

Nota van Uitgangspunten  
De Trommel  
Lelystad, Stadshart

Versie 1.0  
Juli 2023

## De Trommel



Siebe Swart, fotografie

## Inhoudsopgave

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Inhoudsopgave .....                      | 2  |
| 1.0 Inleiding .....                      | 3  |
| Ambitie .....                            | 3  |
| Status .....                             | 4  |
| Plangebied .....                         | 4  |
| 2.0 Ontwikkelkaders .....                | 6  |
| Economisch Perspectief Lelystad .....    | 6  |
| Omgevingsvisie 1.0 .....                 | 6  |
| Raadsakkoord 2022 – 2026 .....           | 6  |
| Stedenbouwkundige kader .....            | 6  |
| Parkeerbeleid .....                      | 6  |
| Gebiedsplan Lelystad 2021 .....          | 6  |
| Bestemmingsplan/Omgevingsplan .....      | 7  |
| Woonvisie .....                          | 7  |
| 3.0 Ruimtelijke uitgangspunten .....     | 8  |
| Bouwhoogte en hoogteaccent .....         | 8  |
| Bouwplot .....                           | 8  |
| Buitenruimte .....                       | 9  |
| Beeldkwaliteit en uitstraling .....      | 9  |
| Duurzaamheid en milieu .....             | 9  |
| Afwegingskader duurzame woningbouw ..... | 10 |
| Wind en bezonning .....                  | 10 |
| 4.0 Parkeren .....                       | 11 |
| Deelmobiliteit .....                     | 11 |
| Openbaar vervoer .....                   | 11 |
| 5.0 Programmatische uitgangspunten ..... | 12 |
| Wonen .....                              | 12 |

## 1.0 Inleiding

Voor de ontwikkeling van het Theaterkwartier, en dan in het bijzonder de bioscoop, Kok CinemaXX, met al haar faciliteiten naast het AgoraTheater en de omliggende woningen rondom de bioscoop, was het nodig om het verouderde winkelcentrum De Gordiaan, ook bekend als De Trommel/Trefpunt, te verwerven. Voor de eerste ontwikkelingen is reeds een deel van De Gordiaan gesloopt. Het overige deel van het pand staat nog overeind en wordt deels verhuurd. Meer dan de helft van de oppervlakte staat leeg en is reeds verouderd. In afwachting van een definitieve ontwikkeling worden leegstaande winkelunits niet meer verhuurd.

De interne benaming van het pand is De Trommel, zo zal het pand ook aangeduid worden in de rest van de voorliggende Nota van Uitgangspunten.

### Ambitie

Met de sloop van een deel van De Trommel is reeds een eerste stap gemaakt in een verdere ontwikkeling van het Theaterkwartier als versterking van het Stadshart van Lelystad. Met de sloop van het overige deel wordt het laatste gedeelte van het noordelijke deel van het centrum ontwikkeld, het project Theaterkwartier afgerond en het cultuurcluster compleet gemaakt.

Het college van B&W heeft middels een Raadsnota (182) haar ambitieniveau voor De Trommel met de raad gedeeld: *“Het college streeft een hoog ambitie niveau na, passend bij de ontwikkelingen binnen het Theaterkwartier en de rest van het Stadshart als onderdeel van het stedelijk weefsel. Gekeken wordt, als voorbeeld en zonder direct te kijken naar de architectonische kenmerken, naar de ontwikkeling van Het Forum te Groningen aangezien dit een prachtig voorbeeld is van een solistische ontwikkeling in de bestaande stad. Een markant gebouw met een multifunctioneel karakter welke solitair ontwikkeld kan worden binnen een stedelijke omgeving zonder andere ontwikkelingen te belemmeren. Zo een ontwikkeling, tenminste vergelijkbaar met het Agoratheater, met passend ambitie niveau streeft het college ook na voor de ontwikkeling van De Trommel.*

*Het nieuw te realiseren pand zal gekenmerkt worden door als een solistische ontwikkeling met hoog ambitieniveau. Een karakteristiek pand met z'n fundering in het Lelystadse en een plint die aansluit bij de rondom gelegen voorzieningen.”*

Het programma in de voorgenomen ontwikkeling zorgt voor extra levendigheid aan de westzijde van het Agoraplein wat onlangs in 2022 geheel vernieuwd is. Met als resultaat de door de gemeenteraad gewenste groene uitstraling. Belangrijk is dat het een alzijdig gebouw wordt welke aan alle zijden levendigheid uitstraalt. Ook het omliggende openbaar gebied rondom de ontwikkeling zal aangepast worden zodat een prettig verblijfgebied gecreëerd wordt. Dat betekent ook dat het parkeren uit het zicht opgelost wordt en dat er gekeken wordt naar nieuwe vormen van (deel)mobiliteit. Daarnaast zal gekeken worden hoe de groen invulling van het bouwblok verder wordt vormgegeven (daktuinen, groene gevels ect.). Klimaatadaptatie en duurzaamheid spelen een belangrijke rol in het Stadshart en dus ook voor de ontwikkeling van De Trommel.

Ook in het raadsakkoord 2022 – 2026 is reeds opgenomen dat de avond- en nachthoreca in het Theaterkwartier gecentreerd wordt. Met de realisatie van de beoogde plannen geeft de gemeente invulling aan het raadsakkoord.

Tot slot zal het Poppodium welke een nieuw onderkomen krijgt in De Trommel het reeds aanwezige cultuurcluster verder versterken en optimaliseren, waarbij het nieuwe Poppodium en het overige programma een solitaire ontwikkeling is met een zeer hoogwaardig ambitieniveau.

### Status

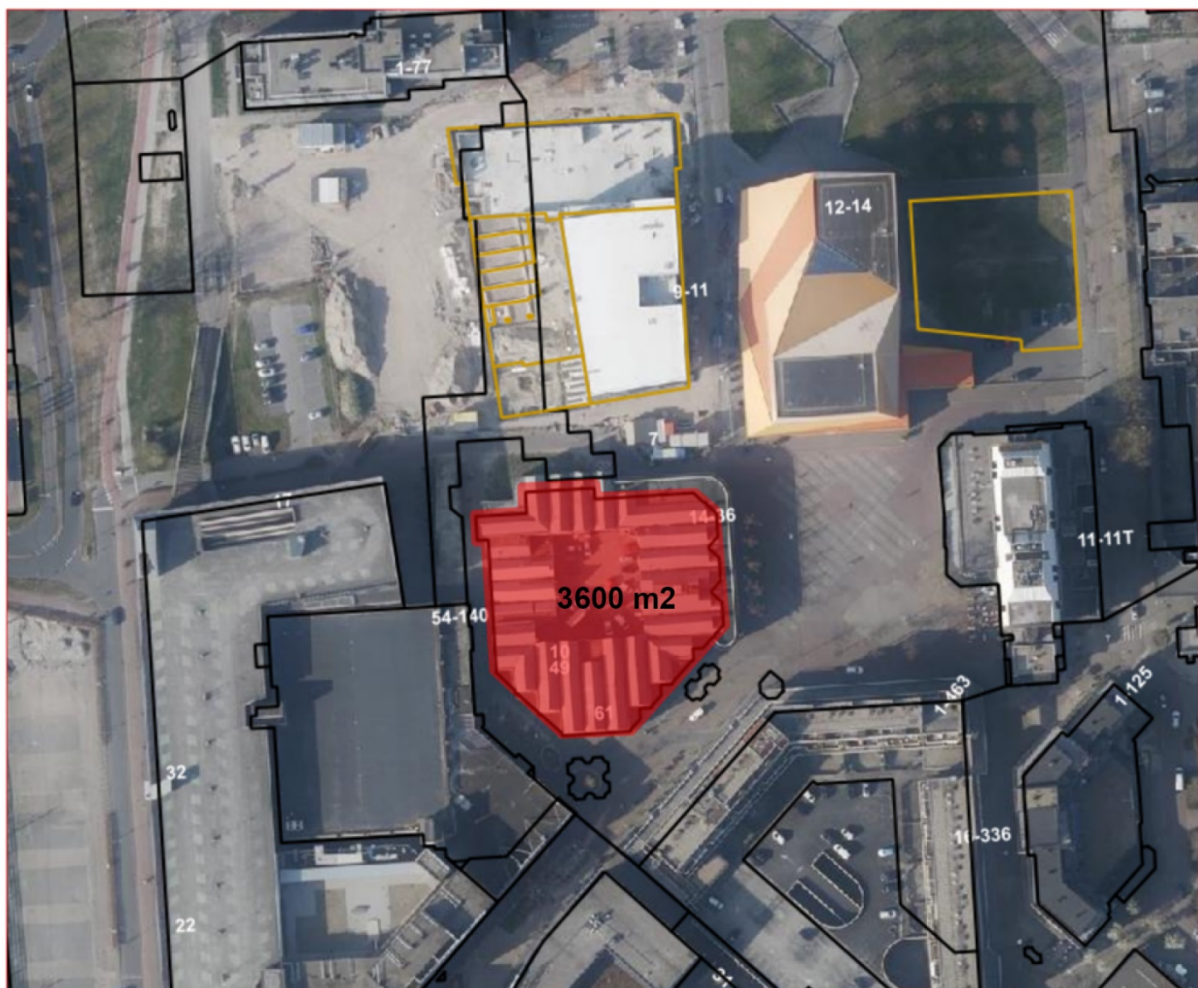
De voor u liggende Nota van Uitgangspunten voor De Trommel is ambtelijk opgesteld. In deze nota is het potentiële programma voor deze locatie opgenomen en wordt de ruimtelijke ambitie geformuleerd. Er wordt aangegeven aan welke uitgangspunten de nieuwe ontwikkeling dient te voldoen en geeft suggesties voor de verdere uitwerking van de plannen.

Dit document dient als toetsingskader voor de toekomstige bouwplannen. Daarnaast dient deze Nota van Uitgangspunten als basis voor de nog te voeren juridische planologische procedure (aanpassing bestemmingsplan / omgevingsplan) en de aanbestedingsprocedure voor de verkoop en ontwikkeling van deze locatie.

### Plangebied

Het plangebied van De Trommel ligt aan het Agorahof aan de oostzijde, aan de zuidzijde wordt deze begrenst door het Agorahof. De grens aan de westzijde is de Waagpassage en aan de noordzijde begrenst het project Theaterkwartier De Trommel.

## De Trommel



Afbeelding 1; In rood het plangebied.

## 2.0 Ontwikkelkaders

De voorziene solistische ontwikkeling van De Trommel dient geen nadelige gevolgen te hebben voor de omliggende ontwikkelingen en bebouwing. Door zijn opvallende ontwerp kan deze locatie solistisch ontwikkeld worden maar wel met z'n fundering in de Lelystadse ondergrond en een plint die aansluit bij de omliggende functies.

Voor de naastgelegen ontwikkeling Theaterkwartier is een Beeldkwaliteitsplan (2018) vastgesteld. De locatie van De Trommel valt niet binnen dit Beeldkwaliteitsplan.

### Economisch Perspectief Lelystad

Lelystad streeft naar een aantrekkelijk centrum van de stad met een goede mix van wonen, werken, winkel-, horeca, cultureel en recreatief aanbod, waar mensen graag naar toe gaan en verblijven. De behoefte aan een gezellig en goed functionerend stadscentrum blijft bestaan, maar in een andere hoedanigheid. Eén waar de functie detailhandel onderdeel van is, maar niet meer de leidende functie heeft van weleer. Van 'place to buy' naar 'place to be'. Een centrum waar functies elkaar versterken en een bijdrage levert aan de ontwikkeling van de stad als geheel. De ontwikkeling van de Trommel dient hier aan bij te dragen.

### Omgevingsvisie 1.0

Lelystad kiest voor een sterk en vergroend Stadshart waar de basisvoorzieningen op orde zijn en wonen en werken gecombineerd worden. Hier zijn de lokale detailhandel, binnenstedelijke horeca, de schouwburg en de bioscoop, stedelijke woningbouw, kantoren/zakelijke dienstverlening, publieke sector en het intercitystation geconcentreerd. In het Stadshart zal de nadruk liggen op de transitie naar verblijfsplek ('place to be'). Het Stadshart wordt het sociaal en cultureel ontmoetingspunt met een passende winkelfunctie en kwantitatieve en kwalitatieve groei van andere functies, met name wonen.

### Raadsakkoord 2022 – 2026

In het raadsakkoord 2022 – 2026 is de ambitie opgenomen om alle avond- en nachthoreca in het Theaterkwartier te clusteren. Daarnaast is ook de ambitie verwoord om het Stadshart te laten groeien en aantrekkelijker te maken voor bezoekers.

### Stedenbouwkundige kader

Op te stellen beeldregieplan en de welstandsnota "Lelystad geeft ruimte kwaliteit 2015". Gekeken wordt om ook voor deze locatie een supervisor aan te stellen. De supervisor vervangt voor dit project de Welstandscommissie.

### Parkeerbeleid

Voor de locatie De Trommel geldt de parkeernorm uit het vigerende parkeerbeleid (2023), al kan daar middels goede motivatie vanaf geweken worden. Een en ander afhankelijk van de doelgroepen. Mits wordt voldaan aan passende, nieuwe vormen van (deel)mobiliteit. De gemeente heeft immers de wens om hier een autoluw of wellicht zelfs autovrije ontwikkeling te realiseren.

### Gebiedsplan Lelystad 2021

In het Gebiedsplan Lelystad uit 2021 staat het volgende: Lelystad kiest voor een sterk en vergroend Stadshart waar de basisvoorzieningen op orde zijn en wonen en werken gecombineerd worden. Hier zijn de lokale detailhandel, binnenstedelijke horeca, de schouwburg en de bioscoop, stedelijke woningbouw, kantoren/ zakelijke dienstverlening, publieke sector en het intercitystation geconcentreerd. In het Stadshart zal de nadruk liggen op de transitie naar verblijfsplek ('place to be'). Het Stadshart is een sociaal en cultureel ontmoetingspunt met een passende winkelfunctie en kwantitatieve en kwalitatieve groei van andere functies.

Rondom het theater en de Kubus liggen de uitgaansvoorzieningen van de stad. Naast horeca en terrassen is er de bioscoop en andere leisure-voorzieningen, direct tegen het centrumgebied gelegen. Een goede stedelijke fietsparkeervoorziening in het hart van de stad, gelegen aan de hoofd noord-zuid fietsroute, is hiervoor noodzakelijk in het kader van duurzame mobiliteit.

### Bestemmingsplan/Omgevingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Theaterkwartier wordt niet gehanteerd als kader. De gemeente is bereid op basis van de voorliggende Nota van Uitgangspunten en het nog te maken ontwerp een nieuw bestemmingsplan op te laten stellen om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Per 1 januari 2024 worden alle gemeentelijke bestemmingsplannen van rechtswege omgezet in 1 tijdelijk omgevingsplan. Het tijdelijke omgevingsplan wordt in de transitieperiode (2024 t/m 2029) gefaseerd door het nieuwe omgevingsplan vervangen, gebiedsgericht en voor algemeen geldende thema's/onderwerpen. Voor elke gefaseerde wijziging volgt een raadsbesluit. Zo moet voor de Trommel ook een 'wijziging omgevingsplan' worden opgesteld. De raad stelt hiervoor een wijzigingsbesluit vast.

Het vigerende bestemmingsplan maakt reeds het volgende mogelijk:

De Trommel kent een bestemming Gemengd – 1 met volgende functie aanduidingen:

1. Horeca tot en met cat. 3 aan de zijde van de Agorahof;
2. Specifieke vorm van horeca, horeca tot en met cat. 2a aan de noordzijde schuin tegenover de bioscoop;
3. Specifieke vorm van gemengd bovenwoningen: aan 3 zijden behalve t.o. de bioscoop en aan de zijde van de Agorahof;
4. Detailhandel aan de zijde van de winkelpassage.

De nieuw voorziene bouwmassa is niet mogelijk in het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is het realiseren van een Poppodium binnen het vigerende bestemmingsplan eveneens niet mogelijk. Dat laatste hangt samen met de als bijlage bij de regels opgenomen Staat van horeca-activiteiten. Een poppodium kan daarin worden aangemerkt als horecabedrijf cat. 4 (regulier gebruik te ten behoeve van muziek- en dansevenementen.)

### Woonvisie

Vanuit de Woonvisie is gedefinieerd dat er ingezet dient te worden op gedifferentieerde wijken en bouwen in de mix. De doelgroepen die hier beoogd zijn moeten complementair zijn aan de doelgroepen waar bij andere projecten naar gekeken wordt (zoals ABC-locatie, Theaterkwartier) maar wel passend bij de ambitie voor het Stadshart.

### 3.0 Ruimtelijke uitgangspunten

Onderstaande ruimtelijke uitgangspunten zijn leidend bij het nog te laten maken ontwerp van De Trommel.

#### Bouwhoogte en hoogteaccent

Een ruimtelijke verkenning voor de locatie dient nog uitgevoerd te worden. Vanuit stedenbouwkundig perspectief is er de wens voor een passend hoogteaccent op deze locatie. Er dient hierbij goed rekening gehouden te worden met de bezonning. Het Agorahof met haar horeca en terras mag hier geen noemenswaardige hinder van ondervinden. Hier dient rekening mee gehouden te worden bij de ontwikkeling van een hoogteaccent.

Aan de zijde van het Agorahof wordt verwacht dat de wandfunctie afgerond wordt. Hier wordt dan ook een bouwhoogte geëist van tenminste ca. 4 bouwlagen.

#### Bouwplot

De gehele locatie welke nu bebouwd is hoeft niet direct 1 op 1 opnieuw bebouwd te worden. In de Noord Oost hoek is ruimte om de rooilijn terug te leggen om op deze wijze Kok CinemaXX ook bij het plein te betrekken. Tezamen met het nieuwe Poppodium, het Agoratheater en de bioscoop zijn de cultuurvoorzieningen op deze wijze bij elkaar geclusterd.

Aan de Zuid- en Westzijde kan eveneens gespeeld worden met de rooilijn, dit naar hetgeen passend is bij het nog te realiseren ontwerp.

#### Buitenruimte

De openbare ruimte zal aan de Zuid- en Westzijde opnieuw ingericht worden. De Noordzijde (2023) en Oostzijde (2022) is onlangs opnieuw ingericht door de gemeente. Aan de Noordzijde is met de inrichting van het openbaar gebied reeds rekening gehouden met deze ontwikkeling.

Er dient een duidelijke interactie te zijn tussen de binnen en buitenruimte rondom de plint. Vooralsnog is de wens om de inrit voor het Poppodium en de eventueel te realiseren parkeer-oplossing zal aan de Noordzijde van de ontwikkeling gepositioneerd worden om een zo'n kort mogelijke verbinding te vormen met de Agorabaan (Groene Carré). Want in de in de openbare ruimte dient voldoende aandacht te zijn voor het veilig kunnen laden en lossen. Waarbij rekening gehouden moet worden met de logistiek met betrekking tot het poppodium, zodat trucks met apparatuur gedurende de dag en (diep in) de nacht het poppodium kunnen bereiken en verlaten. Het laden en lossen voor het Poppodium dient dan ook in pandig opgelost te worden. Daarnaast dient het GOL betrokken te worden ten aanzien van de bereikbaarheid voor mindervaliden, zowel voor de gebouwen als de openbare ruimte.

#### Beeldkwaliteit en uitstraling

Het gebouw wordt solistisch ontwikkeld en dient als zodanig herkenbaar te zijn. Een goed voorbeeld hiervan is het Forum te Groningen. De ontwikkeling heeft de volgende aandachtspunten:

- Typisch Lelystads eigentijds markant, beeldbepalend gebouw met publiek karakter;
- Gebouw zorgt voor een logische continuïteit van het stratenpatroon;
- Gebouw krijgt hoogwaardige architectuur
- De meest in het oog springende gevel wordt gerealiseerd aan het Agorahof;
- Gebouw krijgt rondom een heldere, riante en transparante plint;
- Gebouw krijgt een in pandig parkeeroplossing indien nodig (zie ook 4.0);

- Gebouw zoekt aansluiting op de bebouwing van het Theaterkwartier;
- Duurzaamheid en vergroening is uitdrukkelijk onderdeel van de ontwerpopgave.

De hoogbouw, op de westzijde van het plot gepositioneerd, dient als herkenningspunt van het Stadshart van Lelystad.

Het pand dient een alzijdige uitstraling te hebben vanaf alle zijden, gezien de centrale ligging in het Stadshart. Wat wil zeggen dat elke kant van het pand een “voorkant” is. Dode gevels zijn dan ook uitgesloten. Indien er door installaties en voorzieningen toch dichte geveldelen gerealiseerd worden dienen deze alsnog kwalitatief en open ontworpen te worden.

Markant, solistisch en “state of the art” zijn woorden welke van toepassing zijn op het ontwerp. De verschillende entrees zijn als zodanig herkenbaar en duidelijk gepositioneerd in het straatbeeld.

Ten aanzien van beeldkwaliteit dient te worden gestreefd naar een toekomstgerichte ontwikkeling waarbij duurzaamheid, levendigheid, groene uitstraling en het gebruik van natuurlijke materialen van belang zijn.

### Duurzaamheid en milieu

De gemeente Lelystad heeft duurzaamheid hoog in het vaandel. Lelystad is immers de Hoofdstad van de Nieuwe Natuur. Het ontwerp dient te voldoen aan het reeds vigerende beleid:

- Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA;
- Convenant Green deal Houtbouw MRA;
- LAS (Lokale Adaptatie Strategie);
- Strategie Agenda Natuur.

Het afwegingskader duurzame woningbouw heeft verschillende niveaus, te weten; brons, zilver, goud. Het definitieve (gemiddelde) niveau wordt nader bepaald.

In het afwegingskader wordt naar de volgende peilers gekeken:

- Energie;
- Gezondheid;
- Natuurinclusief;
- Klimaat adaptatie;
- Duurzame mobiliteit;
- Circulaire economie.



### Afwegingskader duurzame woningbouw

Vanuit de pijler circulaire economie is het streven om bij sloop zoveel mogelijk van de vrijgekomen materialen te oogsten en voor hergebruik geschikt te maken. Met name voor de street-art aan de Noordzijde van het pand is het wenselijk een nieuwe locatie te vinden.

Het Stadshart scoort hoog op risico's voor hittestress. Het is daarom ook belangrijk dat de ontwikkeling van De Trommel hier niet extra aan gaat bijdragen door bijvoorbeeld gebruik te maken van een lichte kleur steen, groene gevels / daken en voldoende groen om het gebouw heen. Klimaatadaptatie toepassingen zoals reeds omschreven in het LAS (Lokale Adaptatie Strategie).

### Wind en bezonning

De ontwikkeling, en met name de hoogbouw, dient niet te zorgen voor een ongunstig woon- en leefklimaat qua bezonning en wind. De ontwikkelaar dient aan te tonen dat de toren dusdanig gepositioneerd is dat deze hiervoor de meest gunstige positie heeft. Ook windval is hierbij van belang. Bij het ontwerp dient in een later stadium een bezonningsstudie gedaan te worden en een windhinder-onderzoek.

Voor bezonning wordt tenminste de TNO-norm gehanteerd. Om hieraan te voldoen moet er in de nieuwe situatie sprake zijn van ten minste 3 mogelijke bezonningsuren, gemeten op de vensterbank, op een dag.

## 4.0 Parkeren

Voor de locatie De Trommel geldt de parkeernorm uit het vigerende parkeerbeleid (2023), al wordt daar middels goede motivatie vanaf geweken met een goed onderbouwd mobiliteitsplan. Onderzocht zal worden of het gehele parkeervraagstuk elders opgelost kan worden om zo het plot autoluw of zelfs autovrij te houden. Het laden en lossen van de te realiseren voorzieningen behoeft extra aandacht.

Er is een grote vraag naar een permanente fietsparkeeroplossing centraal binnen het Cultuurcluster in het Stadshart welke binnen de ontwikkeling van De Trommel is voorzien. Hier dient, naast de eigen benodigde fietsparkeeroplossing voor het bedachte programma, een fietsenstalling te worden gerealiseerd voor tenminste 1.000 fietsen. De gemeente heeft de wens deze fietsvoorziening, Het

Fietspakhuis, in eigendom te hebben. Het Fietspakhuis dient veilig en verlicht te zijn om uit te nodigen om hier te parkeren.

Het laden en lossen van zowel het Poppodium als de overige bestemmingen behoeft extra aandacht voor deze binnenstedelijke locatie. Dit dient aanvullend onderzocht te worden.

### Deelmobiliteit

Ondanks dat de ervaring ermee beperkt is in het Stadshart is er wel een sterke wens, en behoefte, om deelmobiliteit in te zetten om op deze wijze het autobezit te verminderen.

Binnen de ontwikkeling van De Trommel, zeker met het opzetten van een VVE, zijn er voldoende kansen om deelmobiliteit in te zetten en hiermee te experimenteren. Bij het experimenteren dient wel te allen tijde een terugvalscenario achter de hand gehouden te worden voor het geval, om wat voor reden dan ook, de aangeboden deelmobiliteit niet aan mocht slaan.

### Openbaar vervoer

Het Stadshart kenmerkt zich door zijn goede ov-verbindingen. Het bus- en treinstation, met Intercity status, liggen op steenworp afstand van De Trommel wat kansen biedt wat betreft mobiliteit.

## 5.0 Programmatische uitgangspunten

Op de locatie De Trommel is het volgende programma gewenst, te denken aan:

- Een Poppodium dient hier gehuisvest te worden, in combinatie met andere functies om het Poppodium multifunctioneel te maken;
- Naast Poppodium dient een fietspakhuis onderdeel te zijn van het programma.

Voorts wordt gedacht aan de navolgende aanvullende programmaonderdelen:

- In de plint aan de Noordzijde, tegenover Kok CinemaXX, zou horeca gerealiseerd kunnen worden. Dit geldt eveneens voor de Oostzijde van de ontwikkeling, aan het Agorahof, en met de mogelijkheid tot horeca on top. In de overige zijden is geen horeca voorzien;
- Minimale voorzieningen qua detailhandel;
- Kleinschalige kantoorruimte met voorkeur voor flexconcepten;
- Het geheel wordt aangevuld met een gevarieerd woonprogramma, voornamelijk vanaf de eerste verdieping, zonder te bijten met het Poppodium en de horeca.

Er wordt tevens ruimte geboden voor onderzoek naar de volgende functies;

- Onderscheidend hotel;
- Ruimte voor start-ups;
- Culturele ruimtes over meerdere etages.

Nagedacht dient te worden over een slimme stapeling van functies. De overige functies mogen het Poppodium niet in de weg zitten maar dienen het juist te versterken.

Zowel het Poppodium als het Fietspakhuis zijn een overheidsopdracht. De gemeente is opdrachtgever van deze werken en zal deze na realisatie in eerste instantie eigendom houden. Voor Het Fietspakhuis staat de gemeente er positief tegenover dat een marktpartij een voorstel voor exploitatie doet.

### Wonen

Vanuit de Woonvisie is gedefinieerd dat er ingezet dient te worden op gedifferentieerde wijken en bouwen in de mix. De doelgroepen die hier beoogd zijn moeten complementair zijn aan de doelgroepen waar bij andere projecten naar gekeken wordt (ABC-locatie, Theaterkwartier) maar wel passend bij de ambitie voor het Stadshart.

Voor de prijssegmentering wordt het volgende principe gehanteerd (conform Woonvisie):

- 30% sociale huur (tot €808,-- / maand = liberalisatieprijs)
- 20% betaalbaar (huur tot €1009/maand en koop tot €270.000,--)
- 16% huur tot €1050/maand en koop tussen €270.000-€355.000,--)
- 33% markt (boven €355.000,--)

Vooraf voor de eerste 2 categorieën dient bij voorkeur de samenwerking met woningbouwcorporatie Centrada gezocht. Mocht dat niet lukken dan dient de samenwerking gezocht te worden met een andere toegelaten instelling.

Extra aandacht wordt gevraagd om te kijken naar het woonklimaat bij toevoeging van woningen in combinatie met de andere programmaonderdelen.