Nota van Uitgangspunten
Lelystad, juni 2025

Lelycentre

Kloppend hart van de wijk



Inhoud

Inleiding **3**

Context **4**
Het eerste centrum van Lelystad 5
Waar staan we nu 6

Analyse **7**
Mobiliteit 7
Positionering 8
Vraag 9
Aanbod 10

Ambities **11**

Inhoudelijke opgaven **15**
Ruimtelijke opgave 16
Programmatische opgave 18
Mobiliteitsopgave 20

Vervolg **21**

Bijlagen **22**
Beleid

Inleiding

Plangebied

In 2017 is het gebiedsplan Lelycentre door de gemeenteraad vastgesteld. Het uitgangspunt hierbij was kort samengevat "chirurgisch ingrijpen en transformatie van leegstaande kantoorpanden". De rol van de gemeente hierbij was vooral faciliterend en enthousiasmerend. Door veranderend eigenaarschap in het Lelycentre, veranderende marktomstandigheden en ontwikkelingen die verder gaan dan chirurgisch ingrijpen, is het nodig om een actievere rol aan te nemen als gemeente.

De ambitie is om het momenteel enigszins onoverzichtelijke wijkcentrum te transformeren tot een (hoog)stedelijk woon, winkel en werkgebied met een duidelijke structuur en een aantrekkelijk woon en leefmilieu. Om dit te bereiken wordt voortgebouwd op het vastgestelde Gebiedsplan Lelycentre uit 2017 en het Beeldregieplan uit 2021. Omdat dit een binnenstedelijke transformatie betreft van een gebied met veel verdeeld eigendom, waarbij de gemeente slechts eigenaar is van de openbare ruimte, vraagt dit een vorm van stedelijke ontwikkeling welke nog weinig voorkomt in Lelystad. Een gebiedsontwikkeling waar de gemeente medebelanghebbende is in de ontwikkelingen, maar waarbij we ook een regierol willen spelen. De belangrijkste ruimtelijke en beleidsmatige hoofdprincipes, die voorkomen in deze Nota van Uitgangspunten, worden gebruikt als basis voor een verdere aanpak. Deze aanpak staat centraal in de Ontwikkelstrategie.

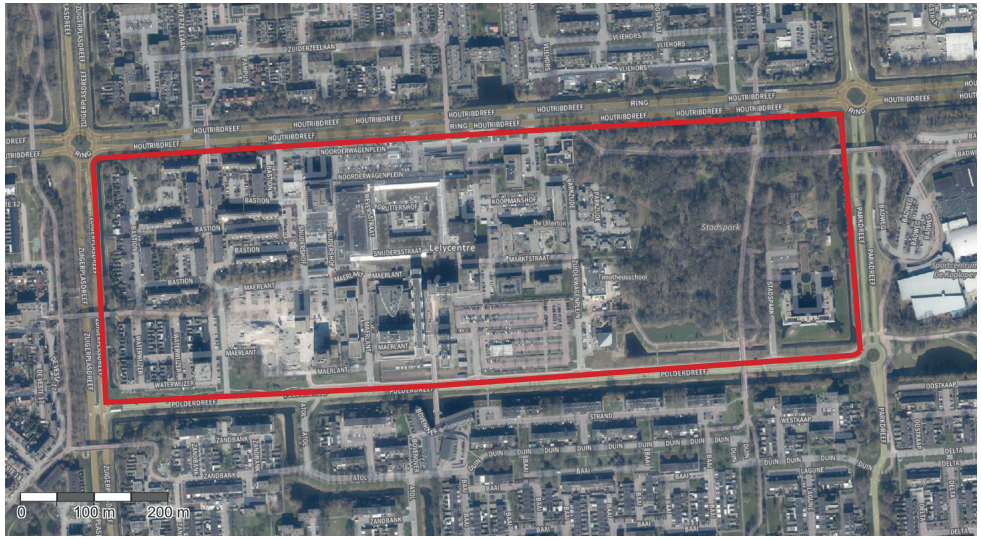
In maart 2025 zijn de basisuitgangspunten voor het gebied Lelycentre vastgesteld door de gemeenteraad. Deze nota gaat daar verder op in. Het doel van dit document is om die uitgangspunten en bijbehorende randvoorwaarden van de gebiedsontwikkeling te borgen. In de bijbehorende Ontwikkelstrategie wordt het proces om tot deze herontwikkeling te komen vormgegeven. De ontwikkelstrategie is daarmee een handleiding voor de langere termijn en daarom ook een dynamisch document.

Leeswijzer

Deze Nota van Uitgangspunten (NvU) wordt samen met de (separate) ontwikkelstrategie aangeboden aan de gemeenteraad.
De NvU beschrijft de uitwerking van de 6 ambities en de opgaven. De ontwikkelstrategie richt zich op de strategie om dit te kunnen realiseren. De enige overlap tussen de twee documenten bestaat uit de beschrijving van de 6 ambities en 6 opgaven, omdat zij voor beide documenten de drager en structuur vormen voor de uitwerking.

Dit document gaat achtereenvolgens in op:

- Een contextschets en analyse van het gebied.
- 6 ambities voor de toekomstige ontwikkeling van het Lelycentre en omgeving en de bijbehorende uitgangspunten.
- De inhoudelijke opgaven waaraan gewerkt wordt om deze ambities waar te maken.



Context

Het eerste centrum van Lelystad

Het Lelycentre is onderdeel van de eerste groeifase van Lelystad. Het is het eerste winkelgebied, met huisvesting van Rijkskantoren waarvanuit de rest van Lelystad ontworpen is.
Het Lelycentre, het Smedinghuis en het Stadspark bestaan al sinds het ontstaan van Lelystad, en vormde het centrum temidden van de eerste buurten, de Zuiderzeewijk en Atolwijk. De Uiterton is een van de eerste woon-zorg complexen in Lelystad. In dit gebied zijn er daarnaast ook veel andere gezondheidsvoorzieningen te vinden.

Het gebied word gekenmerkt door modernistische architectuur en planmatige (winkel)opzet. Door verschillende renovaties/transformaties is de modernistische uitstraling door de tijd heen afgenomen. Het Smedinghuis bezit wel haar originele uitstraling en geldt als toonaangevend landmark in Lelystad.

Winkelgebied het Lelycentre functioneert door de veranderende stad nu als een wijkwinkelcentrum, met name gericht op de omliggende Atol- en Zuiderzeewijk. Vanwege de cultuurhistorische betekenis van deze plek, en de sociaal-maatschappelijke functie die dit gebied van origine heeft voelen veel inwoners een sterke binding met deze plek. Dat geldt met name voor bewoners die al langer in Lelystad wonen, maar ook voor nieuwere bewoners uit de omliggende buurten.

Door de landelijk opgezette verdichtingsopgave en de wens tot een compactere, vitale winkelzone worden de winkel- en werkfuncties steeds meer gecombineerd met wonen. Hierdoor ontstaat een kans voor binnenstedelijke transformatie op een schaal die nieuw is voor Lelystad.

Vanuit de historische context en de bijzondere plek in de stad, heeft het Lelycentre een belangrijke betekenis voor veel Lelystedelingen.



Ligging in de stad


'70



'70



'80


'90

'60


'70


'80


'90


Context

Waar staan we nu

Sinds de vaststelling van het gebiedsplan in 2018, met het uitganspunt "chirurgische ingrepen en transformatie van leegstaande kantoorpanden" zijn de ontwikkelingen in Lelycentre doorgegaan. De rol van de gemeente hierbij was vooral faciliterend en enthousiasmerend. Deze aanpak heeft geleid tot de ontwikkelingen:

- *Realisatie van appartementengebouw De Lely*
- *Restaurant De Versnapering*
- *Transformatie van de Eurotower*
- *Aanleg van de hoofdfietsroute langs de Polderdreef*
- *Vergunning verleend voor de transformatie van het voormalig politieburea*

Deze ontwikkelingen hebben bijgedragen aan het aansluiten op de gemeentelijke visie en zetten de toon voor verdere ontwikkelingen in het gebied. Gemeente Lelystad heeft een flinke ambitie als het gaat om groeien en het toevoegen van meer woningen
Er liggen nog meer kansen voor het Lelycentre. Deze kansen sluiten aan bij de wens om het gebied binnenstedelijk te transformeren. Een aantal ontwikkelingen die verder gaan dan chirurgisch ingrijpen:

- *De ontwikkeling van het Maerlant tot appartementen*
- *De ontwikkeling door De Hoge Dennen van het oostelijk deel van het winkelcentrum naar commercieel vastgoed en wonen*
- *De herontwikkeling van de Uiterton*
- *De ontwikkeling van de GGD locatie*

Ruimtelijke kwaliteit: Een gesloten winkelgebied en onuitnodigende openbare ruimte
Ondanks de uitgevoerde ontwikkelingen en huidige kansen is er nog een grote kans voor de kwaliteit van het gebied.
Het dominante parkeren aan beide zijden maakt de entree(s) tot een stenige beleving, waarin de auto centraal staat. De planmatige opzet van het centrumgebied heeft een naar binnen gekeerde opzet, waardoor de entrees een weinig uitnodigend effect hebben.

De uitstraling is gedateerd en rommelig. En door het gebied zijn er veel wisselingen en onduidelijkheden tussen voor- en achterkanten. Dit draagt niet bij aan het leesbaar en aantrekkelijk maken van het gebied. Ook is er een gebrek aan aangename verblijfsplekken. De Plaats is hierop een positieve uitzondering en heeft de potentie van een verblijfsplek.

De verdieping van het winkelcentrum heeft zijn functie verloren en ook geen toekomst meer. Er vinden nu ongewenste of niet uitnodigende activiteiten plaats, en die resulteren in een onbestemd gevoel. De hoge routes over de dreven dragen bij aan de bereikbaarheid van het Lelycentre, maar binnen het gebied vormen ze een (visuele) blokkade en hebben ze nog maar een beperkte functie.









Analyse

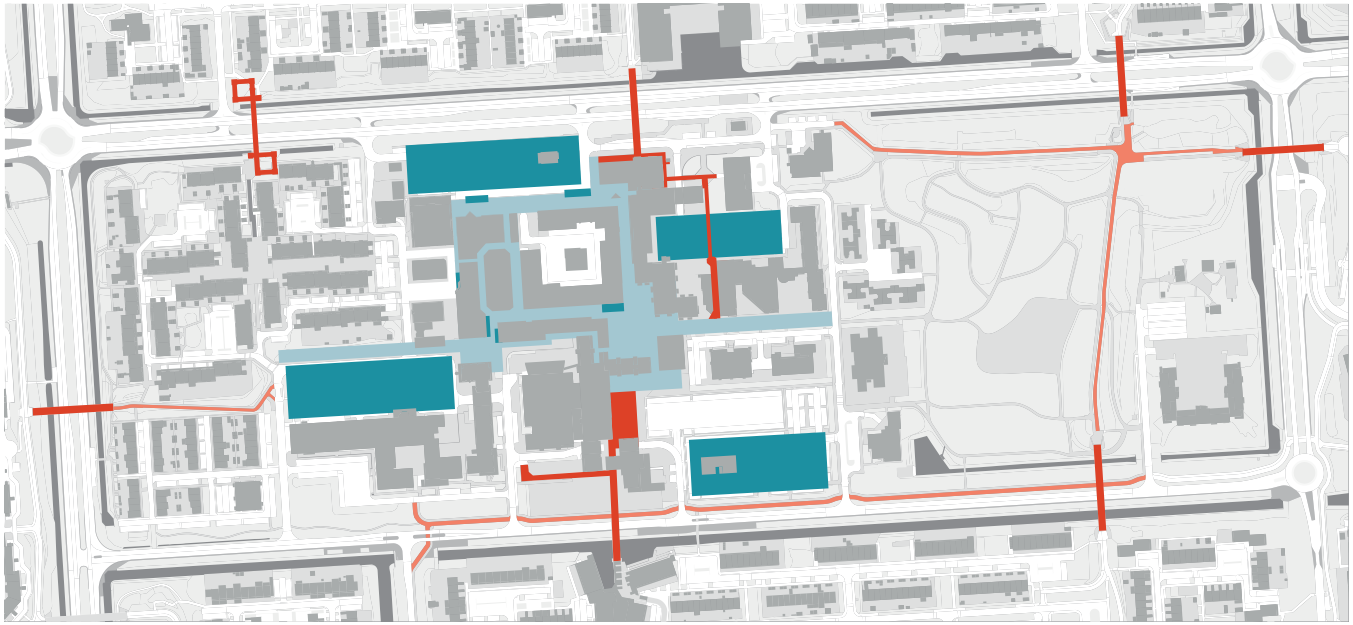
Mobiliteit

Een goed bereikbaar bestemmingsgebied
Het Lelycentre is een bestemmingsgebied en goed aangehaakt op diverse fietshoofdroutes in Lelystad, en per voet/fiets goed bereikbaar vanuit omliggende wijken. Ook automobilisten kunnen er gemakkelijk komen, en hebben de mogelijkheid om dichtbij en gratis (m.u.v. het Noorderwagenplein) te parkeren. Het gebied kent 4 OV haltes, waarvan één is gericht op bezoekers van het winkelcentrum.

Het winkelgebied is aangewezen als voetgangersgebied, en het Lelycentre vormt daarom geen schakel voor doorgaand (fiets)verkeer. Om het gebied tussen de dreven met de fiets te doorsteken zijn er routes langs de Polderdreef en door het park. De hoge route die de noord en zuid zijde in het verleden met elkaar verbond, landt nu in het midden van het gebied op maaiveld.

Hiermee landt de fietsverbinding bij het Lelycentre als bestemming, en vormt dit geen doorgaande verbinding. De ligging van de hoge fietroute heeft vanwege de maat en schaal in beleving en ruimtelijk een belemmerende werking voor nieuwe ontwikkelingen.

Geen duidelijke hiërarchie tussen modaliteiten
Wat opvalt is dat er geen duidelijke hiërarchie is tussen de verschillende modaliteiten, ondanks de aanwezigheid van het voetgangersgebied. Langzaam verkeer en auto's kruisen elkaar regelmatig. De vele parkeerplaatsen en onduidelijke fiets/wandel routes lijken hier o.a. de oorzaak van. Als gevolg steken fietsers ook regelmatig door de winkelpassages heen.



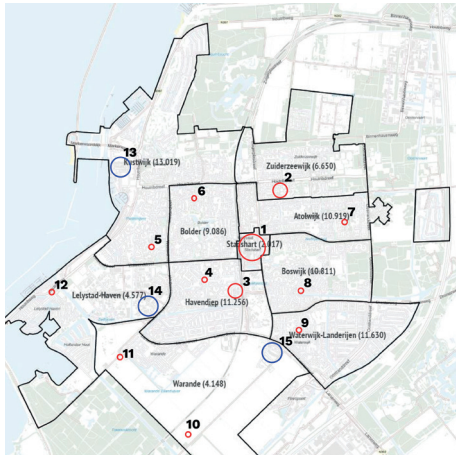
Analyse

Positionering

Wijkcentrum met bijzondere betekenis
Het Lelycentre vervult een belangrijke functie als een centrum van de wijk waar omwonenden graag komen. Het centrum is een ontmoetingsplaats voor mensen met een grote diversiteit aan achtergronden, met voor een groot deel een wat kleinere portemonne. Het aanbod sluit daar nu al op aan. Ook voorziet het centrum (deels) in een behoefte van een grote groep ouderen die in de omgeving wonen en deze plek opzoeken voor een boodschap en een praatje.

Daarnaast trekt het centrum ook mensen van verder die er werken, de markt of gezondheidsvoorzieningen bezoeken. Door de bredere programmering van het centrum met meer dan winkels, heeft het Lelycentre aantrekkingskracht op inwoners uit een groter deel van de stad. Bezoekers zijn tevreden over de prijskwaliteit, de bereikbaarheid, de nabijheid en het aanbod.

in overeenstemming met een brede tendens in de markt moet dit centrum zich verder ontwikkelen naar een wijkcentrum met een brede programmering. Een ontmoetingsplek voor de aanliggende wijken met meer dan alleen winkels.

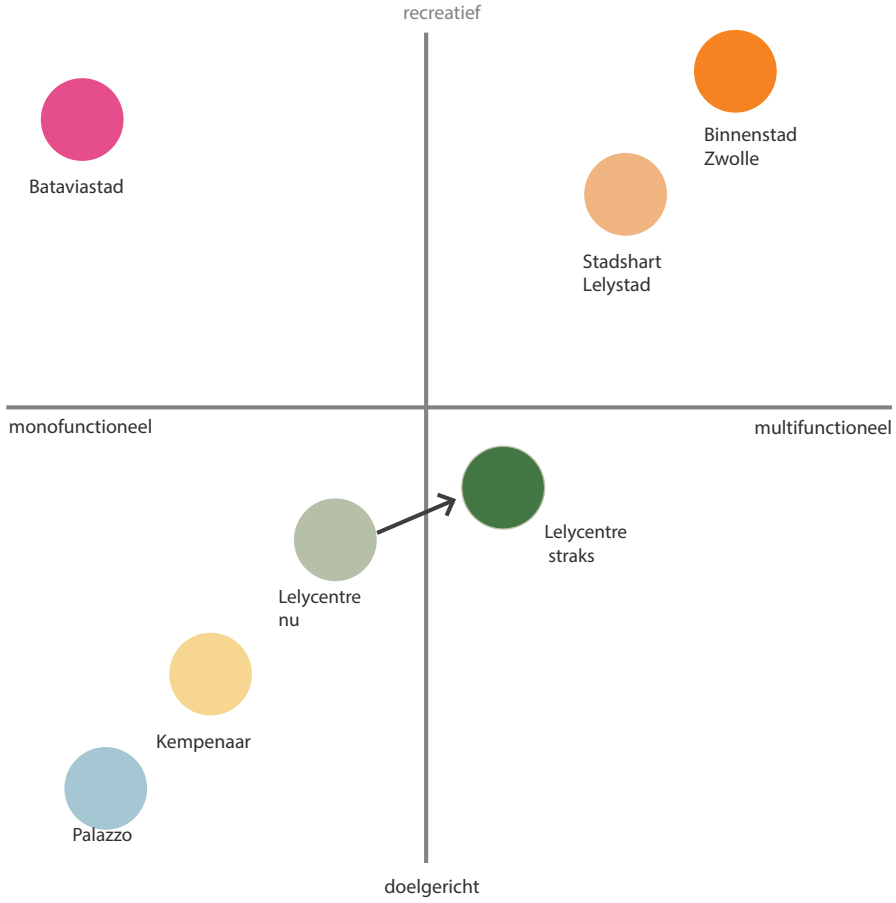


A. Stadscentrum
1, Stadshart

B. Wijkcentra
2. Lelycentre
3. Tjalk

C. Buurtcentra
4. Botter
5. Jol
6. Kempenaar
7. Voorhof
8. Boswijk
9. Voorstraat
10. Warande
11. Buizerdweg
12. Lelystad Haven

D. Bijzondere centra
13. Batavia stad
14. Westerdreef
15. Palazzo



Analyse

Vraag

Een gemengde omgeving met een beperkt budget
Het Lelycentre is het wijkcentrum voor bewoners uit de directe omgeving, de Zuiderzeewijk en Atolwijk. Vanwege specifieke voorzieningen, winkels en de bereikbaarheid trekt het ook bewoners van verder weg.

Direct rondom Lelycentre wonen veel starters (25-35) en senioren, en is er op dit moment een grote groep arbeidsmigranten gehuisvest. In de buurten rondom, Atolwijk en Zuiderzeewijk, is de populatie gemengd en wonen er veel gezinnen. In deze buurten heeft de helft van de inwoners een afkomst buiten Nederland, en wonen relatief veel inwoners die zijn geboren buiten Nederland of de Europese Unie.

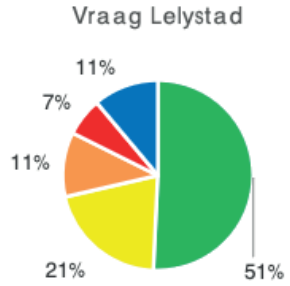
Het gemiddelde inkomen in de omgeving ligt circa 10% beneden het gemiddelde in Lelystad en Nederland
De aanwas van nieuwe bewoners biedt mogelijkheden en kansen om de huidige kwetsbaarheid in de omgeving te doorbreken.

Snelle bezoeken en een lage waardering
Veel korte bezoeken: 55% blijft korter dan 30 minuten; 41% tussen de 30-60 minuten. 60% van de bezoekers komt te voet of met de fiets, 40% met de auto.

De waardering van bezoekers is laag. Die betreft vooral de uitstraling van het centrumgebied. De veiligheid is ook een probleem. Er wordt overlast ervaren van hangjongeren en arbeidsmigranten, daarnaast is er ook een vermoeden van ondermijnende activiteiten in en rondom het lelycentre.

De inwonersgroei biedt potentieel voor consolidatie en in sommige opzichten ook versterking van diverse voorzieningen





Lelystad (Bron: Horecavisie, HTC, 2024)

aantal inwoners	2025	2030	2040	toename (25>40)
Zuiderzeewijk	6.650	8.719	9.200	+38%
Atolwijk	10.884	11.202	11.153	+3%
Kustwijk	12.979	13.724	14.260	+10%
Bolder	9.005	9.491	9.777	+9%

Prognose bevolking als ca. 30% van de geplande woningbouw de komende 15 jaar in Lelystad wordt gerealiseerd (Lelystad in Zicht)

Analyse

Aanbod

Een breed aanbod met een beperkte ontmoetingsfunctie

Het aanbod bestaat uit 32% dagelijks, 23% recreatief en 4%, doelgerichte winkels. Daarnaast is er een breder programma, met horeca (waarvan veel fastservice), enkele leisure en diensten, maar de ontmoetingsfunctie hiervan is nu nog beperkt. Het merendeel van het aanbod bevindt zich in het lagere marktsegment en de leegstand is in de afgelopen jaren iets toegenomen

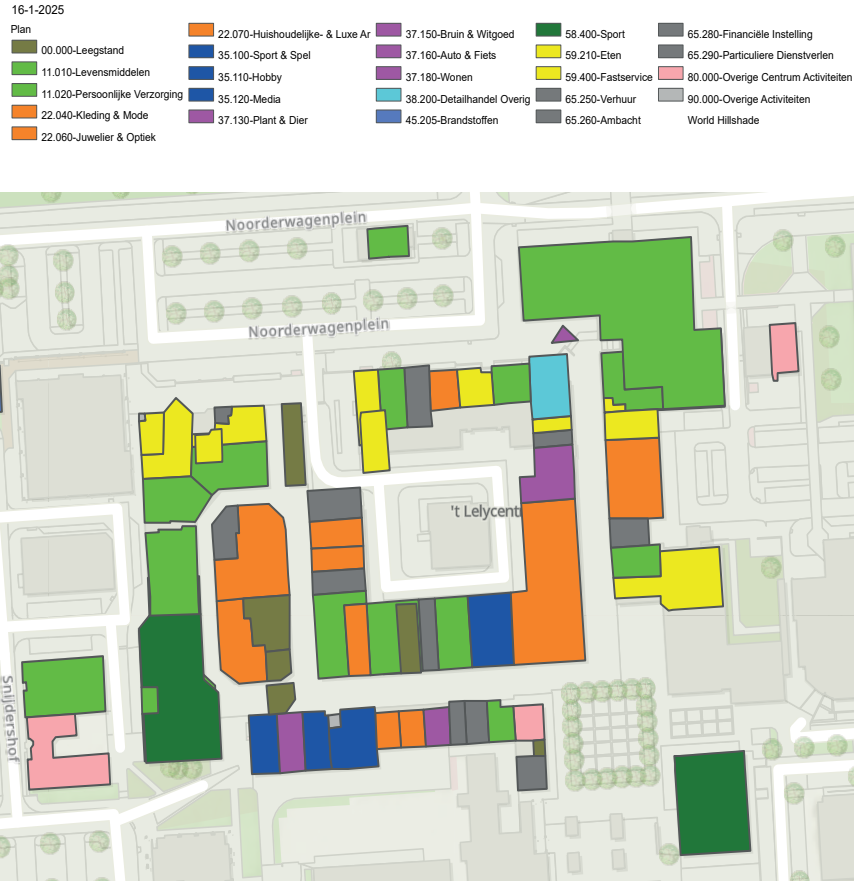
Ook bevinden zich in het gebied nog enkele kantoren. Dit is in de loop van de tijd wel afgenomen. De verschillende gezondheidsvoorzieningen in de omgeving lijken wel een stevige positie te hebben in het gebied, de bereikbaarheid en nabijheid van deze voorzieningen speelt hierin een belangrijke rol.

Rommelige ruimtelijke opzet en structuur

De noorzijde van het winkelcentrum en de Snijdersstraat zijn op dit moment de best functionerende gebieden in het centrum. Daartussen bevinden zich 3 verbindingsstraten, wat voor een wijkwinkelcentrum veel is (normaliter is de 'halter-opzet', gewenst met supermarkten aan de uiteinden en een verbindingstraat in het midden). Deze straten zijn op dit moment de zwakke schakels in het centrum en is waar de leegstand zich met name bevindt.

Lelycentre		KSO 2021				Locatus 2023			
		vkp	%vkp	m2	%m2	vkp	%vkp	m2	%m2
dagelijks	levensmiddelen, pers. verzorging	16	22%	3.637	30%	15	21%	4.043	32%
recreatief	mode & luxe, vrije tijd	14	19%	2.861	24%	14	19%	2.896	23%
doelgericht	in/om het huis, overig	7	10%	764	6%	5	7%	558	4%
ander	horeca	13	18%	1.183	10%	13	18%	1.183	9%
	cultuur en ontspanning	4	6%	1.842	15%	4	6%	1.842	14%
	diensten	12	17%	701	6%	12	17%	701	5%
	overig	2	3%	214	2%	2	3%	214	2%
leegstand	leegstand	4	6%	840	7%	7	10%	1.325	10%
	totaal	**72**	**100%**	**12.042**	**100%**	**72**	**100%**	**12.762**	**100%**

In KSO uit 2021 zijn vierkante meters van groep 'ander' niet gemeten. Omdat de verkooppunt aantallen in 2021 overeenkomen met Locatus 2023, hebben we voor enige vergelijking ook de m2 uit 2023 ingevuld bij het overzicht in 2021



Ambities

De ambitie is het Lelycentre weer het kloppende hart van de wijk te maken.
Een gebied waar de bewoners uit de omgeving graag komen, waar voldoende voorzieningen en activiteiten te vinden zijn en waar men elkaar graag ontmoet.
Overbodige winkelmeters (zoals veel op de verdieping) verdwijnen maar de winkelfunctie blijft op peil om het kloppend hart te behouden en te versterken. Het publieke leven wordt naar de begane grond gebracht waarbij de openbare ruimte uitnodigend wordt ingericht. Het Lelycentre wordt een plek waar wonen, winkelen, voorzieningen en verblijfskwaliteit elkaar versterken, zodat ze elkaar positief beïnvloeden. Om dit te bereiken zijn een zestal ambities geformuleerd.
De 6 ambities vertalen we in uitgangspunten en een ontwikkelstrategie om die ambities waar te kunnen maken. Dat doen we in samenwerking met de stakeholders van het Lelycentre. Dat zijn de vastgoedeigenaren, ondernemersvereniging, de zelfstandige ondernemers en de bewoners/ omwonenden van het Lelycentre.
Samen met bovengenoemde partijen wordt gewerkt aan een ontwikkelstrategie om de ambities te kunnen realiseren. Een gedegen participatietraject waarbij alle stakeholders, van vastgoedeigenaren en ondernemers tot en met bezoeker worden betrokken maakt onderdeel uit van die strategie.
De uitgangspunten gaan over "wat" we gaan doen om het Lelycentre tot het kloppend hart van de wijk te maken, de ontwikkelstrategie beschrijft "hoe" we daar gezamenlijk invulling aan geven.



Het kloppende hart van de wijk met een rijke identiteit



Breng het publieke leven naar de begane grond



Versterk het Lelycentre en de omliggende wijk



Maak het wijkcentrum de centrale motor van sociale dynamiek



Ontwikkel een parkeerstrategie voor het hele gebied.



Bundel de krachten!

Ambities

Werk samen vanuit een overkoepelende ambitie: Ontwikkel het Lelycentre door tot het kloppende hart van de wijk met een rijke identiteit.



Uitgangspunten:

- We creëren daarvoor ontmoetingsplekken die sociale cohesie versterken, gezondheid stimuleren en het welzijn van bewoners centraal stellen. Daarbij wordt het aanbod voor bewoners met een toenemende zorgvraag zorgvuldig ingepast en versterkt
- We maken diversiteit zichtbaar en voelbaar door ruimte te bieden aan ondernemerschap en initiatieven van verschillende gemeenschappen en culturen. De variatie in functies en de uitwisseling tussen gebouw, openbare ruimtes en doorlopende routes zijn hiervoor essentieel
- Zodat het Lelycentre de unieke positie koestert en ook in de toekomst verbonden is met de stad
- We zetten in op het behoud en leesbaar maken van cultuurhistorisch vastgoed zoals het Smedinghuis en de herkenbaarheid van de geschiedenis van de locatie.
- Nieuwe (woningbouw)ontwikkeling, transformatie en optoppen draagt bij aan draagvlak voor gebruik

Verbreed en versterk het programma. Maak het wijkcentrum de centrale motor van sociale dynamiek



Uitgangspunten:

- We versteken de boodschappenfunctie, passend bij de behoeften van de (groeiende) diversiteit van bezoekers en bewoners in culturen, leefstijlen en leeftijden
- We verbreden het centrum met nieuwe functies gericht op zorg en gezondheid, dienstverlening, ontmoeting en talentontwikkeling
- We optimaliseren de ruimtelijke opzet en de positionering van functies, zodat straten, passages en pleinen beter gaan functioneren
- We verbinden het Lelycentre met andere plekken in de directe omgeving en in de stad (maatschappelijke en culturele functies in de wijk, het stadsdeel en het Stadshart)
- We stimuleren woningbouw en zetten hierbij in op een gezonde en passende mix van het woonprogramma over het hele Lelycentre
- We zetten in op een goed samenwerkings- en participatietraject met alle betrokken om tot een gedragen fysiek en sociaal programma voor het Lelycentre te komen

Ambities

Breng het publieke leven naar de begane grond en maak deze zone uitnodigend. Richt de openbare ruimte beter in om sociale interactie, economische dynamiek en verblijfskwaliteit te versterken



Uitgangspunten:

- Fietsers en voetgangers worden aan de rand van het centrumgebied naar het maaiveld gebracht, waarbij de huidige fietsbrug het gebied niet meer doorkruist
- We richten de openbare ruimte opnieuw in met een herkenbare hiërarchie, waarbij onaantrekkelijke achterkanten teruggedrongen worden en de doorwaardbaarheid van het gebied verbetert
- Sport en spel is een belangrijk onderdeel van het gebruik van het gebruik van de openbare ruimte, er wordt ruimte gereserveerd voor een speelplek
- We richten bestaande en nieuw te creëren pleinen en openbare plekken zo in dat ze uitnodigen tot verblijf en ontmoeting
- We gaan ongewenst gedrag en ondermijnende activiteit via inrichting en handhaving terugdringen
- We continueren de projectaanpak Keurmerk Veilig Ondernemen
- We versterken de verblijfskwaliteit en het groen
- We versterken de sociale veiligheid door het creëren van meer overzicht en transparantie van de openbare ruimte

Ontwikkel een parkeerstrategie voor het hele gebied. Combineer parkeeroplossingen, zodat ontwikkelkansen worden vergroot en ruimtelijke kwaliteit en samenhang versterkt.



Uitgangspunten:

- We onderzoeken de parkeerdruk en breng[illegible]stige parkeercapaciteit en wensen voor het gebied in beeld, waarbij clustering van parkeren op enkele plekken kan leiden tot kwaliteitsverhoging in de deelgebieden waar transformatie plaatsvindt
- We integreren hierbij oplossingen die bijdragen aan de mobiliteitstransitie
- We zorgen voor een goede positionering van parkeren ten opzichte van het voorzieningenaanbod zodat dit bijdraagt aan de doorbloeding van het centrumgebied
- We behouden het parkeren aan de randen van het centrumgebied, maar verminderen de harde en dominante beleving door in te zetten op aantrekkelijke gebouwde voorzieningen en het vergroenen van parkeerplaatsen. Het autoverkeer wordt zsm naar de parkeerbestemming geleid en doorkruist het gebied niet.
- We zetten in op een goed doorwaadbaar centrum voor voetgangers en versterken de bestemmingsfunctie voor fietsers en openbaar vervoer

Ambities

Versterk het Lelycentre en de omliggende wijk door wonen en voorzieningen in onderlinge samenhang te ontwikkelen, zodat ze elkaar positief beïnvloeden



Uitgangspunten:

- We laten het voorzieningenhart fungeren als katalysator voor ruimtelijke kwaliteit en sociale samenhang
- We zorgen voor draagvlak, diversiteit en doorbreking van de kwetsbare wijkstructuur door het toevoegen van nieuwe woningbouw
- We zorgen er voor dat winkelcentrum, woningen, pleinen en openbare ruimte samen één coherent en aantrekkelijk geheel vormen
- Door investeringen in beide componenten trekken we de totale gebiedsontwikkelingen inclusief het winkelcentrum vooruit
- Bij aanpassingen in de openbare ruimte wordt aangesloten op bestaande groen- en blauwstructuren voor de verbetering van de biodiversiteit en natuurinclusiviteit
- Voor nieuwe ontwikkelingen is het Convenant toekomstbestendige woningbouw leidend

Bundel de krachten! Vastgoedeigenaren en gemeente ontwikkelen samen een ambitieuze aanpak voor de gebiedstransitie, waarbij gedeelde visie en samenhang centraal staan.



Uitgangspunten:

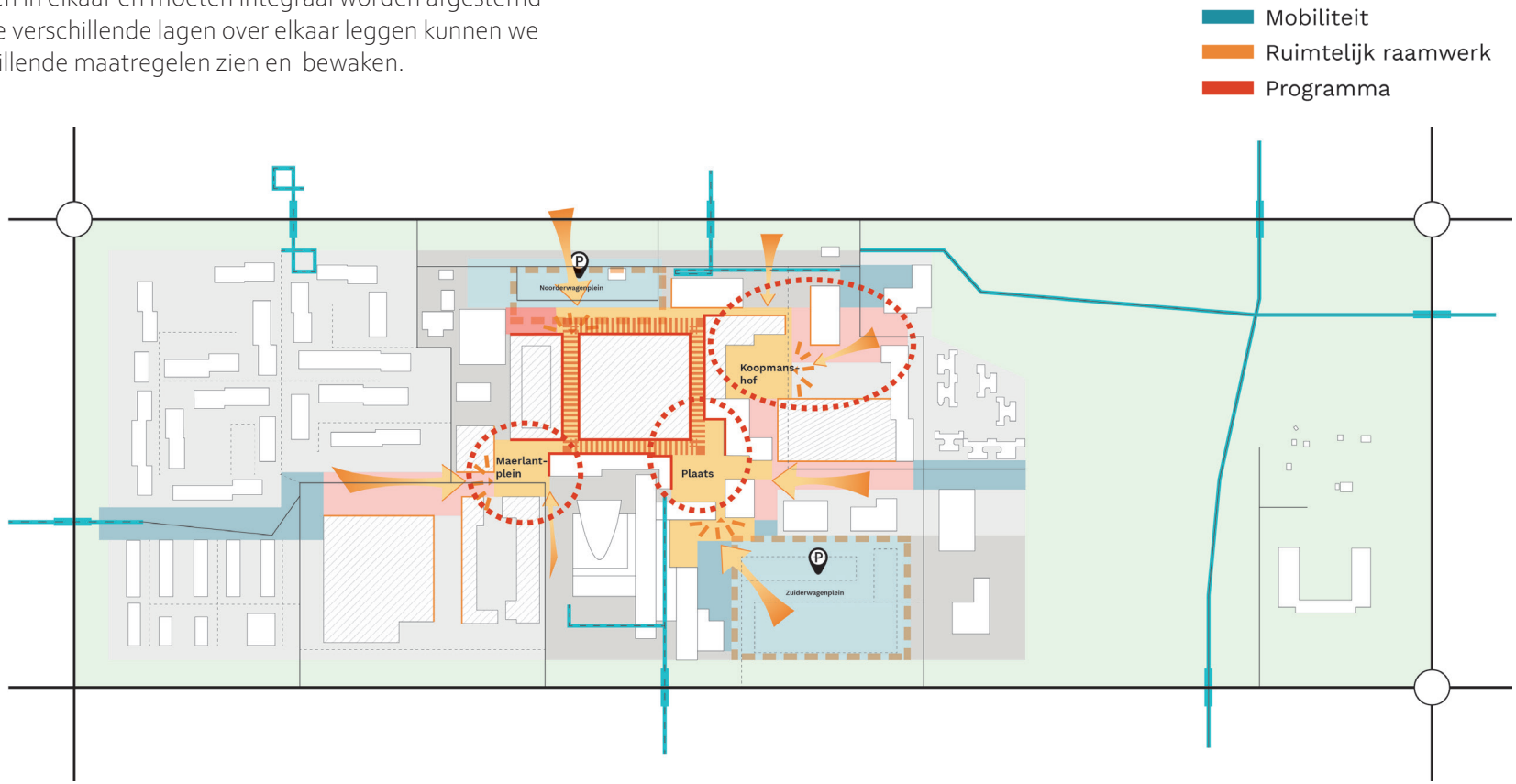
- Waarbij iedere partij, naast de eigen opgave en het eigen belang, wil bijdragen aan het collectieve belang van een samenhangende gebiedsontwikkeling
- Gemeente en vastgoedeigenaren commiteren zich aan een proces, waarbij partijen op basis van wederkerigheid samenwerken en tweezijdig communiceren (zodat partijen kunnen anticiperen op wat anderen doen)
- Gebiedsontwikkelpartners werken samen met de ondernemers(vereniging) in het gebied en informeren en betrekken in het participatieproces zorgvuldig huidige en toekomstige gebruikers zoals ondernemers, bewoners, bezoekers, maatschappelijke organisaties e.d.
- De participatie- en samenwerkingsleidraad worden door vastgoedeigenaren en gemeente onderschreven en opgevolgd

Inhoudelijke opgaven

De ambities worden vertaald in een drietal inhoudelijke opgaven: Een ruimtelijke opgave, een programmatische opgave en een mobiliteitopgave. En een drietal procesmatige opgaven, welke verder toegelicht worden in de ontwikkelstrategie.

De opgaven zijn een uitkomst van de verschillende ambities, vormgegeven door de uitgangspunten.

De 3 inhoudelijke opgaven grijpen in elkaar en moeten integraal worden afgestemd en uitgewerkt. Wanneer we deze verschillende lagen over elkaar leggen kunnen we de samenhang tussen de verschillende maatregelen zien en bewaken.



Ruimtelijke opgave

Ruimtelijk raamwerk

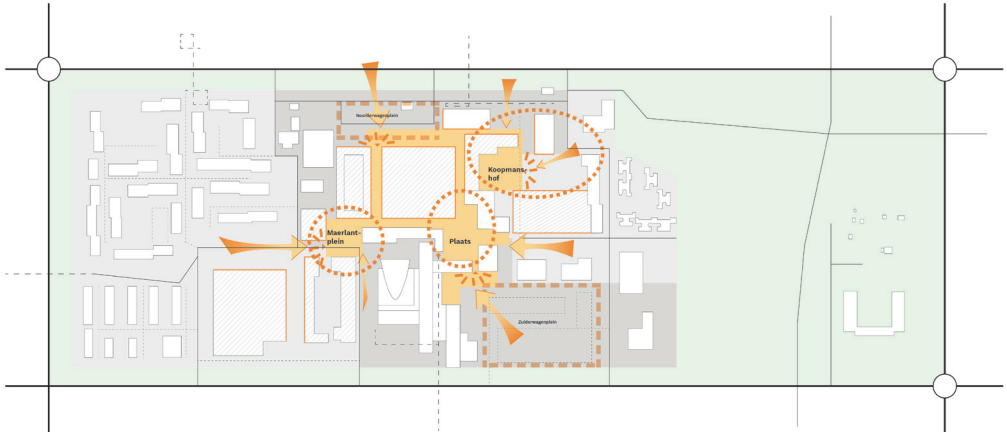
De opgave is om te komen tot een nieuw ruimtelijk raamwerk voor de toekomst van het centrumgebied en de verschillende deelplannen in het gebied. Voor dit raamwerk gelden de volgende uitgangspunten:

Naar een nieuwe kwaliteit en structuur
Het centrumgebied is als het hart van de wijk een visitekaartje, knooppunt en plek van samenkomst. De huidige fysieke structuur én uitstraling ondersteunt die functie niet. Als ontmoetingshart en ondernemersklimaat niet, maar ook niet in het verbinden met de op stapel staande transformaties in de directe schil om het winkelcentrum (o.a. Uiterton, Smedinghuis, Maerlant).

Hart openbreken en verbinden met de omgeving
Het centrumgebied heeft nu de opzet van een planmatig opgezet naar binnen gekeerd winkelcentrum en moet meer opengebroken worden naar een doorwaadbaar hart van de wijk. Een gebied met een magneetfunctie voor zijn omgeving, waar je vanuit de bronpunten en vanuit de directe omgeving via aantrekkelijke straten en pleinen naar toe getrokken wordt.
Dat kan door op sommige plekken letterlijk nieuwe doorgangen te creëren. En door overdekte en afgesloten winkelpassages om te vormen naar openbare en levendige straten, waarbij de bovenverdiepingen door bewoning ook buiten winkelopeningstijden een warme uitstraling naar de straten geven. Openbare straten bieden ook de mogelijkheid om het groen vanuit de omgeving meer het hart in te trekken.

Levendige pleinen
Bestaande en nieuwe pleinen krijgen een upgrade en vormen de ontmoetingsschakels in het kloppende hart en werken daarbij een hiërarchie uit, waardoor een variëteit aan plekken ontstaat die aansluit bij de behoeften van de gebruikers in het centrum. Daarbij zien we - vooruitlopend op het uit te werken ruimtelijke kader de volgende pleinen ontstaan:

De Plaats: nu al hét plein van het Lelycentre. De plek waar bezoekers en bewoners samenkomen. Door te ontwikkelen tot het bruisende hart met terras, openbare zitgelegenheid, bijzondere markten en culturele of maatschappelijke programmering, passend bij de positionering van het centrumgebied.



Het Maerlantplein: een nieuw plein dat het ensemble nieuwe wooncomplexen en de zuidwestelijke entree naar het winkelcentrum met elkaar verbindt. Een plein waar bewoners in dit gebied een hoofdrol spelen. Het is de entree naar hun woningen en een verlengstuk van hun huis. Een aantrekkelijke groene en speelse inrichting nodigt ze uit deze plek te gebruiken en hier ook bezoekers aan het centrumgebied te ontmoeten.

Het Koopmanshof: een nieuw te realiseren hof dat de omgeving van de Uiterton verbindt met het centrumgebied. Een hof waaraan het goed wonen en vertoeven is, met zorg- en maatschappelijke voorzieningen in plinten die voor de omwonenden, maar ook voor andere wijk of stadsgenoten betekenis hebben.

Transformaties mogelijk maken

Vastgoedontwikkeling is de sleutel voor een vernieuwd en aantrekkelijk centrumgebied. Door de verschillende deelgebieden in samenhang te ontwikkelen ontstaan er mogelijkheden om vastgoed om te vormen, programma toe te voegen, doorbraken te creëren en aantrekkelijke openbare ruimte vorm te geven. Dit betekent dat er op gebiedsniveau gekeken moet worden naar mogelijkheden om laadvermogen, bijvoorbeeld in de vorm van hoogteaccenten, toe te voegen. Daarmee kan niet alleen de structuur aangepast worden, maar ook opbrengsten gegenereerd worden die investeringen en tekorten op andere plekken kunnen gaan compenseren.













Programmatische opgave

De tweede opgave richt zich op het uitdiepen van de gewenste toekomstige programmering, binnen de geformuleerde positionering. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

Vitaal centrumgebied
De winkelfunctie van het Lelycentre blijft ook naar de toekomst toe geborgd. Het centrum heeft een belangrijke verzorgende functie voor de wijk.
We zien ook dat de winkelmarkt onder druk staat en dat, in lijn met ontwikkelingen in het hele land, een verbreding van functies een kans is voor versterking van het voorzieningencluster. Binnen deze concentratie is nog steeds een publieksgericht circuit (het 'winkelrondje') belangrijk, waar in de plinten niet gewoond wordt.

Versterking programma
Het Lelycentre kan op de volgende manier invulling geven aan versterking van het voorzieningenprogramma:
- Aantrekken nieuwe (allday) horeca in een hoger marktsegment (concepten voor oranje doelgroepen - zie horecavisie) ondersteunend aan de winkelfunctie en verzorgend voor de wijk.
- Versterken van het winkelaanbod in met name de dagelijkse sector
- Versterken van het multiculturele profiel via nieuw ondernemerschap en programmering
- Uitbreiden en beter zichtbaar maken van maatschappelijke voorzieningen, cultuur en leisure.
- Programmering van de openbare ruimte met ondernemers, culturele en maatschappelijke voorzieningen (bv. sport en spel in de openbare ruimte).

Bezoekersstromen naar het maaiveld
Om het functioneren van het centrumgebied te verbeteren is het noodzakelijk om voorzieningen te concentreren op maaiveld en het tweede niveau op verdieping op te heffen. HIermee brengen we bezoekersstromen naar het maaiveld.
Via vastgoedontwikkeling moet hiervoor een beweging worden ingezet, waarbij verdiepingen gefaseerd getransformeerd worden naar andere functies, waarbij wonen - op verdieping - heel welkom is, omdat dit bijdraagt aan de levendigheid en veiligheid(sbeleving).





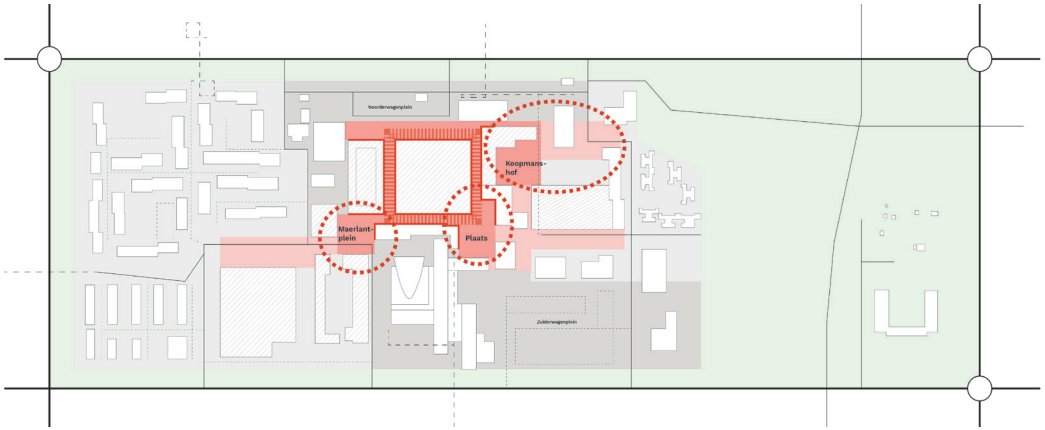


Publieksgericht circuit ('winkelrondje')
Het huidige publieksgerichte circuit bestaat uit te veel passages en functioneert daardoor op plekken niet goed. De eerste stappen om ongewenste passages te verminderen worden gezet. Binnen een nieuw te ontwikkelen ruimtelijk raamwerk moet ook dit circuit onder de loep worden genomen, waarbij de volgende punten van belang zijn:

- De hiërarchie van pleinen en de verbindingen daartussen
- deelgebieden met programmatische accenten, die afgestemd zijn op de pleinen.Strategische positionering van trekkers
- Interactie tussen programma in plinten en de inrichting van pleinen
- De routing van bronpunten (parkeren) naar het centrumgebied

Woonprogramma
Met de plannen die op stapel staan wordt veel woonprogramma in het gebied toegevoegd. Vooralsnog lijkt de invulling van het woonprogramma in de plannen veel op dezelfde doelgroepen te focussen: starters en senioren. Terwijl er in de wijk behoefte is om de diversiteit in de bevolkingssamenstelling te vergroten. De ontwikkelende partijen zijn gebaat bij meer visie op het woonprogramma, dat naast betaalbaarheid (Lelystadse Mix) inzicht geeft in kansrijke doelgroepen en woningtypologieën.

Er is een Woonzorgvisie in ontwikkeling die gebiedsprofielen uitwerkt. Dit zou een goede basis kunnen zijn om een profiel verder uit te werken, samen met de afdeling wonen van de gemeente, maar ook in samenwerking met de markt. Er zou bijvoorbeeld een soort marktconsultatie bij lokale makelaars en marktpartijen kunnen plaatsvinden. We stellen voor om met bestaande kennis op een efficiente manier een profiel aan te scherpen, die voedend is voor het ruimtelijke kader en voor de verschillende plannen. Ook helpt zo'n profiel bij het doordenken van een 'vereveningsstrategie'



Mobiliteitsopgave

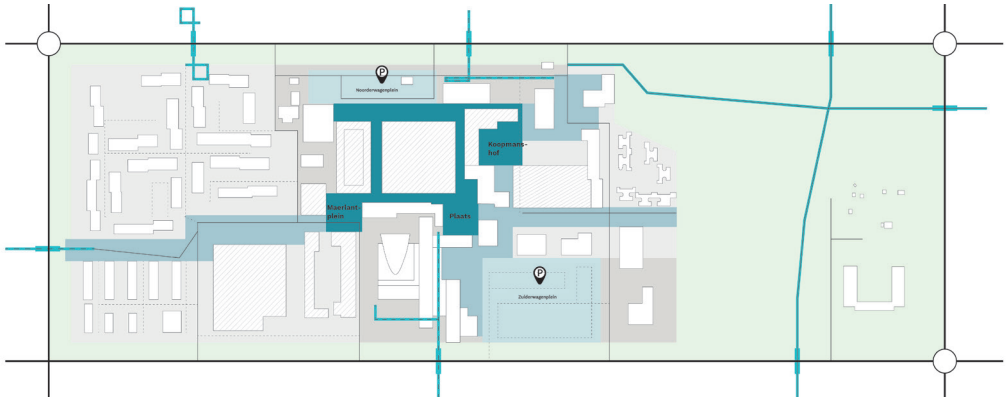
Op het gebied van mobiliteit is het zaak om een parkeerstrategie uit te werken, waarbij de volgende uitgangspunten gelden:

Voetganger in het hart centraal
De voetganger staat in dit hart van de wijk centraal en beweegt zich via het maaiveld van plek naar plek (het publieksgerichte circuit). In de huidige situatie is dit in principe al het geval, maar bestaan er nog verschillende niveaus, die we gaan opheffen.

Fietser naar of om het centrumgebied leiden
Bij een herinrichting van het gebied, moet het niet meer mogelijk zijn om fietsend het centrum te doorkruisen, maar is het wel zaak de fietser goed langs het gebied te geleiden. De centrale fiets- en voetgangersbruggen over de dreven aan noord en zuidzijde richten we in als plekken van aankomst bij het centrumgebied, alwaar de fietser en voetganger zo snel mogelijk naar het maaiveld wordt gebracht. Op deze aankomstplekken is het ook zaak het fietsparkeren goed op te lossen, om ongewenst parkeren te weren. De wijze waarop moet in een volgende fase nader uitgewerkt worden.

Auto via noord- of zuidzijde
De auto betreedt het gebied via de noord of de zuidzijde. De bezoeker kiest daarbij voor het Noorderwagenplein of het Zuiderwagenplein als 'bronpunten' voor het centrumgebied. Autoparkeren wordt hier geclusterd, waarmee het Maerlantplein en het Koopmanshof vrijgespeeld worden als verblijfspleinen. De stenige uitstraling van deze bronpunten kan worden verzacht, bijvoorbeeld door vergroening. Bewoners van de buurten rondom kunnen niet meer van noord naar zuid.

Collectieve parkeeroplossing(en)
In de huidige situatie is het uitgangspunt voor de ontwikkellocaties dat parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Dit blijkt in de praktijk voor gewenste nieuwe ontwikkelingen om uiteenlopende redenen moeilijk te realiseren. Inzicht in de huidige en toekomstige capaciteit is gewenst om een collectieve parkeerstrategie op gebiedsniveau uit te kunnen werken. Dit maakt meer gebiedskwaliteit mogelijk en brengt beweging in projecten. Daarom is het nodig om een parkeerbalans voor het gehele gebied op te stellen op basis van de vastgestelde Nota Parkeernormen waarbij rekening wordt gehouden met het toepassen van dubbelgebruik.



Vervolg

De Nota van Uitgangspunten vormt het inhoudelijke en ruimtelijke kader voor de toekomstige ontwikkeling van het Lelycentre. Het beschrijft wat we in dit gebied willen bereiken: een aantrekkelijk, levendig en gemengd stedelijk gebied met ruimte voor wonen, werken, zorg en verblijven. Deze nota schetst de uitgangspunten. Het geeft richting aan de transformatie van het gebied, zonder in detail te treden over de manier waarop deze ambitie gerealiseerd wordt.

Om van dit toekomstperspectief naar uitvoering te komen, is een volgende stap nodig: een Ontwikkelstrategie. In deze strategie wordt uitgewerkt hoe we het gewenste eindbeeld daadwerkelijk gaan realiseren. Hierbij wordt onder andere gekeken naar de benodigde middelen, concrete stappen in de tijd, de participatie-wijze en het proces van samenwerking met de verschillende vastgoedeigenaren en andere stakeholders in het gebied. In deze fase worden ook afspraken voorbereid, zoals intentieovereenkomsten of samenwerkingsovereenkomsten, waarin rollen, verantwoordelijkheden en inzet worden vastgelegd.
De gemeente vervult hierin nadrukkelijk de rol van regisseur: bewaakt de samenhang, publieke belangen en voortgang. Om deze rol goed te kunnen vervullen, zijn financiële middelen nodig voor onder meer procesondersteuning, externe expertise, participatie en de uitvoering van inhoudelijke onderzoeken – zoals het mobiliteits- en parkeeronderzoek, dat cruciaal is voor de haalbaarheid van toekomstige ontwikkelingen.

In de ontwikkelstrategie zal bovendien een programmatische uitwerking worden opgenomen voor de komende jaren. Hierin worden kansrijke projecten benoemd, zoals de transformatie van het winkelcentrum, de nieuwbouw aan het Maerlant, de ontwikkeling van de Uiterton en de invulling van de openbare ruimte. Samen vormen deze projecten de eerste stappen richting het eindbeeld. Deze strategie zal gericht zijn op het waarmaken van de ruimtelijke principes binnen de drie ontwikkelzones, in samenwerking met de betrokken stakeholders. De Ontwikkelstrategie is daarmee een flexibel document voor de langere termijn. Naarmate het participatietraject zich verder vordert zal deze een meer vaste vorm krijgen.

Bijlagen

Beleid

Beleid dat onder andere van toepassing is op de Nota van uitgangspunten:

Woonvisie 2022-2027 herijkte versie 2024

Mobiliteitsvisie na raadsbehandeling 210113

Convenant Toekomstbestendige Woningbouw

Lelystadse Adaptie Strategie 2023

Parapluplan Parkeren Lelystad

Nota grondbeleid Lelystad