



Nota van Uitgangspunten

STADSHART

voor de ontwikkeling van het stadshart Lelystad

08 december 2025



gemeente Lelystad

Inhoudsopgave

1. Inleiding 7
   Aanleiding
   Doel

2. Opgave 9
1. Leegstand en monofunctionaliteit
2. Verouderde en onsamenhangende bebouwing
3. Stenig, ongezellig en ongezond
4. Geen gastvrijheid: files en geen fietsroutes/verblijfskwaliteit
5. Te veel vormen van participatie

3. Uitgangspunten 11
1. Breed en aantrekkelijk programma
2. Stedelijke woonmilieus
3. Groene Leidraad
4. Mobiliteit en parkeren
5. Participatie: effectief voor nieuw initiatief

4. Bijlage 22
- gebiedsprofielen t.b.v. het economische programma

Leeswijzer
Deze NvU beschrijft de kaders en uitgangspunten op hoofdlijnen waarmee het programma en de ruimtelijke ambitie voor de beoogde stadsontwikkeling zal worden vormgegeven. Nadere uitwerking van deze uitgangspunten dient plaats te vinden in samenwerking met de betrokken stakeholders. De inhoud van dit document dient in samenhang met het vigerende beleid te worden beschouwd en gelezen.

In hoofdstuk 1 worden de aanleiding, het doel, en vervolg toegelicht. Hoofdstuk 2 schetst de context van de opgave. Hoofdstuk 3 beschrijft en verbeeld de uitgangspunten voor het gebied. Hoofdstuk 4 voegt de relevante bijlage toe.

Voorwoord

Met trots presenteer ik u de Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Stadshart van Lelystad. Dit document biedt de richting voor een ambitieuze transformatie van ons volledige stadscentrum en vormt een unieke kans voor onze middenstand, lokale ondernemers, projectontwikkelaars, vastgoedeigenaren, marktpartijen en andere stakeholders om een wezenlijke bijdrage te leveren aan de toekomst van het hart van onze stad. Wij nodigen u daarom uit om samen met ons te werken aan een Stadshart dat de economische groei van de stad versterkt en de leefbaarheid vergroot. Een Stadshart dat een toekomstbestendige plek wordt waar wonen, werken, ontmoeten en recreëren op een natuurlijke manier samenkomen.

Lelystad staat voor een belangrijke uitdaging: wij willen doorgroeien naar 120.000 inwoners. Om deze groei te realiseren is een Aantrekkelijk, sociaal, economisch en cultureel sterk stadshart nodig. Dynamisch, levendig en waar functies op slimme en integrale wijze gecombineerd worden. Het hart van Lelystad moet een gebied worden waar bewoners, bezoekers, studenten en ondernemers elkaar kunnen ontmoeten, waar het prettig winkelen, wonen en werken is en waar een levendige stadscultuur ontstaat. Die transformatie vraagt om een herontwikkeling die de commerciële-, maatschappelijke- en woonbehoeften van de stad combineert. En die tegelijkertijd ook ruimte biedt voor nieuwe initiatieven die bijdragen aan de sociale cohesie, de kwaliteit van de openbare ruimte en de aantrekkelijkheid van het centrum voor diverse doelgroepen.

We willen bovendien een stadshart ontwikkelen dat aantrekkelijk is voor zowel de huidige inwoners als voor nieuwe bewoners die een moderne en duurzame woonomgeving zoeken in het hart van de stad.
Een belangrijke stap daarbij is het creëren van stedelijke woonmilieus die nieuwe doelgroepen aantrekken en die aansluiten op de bewegingen op de Lelystade woningmarkt. Hier liggen kansen voor het ontwikkelen van verschillende typen woningen die passen bij de wensen en behoeften van een diverse en groeiende stad.

De markt, lokale ondernemers en retailers spelen hierin een cruciale rol. Met deze Nota van Uitgangspunten willen we u zoveel mogelijk ruimte geven om met vernieuwende ten toekomstbestendige oplossingen te komen. Wij geloven dat u als ontwikkelaar en (vastgoed)ondernemer de expertise en creativiteit heeft om het Stadshart samen met ons te transformeren tot een plek die de huidige én toekomstige behoeften van de groeiende en veranderende stad vervult. De kaders die we daarbij bieden zijn bedoeld om flexibiliteit te waarborgen en zoveel mogelijk ruimte te bieden.
Samen willen we zoeken naar oplossingen op het gebied van mobiliteitsvraagstukken, energie-efficiëntie en klimaatadaptatie. De openbare ruimte, de infrastructuur en de gebouwen willen we zodanig ontwerpen dat ze voorbereid zijn op de uitdagingen van de toekomst. Dit vraagt om slimme, innovatieve oplossingen die de stad op lange termijn versterken, zonder onnodige lasten voor de huidige generaties. Keuzes moeten daarbij bijdragen aan de verbetering van de leefomgeving, maar de haalbaarheid van ontwikkelingen niet in gevaar brengen.

Ik nodig u van harte uit om deze complexe uitdaging met ons aan te gaan. Uw betrokkenheid is essentieel voor het realiseren van een Stadshart dat de toekomst van Lelystad ondersteunt en versterkt.

Dennis Grimbergen,
wethouder Economie, Wonen en Financiën





1. Inleiding

Aanleiding

Lelystad is bezig aan een volgende groeifase. Een fase waarin deze jonge stad zich doorontwikkelt tot volwassen stad met meer stedelijke allure. Het Stadshart staat hierin voor de transitieopgave om een levendig hart met grootstedelijke uitstraling te worden. Dit vraagt een transitie van winkelen naar beleven, ontmoeten en verblijven.

De transitie van winkelgebieden is een actueel onderwerp in ons land. Steeds meer steden voeren een actief beleid om het hoofd te bieden aan toenemende leegstand, veranderend consumentengedrag en daarmee de rol van een winkel(centrum)gebied. Zo ook Lelystad. Met deze Nota van Uitgangspunten geven de gemeente en betrokken stakeholders vorm aan een lange termijn ambitie, gekoppeld met een strategie en concrete acties om de transitie vorm te geven.

Doel

Het doel van dit document is om helderheid te geven aan initiatieven en ontwikkelende partijen over de eisen die er gesteld worden aan ontwikkelingen in het stadshart. De nota vormt een kader met toetsingscriteria voor het uitwerken van een stedenbouwkundig- en omgevingsplan, en een haalbare project- of gebiedsexploitatie. Daarnaast zorgt het opstellen van een nota ervoor dat de inbreng van verschillende ambtelijke vakdisciplines op elkaar is afgestemd. Het document wordt bestuurlijk vastgesteld en vormt daarmee het bestuurlijk en juridisch kader voor de toekomstige (her) ontwikkeling van het stadshart.

Een van de middelen om te differentiëren zijn de gebiedsprofielen. Deze zijn einderscheidend, goed met elkaar verbonden en geven het Stadshart karakter en afwisseling. Gebiedsprofielen helpen om bij elkaar passend aanbod te clusteren, zodat dit elkaar kan versterken, in een omgeving en sfeer die aansluit bij dit aanbod, doelgroepen en gebruik. Met deze profielen creëren we een duidelijke richting per deelgebied, wat helpt om hier samen met stakeholders invulling aan te geven. Dat vraagt om gezamenlijke inspanningen, instrumenten en tijd. Het voorzieningenaanbod en woonmilieu matchen met elkaar, zodat deze elkaar versterken en zich hand in hand kan ontwikkelen. Zo creëren we trekkracht om de juiste doelgroepen, zowel bewoners als bezoekers, naar de verschillende deelgebieden te verleiden.

In alle deelgebieden hebben we aandacht voor vertragen en verblijven. Het is zaak om een goede mix van functies te realiseren die leidt tot levendige en aangename verblijfsplekken. Via aantrekkelijke inrichting van pleinen en steppingstones en met positionering van het juiste programma op de juiste plek.



2. Opgave

Het Stadshart van Lelystad staat voor een ingrijpende transformatie naar een levendig, aantrekkelijk en toekomstbestendig stadscentrum dat betekenisvol is voor alle Lelystedelingen. Huidige knelpunten zoals leegstand, verouderde en onsamenhangende bebouwing, lage verblijfskwaliteit en versnipperde participatie vormen een belemmering voor deze ambitie. Om het Stadshart weer tot een bruisend hart van de stad te maken, zijn vijf kernpunten van cruciaal belang.

1. Leegstand en monofunctionaliteit
Het Stadshart heeft de afgelopen jaren aan betekenis ingeboet door een eenzijdige focus op winkelen, wat resulteerde in lage bezoekersaantallen en aanzienlijke leegstand. Het centrum kan echter veel meer zijn dan een winkelgebied; het heeft het potentieel om een centrale ontmoetingsplaats voor diverse doelgroepen te worden. Om dit te realiseren is een breder programma nodig dat niet alleen winkels omvat, maar ook horeca, uitgaansplekken, kunst en cultuur, leisurevoorzieningen, maatschappelijke diensten en plekken om te werken of studeren. Specifieke aandacht is vereist voor jongerenprogramma's, zowel overdag als 's avonds. Placemaking – het strategisch opnieuw op de kaart zetten van locaties door tijdelijke of structurele experimenten – kan bezoekers aantrekken en het Stadshart een bruisend karakter geven.

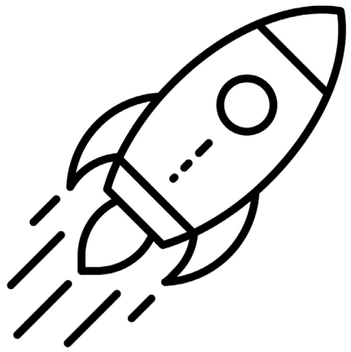
2. Verouderde en onsamenhangende bebouwing
De bebouwing in het Stadshart is verouderd en onsamenhangend, waardoor het stadscentrum gefragmenteerd en weinig aantrekkelijk oogt. Tegelijkertijd biedt de groei van Lelystad kansen: nieuwe stedelijke woonmilieus trekken bewoners en diverse doelgroepen aan, creëren vraag naar voorzieningen en stimuleren beweging op de woningmarkt. Nieuwe bewoners vormen ook partners in het vormgeven van het Stadshart. Het is essentieel om fijne, herkenbare buurten te creëren waarin oude en nieuwe gebouwen samengaan. Daarbij moeten betaalbare stedelijke woonmilieus worden geborgd, zodat stedelijke diversiteit behouden blijft en verschillende doelgroepen kunnen participeren in het stadsleven.

3. Stenig, ongezellig en ongezond
Hoewel Lelystad bekendstaat om haar groene en gezonde omgeving, profiteert het Stadshart hiervan nauwelijks. De lange focus op retail heeft geleid tot een stenig, weinig uitnodigend centrum. Door natuurinclusieve oplossingen zoals bomen, waterpartijen en groene verblijfsplekken te integreren, kan het Stadshart aantrekkelijker, gezonder en duurzamer worden. Groen bevordert microklimaten, stimuleert verblijfsplekken en versterkt het Lelystad-verhaal, waardoor het centrum aansluit bij de bredere groene ambities van de stad en bijdraagt aan het welzijn van bewoners en bezoekers.

4. Geen gastvrijheid: files, weinig fietspaden en weinig verblijfskwaliteit
Het Stadshart is goed bereikbaar per openbaar vervoer, auto en fiets, maar de gastvrijheid en verblijfskwaliteit laten te wensen over. De entree per OV wordt de komende jaren ontwikkeld tot een groene loper, terwijl ook randen van het Stadshart aantrekkelijk en gastvrij worden ingericht. Binnen het centrum moet de voetganger centraal staan, terwijl overlast en onveiligheid door (elektrische) fietsen en bestemmingsverkeer worden verminderd. Fietsverboden of gescheiden routes tijdens drukke tijden en nieuwe verbindingen zorgen dat het Stadshart onderdeel wordt van logische, veilige stedelijke fiets- en looproutes.

5. Versnipperde participatie
Huidige participatieprocessen zijn versnipperd: elk project hanteert eigen methoden, waardoor veel tijd verloren gaat en de omgeving overladen raakt met participatieverzoeken. Er is behoefte aan een geïntegreerde, uniforme participatie- en communicatieaanpak die inwoners, ondernemers, vastgoedeigenaren, ontwikkelaars en maatschappelijke organisaties actief en efficiënt betrekt. Duidelijke kaders, transparantie, terugkoppeling en samenwerking tussen gemeente en initiatiefnemers maken participatie effectief, vergroten draagvlak en ondersteunen de ontwikkeling van een levendig en toekomstbestendig Stadshart.

Om deze uitdagingen effectief aan te pakken, is een samenhangende strategie essentieel. In het volgende hoofdstuk worden de vijf uitgangspunten gepresenteerd die richting geven aan de ontwikkeling van een toekomstbestendig Stadshart. Deze uitgangspunten sluiten direct aan op de kernproblemen en vormen het kader waarbinnen nieuwe initiatieven, investeringen en participatieprocessen worden vormgegeven. Zo wordt het Stadshart stap voor stap opnieuw opgebouwd tot een bruisend hart van de stad.



3. Uitgangspunten

Als relatief jonge stad heeft Lelystad nog te bouwen aan een divers, levendig en meer stedelijk Stadshart. De ontwikkeling van het Stadshart was sterk gericht op retail. Deze focus is door de afgelopen jaren veranderd en ligt nu bij een totaalpakket van wonen-werken-verblijven met een veel gevarieerder, groener en bovenal multifunctioneler Stadshart. Met deze Nota van Uitgangspunten zetten we deze transitie in gang. De volgende principes staan hierin centraal en zijn leidend in alles wat we doen:

1. 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, onderneemmilieus, 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.

2. 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 centrumbuurten 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.

3. Groen en klimaatadaptief
Lelystad zet sterk in op vergroening, klimaat-adaptatie en een toekomstbestendige energie-voorziening. Het Stadshart wordt verbonden met groen-blauwe 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-koudesysteem op basis van geothermie en WKO, wat ruimte bespaart, energieprestaties verbetert en bijdraagt aan een gezond, aantrekkelijk en klimaatadaptief stedelijk milieu.

4. 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 vindt uitsluitend inpandig, aan de randen en in bebouwde omgeving plaats.
De parkeernormen zullen conform CROW uitgevoerd worden. Fiets- en looproutes worden verbeterd, fietsparkeren 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.

5. Participatie: een podium 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 krijgen. Participatie wordt zo een strategisch instrument dat kwaliteit, samenhang en gemeenschapszin versterkt en creatieve initiatieven stimuleert voor een levendig, toekomstbestendig Stadshart.

1 een breed en aantrekkelijk programma

De gebiedsprofielen uit het Actieplan Stadshart Lelystad vormen de economische basis voor de verdere ontwikkeling van het centrum. Elk deelgebied binnen het stadshart heeft een eigen karakter, functie en ontwikkelpotentie, waardoor het geheel kan uitgroeien tot een veerkrachtig, economisch aantrekkelijk en toekomstbestendig stadscentrum. Het richt zich op een gemengd stedelijk milieu waar wonen, werken, cultuur, horeca, recreatie en voorzieningen elkaar versterken. Deze functiemenging vormt de kern van de stedelijke economie en vergroot de weerbaarheid van het centrum tegen veranderende marktomstandigheden en consumentengedrag.

1. Van winkelen naar verblijven
De economische strategie richt zich op het versterken van het stadshart als plaats om te verblijven in plaats van uitsluitend als plaats om te kopen. Winkelen blijft een belangrijke functie, maar wordt onderdeel van een bredere stedelijke beleving. Door verblijfskwaliteit, horeca en cultuur te versterken, ontstaat een centrum dat bezoekers langer vasthoudt en dat aantrekkelijk is voor uiteenlopende doelgroepen.

2. Compact en onderscheidend winkelgebied
Binnen het kernwinkelgebied ligt de nadruk op compactheid en kwaliteit. Leegstand wordt tegengegaan door concentratie van detailhandel, toevoeging van dienstverlening, kleinschalige horeca en creatieve invullingen in plinten. Een onderscheidend en goed geprogrammeerd winkelgebied versterkt de koopkrachtbinding binnen Lelystad en het omliggende verzorgingsgebied.

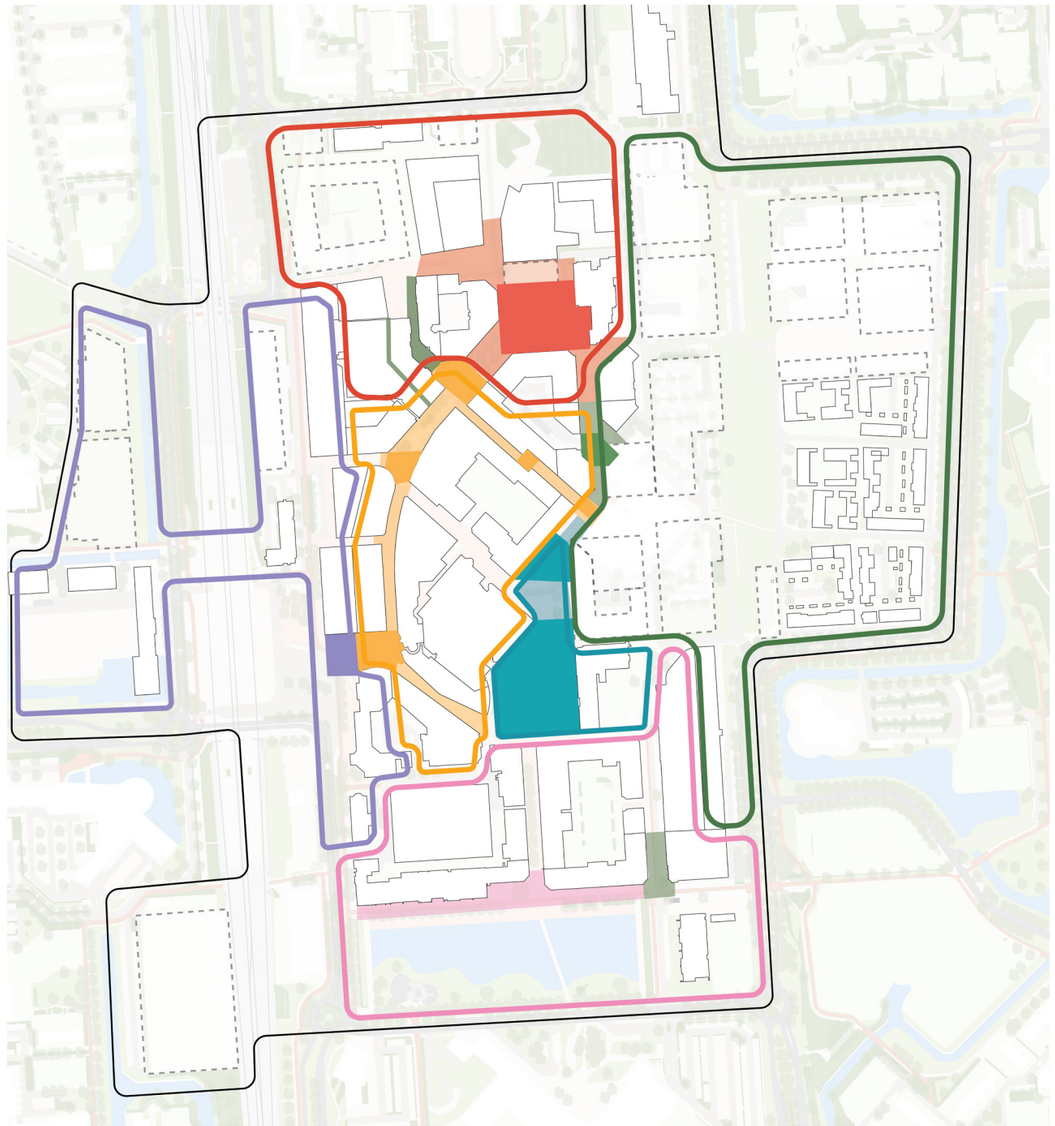
3. Culturele en leisure-functie als economische drager
Het Theaterkwartier en de directe omgeving ontwikkelen zich tot het culturele hart van de binnenstad, met een accent op leisure, horeca, evenementen en avondbeleving. Dit deelgebied vergroot de economische vitaliteit buiten reguliere winkeluren en draagt bij aan de positionering van Lelystad als aantrekkelijk regionaal centrum.

4. Stationsomgeving en aanlooproutes
Het Stationsgebied vervult een sleutelrol in de economische structuur van het stadshart. De ligging aan het openbaar vervoer maakt het gebied geschikt voor stedelijke verdichting, kantoren, kennisintensieve bedrijvigheid en kleinschalige dienstverlening. De aanlooproutes tussen station en centrum bieden ruimte voor initiatieven die de verbinding versterken, zoals horeca, flexwerklocaties en stedelijke voorzieningen.

5. Zilverpark en groene ruimtes als economische kwaliteit
Het Zilverpark en aangrenzende openbare ruimtes vormen de groene long van het centrum. Deze plekken dragen niet alleen bij aan klimaatadaptatie en verblijfskwaliteit, maar hebben ook een economische meerwaarde: ze vergroten de aantrekkingskracht van het centrum voor bewoners, bezoekers en bedrijven. Horeca, recreatie en stedelijke evenementen vinden hier een vanzelfsprekende plek.

6. Wonen als structurele economische impuls
Het toevoegen van woningen in het stadshart versterkt de lokale economie structureel. Nieuwe bewoners zorgen voor een stabiele basis aan bestedingen, levendigheid en sociale veiligheid. Wonen wordt daarom nadrukkelijk gezien als economische motor van de binnenstedelijke vernieuwing.

De gebiedsprofielen schetsen hiermee een koers waarin Lelystad het stadshart ontwikkelt tot een modern, aantrekkelijk en economisch vitaal centrum dat aansluit bij de stedelijke groei, de veranderende consument en de regionale functie van de stad. De uitgebreide versie van de gebiedsprofielen zijn toegevoegsd als bijlage 1.



cultureel uitgaanskwartier
AGORAHOF

winkelen
KROONPASSAGE, PROMESSE,

diensten, service, recreatie
ZILVERPARKKADE,

boodschappen convenience
WAAGPASSAGE, NERINGPASSAGE

dwaal- en pioniersgebied
STADHUISPLEIN, NERINGPASSAGE

stop & go
STATIONSPLEIN, DUKAATPLEIN

2 stedelijke dichtheid en wonen

Stedelijke dichtheid
Het Stadshart van Lelystad heeft nu een lage dichtheid en beperkt stedelijk profiel, met vooral bebouwing van 2 à 3 lagen. Dit biedt onvoldoende basis voor een levendig, gemengd centrum. De transformatie vraagt om een stedelijk gebied met hogere dichtheid, waar wonen, werken, winkelen, cultuur en recreatie samenkomen. Daarom wordt de standaardbouwhoogte verhoogd naar 5 à 6 lagen, met gebiedsafhankelijk mogelijkheden tot 7 à 8 lagen met een setback (2-3m terugliggende gevel). Deze bouwhoogtes gelden voor nieuwbouwprojecten maar ook voor de bestaande bebouwing. Hier kan door middel van sloop-nieuwbouw, renovatie of herontwikkeling gewerkt worden aan de verdichtingsopgave. Ook optoppen kan gebruikt worden als bouwmethode, dit is echter afhankelijk van bestaande constructie- en bouwmethodes. Voor nog hogere bouw wordt aansluiting gezocht bij de hoogbouwvisie, waarin regels voor middenhoogbouw en hoogbouw zijn uitgewerkt. Zo ontstaat een stedelijk hart dat op verschillende momenten van de dag actief is en waar functies elkaar versterken. Een goede samenhang tussen bouwhoogte, vormgeving en openbare ruimte is essentieel om een aantrekkelijk en toekomstbestendig Stadshart te realiseren.

In de huidige situatie moeten plannen bijna allemaal een BOPA-procedure doorlopen omdat het huidige omgevingsplan, voorheen bestemmingsplan niet voldoende ruimte biedt voor verdichting. Omdat dit tijdrovend is kiezen we er in Lelystad voor om de BOPA-procedure zelf actief te doorlopen: we zetten de huidige ruimtelijke plannen om in een nieuw omgevingsplan met meer mogelijkheden Ook als er op dit moment geen initiatiefnemer bekend is. Dit betekent dat initiatiefnemers in de toekomst sneller kunnen schakelen, omdat zij hun plannen kunnen indienen via een binnenplanse aanvraag zonder dat direct een volledige vergunningaanvraag nodig is. Door deze proactieve aanpak kunnen plannen vroegtijdig getoetst worden aan de geldende regels, terwijl tegelijkertijd de procedurele doorlooptijd wordt verkort. Dit biedt initiatiefnemers zekerheid over haalbaarheid en randvoorwaarden, waardoor projecten in het stadshart sneller en gestructureerder kunnen worden ontwikkeld.

Wonen
Voor wonen in het Stadshart geldt als uitgangspunt dat tweederde van alle nieuw te bouwen woningen wordt gerealiseerd binnen het betaalbare segment. Dit segment omvat de categorieën sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.
Binnen deze totale opgave dient 40% van de nieuwbouw te worden ingevuld in de categorie middenhuur of betaalbare koop.

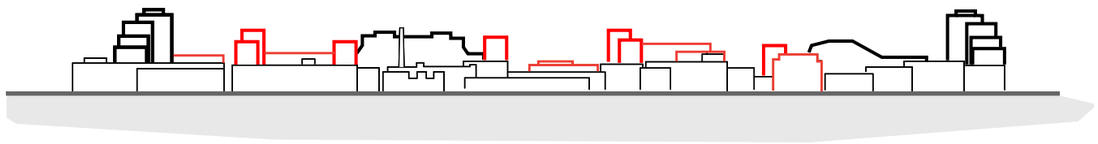
- Voor betaalbare koopwoningen geldt een maximale koopprijs van € 420.000 v.o.n. (prijspeil 2026). We anticiperen daarbij op de nieuwe landelijke wetgeving
- De categorie middenhuur omvat woningen met een huurprijs tussen de sociale huurgrens en de liberalisatiegrens van € 1.184,82 (prijspeil 2025).

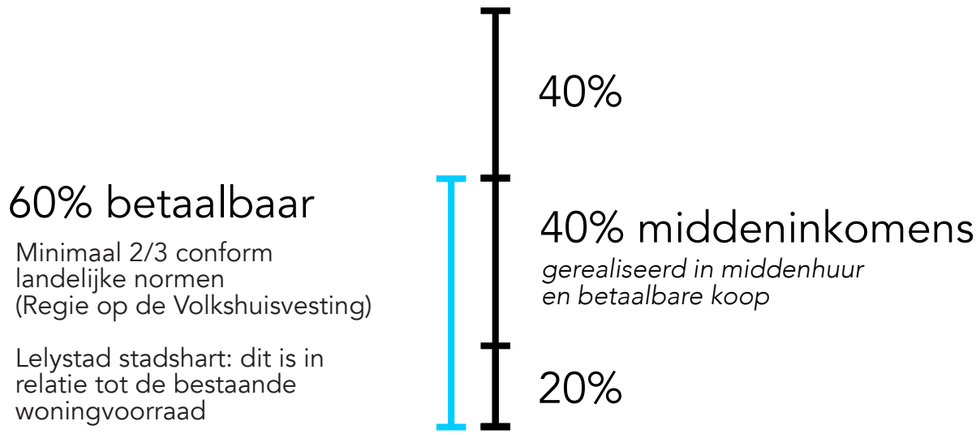
Voor woningen binnen zowel het betaalbare als het vrije segment geldt een minimale gebruiksoppervlakte van 50 m² gebruiksoppervlakte (GBO) en een minimum van drie kamers. Voor transformaties van bestaande gebouwen wordt afgezien van een minimum aantal kamers om maatwerk en flexibiliteit mogelijk te maken.

Deze uitgangspunten anticiperen op de wettelijke kaders van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting (Wet regie). Voor Lelystad geldt binnen deze wet geen verplichte ondergrens voor sociale huur, waardoor gebiedsgericht en flexibel maatwerk mogelijk blijft. Dit draagt bij aan een gevarieerd en toekomstbestendig woningaanbod binnen het Stadshart. Nieuwe plannen in het stadshart hoeven niet strikt aan deze verdeling te voldoen; in plaats daarvan wordt gekeken naar de reeds aanwezige woningmix en typologieën. Deze benadering maakt het mogelijk om het aanbod in het stadshart aan te passen aan de lokale context, bijvoorbeeld door meer koopwoningen toe te voegen in een gebied waar het aandeel huur al relatief hoog is. Deze flexibiliteit ondersteunt de realisatie van een evenwichtige woningvoorraad en versterkt tegelijkertijd de haalbaarheid en de businesscase van nieuwe ontwikkelingsprojecten.



verdichting in het stadshart





3 groen en klimaat adaptief

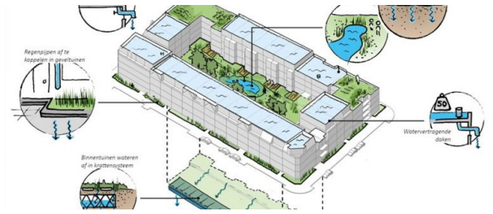
Energie
Aansluiting op collectief warmte-koude systeem
De gemeente ontwikkelt een collectief warmte-koude systeem op basis van geothermie, WKO-doubletten en collectieve lucht-water en water-water warmtepompen. Warmte en koude zullen vanuit één of meerdere centrale technische ruimten worden geleverd door een nog op te richten warmtebedrijf. Het systeem voorziet in duurzame energieopwekking, buffering, distributie en slimme regeling.

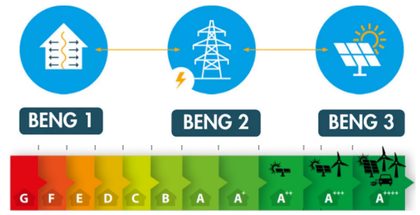
De centrale componenten omvatten:
- Warmte-Koude Opslag (WKO) voor duurzame energieopslag;
- Collectieve warmtepompen voor ruimteverwarming en tapwater;
- Een vier-pijps-systeem voor gelijktijdige levering van warmte en koude;
- Thermische buffers om pieken op te vangen;
- Slimme regeltechnologie of regeneratiesystemen (droge koelers of lucht-water warmtepomp);
- Het geheel is ontworpen voor gebouwen met een lage warmtevraag (conform of beter dan BENG);
- De levering van warmte en koude is gebaseerd op lage temperatuurafgifte.

Doordat de opwekking en distributie grotendeels buiten de woongebouwen vallen en vanuit een centrale technische ruimte worden geleverd, verwachten wij dat dit leidt tot aanzienlijke ruimtebesparing binnen de gebouwen voor technische installaties.

1. Eisen aan de ontwikkelende partij binnen deze gebiedsontwikkeling
De te ontwikkelen gebouwen in het stadshart gaan uit van het realiseren van een gebouwinstallatie die voldoet aan onderstaande eisen en zijn daarmee aansluitbaar is op het collectieve systeem.
a. Demarcatie: de grens tussen collectieve infrastructuur en gebouweigenaar ligt bij de warmteset. Alle installatieonderdelen achter de warmteset, de binneninstallatie, (zoals distributieleidingen, pompen, afgiftesystemen en regelingen) maken deel uit van de woninginstallatie en blijven in eigendom van de gebouweigenaar. Alle installatieonderdelen voor het warmteset, inclusief het warmteset zelf, blijven in eigendom van het warmtebedrijf. De bouwkundige werkzaamheden zoals het maken en (brandwerend en waterdicht) afwerken van sparingen, ruimtereserveringen en beschikbaar stellen van ruimte is voor rekening en risico van de ontwikkelaar/gebouweigenaar.
b. Warmteset per woning: elke woning wordt door het warmtebedrijf uitgerust met een individuele warmteset die technisch geschikt is voor aansluiting op het collectieve systeem.
c. Technische aansluitbaarheid: het ontwerp en de uitvoering van de binneninstallatie moeten voorbereid zijn op aansluiting op het collectieve systeem, inclusief eventuele toekomstige functionele uitbreidingen. Dit aspect wordt in meerdere verificatierondes beoordeeld.
d. Juridisch eigendom infrastructuur: het toekomstige warmtebedrijf zal eigenaar en beheerder zijn en blijven van het volledige collectieve warmtesysteem tot aan de demarcatiegrens (de warmteset in de woning). De installatie binnen de woning valt buiten dit beheer. In de contracten wordt opgenomen dat aansluiting op het collectieve systeem plaatsvindt onder beheer en verantwoordelijkheid van het warmtebedrijf. Voor het gebruik van de ruimte in de gebouwen zal een opstalrecht worden gevestigd. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de gegunde partij.

2. Gezamenlijk traject en fall-backscenario
De gemeente gaat hierover de komende periode met de gegunde partij in gesprek, met als doel om de technische afstemming en inpassing gezamenlijk zorgvuldig te organiseren. Van de gegunde partij wordt verwacht dat deze actief meewerkt aan dit traject.
Het gezamenlijke doel is om uiterlijk op 1 maart 2026:
- Volledige technische onderbouwing beschikbaar te hebben;
- Zekerheid te kunnen geven over aansluit- en leveringskosten;
- En aansluiting op het collectieve systeem vóór woningoplevering te kunnen garanderen met de planning





Indien deze doelen op 1 maart 2026 niet zijn behaald, geldt het volgende fall-backscenario:
De ontwikkelaar realiseert een zelfstandig werkende WKO-installatie met warmtepomp(en) binnen zijn plan, met de volgende randvoorwaarden:
- Stand-alone energievoorziening voor deze gebiedsontwikkeling;
- Netbewust bouwen met zo laag mogelijke elektrisch vermogensvraag per woning/gebruikseenheid;
- Hoge energieprestatie.

3. Te behalen punten voor duurzaamheid:
Het onderdeel duurzaamheid wordt beoordeeld op basis van de toepassing van het convenant toekomstbestendige woningbouw. Daarbij geldt dat er minimaal moet worden voldaan aan de gestelde waarden van ‘brons’. De ontwikkelaar dient aan te tonen op welke aspecten en in welke mate er een meerwaarde wordt geboden ten opzichte van dit minimum. Voor het onderdeel energie geldt in principe niveau goud om de energievraag van de woningen/gebruikseenheden zo lang mogelijk te houden in geval de ontwikkeling niet kan aansluiten op het collectief WKO systeem.

Groen
In lijn met de Leidraad Toekomstbestendig Lelystad moeten bij nieuwe ontwikkelingen gevelgroen en klimaatadaptieve daken worden toegepast. Deze maatregelen dragen bij aan een aantrekkelijk en leefbaar stedelijk milieu met een hoge verblijfskwaliteit. Ze verminderen hittestress en kunnen op slimme wijze worden geïntegreerd in de architectuur. Voor ontwikkelende partijen vormen gevelgroen en groene daken een kans om duurzaamheid zichtbaar te maken in de gebouwde omgeving.

Het stadscentrum kenmerkt zich door een dynamisch daklandschap met platte daken op verschillende hoogtes. Daken kunnen worden ingezet voor de tijdelijke opslag van hemelwater, dat vervolgens kan worden hergebruikt voor irrigatie of als grijswater. Ook is het van belang om de eigendomssituatie van de daken en de draagkracht goed in beeld te brengen bij het plannen van deze ingrepen.

Extensieve daktuinen hebben een substraatlaag van maximaal 15 centimeter en zijn geschikt voor vlakwortelende beplanting zoals kruiden. Deze kruidenrijke vegetaties vormen een ideaal leefgebied voor vlinders en insecten.
Intensieve daktuinen beschikken over een substraatlaag vanaf 20 centimeter en bieden ruimte voor het aanplanten van heesters en bomen. Ze combineren kruidenrijke en structuurrijke vegetatie en vormen een aantrekkelijk leefgebied voor kleine vogels.
Polderdaken richten zich op de tijdelijke opslag van regenwater en maken dit water zichtbaar op het dak, bijvoorbeeld door middel van regentuinen of open waterpartijen. Ze dragen bij aan watermanagement en vergroten de bewustwording rondom regenwatergebruik.
Productieve daken zijn ontworpen voor voedselproductie. Opgevangen hemelwater wordt gebruikt voor irrigatie, waardoor de watercyclus duurzaam wordt benut.

Daarnaast kunnen groendaken eenvoudig worden gecombineerd met zonnepanelen, sedumdaken en retentiesystemen voor het opvangen van regenwater. Deze systemen zorgen ervoor dat hemelwater tijdelijk kan worden opgeslagen en effectief wordt hergebruikt. Zo dragen groene en klimaatadaptieve daken bij aan een toekomstbestendige, gezonde en duurzame stedelijke leefomgeving.

4 mobiliteit en parkeren

Mobiliteit en parkeren zijn instrumenten om de kwaliteit van het Stadshart te versterken. Door slimmer met parkeerruimte om te gaan, ontstaat ruimte voor vergroening, verblijfskwaliteit en duurzame mobiliteit. Lelystad kiest daarom voor een toekomstbestendige parkeerstrategie die past bij het huidige gebruik én bij de gewenste stedelijke ontwikkeling.

Nieuwe parkeernormering
Uit actuele gebiedsgegevens blijkt dat het autobezit in het Stadshart aanzienlijk lager ligt dan waarmee in de huidige parkeernormen wordt gerekend. Voor woningen bedraagt de werkelijke parkeervraag 0,68 auto per woning, inclusief bezoekersdeel. Een norm van 1,24 parkeerplaatsen per woning is daardoor niet realistisch en belemmert de haalbaarheid van nieuwe ontwikkelingen. Lelystad hanteert daarom voortaan een vraagvolgende parkeernorm, gebaseerd op de landelijke CROW-kencijfers. Dit leidt tot een gemiddelde norm van 0,6 voor bewoners en 0,1 voor bezoekers.
Deze norm is geen vast getal, maar volgt de woningtypologie. Projecten met kleinere en betaalbare woningen kennen een lagere vraag; een gemengde of duurdere woningmix leidt tot een hogere norm binnen de vastgestelde bandbreedte. Daarmee stuurt de gemeente actief op zowel de gewenste woningmix als de ruimtelijke kwaliteit.

Inpassing van parkeeroplossingen
Parkeren vindt in het Stadshart niet op het maaiveld plaats. Marktpartijen realiseren parkeervoorzieningen bij voorkeur in gesloten bouwblokken of in gebouwde oplossingen zoals parkeergarages. Deze voorzieningen worden zorgvuldig vormgegeven en waar mogelijk groen afgewerkt. Zo dragen parkeervoorzieningen bij aan de stedelijke kwaliteit in plaats van deze te belasten.

Noodzakelijke aanvullende maatregelen
De nieuwe parkeernorm kan alleen functioneren wanneer aanvullende maatregelen worden toegepast. Deze maatregelen zijn bindend voor het gehele Stadshart:
1. Verlaging van het vergunningenplafond
   Het vergunningenplafond wordt aangescherpt tot onder 1,0 per adres en gekoppeld aan de nieuwe normering. Nieuwe bewoners kunnen niet méér vergunningen verkrijgen dan het plafond toestaat. Ontwikkelaars zijn verplicht toekomstige bewoners vooraf te informeren over de beschikbare parkeermogelijkheden. Wonen in het Stadshart betekent kiezen voor voorzieningen op loopafstand en beperkte ruimte voor autobezit.
   2. Uitbreiding van betaald parkeren
   Om uitwijkgedrag naar aangrenzende wijken te voorkomen, breidt de gemeente betaald parkeren verder uit. Dit beschermt de parkeercapaciteit voor bewoners van omliggende buurten en voorkomt ongewenste druk op de openbare ruimte.
   3. Tarifering van vergunningen en abonnementen
   De gemeente stimuleert bewust autogebruik door hogere tarieven voor parkeerabonnementen en -vergunningen. Dit ondersteunt de transitie naar een stedelijk centrum waar voetgangers, fietsers en deelmobiliteit centraal staan.

Voorwaarden voor eventuele verdere verlaging van normering
Een nog lagere parkeernorm dan 0,6 (bewoners) en 0,1 (bezoekers) is alleen mogelijk onder strikte voorwaarden en wordt per initiatief beoordeeld. De gemeente stelt hierbij de volgende randvoorwaarden:
- Maximaal aandeel deelmobiliteit
  Deelauto's kunnen slechts een beperkt deel (maximaal 20%) van de parkeervraag opvangen.
  Deelmobiliteit mag niet als rekenkundige oplossing worden ingezet zonder bewezen werking.
- Heldere exploitatievoorwaarden
  Deelconcepten moeten een robuuste exploitatie kennen, inclusief garanties en terugvalopties wanneer het systeem onvoldoende functioneert.
- Gerichte doelgroepkeuze
  Initiatieven kunnen worden afgestemd op doelgroepen met een lagere mobiliteitsvraag, maar aannames moeten worden onderbouwd. Gedrag van doelgroepen uit andere steden kan niet één-op-één worden overgenomen.

Met deze kaders creëert Lelystad een Stadshart waar duurzame mobiliteit, ruimtelijke kwaliteit en ontwikkelpotentie hand in hand gaan. Hiermee biedt de gemeente helder richting aan marktpartijen én ruimte voor innovatie binnen duidelijke randvoorwaarden.

Voorgestelde nieuwe parkeernormen

centrum, matig stedelijk	Nota 2023	Nieuw 2026
type woning		
Koop, huis, tussen/hoek	1,4	0,9
Koop, appartement, duur	1,5	1,0
Koop, appartement, middel	1,3	0,8
Koop, appartement, goedkoop	1,2	0,7
Huur, huis, vrije sector	1,4	0,7
Huur, huis, sociale huur	1,2	0,5
Huur, appartement duur	1,3	0,4
Huur, appartement middel, goedkoop, sociaal	1,0	0,3
Bezoekersdeel	0*	0,1

* in de Nota Parkeernormen zit het bezoekersdeel verdisconteerd in de norm

Tabel 1: voorgestelde nieuwe parkeernormen, overeenkomstig de kencijfers van het CROW en aansluitend bij het huidige autobezit in het Stadshart



5 participatie: effectief voor nieuw initiatief

Wij streven naar een open, transparante en actieve samenwerking met inwoners, ondernemers, vastgoedeigenaren, ontwikkelaars, bezoekers en (maatschappelijke) organisaties. We kiezen voor een omgevingsgerichte aanpak waarin we informeren, verbinden, luisteren en samen creëren. Met als doel om samen een stadshart te maken dat gedragen wordt door de gemeenschap, waarin samenwerking en vertrouwen de basis vormen voor ontwikkeling. Een stadshart waar Lelystedelingen graag samenkomen, zich thuis voelen en trots zijn.

Bij de ontwikkeling van het Stadshart zetten we in op een integrale, verbindende en proactieve communicatieaanpak die het gesprek faciliteert tussen gemeente, ontwikkelaar, inwoners, ondernemers, vastgoedeigenaren, bezoekers en (maatschappelijke) organisaties. We zijn transparant in waar we naar toe werken, welke keuzes we maken en waarom. We nemen verantwoordelijkheid en communiceren open en eerlijk. We zorgen voor één verhaal en herkenbaarheid. We bieden houvast om binnen dezelfde kaders te werken en gaan versnippering tegen.

1. We verbinden proactief en voeren de constante dialoog
We nemen als gemeente een proactieve houding en zoeken actief contact met de omgeving. We zorgen dat we weten wat er speelt én dat de omgeving weet waar wij mee bezig zijn. Participatie is een continu proces: we creëren een doorlopend gesprek waarin ideeën, zorgen en kansen gedeeld worden, via diverse kanalen en op momenten die aansluiten bij de behoeften van betrokkenen.

2. Samen maken we het Stadshart
Of een idee nu vanuit de gemeente of vanuit de samenleving komt: we kijken samen naar wat het beste is voor het Stadshart. Initiatieven van inwoners, ondernemers en andere partijen nemen we serieus, omdat hun kennis en ervaring onmisbaar zijn voor een levendig, aantrekkelijk en toekomstbestendig Stadshart. De gemeente heeft een aanjaag- en faciliterende rol, maar samenwerking staat altijd centraal. Niet alleen door te praten, maar vooral door te doen.

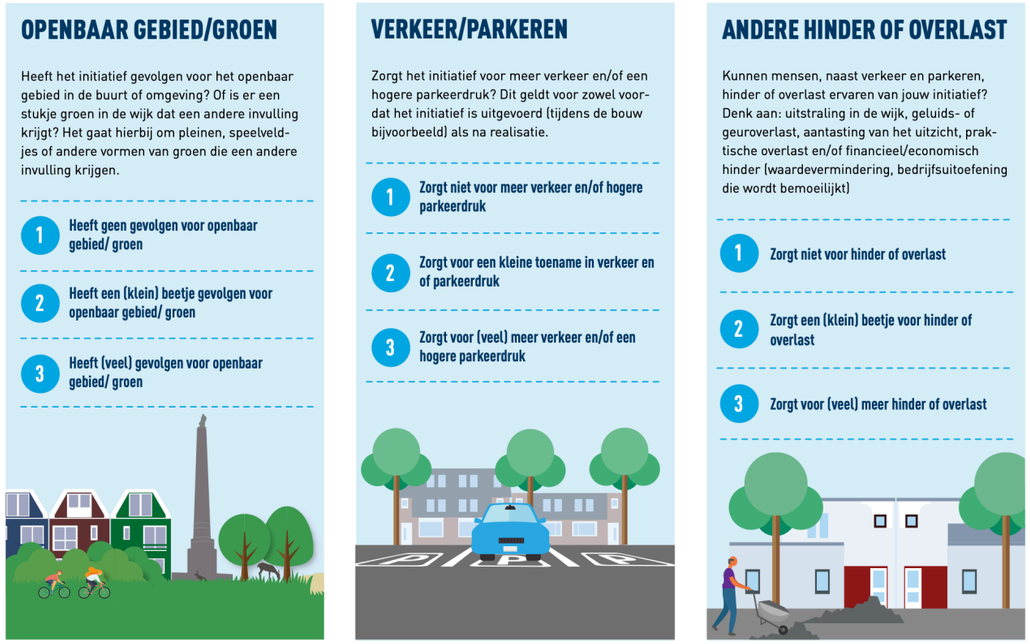
3. We zijn zichtbaar en vindbaar
Goede zichtbaarheid en vindbaarheid – online én offline – vergroot het vertrouwen, versterkt betrokkenheid en draagt bij aan een positieve ervaring. Daarom weten zowel ontwikkelaars als de omgeving ons makkelijk en snel te vinden. Online zorgen we dat informatie toegankelijk, actueel en begrijpelijk is. Offline zorgen we voor vaste en vertrouwde gezichten/contactpersonen, fysieke meetingpoints en een goede bereikbaarheid.

4. We zijn eerlijk en transparant
We maken vooraf duidelijk waar en welke ruimte er is voor invloed. We communiceren helder over keuzes, afwegingen en voortgang. En we koppelen terug hoe input uit de omgeving wordt meegenomen.

5. We zijn inclusief
Iedereen die dat wil, moet mee kunnen doen. We houden rekening met online en fysieke toegankelijkheid.

Onze rol als gemeente
- Signaleren en delen: We zijn continu in gesprek met de stad, halen signalen op en koppelen terug. Zo weten we wat er speelt en delen deze inzichten voorafgaand aan ontwikkelingen met ontwikkelaars of initiatiefnemers.
- Heldere kaders: We geven duidelijkheid over wat meegenomen wordt en waar ruimte is voor invloed.
- Faciliteren en bewaken: We zorgen voor een centrale plek voor informatie (online en fysiek) en zien erop toe dat participatie en samenwerking volgens de afgesproken uitgangspunten plaatsvinden.
- Transparantie: Tijdige, heldere, eerlijke en begrijpelijke communicatie met de omgeving.
- Verantwoordelijkheid bij grote opgaven: Bij ingrijpende projecten, zoals een BOPA-procedure, nemen wij zelf de regie voor een goed participatieproces.

Wat verwachten we van ontwikkelaars en andere initiatiefnemers
- Actieve omgevingsbetrokkenheid: ontwikkelaars en initiatiefnemers betrekken de omgeving bij hun plannen. Om mee te denken, maar ook om actief te zoeken naar kansen om uitvoering te verbinden en samen te realiseren waar dat mogelijk is. Er is aandacht voor de ideeën, initiatieven, vragen, belangen en zorgen uit de omgeving en er wordt proactief onderzocht hoe dit een plek krijgt in de plannen en in het proces.
- Gebruik van leidraad participatie: zij kunnen gebruik maken van onze leidraad om participatie goed vorm te geven.
- Transparantie: tijdige, heldere, eerlijke en begrijpelijke communicatie met de omgeving.
- Samenwerking als uitgangspunt: ongeacht wie het initiatief neemt werken we samen aan wat het beste is voor het Stadshart.
- Zichtbaarheid: vindbaar en goed bereikbaar zijn voor de omgeving.



4. Bijlage

- gebiedsprofielen t.b.v. het economische programma

Colofon
Dit document is opgesteld gemeente Lelystad. De inhoud is tot stand gekomen onder de vigerende wet- en regelgeving en beleid van de gemeente. Bij wijzigingen van het beleid en wet- en regelgeving behoudt de gemeente zich het recht voor om de inhoud van dit document aan te passen.

Gemeente Lelystad
Stadhuisplein 2
Postbus 91
8232 ZX Lelystad
gemeente@lelystad.nl

De inhoud van dit document en de hierin opgenomen gegevens, afbeeldingen, teksten en combinaties daarvan zijn beschermd door auteurs-, en databankrechten.

Tenzij anders vermeld berusten deze rechten bij de gemeente Lelystad. Zonder schriftelijke toestemming is het niet toegestaan dit boekwerk of enig onderdeel hiervan voor eigen doeleinde te gebruiken, openbaar te maken en of te verveelvoudingen.

We hebben ons uiterste best gedaan om bronnen en rechtshebbende van het beeldmateriaal te achterhalen. Wanneer desondanks beeldmateriaal wordt getoond waarvan u als persoon (mede) rechthebbende van bent en voor het gebruik ervan geen toestemming hebt verleend, verzoeken we u een mail te sturen aan info@lelystad.nl