Voorstel aan de raad

Nummer: 26.531

Portefeuille:	M.L. Bakelaar
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.1 Ruimtelijke ordening

Onderwerp: Aanvullend budget uitvoering Ontwikkelstrategie Lelycentre

Voorgesteld besluit

1. Een aanvullend budget van €120.000 voor 2026 en €70.000 voor 2027 beschikbaar te stellen voor de afronding van het project Uitvoering Ontwikkelstrategie Lelycentre
2. Het aanvullend budget van totaal €190.000 beschikbaar te stellen vanuit de – binnen de reserveontwikkeling stad beklemde – middelen voor de groeiopgave van de stad.

Urgentie Raad

Besluitvorming in de raadsvergadering van 28 november 2026 is nodig om het gevraagd budget voor dit jaar beschikbaar te krijgen.

Voorgaande besluitvorming

1. 01-07-2025, Raadsbesluit Nota van Uitgangspunten en Ontwikkelstrategie Lelycentre.
2. 30-06-2026, Informatienota Voortgang Ontwikkelstrategie Lelycentre.

Inleiding

In de Informatienota Voortgang Ontwikkelstrategie Lelycentre van 30 juni 2026 kondigden wij een voorstel aan voor een aanvullend budget om te komen tot een Uitvoeringsprogramma Lelycentre, waarin de concepten van het ruimtelijk raamwerk, het programmatisch kader en de mobiliteitsstrategie wordengeintegreerd in een haalbaar en gedragen Uitvoeringsprogramma. Het concept ruimtelijk raamwerk en de programmatische katernen leveren een beeld op van een toekomstig Lelycentre, hoeveel woningen toegevoegd kunnen worden en welke andere functies waar een plek kunnen krijgen. De concepten hebben daarnaast geleid tot draagvlak en een constructieve dynamiek onder, vastgoedeigenaren in het Lelycentre. Duidelijk is dat de gemeente met de herinrichting van het openbaar gebied (waaronder het parkeerterrein Zuiderwagenplein) een essentiële positie heeft in deze gebiedsontwikkeling.
In dit voorstel vragen wij uw raad een bedrag van €190.000 beschikbaar te stellen voor de afronding van het Uitvoeringsprogramma Lelycentre. Wij verwachten op termijn deze kosten, waarvan wij voorstellen deze nu ten laste te brengen van de Reserveontwikkeling stad beklemde – middelen voor de groeiopgave van de stad, geheel of gedeeltelijk via het kostenverhaal terug te kunnen halen.

Naast het beleidsmatig traject van Ontwikkelstrategie en Uitvoeringsprogramma lopen binnen het Lelycentre ontwikkelingen waar we voortvarend aan doorwerken zodat zichtbare resultaten in het (openbaar) gebied de herontwikkeling van de andere deelgebieden aanjagen:

1. Maerlant.
In 2023 is de vergunning verleend voor de bouw van 280 woningen, hoofdzakelijk betaalbare huurappartementen op de voormalige kantorenlocatie Maerlant. De kantoren zijn gesloopt en het terrein is bouwrijp gemaakt. De ontwikkelaar dient binnenkort de laatste technische tekeningen in en geeft aan, na goedkeuring, in de eerste helft 2027 met de bouw te kunnen beginnen.

2. De Hoge Dennen (DHD).
DHD, eigenaar van het westelijk deel van het winkelcentrum, heeft vergevorderde plannen voor de sloop van zijn vastgoed en nieuwbouw van een commerciële plint van ca. 4.000m2 (waarbinnen een grotere supermarkt) en 84 appartementen erboven. Gemeente en DHD voeren daarover al lange tijd gesprekken in zitten nu in de afrondende fase. Deze ontwikkeling past goed in de Ontwikkelstrategie gericht op minder m2 winkelruimte, het naar beneden brengen van de publieke ruimten en de publieke plint optoppen met woningen. Er vindt goede afstemming plaats met Embocado, de vastgoedeigenaar van de aanpalende winkelruimtes.

3. Woonzorg Nederland/De Uiterton.
De gemeente Lelystad is in gesprek met Woonzorg Nederland, een landelijk werkende woningcorporatie gericht op ouderenhuisvesting en eigenaar van verpleeghuis De Uiterton, Thuiszorgorganisatie Woonzorg Flevoland en de lokale woningcorporatie Centrada over de vernieuwing en uitbreiding van een toekomstbestendige woon/zorgzone in het Lelycentre.

4. Voormalig Politiebureau.
De planvorming voor het voormalige Politiebureau tegenover het Smedinghuis bevindt zich nog een de haalbaarheidsfase. Herontwikkeling van Politiebureau, in dezelfde stijl ontworpen en gebouwd als het Smedinghuis, is volgens de eigenaar financieel niet haalbaar. De gemeente staat terughoudend tegenover de sloop van het Politiebureau omdat het één ensemble vormt met het Smedinghuis. Binnenkort volgt weer een overleg/ontwerpsessie om de mogelijkheden te onderzoeken.

Argumenten

1. Aanvullend werkbudget is nodig voor het definitieve Uitvoeringsprogramma Lelycentre.
Het in 2025 beschikbaar gestelde budget van €450.000 voor de uitvoering van de Ontwikkelstrategie was onvoldoende om voor de Programmabegroting 2027-2030 een voorstel gereed te hebben. De Ontwikkelstrategie bracht binnen het gebied een positieve beweging op gang waardoor veel tijd en middelen zijn geïnvesteerd in het benutten en vastleggen van die beweging.
In korte tijd vonden wisselingen plaats in het projectmanagement wat negatieve impact had op de efficiency. In de bijgevoegde Informatienota van 30 juni 2026 is dit nader toegelicht.
Wij ramen een aanvullend budget van €190.000, waarvan €120.000 voor 2026 en €70.000 voor 2027 (zie hieronder bij Financiën), om het Uitvoeringsprogramma Lelycentre te kunnen afronden. Daarin integreren wij de concept producten die zijn opgeleverd in gedragen en haalbare maatregelen en investeringen. Het Uitvoeringsprogramma zal verschillende scenario's en faseringen bevatten zodat u een afgewogen keuze kunt maken in ambitie- en investeringsniveaus.

2. *Voor facilitering van de groeiopgave zijn middelen gereserveerd.*
Wij stellen voor om voor de dekking van het aanvullend budget een beroep te doen op de bij de programmabegroting 2023-2026 binnen de reserve ontwikkeling stad beklemde middelen voor de groeiopgave van de stad. In totaliteit was €8 mln. aan incidentele middelen gereserveerd voor facilitering van de groeiopgave van de stad. Voorafgaand aan de Programmabegroting 2027-2030 resteert een bedrag van circa €2,3 mln.

Kanttekeningen

1. Beoogde dekking uit het kostenverhaal nog onzeker.
In de gebiedsontwikkeling Lelycentre is sprake van faciliterend grondbeleid. De gemeente is alleen eigenaar van de openbare ruimte. Wij stellen voor om voor het gehele gebied Lelycentre één Omgevingsplan te maken waarin regels zijn opgenomen over het kostenverhaal. Daarin nemen wij ook de kosten van dit werkbudget mee.
Het kan zijn dat de beoogde private herontwikkelingen maar gedeeltelijk van de grond komen.

Eerste doorrekeningen laten zien dat met name de gebouwde parkeeroplossingen, zowel qua investering als jaarlijkse exploitatie, een financiële uitdaging is. Daarom zullen wij werken met verschillende scenario's zodat de raad een goede afweging kan maken in het perspectief van het raadsakkoord.
De eventuele verhaalbaarheid van de te maken kosten is in deze fase onzeker. Daarom kwalificeren wij de te maken kosten niet als voorbereidingskosten maar verantwoorden wij deze op het moment van realisatie ten laste van het aangevraagde budget. Wanneer deze kosten op een later moment alsnog worden verhaald, leidt dit tot een eenmalige bate in het jaar van realisatie.

Financiën

De raming voor het aanvullend budget is als volgt opgebouwd:

	2026	**2027**
Projectmanagement	€ 35.000	€ 30.000
Afronding ruimtelijk programma en mobiliteit	€ 20.000	
Communicatie en participatie	€ 10.000	€ 10.000
Uitwerking financieringsconstructies	€ 15.000	€ 5.000
Interne uren vakdisciplines	€ 40.000	€ 25.000
Totaal	**€ 120.000**	**€ 70.000**

De bedragen zijn exclusief BTW, de BTW is compensabel. Wij stellen voor de kosten van het aanvullend budget ten laste te brengen van de – binnen de reserveontwikkeling stad beklemde – middelen voor de groeiopgave van de stad. In het kostenverhaal bij het Omgevingsplan Lelycentre verwachten wij deze geheel of gedeeltelijk bij de private partijen te kunnen verhalen.

Vervolg

Met het aanvullend budget werken wij toe naar een Raadsvoorstel Uitvoeringsprogramma Lelycentre in Q1 2027. In de aanloop daarnaartoe willen wij de raad betrekken bij het opstellen daarvan.
Het Uitvoeringsprogramma is de basis voor het Omgevingsplan Lelycentre dat gelijktijdig in gang wordt gezet.

Bijlagen

Informatienota Voortgang Ontwikkelstrategie Lelycentre, 30-06-2026

Lelystad, 28 september 2026

Het college van de gemeente Lelystad,

de gemeentesecretaris,
J.D. Pruim
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*

{{esl:Signer1:Signature:size(200,50)}}