Bijlage 2 Lijst met Verbeterpunten

In deze bijlage worden de door BSOS voorgestelde punten gemeld. Na onderzoek worden de resultaten ervan opgenomen in het beslisdocument, zodat conform de intentieovereenkomst hier een besluit over kan worden genomen.

1. Horecabeleid.

De gemeente heeft opdracht gegeven om het huidige horecabeleid van de gemeente Lelystad als geheel te herzien. Een aanzet voor de aanpassing van het gemeentelijk horecabeleid wordt gemaakt door een onderzoek voor horeca in Bataviakwartier uit te laten voeren.
Het onderzoek voor Bataviakwartier zal moeten worden bezien in relatie tot de gehele stad, het gemeentelijke horecabeleid als geheel en de gewenste horecavoorzieningen die van belang zijn voor een verdere ontwikkeling van het Bataviakwartier.

Een externe partij (ZKA) heeft opdracht gekregen het benodigde onderzoek te doen voor Bataviakwartier. ZKA zal haar onderzoek uitvoeren in overleg met de belangrijke stakeholders binnen Bataviakwartier, waaronder BSOS.
De doorlooptijd van het onderzoek is 8 weken. De resultaten van dit onderzoek zullen de basis zijn voor integrale afweging en besluitvorming over het nieuwe horecabeleid voor Bataviakwartier en de opvolgende planologische besluitvorming (zoals wijziging bestemmingsplannen, dan wel vergunningaanvragen).

BSOS heeft ten aanzien van bovenstaande onder meer de volgende wensen (zoals ook verwoord in de wensenlijst van BSOS die in juni 2021 aan de gemeente is gepresenteerd – zie **bijlage X**):

- Meer en flexibelere mogelijkheden ten aanzien van het horecabeleid, met name voor wat betreft sluitingstijden (waarbij wordt gedacht aan het openhouden van bepaalde horeca na de sluitingstijden van de winkels) en het aantal m2, die beschikbaar is voor horeca;
- Uitbreiding van het aantal m2, dat beschikbaar is voor de exploitatie van horeca, zodat BSOS in de huidige retailmarkt een relevante speler kan blijven en eventuele wijzigingen van het bestemmingsplan ook op de lange termijn toekomstbestendig zijn. Thans is het toegestane horecapercentage ongeveer 9 à 10%: gedacht wordt aan een uitgangspunt van 15% met een maximum toegestaan percentage dat nog iets hoger ligt.
- De mogelijkheid van horeca (CAT II) in Unit 510.
- Een (beperkte) uitbreiding van bruikbare m2 in de “Food-Alley” , waar het om een toevoeging van in totaal maximaal 2 winkels (= 275 m2) zal gaan. Deze straat zal dus verdwijnen. Verder is deze herontwikkeling voor BSOS van belang in verband met gewenste routing in het center.

2. Detailhandel

BSOS ervaart knelpunten ten aanzien van het detailhandelsbeleid (zie bijlage 4 bij de Intentieovereenkomst). Onderzocht moet worden of en in hoeverre de wensen van BSOS binnen het huidige beleid passen. BSOS zal daartoe opdracht verlenen aan een onderzoeksbureau (RHO), waarbij BSOS van tevoren de knelpunten weergeeft. De opdracht zal door BSOS tezamen met de gemeente worden uitgewerkt.

De resultaten van dit onderzoek zullen de basis zijn voor integrale afweging en besluitvorming over eventuele wijzigingen van de Ontwikkelovereenkomst en eventueel de

opvolgende planologische besluitvorming (zoals wijziging bestemmingsplannen, dan wel vergunningaanvragen.

In de bijlage “Detailhandelsbeleid i.r.t. wensen Batavia Stad” (bijlage 4 bij de intentieovereenkomst) is het voor Batavia Stad relevante detailhandelsbeleid van de gemeente uiteengezet. Per eerder aangegeven wens is ambtelijk aangegeven of en hoe dit past is binnen het detailhandelsbeleid en hoe deze beoordeeld zal worden.

BSOS heeft ondermeer de volgende wensen:

- Vanuit BSOS bezien is vooral van belang dat het outletconcept meebeweegt met de huidige tijd en meer flexibiliteit biedt. Uit o.a. koopstromenonderzoeken komt volgens BSOS naar voren dat Batavia Stad zich al 20 jaar in vergaande mate van het centrum van Lelystad onderscheidt door:
  - haar regionale/nationale aantrekkingskracht voor toeristen en dagjesmensen en in mindere mate de inwoners van Lelystad zelf;
  - het bezoekersaantal van zo’n 3 miljoen bezoekers per jaar;
  - het premium merkenaanbod in een andere, hogere prijsklasse dan de winkels/merken in het centrum;
  - Verwachting en inzet van Batavia Stad is zich nog meer te richten op een (nog) hoger prijssegment waarmee het onderscheid met Lelystad centrum nog groter zal worden qua prijsklasse en aanbod;
  - is het gezien de geografische ligging niet aan de orde dat bezoekers van Lelystad centrum dezelfde dag ook Batavia Stad zullen bezoeken of andersom;
  - winkels die zich in Batavia Stad wensen te vestigen in praktijk niet uitwisselbaar blijken te zijn met de winkels die zich in Lelystad centrum wensen te vestigen;
- Prijsbeleid: BSOS wil meer ruimte om naast outlet-producten ook onafgeprijsde (full price) producten en producten met minder dan 30% korting op de originele retailprijs te kunnen verkopen onder nader met de gemeente overeen te komen voorwaarden.
- Winkelaanbod: meer flexibiliteit in het type vestigingen door een limitatieve lijst op te stellen van categorieën winkels die niet zijn toegestaan in het center. Deze lijst is inmiddels aan de gemeente geleverd.
- Online sales: BSOS heeft de gemeente geïnformeerd dat vanaf februari/maart 2022 de producten die nu fysiek in het center worden verkocht, ook online zullen worden verkocht tegen dezelfde prijzen. De Ontwikkelovereenkomst verbiedt een dergelijke ontwikkeling niet. .
- Definitie product: De huidige omschrijving van ‘product’ laten vervallen en het invoegen van een nieuwe definitie waarbij rekening gehouden wordt met de veranderende markt én de mogelijkheid tot verkoop van producten met minder dan 30% korting.
- Beoordelingscommissie: de beoordelingscommissie heeft niet meer de samenstelling die hiervoor destijds is overeengekomen en opgenomen in de Ontwikkelovereenkomst. BSOS heeft aangegeven om meerdere redenen baat te hebben bij het afschaffen van de Beoordelingscommissie.
  BSOS zal in afstemming met de gemeente verkennen of er een methode is die tegemoet komt aan de belangen van de gemeente en de wens van Batavia Stad. Nadere beoordeling door de gemeente kan gebeuren op basis van een voorstel van Batavia Stad.

3. Bestemmingsplannen

Planologisch zijn op Batavia Stad twee bestemmingsplannen van toepassing. De wens van BSOS is om de huidige bestemmingsplannen om te vormen tot een overkoepelend bestemmingsplan van toepassing op het bestaande center. Daarnaast bevatten de huidige bestemmingsplannen op onderdelen knelpunten.

BSOS realiseert zich hierbij dat plannen voor een eventuele uitbreiding buiten de scope van de huidige intentieovereenkomst val. Daarnaast realiseert BSOS zich dat de door BSOS nu ervaren planologische knelpunten zijn ontstaan tijdens de samenwerking tussen de gemeente en Stable, de rechtsvoorganger van BSOS, inzake het opstellen van de thans vigerende bestemmingsplannen en door het verloop van tijd.

BSOS zal, in overleg met de gemeente, opdracht geven aan een adviesbureau om een ontwerp bestemmingsplan op te stellen voor geheel Batavia Stad, waarin deze knelpunten (zoals onder meer aangegeven in het memo van Straatman Koster (Bijlage StraatmanKoster) zoveel mogelijk worden verholpen. Dit ontwerp bestemmingsplan zal worden gemaakt in afstemming met de gemeente op ambtelijk niveau en vervolgens ter toetsing worden voorgelegd aan de gemeente (waarbij de gemeenteraad het besluitvormende orgaan is).

BSOS heeft hierbij onder meer kort gezegd de volgende te onderzoeken vraagstukken en oplossingsvoorstellen voorgelegd:

- **Gebouwen Dunkin Donuts en Subway**; In zowel het bestemmingsplan Museumkwartier als het bestemmingsplan Bataviakwartier zijn deze gebouwen gesitueerd op de bestemming ”Verkeer-Verblijf”, hoewel ze onderdeel uitmaken van de eerste verleende bouwvergunning (toen er nog geen bestemmingsplan gold). Later lijken die gebouwen niet als zodanig bestemd. Het ‘wegbestemmen’ van deze bouwwerken en het gebruik dat van deze bouwwerken wordt gemaakt berust op een omissie, die kan worden hersteld in een nieuw bestemmingsplan waar deze bouwwerken en het bestaande gebruik dan weer positief zouden moeten worden bestemd. Dit betekent concreet dat de metrages van beide gebouwen bij de totale huidige metrages dienen te worden opgeteld om tot het juiste maximale metrage te komen.
- **De uitdrukking van vloeroppervla**k in het huidige bestemmingsplan (bvvo) omvormen tot een in de praktijk gangbaar begrip om vloeroppervlak in uit te drukken (bvo), zodat hierover geen misvattingen kunnen komen te bestaan en dit kan worden gemeten conform NEN 2580. Batavia stad zal met NEN rapportages de exacte BVO m2 aanleveren aan de gemeente.
- **Gelijke inhoud Ontwikkelovereenkomst → bestemmingsplan**: Een aantal afspraken die zijn gemaakt in de Ontwikkelovereenkomst lijken niet juist te zijn vertaald naar het bestemmingsplan, waardoor publiekrechtelijk onder de huidige bestemmingsplannen niet altijd de ruimte is geboden die partijen met elkaar zijn overeengekomen in de Ontwikkelovereenkomst. Het is zaak dat het nieuwe bestemmingsplan 1-op-1 aansluit bij de nieuwe of aangepaste Ontwikkelovereenkomst en de wijzigingen die Partijen daarop overeen zullen komen. BSOS beseft dat hiervoor een raadsbesluit van de gemeente noodzakelijk is.
- **Unit 510** (voorheen voormalig sportmuseum / Mexx pand):
  BSOS heeft het – nog niet formele - verzoek aan de gemeente gedaan om unit 510 te verhuren aan een horeca-exploitant en de exploitatie van unit 510 ook buiten de openingstijden van het center zelf te laten plaatsvinden. Dit alles om de levendigheid rondom het center en binnen Bataviakwartier als geheel te bevorderen.

  BSOS heeft hieromtrent de volgende mening:
  Vraagstuk t.a.v. het maximaal toegestane meters: uit de toelichting van het bestemmingsplan Bataviakwartier blijkt dat het betreffende pand en de daaraan gekoppelde m2 onderdeel uit zouden moeten maken van de m2 zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Echter, is de vraag of het totale aantal meters goed in bestemmingsplan Bataviakwartier is opgenomen. Hier bestaat grote twijfel over bij Batavia Stad hetgeen tevens zal moeten blijken uit de NEN rapportages.

Op basis van beschikbare data lijkt het erop alsof op dit punt sprake is geweest van een omissie, althans een fout in de vertaalslag van bestemmingsplannen en vergunningen: voor Unit 510 is destijds expliciet afgeweken van het voorheen geldende bestemmingsplan “Museumkwartier” om in deze unit een outlet winkel mogelijk te maken (voor Unit 510 gold oorspronkelijk de bestemming “Museum”). Blijkens de aanvraag heeft dit betrekking op een winkel met een gebruiksoppervlak van 990 m² en op een gebruiksoppervlak van 325 m² voor ‘overige gebruiksfunctie’. Dit is later ook vergund.[1]
Aan Unit 510 is vervolgens in het bestemmingsplan “Bataviakwartier” ook de bestemming “detailhandel – factory outlet village” toegekend. Daarbij is bij het bepalen van het maximale aantal m² bruto verkoop vloeroppervlakte echter geen rekening gehouden met het aantal m² van Unit 510 dat reeds was vergund (en is nagelaten om de m² van Unit 510 toe te voegen aan het reeds bestaande aantal m² detailhandel factory outlet center). Dit heeft tot gevolg dat in de planregels van het bestemmingsplan “Bataviakwartier” een te laag aantal m² is genoemd dat kan worden benut voor “detailhandel – factory outlet village”, omdat de m2 van Unit 510 daarin ten onrechte niet mee lijken te zijn genomen.

Unit 510 lijkt naar mening BSOS onterecht niet te passen binnen de daarvoor beschikbare (horeca)meters. Er zal worden bekeken in hoeverre er sprake is geweest van een onjuiste vertaalslag en in hoeverre kan worden meegewerkt aan de verzoeken van Batavia Stad op dit punt. Voor het overige (o.a. onafhankelijke openingstijden) valt dit binnen het nieuw op te stellen horecabeleid (punt 1).

4. Ontwikkelovereenkomst

Net als het bestemmingsplan bevat ook de Ontwikkelovereenkomst elementen die door BSOS als te beknellend worden ervaren. Hiervoor wordt verwezen naar de notitie die door Batavia Stad is opgesteld en in juni 2021 aan de gemeente is verstrekt. Tevens wordt op dit punt verwezen naar de notitie van Straatman Koster van juli 2021.

De tekstvoorstellen voor de Anterieure overeenkomst, als wijziging op de Ontwikkelovereenkomst, zullen door BSOS en de gemeente gezamenlijk worden vastgesteld aan de hand van de onderzoeksresultaten en in beginsel in het Beslisdocument worden opgenomen.

[1] Bouwvergunning d.d. 10 november 2005, met kenmerk bsl407999.ewe.