INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 287

Portefeuillehouder:	D.A. Grimbergen
Portefeuille:	
Programma:	3 Economie
Taakveld:	
Datum:	15 september 2022

Onderwerp: Stand van zaken uitvoering intentieovereenkomst met Batavia Stad

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:
De stand van zaken van de uitvoering van de afspraken uit de Intentieovereenkomst met Batavia Stad.

INLEIDING
De gemeente Lelystad en Batavia Stad Outlet Centre B.V. hebben in mei 2022 een Intentieovereenkomst gesloten waarin is afgesproken om de haalbaarheid te onderzoeken van enkele door Batavia Stad aangedragen verbeterpunten. Het gaat om onderzoek naar (1) het verruimen van de openingstijden van de horeca en het beperkt uitbreiden van de horeca, (2) het verruimen van het winkelaanbod en (3) het tot één bestemmingsplan samenvoegen van de twee huidige bestemmingsplannen waar Batavia Stad onder valt. Het verzoek tot het onderzoek naar de aanpassingen komt van Batavia Stad. Conform de Intentieovereenkomst zullen de gemeente Lelystad en Batavia Stad vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid onderzoeken wat haalbaar is. De gemeenteraad is in juni 2022 middels Informatienota 184 reeds over de Intentieovereenkomst geïnformeerd. Met de voorliggende informatienota informeert het college de raad over de stand van zaken van de uitvoering van de afspraken uit de Intentieovereenkomst.

KERNBOODSCHAP
Hieronder volgt de stand van zaken van het onderzoek naar het verruimen van de mogelijkheden van horeca, het onderzoek naar het verruimen van het winkelaanbod en de voorbereiding van het wijzigen van het bestemmingsplan.

STAND VAN ZAKEN HORECA
Op verzoek van Batavia Stad is in de Intentieovereenkomst afgesproken te onderzoeken of uitbreiding van het aantal m2 horeca mogelijk is, zodat Batavia Stad in de huidige retailmarkt een relevante speler kan blijven en ook op de lange termijn toekomstbestendig kan zijn. Op dit moment is het toegestane horecapercentage ongeveer 10% van het geheel. Batavia Stad zou dit aandeel willen verhogen. De gemeente heeft het onderzoeksbureau Ginder gevraagd om te onderzoeken in hoeverre hieraan kan worden tegemoetgekomen, zonder dat dit nadelige effecten heeft voor de stad als geheel). Uit het onderzoek van bureau Ginder d.d. juli 2022 blijkt dat zonder nadelige gevolgen voor de rest van de stad (bijvoorbeeld aantrekkende werking horecabezoekers Stadshart) het aandeel

horeca in Batavia Stad beperkt kan worden verhoogd. Het concrete m2 BVO zal tijdens de bestemmingsplanprocedure aan de raad worden voorgelegd (inclusief achterliggend onderzoek).

Daarnaast is in de Intentieovereenkomst op verzoek van Batavia Stad afgesproken om te onderzoeken of ruimere en flexibelere openingstijden voor de horeca mogelijk zijn. Hierbij wordt met name gedacht aan het loskoppelen van de openingstijden van de horeca van de winkeltijden. Hierdoor wordt het mogelijk om als bezoeker van Batavia Stad na een dagje winkelen een hapje te eten en wordt het dagje uit compleet. Ook deze vraag heeft het onderzoeksbureau Ginder in opdracht van de gemeente onderzocht, waarbij de randvoorwaarde is meegegeven dat ook hierbij geen nadelig effect op de stad als geheel mag optreden. De conclusie van het onderzoek is dat om hieraan tegemoet te komen een venstertijd van één uur na de sluitingstijden van de winkels in te voeren (met een maximum eindtijd van 22.00 uur). Dit komt de gastvrijheid voor de 'voldane' shoppers ten goede. Zo blijft het Bataviakwartier met haar (avond)horeca profiteren van potentieel combinatiebezoek. Om te voorkomen dat de horeca een zelfstandig trekkende functie krijgt op niet-outlet bezoekers is verdere verruiming van de avondopenstelling niet gewenst.

STAND VAN ZAKEN DETAILHANDEL

Met betrekking tot detailhandel heeft Batavia Stad tevens aangegeven graag een aantal aanpassingen van de nu geldende afspraken te willen doorvoeren:

- Prijsbeleid: merken de mogelijkheid bieden ook full price-producten (max 15%) en producten tegen minder dan 30% korting te verkopen
- Winkelaanbod: meer flexibiliteit door een limitatieve lijst op te stellen van categorieën winkels die niet zijn toegestaan in het outlet-centre. Expliciet opnemen dat online sales vanuit of via het center zijn toegestaan.
- Winkelaanbod: 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: schrappen verplichte instemming gemeente voor iedere nieuwe huurder die in Batavia Stad een unit wil huren en hier een andere vorm voor in het leven roepen.

De mogelijkheden hiervoor worden conform de Intentieovereenkomst getoetst aan het huidige gemeentelijke detailhandelsbeleid en dan met name aan de gewenste detailhandelsstructuur die daarin opgenomen is. Recent is samen met Batavia Stad een onderzoeksbureau gevraagd advies uit te brengen in hoeverre en in welke mate de aanpassingen afbreuk doen aan de voorgestane detailhandelsstructuur. Het resultaat van dit onderzoek wordt dit najaar verwacht. Waar nodig zullen de resultaten van dit advies worden gebruikt voor verdere gemeentelijke besluitvorming. De kosten voor dit onderzoek worden conform de Intentieovereenkomst gedragen door Batavia Stad.

STAND VAN ZAKEN BESTEMMINGSPLAN

Planologisch zijn op Batavia Stad twee bestemmingsplannen van toepassing. De wens van Batavia Stad is om de huidige bestemmingsplannen om te vormen tot één overkoepelend bestemmingsplan die van toepassing is op het outlet-center. Daarbij wordt tevens onderzocht of het actuele bestemmingsplan onjuistheden bevat ten aanzien van m2 per gebruiksfunctie. Indien nodig worden deze 'gerepareerd'. Verder dient de eventuele verruiming van de mogelijkheden voor horeca waar nodig in het bestemmingsplan te worden verwerkt.

De toelichting, regels en verbeelding van het concept ontwerpbestemmingsplan worden (inclusief de benodigde onderzoeken) voor rekening van Batavia Stad opgesteld. Na ontvangst zal de gemeente het concept ontwerpbestemmingsplan eerst ambtelijk toetsen. Vervolgens wordt het college verzocht om het concept ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor vooroverleg. De raad zal daarover worden geïnformeerd via een checklistvroegtijdige betrokkenheid raad. Na het verwerken van de reacties wordt het college verzocht om het ontwerp-bestemmingsplan vrij te geven voor ter inzage legging voor het indienen van zienwijzen. Het streven is om dit besluit voor 1 januari 2023 te laten plaatsvinden, zodat

de planologische wijziging nog onder de WRO valt (en niet onder de nieuwe Omgevingswet). Na het verwerken van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd aan het college en de gemeenteraad. Daarna biedt de procedure nog ruimte voor bezwaar, beroep en hoger beroep.

VERVOLG
Conform de Intentieovereenkomst wordt het college een zogenaamd(e) ‘beslisdocument/anterieure overeenkomst’ voorgelegd, waarin nadere afspraken worden gemaakt tussen de gemeente en Batavia Stad over het kostenverhaal voor de planologische procedure. Hierin worden ook worden eventuele privaatrechtelijke afspraken opgenomen. De huidige privaatrechtelijke afspraken tussen de gemeente en Batavia Stad (over o.a. de outletformule, toegelaten vestigingen en wijze van toetsing van potentiële nieuwe vestigingen) zijn opgenomen in de Ontwikkelovereenkomst van 22 juli 1999. Het ‘beslisdocument/de anterieure overeenkomst’ wordt (uiterlijk) gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan aan het college voorgelegd.

De afspraken uit de Intentieovereenkomst tussen de gemeente en Batavia Stad hebben nadrukkelijk geen betrekking op een eventuele uitbreiding van Batavia Stad. De mogelijkheden hiervoor worden meegenomen als onderdeel van de stedenbouwkundige uitwerking van de Verkenning Waterfront. Deze stedenbouwkundige uitwerking start in het najaar 2022, waarbij tevens de omgeving zal worden betrokken.

Bijlagen
Geen