anterieure overeenkomsten gesloten worden om het kostenverhaal in verband met de voorgenomen herontwikkelingen te dekken.

De grondexploitatie wordt naar verwachting in het najaar van 2024 ter vaststelling aangeboden aan de Raad. Er zijn verschillende nieuwe en aangepaste overeenkomsten aangegaan binnen dit gebied. Zo volgt er een overeenkomst met Centrada betreffende de Turbolocatie, evenals het Agoradek. Met de ABC locatie wordt de overeenkomst aangepast evenals de overeenkomst met Van Wijnen. De Arcus kan onderdeel worden van een integrale ontwikkeling, en volgt in samenhang met de ontwikkeling van de ABC-locatie.

Vervolg

Op 18 april 2024 heeft er een informatieavond plaatsgevonden voor de directe omgeving met betrekking tot de laatste stand van zaken van het opstellen van de Nota van Uitgangspunten Centrumgebied-Oost. Het participatieproces zal verder doorlopen wanneer de Nota van Uitgangspunten is vastgesteld. Na de zomer zal er een meer inhoudelijke informatieavond volgen betreffende de NvU. Ook zullen inwoners op een later moment de mogelijkheid krijgen om haar input te leveren over de inrichting van het park. Uiteindelijk zal de raad een beeldregieplan vaststellen voor het gebied. Dit zal in het begin van 2025 worden aangeboden.

Bijlagen

Nota van Uitgangspunten Centrumgebied-Oost

Lelystad, 4 juni 2024

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
J.S.W. Ozenga

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*