HOOGBOUW STADSHART

zichtbaarheid aan de horizon
uitzicht en kwaliteit
orientatie in de stad
stedelijke dichtheid

8 januari 2026



gemeente Lelystad

Hoogbouwvisie Lelystad
Gemeente Lelystad - Stedelijke Ontwikkeling / Ruimtelijke Ordening
Datum uitgave: 8 januari 2026

Contact:
E-mail: gemeente@lelystad.nl
Telefoon: 140320
Website: www.gemeentelelystad.nl

Disclaimer: Deze visie is opgesteld door de gemeente Lelystad en biedt richtlijnen voor hoogbouwontwikkeling binnen de stedelijke grenzen. Voor uitvoering en toetsing wordt verwezen naar de geldende wet- en regelgeving en de Omgevingsvisie Lelystad.

INHOUDSOPGAVE

Inleiding 5

Samenvatting 7

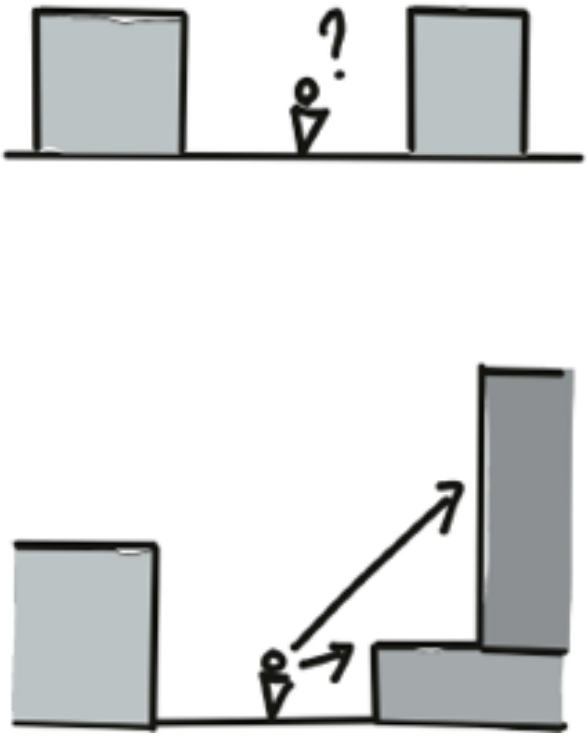
Ruimtelijke hoofdopzet en hoogbouw definities 9

Inpassing van hoogbouw in het stadshart 11

Inpassing van vormgeving van hoogbouw op gebouwniveau 12

Vuistregels op gebouwniveau 14

Procedure hoogbouwontwikkeling 17



oriëntatie in de stad

Inleiding

Lelystad groeit en ontwikkelt zich verder binnen haar bestaande stadsgrenzen. De druk op de woningmarkt neemt toe, terwijl de stad tegelijkertijd wil blijven investeren in leefkwaliteit, duurzaamheid en een toekomstbestendige stedelijke structuur. Verdichting speelt hierin een centrale rol. Door binnenstedelijk compacter te bouwen ontstaat ruimte voor nieuwe woningen en voorzieningen, maar ook voor groen, slimme mobiliteitsoplossingen en een efficiënter gebruik van de stad. Verdichting is daarmee geen doel op zich, maar een middel om Lelystad sterker en leefbaarder te maken.

Hoogbouw is een specifieke vorm van verdichting. Strategisch ingezet draagt hoogbouw bij aan een herkenbaar stedelijk silhouet, duidelijke oriëntatiepunten en een grotere diversiteit aan stedelijke milieus. Mits zorgvuldig toegepast kan hoogbouw een passend antwoord bieden op actuele stedelijke opgaven. Lelystad heeft daarbij gekoppelde opgaves: betaalbaarheid, duurzaamheid, architectonische kwaliteit, klimaatneutraliteit, goede woonkwaliteit en een levendige plint met stedelijke functies vormen randvoorwaarden voor elk hoogbouwproject. Deze hoogbouwvisie maakt inzichtelijk waar hoogbouw passend is, onder welke voorwaarden zij kan worden gerealiseerd en hoe de kwaliteit wordt geborgd.

Lelystad kiest voor gerichte verdichting op goed ontsloten locaties, zoals rond OV-knooppunten. Het Stadshart vervult hierin een sleutelrol. Als belangrijkste concentratiepunt van voorzieningen, werkgelegenheid en openbaar vervoer is het Stadshart bij uitstek geschikt voor stedelijke verdichting en hoogbouw. Hier worden hogere gebouwen gecombineerd met een hoge verblijfskwaliteit, functiemenging en een levendig stedelijk programma. Hoogbouw kan daarnaast bijdragen aan oriëntatie en identiteit op belangrijke zichtlocaties en stadskanten.
De ruime opzet van Lelystad, met brede profielen, groenstructuren en lange zichtlijnen, biedt kansen om hoogbouw zorgvuldig in te passen. Tegelijk vraagt dit om aandacht voor de landschappelijke context, de open horizon en de samenhang met de stad als geheel. Hoogbouw in het Stadshart moet zich verhouden tot deze grotere schaal en wordt daarom geconcentreerd en samenhangend toegepast.

Deze hoogbouwvisie voor het Stadshart beschrijft hoe Lelystad in het Stadshart omgaat met hoogte, verdichting en stedelijke kwaliteit. Het document heeft uitsluitend betrekking op het Stadshart en vormt geen integrale hoogbouwvisie voor de gehele stad. Op stadsniveau wordt in de hoogbouwvisie verder ingegaan op het afwegingskader waarin gebieden zijn onderscheiden: waar hoogbouw wenselijk, mogelijk, beperkt of uitgesloten is. Binnen dat kader is het Stadshart aangewezen als het primaire gebied waar hoogbouw bewust wordt geconcentreerd en gestuurd.

De hoogbouwvisie of de hoogbouwvisie Stadshart moeten niet worden verward met een gebiedsuitwerking. Een gebiedsuitwerking is een periodieke nadere uitwerking waarin actuele projecten, samenhang en cumulatieve effecten worden beoordeeld, zodat ontwikkelingen blijven passen binnen de langjarige koers van deze visie. De hoogbouwvisie werkt in samenhang met de Omgevingsvisie Lelystad en vertaalt de stedelijke ambities naar concrete uitgangspunten voor hoogbouw. Hoogbouw is daarbij geen doel op zich, maar een middel om een aantrekkelijke, samenhangende en toekomstbestendige leefomgeving te realiseren.



Samenvatting

Het Stadshart is het primaire gebied voor stedelijke verdichting en hoogbouw binnen Lelystad.

1. De standaard bouwhoogte in het Stadshart bedraagt 6 bouwlagen, **18 meter**, gericht op stedelijke woon-werkmilieus.

2. Bebouwing tot 8 bouwlagen, **24 meter** is mogelijk, waarbij de bovenste 2 lagen een setback van 2–3 meter krijgen.

3. Hoogbouw boven 24 meter is toegestaan op zorgvuldig gekozen locaties, met hoogteaccenten tot **50 meter en maximaal 70 meter** in het Stadshart.

4. Het Stadshart ligt centraal tussen de stedelijke dreven en binnen een duidelijke invloedssfeer rond het station, waar intensief ruimtegebruik en **functiemenging** logisch zijn.

5. Hoogbouw wordt ingezet als oriëntatiepunt en zijn een **structurerend element** op belangrijke stedelijke knooppunten en zichtlijnen.

6. Hoogbouw heeft altijd 3 leesbare elementen: een basement, een lijf en een kroon. Het vraagt om een actieve plint, goede aansluiting op de openbare ruimte en aandacht voor microklimaat, **menselijke maat**, veiligheid en sociale interactie.

7. De sterke architectonische uitstraling zorgt voor prettig gebruik op menselijke schaal én een herkenbare, hoogwaardige bijdrage aan het **stadssilhouet**.

8. We hebben **12 vuistregels** op gebouwniveau voor een goede ruimtelijke inpassing.

9. Hoogbouwontwikkeling vereist een **inpassingsstudie** en een Hoogbouw Effect Rapportage, als zorgvuldige toepassing binnen het bestaande beleid.

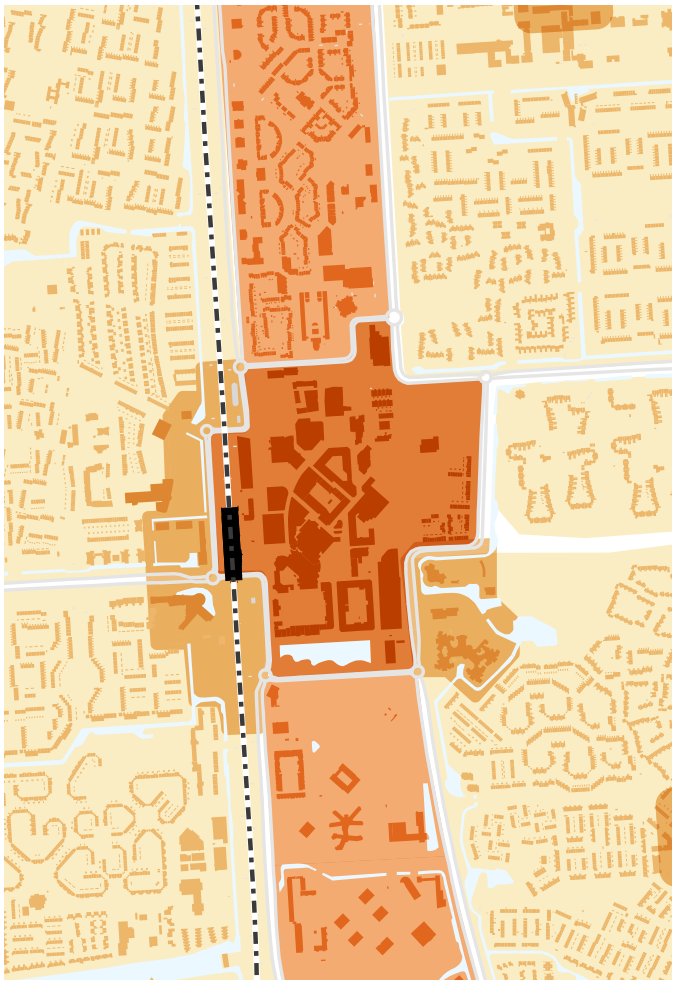
10. Toetsing van projecten aan de **hoogbouwvisie** vindt plaats door de hoogbouwsupervisor.

Definities bestaande voorraad - kaart



Pandhoogte
- 0–10
- 10–20
- 20–30
- 30–40
- 40–50
- 50–75
- >75

Definities voor hoogbouw - kaart



- Ja *vanaf 24 meter*
- Soms *vanaf 18 meter*
- Beperkt *vanaf 15 meter*
- Nee, tenzij *vanaf 12 meter*

Ruimtelijke hoofdopzet en hoogbouw definities

open stad, compact centrum

Lelystad is ontworpen als een open, ruim opgezette stad in het polderlandschap. De lage bebouwingshoogte, de brede dreven en de sterke relatie met het landschap bepalen in hoge mate de identiteit van de stad. Deze kenmerken gelden voor het grootste deel van Lelystad en vormen een belangrijke kwaliteit die behouden moet blijven.
Het stadshart vormt hierop een uitzondering. Als centrumgebied mag en moet het een hogere dichtheid en grotere stedelijke intensiteit kennen dan de rest van de stad. Juist door hoogte en programma in het Stadshart te concentreren, blijft het mogelijk om in andere delen van Lelystad terughoudend om te gaan met hoogbouw. Het Stadshart fungeert daarmee als stedelijk zwaartepunt binnen een overwegend laag en groen stedelijk landschap.
Deze visie vertrekt vanuit het principe dat hoogbouw in het stadshart altijd wordt beoordeeld in relatie tot de schaal en structuur van de rest van de stad. Het centrum moet herkenbaar zijn als stedelijk hart, met hoogwaardige woon-werk kwaliteit en verblijfskwaliteit op verschillende momenten van de dag.

inpassing van hoogbouw op stadsniveau

Voor de stad worden in het hoogbouwbeleid vier regimes onderscheiden, die samen richting geven aan waar en in welke mate hoogbouw passend is:
1. Ja, gebieden geschikt voor hoogbouw, waar hoogte actief en geconcentreerd wordt ingezet;
2. Soms, op specifieke plekken, hoogbouw is mogelijk als stedelijk accent en onder voorwaarden;
3. Beperkt, waar hoogbouw niet de standaard is maar middelhoge bebouwing onder specifieke omstandigheden kan worden toegestaan; en
4. Nee, tenzij, waar het kleinschalige woonmilieu en de menselijke maat leidend zijn en hogere bebouwing alleen in uitzonderlijke gevallen mogelijk is.

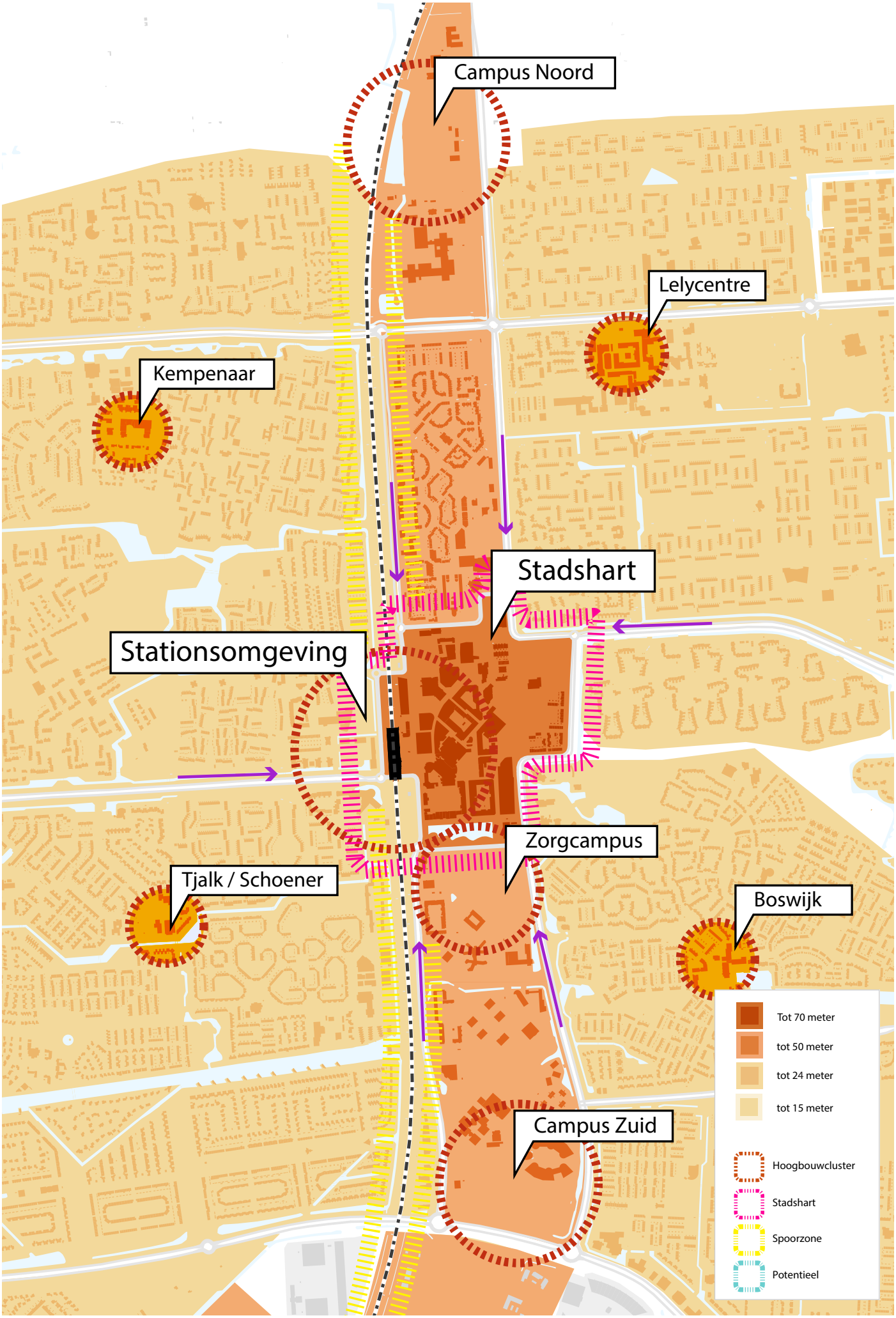
Binnen deze stadsbrede indeling valt het stadshart onder categorie 1: "Ja" en is het aangewezen als het primaire gebied waar hoogbouw passend en gewenst is. Hoogbouw is mogelijk vanaf 24 meter, met een heldere gelaagde opbouw:
- basishoogte van circa 6 bouwlagen (18 meter),
- een setback van 2-3m naar 8 bouwlagen (24 meter) daarboven is sprake van hoogbouw.

Dankzij de goede OV-ontsluiting is het stadshart geschikt voor hogere bouwhoogtes en intensief, gemengd ruimtegebruik. Hoogbouw wordt toegepast als structurerend en oriënterend element binnen het centrum en draagt bij aan een compact, levendig stadshart met een mix van functies.

Deze positionering sluit logisch aan op de aangrenzende zones langs het spoor, die onder categorie 2: "Soms, op specifieke plekken" vallen. 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. In het stadshart is hoogbouw de drager van stedelijkheid en functiemenging; in de spoorzone wordt hoogte selectief toegepast als accent of oriëntatiepunt. Door deze onderlinge samenhang 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.

De hoogbouw in het stadshart staat niet op zichzelf, maar verhoudt zich tot de stad als geheel en tot het landschap waarin die stad is ingebed. Lelystad wordt gekenmerkt door grote schaal en krachtige, herkenbare elementen in het omringende landschap. Deze elementen – zoals infrastructuur en windturbines – bepalen in belangrijke mate het ruimtelijk beeld en de maat van de omgeving. Hoogbouw in het stadshart moet zich tot deze schaal verhouden door helder, krachtig en samenhangend te zijn, en niet door versnippering of toevallige hoogteverschillen. Dat vraagt om een zorgvuldig gekozen positionering en clustering van hoogbouw, zodat het stadshart als stedelijk ensemble leesbaar blijft binnen het grotere landschap. Hoogte wordt hiermee ingezet als onderdeel van de stedelijke compositie op stads- en landschapsniveau, waarbij de hoogbouw van het stadshart herkenbaar is, maar niet concurreert met of ondergeschikt raakt aan de dominante grootschalige structuren in de omgeving.



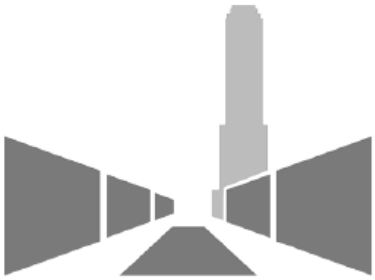

Campus Noord
Lelycentre
Kempenaar
Stadshart
Stationsomgeving
Zorgcampus
Tjalk / Schoener
Boswijk
Campus Zuid
Tot 70 meter
tot 50 meter
tot 24 meter
tot 15 meter
Hoogbouwcluster
Stadshart
Spoorzone
Potentieel

Inpassing van hoogbouw in het stadshart

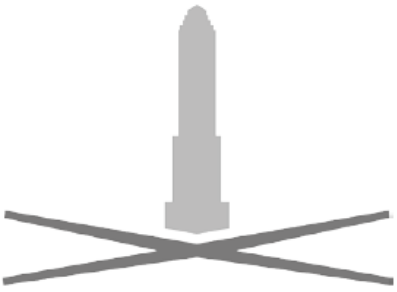
Een gezonde stad ontstaat door een evenwichtige verdeling van bouwhoogtes, waarin laag-, middel- en hoogbouw elk een eigen rol vervullen. In Nederlandse steden bestaat deze balans vaak uit circa 60% laagbouw als mensgerichte basis, ongeveer 30% middelhoogbouw van 4–5 lagen en 5% middelhoogbouw tot circa 24 meter voor stedelijke dichtheid en levendigheid, aangevuld met slechts 1–2% hoogbouw als accent op strategische plekken. Momenteel anno 2026 telt Lelystad ongeveer 89% laagbouw en 4,3% bebouwing van 4-5 bouwlagen. Om de gezonde balans te bereiken moet in het stadshart alle bebouwing minimaal 6 bouwlagen, met mogelijkheid tot 8 bouwlagen, de bovenste twee bouwlagen met setback van 2-3 meter. Boven de 24 meter of 8 bouwlagen gelden de regels van de hoogbouwvisie. De hoogte accenten in het stadshart zijn 50 meter tot 70 meter hoog, en krijgen een plek op de stedenbouwkundige belangrijke plekken. Deze opbouw zorgt voor variatie in het straatbeeld, behoud van de menselijke maat en voldoende dichtheid om voorzieningen, openbaar vervoer en ontmoeting te dragen. Met name middelhoogbouw combineert intensief ruimtegebruik met hoge leefkwaliteit door actieve straten en rustige, groene binnenterreinen, en vormt daarmee een toekomstbestendig antwoord op stedelijke groei.

De kaart laat zien hoe deze hoogtebalans ruimtelijk is vertaald langs een centrale stedelijke as rond het stationsgebied en de stadshartzone. In en direct rond het stadshart, de stationsomgeving en belangrijke knooppunten zoals Campus Noord, Campus Zuid en het zorgcampusgebied is een concentratie van middelhoogbouw en accenten van hogere bebouwing te zien, passend bij de intensieve functies en goede bereikbaarheid. Ook langs het spoor zijn er mogelijkhjeden om de stad te laten zien: hier dient een juiste overgang gemaakt te worden tussen hoogte en een graduele overgang naar de omliggende woonwijken. Langs de hoofdstructuur ontstaat er zo een geleidelijke overgang naar omliggende woonwijken zoals Kempenaar, Boswijk en Tjalk/Schoener, waar laagbouw domineert en de schaal kleinschaliger is. Verspreid liggende buurtcentra en voorzieningen functioneren als lokale zwaartepunten met beperkte verdichting. Zo ontstaat een leesbare stedelijke structuur met hogere dichtheid op centrale plekken en rustiger woonmilieus daaromheen.

Lelystad is opgezet vanuit een modernistisch ideaal van openheid en groen, met een losse stedelijke structuur waarin brede, vrijliggende dreven de woonwijken verbinden maar tegelijk van elkaar scheiden. De huidige opgave is om meer stedelijke samenhang en herkenbaarheid te creëren zonder deze kwaliteiten te verliezen. Juist de drevenstructuur biedt daarvoor kansen: door op strategische plekken langs zichtlijnen, kruispunten en landschappelijke randen hoogbouw- en middelhoogbouwaccenten toe te voegen, ontstaan herkenbare bakens die oriëntatie, identiteit en samenhang versterken. Daarbij sluit het STOMP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a Service en Privéauto) logisch aan: hoogbouw en verdichting worden gekoppeld aan een sterke positie voor voetgangers en fietsers, met korte afstanden, aantrekkelijke routes en directe verbindingen tussen wijken en voorzieningen. Deze mensgerichte mobiliteitsstructuur maakt hoogbouw niet alleen bereikbaar, maar verbindt ook omliggende woonwijken beter met elkaar en met stedelijke knooppunten. In samenhang met het bestaande groen- en boomstructuurnetwerk en de landschappelijke kwaliteiten ontstaat zo een gelaagde, leesbare en toekomstbestendige stad, waarin infrastructuur, bebouwing en langzaam verkeer elkaar versterken zonder de identiteit van Lelystad te verliezen.



oriëntatiepunten, zichtlocaties, zichtlijnen en langs doorgaande lijnen



op kruispunten van belangrijke verkeersaders en/ of landschappelijke structuren



plekken met een intrinsieke omgevingskwaliteit

Inpassing van vormgeving van hoogbouw op gebouwniveau

Hoge gebouwen hebben grote invloed op het leven in de stad qua schaal en in de tijd. Het staat er lang. Hoogbouw breekt je niet zo makkelijk weer af. Daarnaast zijn hoge gebouwen van grote afstand zichtbaar en daarmee voor veel mensen een herkenningspunt. Bovendien is het door zijn maat bepalend voor de beleving van de directe omgeving. Daarom is het extra van belang hoge gebouwen op een zorgvuldige wijze in te passen, vorm te geven en rekening te houden met de functionaliteit en bruikbaarheid voor langere tijd.
Hoogbouw als gebouwtype brengt een aantal voordelen met zich mee. Ten eerste wordt het uitzicht door bewoners als positief ervaren. Het geeft een gevoel van vrijheid. Daarnaast biedt het privacy. De schaal van het gebouw biedt mogelijkheden voor collectieve voorzieningen, buitenruimten en er kan een schaalvoordeel zijn met betrekking tot duurzame en innovatieve oplossingen voor warmte en energie. De dichtheid en mogelijke combinatie van functies zorgen voor nabijheid van voorzieningen.

1. Hoogbouw draagt bij aan de levendigheid van de openbare ruimte

Bij hoogbouw heeft de vormgeving van de onderste lagen van het gebouw, het basement en de gebouwvorm als geheel, invloed op de manier waarop de openbare ruimte in de directe omgeving van het gebouw beleefd wordt. De begane grond en de eerste paar bovenliggende verdiepingen moeten de levendigheid op straat versterken als vanuit de openbare ruimte activiteit zichtbaar is en als er mensen naar binnen en naar buiten gaan. Bergingen, technische ruimtes en parkeren van fiets en auto worden nauwkeurig ingepast. Beleving door de vorm en geleding van de eerste paar verdiepingen van het gebouw als gevels, entrees, menselijke schaal worden geïntroduceerd.
Rondom hoogbouw is aandacht voor de kwaliteit van het microklimaat, wat betekent dat er een aangenaam windklimaat heerst, rekening wordt gehouden met schaduwrichtingen en dat de inrichting van de openbare ruimte toegesneden is op de intensiteit van het gebruik. Vooral op de plekken waar mensen verblijven of langzamer bewegen (bijvoorbeeld bij entrees, schoolpleinen en op publieke plekken als parken, pleinen of kades) moet hier speciale aandacht aan besteed worden. Het waarborgen van voldoende bezonning van belangrijke verblijfsplekken is een vraagstuk dat breder is dan de plaatsing van hoogbouw en is onderdeel van het maken van een stedenbouwkundig plan.

2. Het is fijn wonen en werken in hoogbouw

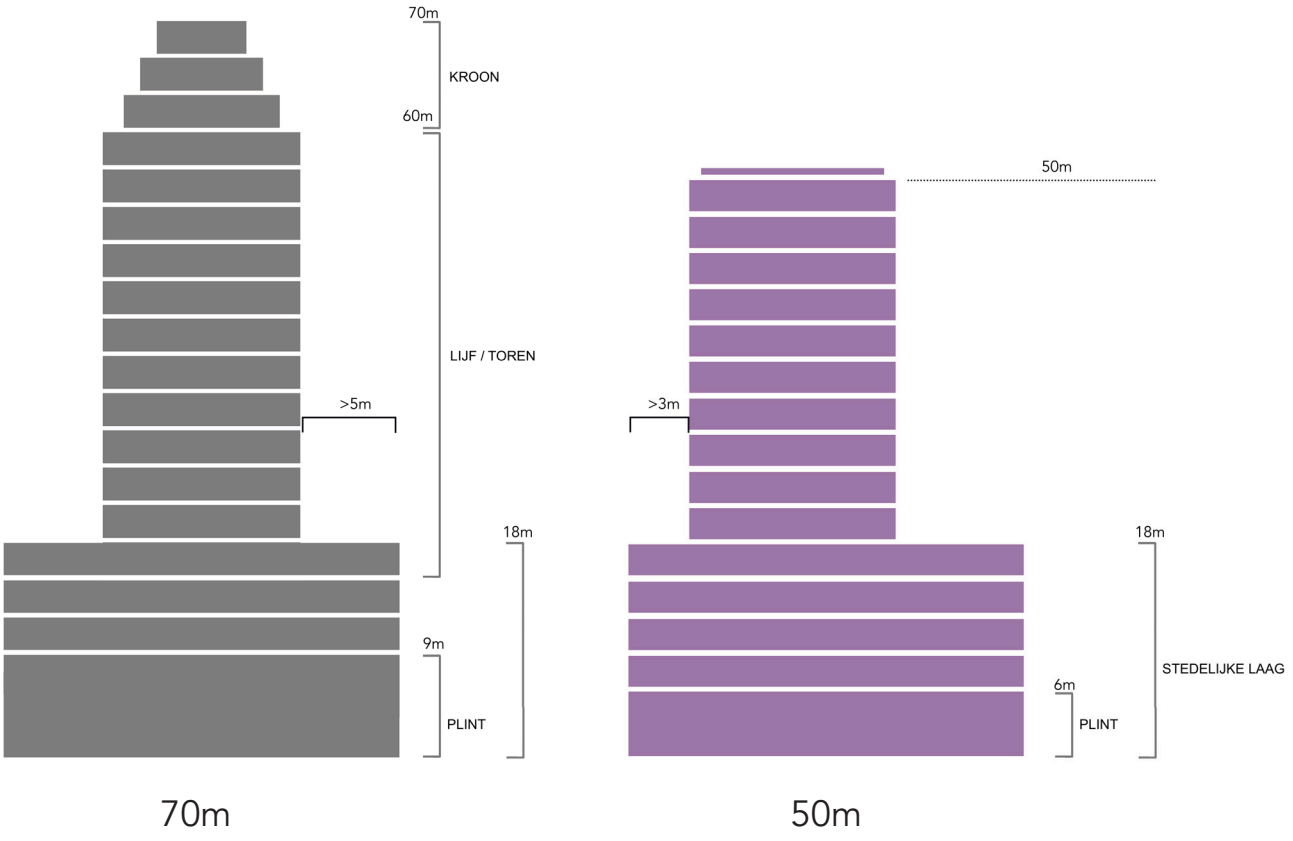
Het bevorderen van sociale interactie en een thuisgevoel, de kwaliteit van de woning en de werkplek zorgen ervoor dat er nu én in de toekomst prettig gewoond en gewerkt kan worden in hoogbouw. Levende gebouwen ontstaan doordat ze ruimte bieden aan verschillende soorten gebruik, dat afhankelijk van de plek kan bestaan uit verschillende woningtypen, ruimte voor werk, voorzieningen en collectieve buitenruimte als daktuinen en terrassen. Ook met dieren en planten wordt rekening gehouden in hoogbouw door natuurinclusief te bouwen.
Een goede woning of werkruimte vraagt om een slimme woningplattegrond en buitenruimte zoals balkons of loggia's die in verband met wind en veiligheid fijn bruikbaar zijn. Ook de oriëntatie van de woning is een belangrijk aandachtspunt. Bijvoorbeeld het zoveel als mogelijk beperken van woningen met eenzijdige oriëntatie naar het noorden of aan een geluidsbelaste gevel. In de woning-/werkplattegronden, de raamindeling en de onderlinge afstand en positie tussen torens die bij elkaar in de buurt staan, kan het uitzicht optimaal benut worden.
Sociale interactie en thuisgevoel vraagt om een idee over de route van de stoep naar de woning en collectieve voorzieningen. Vormgeving en dimensionering van de gemeenschappelijke gangen en hal zijn cruciaal voor prettig wonen in hoogbouw (bijvoorbeeld een korte corridor met zicht naar buiten, ruime voorruimte voor de liften, royale hal). Bovendien kunnen collectieve voorzieningen als een lobby met portier en een collectieve buitenruimte de kwaliteit van het gebouw vergroten. Hoogbouw biedt door de hoogte kansen voor gemeenschappelijke daktuinen/terrassen met uitzicht. Dit geldt bij uitstek voor de lage dakvlakken, waar veel zicht op is. Aandachtspunt bij collectieve buitenruimten is dat windoverlast voorkomen moet worden. De ruimte voor fietsparkeerplekken kan ook een ontmoetingsplek zijn en de toegang eraan/naartoe moet fietgsbruik makkelijk maken. Beheer van de collectieve plekken is een aandachtspunt.
Tot slot dient aan veiligheid de nodige aandacht worden besteed. Incidenten op hoogte vragen een bijzondere en andere inspanning van de gebruikers en hulpdiensten. De brandweer speelt bij advisering over veiligheid een belangrijke rol.

3. Hoogbouw gaat lang mee

Door adaptief te bouwen (o.a. gericht op flexibiliteit van functie, gebruik en indeling) kan het gebouw nog generaties lang mee. Ook de kwaliteit en dimensionering van de woningplattegronden en het gebruik van materialen die mooi verouderen dragen bij aan de robuustheid van het gebouw. In hoogbouw vraagt circulariteit, BENG en klimaatadaptatie om een extra inspanning vanaf de start van het ontwerp(proces) zodat duurzaamheid integraal onderdeel uitmaakt van het gebouwontwerp. Met vergroening, aandacht voor het materiaalgebruik en de isolatie van het gebouw en de opwek van duurzame energie (zonnepanelen en/of kleinschalige windenergie) kan een totaalconcept worden ontwikkeld waarbij zon bijdraagt aan de ruimtelijke en esthetische kwaliteit van het gebouw en de omgeving. Bouwen in hout en biobased bouwen is wat betreft CO2-reductie, circulariteit en BENG een pré. De wijze van toepassen van glas, balkons, groen aan gevels, bouwvlakken en daken en zonwering dragen in grote mate bij aan een prettig en koel binnenklimaat. Voor hoogbouw is een geïntegreerd energieconcept een flexibel middel.

4. Hoogbouw maakt op een mooie manier onderdeel uit van het stadssilhouet

Hoogbouw is, door zijn hoogte, vanaf een grote afstand zichtbaar. Juist daarom is het van belang veel aandacht te besteden aan het gevelontwerp en vorm van de gebouwen en aan het beeld dat ze in wisselwerking met elkaar opleveren. Hoogbouw vraagt om een extra zorgvuldige vormgeving van materialisatie, kleur, detaillering en gebouwvorm, die zorgt voor een aantrekkelijk beeld op het schaalniveau van de stad, de buurt en het gebouw. Het basement heeft daarbij een goede verhouding tot de hoogte: minimaal 1/3 tot 1/2 van de hoogte als basisregel. Bij elke hoogte past een bepaald hoogbouwtype. Tot 30 meter kunnen grote stedelijke bouwblokken gemaakt worden met tot 50m hoogte accenten die stoere elementen in het stadsbeeld zijn. Vervolgens zijn er de veel voorkomende torens, die meer een slanke en luchtige vorm hebben, van circa 60 tot 70 meter en in hoogbouwclusters nog hoger.



Vuistregels op gebouwniveau

1. Basement
Gebouwen hoger dan 15 meter staan in principe altijd op een basement of in een blok. Het basement van het gebouw ondersteunt qua functie, de inpassing van parkeer- en logistieke entrees, vormgeving en verdiepingshoogte en het type openbare ruimte (bijvoorbeeld een stadsstraat, buurstraat of service straat) waar de betreffende zijde naar toe is gericht. Hiermee ontstaat een goede relatie tussen het gebouw en de openbare ruimte. Een setback kan een geschikt middel zijn om een menselijke maat te introduceren of windhinder tegen te gaan.

2. Footprint
De voetprint van het basement of het blok waar een toren in staat, is circa twee keer de oppervlakte van de toren, of groter, om voldoende ruimte te kunnen bieden aan utilitaire zaken (parkeren, bergingen, installaties, afvalopslag etc.) in de "buik" van het gebouw en actieve functies aan de gevel (voordeuren, voorzieningen, werkruimten, lobby, horeca). Er is ook aandacht voor de utilitaire zaken: deze moeten op een andere manier van het zicht kunnen worden onttrokken, bijvoorbeeld, bedolven in de grond, in een dijklichaam of in aanpalende bebouwing.
Ook op de tweede en derde verdieping liggen achter een actieve plint (voor minimaal 60%) actieve functies als wonen/werkruimte, wat bijdraagt aan een levend elan van de openbare ruimte.

3. Windklimaat
Om te kunnen bepalen of een aanvaardbaar windklimaat heerst, wordt voor de stedenbouwkundige opzet op buurtniveau en in de directe omgeving van de geprojecteerde gebouwen hoger dan 30 meter gekeken naar de kwaliteit van het windklimaat voor de activiteiten verblijven, slenteren en doorlopen. Het ervaren van windhinder is immers afhankelijk van de activiteit die plaatsvindt. Voor deze activiteiten tot een aanvaardbaar windklimaat te komen, moet in elke fase van het planproces een windonderzoek worden uitgevoerd door een onafhankelijk en gespecialiseerd bureau. Het windonderzoek moet op basis van de NEN 8100 aantonen dat met betrekking tot wind voor deze categorieën wordt voldaan aan een matig windklimaat. Wanneer een plan gefaseerd tot uitvoering komt, geeft het onderzoek aan in welke fase(n) inzicht gegeven dient te worden in het windklimaat.
Bij het opstellen van een stedenbouwkundig plan wordt in het kader van de windhinder het gebied als geheel beschouwd. Voor zover sprake is van afhankelijkheden tussen gebouwen onderling zal dat daarbij in beeld komen.
Bij de beoordeling van windhinder wordt tevens gekeken naar het positieve effect van andere gebouwen niet meegenomen als de realisatie van die andere gebouwen nog niet zeker is.

4. Buitenruimte
Tot een hoogte van in ieder geval 70 meter hebben alle woningen private buitenruimte, op zijn minst een Frans balkon, ten behoeve van prettig wonen. Tot 50 meter zijn dat balkons van minimaal 5m^2. Inpandige balkons of loggia's zijn ook mogelijk, hierbij is de tactiliteit van de gevel een belangrijk aandachtspunt: de dieptewerking moet maximaal gebruikt worden en is onderdeel van de architectuur.

5. Onderlinge afstand
De onderlinge afstand tussen hoogbouw, waar een eenzijdig georiënteerde woning recht tegenover een ander hoog gebouw ligt, is vanaf een hoogte van 24 meter minimaal 25 meter. Dit is in geval van een twee- of drietal torens in samenhang, ook wel een ensemble. Als de gebouwen als losse ontwikkelingen gebouwd worden moet de onderlinge afstand minimaal de lengte van de hoogbouw zijn. Gemeten van bovenzijde gebouw tot voet, geprojecteerd op het horizontale vlak.

6. Routing
De bovengelegen verdiepingen van een gebouw dat hoger is dan 15 meter zijn alleen bereikbaar via een centrale entree, niet direct alleen vanuit een eventuele parkeergarage. Zo kunnen bewoners elkaar tegenkomen en wordt de kans op ondermijning verkleind.

7. Ontmoeting
Ontmoeting speelt een belangrijke rol in hoogbouw en vindt plaats in zowel de plint als op hoogte in het gebouw. Gemeenschappelijke ruimtes zoals entrees, hallen, gangen en gedeelde terrassen stimuleren dagelijks contact tussen bewoners en gebruikers. Ook op hoger gelegen niveaus ontstaan waardevolle ontmoetingsplekken, bijvoorbeeld in een collectieve daktuin, een gezamenlijke huiskamer of een lobby met uitzicht. Deze plekken nodigen uit tot verblijf, informele gesprekken en het opbouwen van sociale relaties. Door ontmoetingsruimten strategisch te positioneren wordt de sociale samenhang binnen de hoogbouw versterkt en krijgt het gebouw een levendig en verbonden karakter.

8. Klimaat
De gemeente ontwikkelt een collectief warmte-koude systeem op basis van geothermie, WKO en collectieve warmtepompen. Warmte en koude worden geleverd vanuit één of meerdere centrale technische ruimten door een nog op te richten warmtebedrijf. Het systeem bestaat uit WKO, warmtepompen, een vier-pijps-systeem, thermische buffers en slimme regeltechniek. Het geheel is ontworpen voor gebouwen met een lage warmtevraag en lage temperatuurafgifte. Doordat de opwekking en distributie grotendeels buiten de gebouwen plaatsvinden, ontstaat er ruimtebesparing binnen de woningen. De scheiding tussen het collectieve systeem en de woning ligt bij de warmteset. Elke woning krijgt een individuele warmteset die eigendom blijft van het warmtebedrijf. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor een binneninstallatie die technisch geschikt is voor aansluiting op het collectieve systeem. Uiterlijk op 1 maart 2026 moet er volledige duidelijkheid zijn over techniek, kosten en aansluiting. Indien dit niet lukt, moet de ontwikkelaar een zelfstandige WKO-installatie met hoge energieprestatie realiseren.

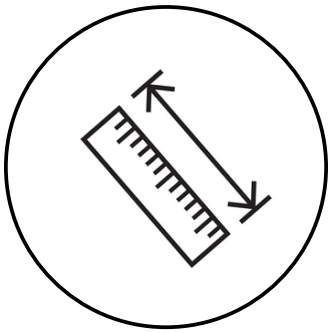
9. Toekomstbestendig
Het gebouw wordt toekomstbestendig en flexibel ontworpen, zodat ruimten in de toekomst eenvoudig kunnen worden aangepast aan veranderende functies en behoeften. Door een slimme constructie en aanpasbare indeling blijft het gebouw geschikt voor verschillende vormen van gebruik. Eventuele parkeergarages worden zodanig uitgevoerd dat zij in de toekomst kunnen worden herbestemd voor andere functies. Omdat gebouwen vaak een levensduur hebben van vijftig jaar of langer, is het essentieel dat zij ook op de lange termijn functioneel, duurzaam en maatschappelijk waardevol blijven.

10. Ranke torens
Maximale diagonalen kunnen bijdragen aan het voorkomen van te massieve volumes.
De maximale diagonalen voor diverse soorten gebouwen zijn (de diagonaal wordt gemeten op de thermische schil):
Bij een woongebouw met een kernontsluiting is dat maximaal 42 meter tot en met een hoogte van 100 meter.
Bij een woongebouw met een corridor (waar zicht naar buiten vanuit de gang een voorwaarde is) is dat maximaal 48 meter. Bij een woongebouw met een galerijontsluiting is de maximale diagonaal 50 meter wat resulteert in een korte schijf. De diagonaal van de vloer van kantoorgebouwen is maximaal 65 meter.
Maximale diagonalen beperken ook het aantal te realiseren woningen op een vloer, om een gevoel van verbinding tussen bewoners mogelijk te maken. De maximale diagonalen voor torens gelden niet voor een schijf of een meteooriet (gebouwen die langer zijn dan hoog). Deze mogen maximaal 50 meter hoog zijn. Door deze maximale hoogte wordt de schaduwwerking van zo'n groot gebouw beperkt. Ook gelden deze diagonalen niet in het geval van een modern gebouwtype.

11. Kroon
Alle hoogbouw heeft een zorgvuldige beëindiging, waarbij technische zaken (zoals het bewateringssysteem) worden mee-ontworpen, om te zorgen voor een aantrekkelijk beeld en 'ongelukjes' te voorkomen.

12. Maaiveld
Er moet onderbouwd worden hoe hoogbouw wordt aangevuld middels voldoende omgevingskwaliteit. Uitzicht is immers een fijne kwaliteit en trekt bewoners met nieuwe woonstijlen, maar openbare ruimte en kwaliteit op maaiveldniveau is altijd nodig voor beweging, ontmoeting en een gezonde leefomgeving.

Het maaiveld is de bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft; de gemiddelde hoogte van het terrein grenzend aan de gevels en de meest belangrijke punten in het maaiveld voor de aanhechting aan de stad.





Procedure hoogbouwontwikkeling

Het hoogbouwbeleid bestaat uit regels op gebiedsniveau en principes op gebouwniveau. De regels op gebiedsniveau binnen de 4 regimes en de vuistregels op gebouwniveau laten ruimte voor het maken van een nadere afweging. Afgewogen moet worden of een initiatief wel of niet als passend kan worden beoordeeld binnen een gebied. Ook moet worden afgewogen of een afwijking van de vuistregels aanvaardbaar is. Beide afwegingen zijn een nadere beleidsafweging binnen de beleidskaders van deze nota. Daarbij is dus geen sprake van een afwijking van het hoogbouwbeleid maar een voorwaardelijke toepassing binnen het beleid.

Inpassingsstudie

Voorafgaand aan elke hoogbouwontwikkeling maakt de gemeente en/of ontwikkelaar als onderdeel van het planvormingsproces een inpassingsstudie in de stad (op aspecten aanliggende stedenbouwkundige inpassing) en directe omgeving (op aspecten aangaande het bouwvolume zelf). Deze studie dient als randvoorwaarde voor de verdere ontwikkeling. Het betreft randvoorwaarden ten aanzien van de exacte situering, de maximale hoogtes, volume-opbouw en het aantal hoge gebouwen. In die inpassingsstudie komen daartoe de volgende aspecten aan bod:

- De impact op de stadssilhouet
- De impact op het stadslandschap.
- De impact op de directe omgeving (aangrenzend maaiveld en belendende de bebouwing).
- De impact op beschermde stadsgezichten.
- Het windklimaat.
- Schaduwen in de directe omgeving.
- Bezonning en privacy van omliggende woningen.

Elk hoogbouwinitiatief binnen de gemeente Lelystad dient ter beoordeling te worden voorgelegd aan de hoogbouwsupervisor. Deze is deskundig op het gebied van hoogbouw, grootstedelijke ontwikkelingen, stedenbouw en architectuur, landschap en duurzaamheid toetst de ruimtelijke kwaliteit en de inpassing van nieuwe hoogbouwprojecten. Ook de toetsing van de wettelijke NEN normen ligt bij de hoogbouwsupervisor. Deze dient voordat het project van start gaat gevraagd te worden voor een goede samenwerking en advies. Bij elk plan moet een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) worden opgesteld. In deze rapportage worden de effecten van het plan beschreven op onder andere de skyline, bezonning, windklimaat, leefbaarheid en de stedelijke omgeving. Het hoogbouwsupervisor beoordeelt deze rapportage en brengt een onafhankelijk advies uit aan het college van burgemeester en wethouders. Dit advies wordt betrokken bij de verdere besluitvorming over vergunningverlening en planologische inpassing. Op deze manier waarborgt de gemeente Lelystad dat hoogbouwprojecten bijdragen aan een kwalitatieve, toekomstbestendige en zorgvuldig ontworpen stedelijke ontwikkeling.

De randvoorwaarden worden, indien sprake is van een particulier initiatief als aanleiding voor de inpassingsstudie, vervolgens meegegeven aan de ontwikkelende partij. Wanneer de aanleiding voor de inapssingsstudie een door de gemeente opgestarte gebiedsontwikkeling is, wordt die studie opgenomen in de verdere planvorming voor het betreffende gebied.

Afweging binnen, en afwijking van het beleid

De afwegingen om een initiatief binnen de 4 regimes als passend te beoordelen en/of de afweging om toe te staan geen invulling te geven aan de principes op gebouwniveau of af te wijken van de vuistregels, moeten wel voor advies worden voorgelegd aan de hoogbouwsupervisor. De ervaring leert dat het planvormingsproces beter loopt als in een vroeg stadium gebruik wordt gemaakt van de kennis en ervaring van de hoogouwsupervisor. We stellen daarom altijd aan om plannen in het begin van het traject voor te leggen aan de hoogbouwsupervisor, bij de nadere invulling binnen het bestaande beleid, bij een aanvraag tot afwijking van het bestaande beleid, maar ook bij initiatieven die binnen het beleid passen. Een integraal advies is behulpzaam bij het versnellen van het ontwikkelingstraject.