

Voorstel aan de raad

Nummer: 25.011

Portefeuille: P. van Dijk
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.1 Ruimtelijke ordening

Onderwerp: Uitgangspunten herontwikkeling Lelycentre

Voorgesteld besluit

De onderstaande basisuitgangspunten en kaders voor de herontwikkeling van het Lelycentre voorafgaand aan het proces van het opstellen van de nota van uitgangspunten en de ontwikkelstrategie vast te stellen;

1. Het transformeren van het Lelycentre naar een wijkcentrum met als basis de Structuurvisie Locatiebeleid van 2013 en de Omgevingsvisie van 2021;
2. Het toevoegen van woningen en stedelijke verdichting van het gebied Lelycentre met een primaire focus op 3 ontwikkelzones;
3. De uitwerking van een mobiliteitssysteem inclusief parkeerbalans, passend bij de toekomstige wijkwinkel- en woonfunctie;
4. Het vergroenen, toekomstbestendig en klimaatadaptief inrichten van het gebied en specifiek de openbare ruimte;
5. Het behouden en versterken van cultuurhistorisch erfgoed van waarde.

Urgentie Raad

Geen urgentie: Er is geen datum waarvoor dit besloten moet zijn door de raad. Voorstel kan in reguliere procedure.

Voorgaande besluitvorming

De raad is tot op heden op volgende wijze betrokken geweest;

- a) Gebiedsplan Lelycentre 2017
- b) Lelycentre Beeldregieplan 2021

Inleiding

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, de wens van de gemeente om het gebied verder te transformeren en ontwikkelingen die verder gaan dan chirurgisch ingrijpen, is het nodig om de uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkelingen opnieuw vast te stellen. Een aantal ontwikkelingen die op dit moment plaatsvinden in het gebied:

- A) De leegstaande panden aan het Maerlant worden gesloopt voor nieuwbouw. Planning is dat zomer 2025 de bouw van ruim 260 woningen, zowel grondgebonden als appartementen, start.
- B) Voor het winkelcentrum worden gesprekken gevoerd om het gedeelte van eigenaar De Hoge Dennen te ontwikkelen naar minder commerciële vierkante meters en het toevoegen van wonen.
- C) Met Woonzorg Nederland en Woonzorg Flevoland worden gesprekken gevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van de Uiterton. Hierbij is het uitgangspunt een forse uitbreiding van de woon-zorg functie en intramurale zorgplaatsen.
- D) De GGD is bezig met het opstellen van een integraal huisvestingsplan waarbij de GGD mogelijk op een andere plek in Lelystad terugkeert.
- E) Het voormalig politiebureau aan Zuiderwagenveld 1 wordt getransformeerd naar 42 appartementen.

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 worden in dit voorstel aan college en raad voorgelegd, met de wens dit te gebruiken als basis voor de verdere aanpak.

Argumenten

1. De onderstaande basisuitgangspunten en kaders voor de herontwikkeling van het Lelycentre voorafgaand aan het proces van het opstellen van de nota van uitgangspunten en de ontwikkelstrategie vast te stellen;

- 1. Het transformeren van het Lelycentre naar een wijkcentrum met als basis de Structuurvisie Locatiebeleid van 2013 en de Omgevingsvisie van 2021;
- 2. Het toevoegen van woningen en stedelijke verdichting van het gebied Lelycentre met een primaire focus op 3 ontwikkelzones;
- 3. De uitwerking van een mobiliteitssysteem inclusief parkeerbalans, passend bij de toekomstige wijkwinkel- en woonfunctie;
- 4. Het vergroenen, toekomstbestendig en klimaatadaptief inrichten van het gebied en specifiek de openbare ruimte;
- 5. Het behouden en versterken van cultuurhistorisch erfgoed van waarde.

1.1 Wijkcentrum is essentieel voor het gebied

Winkelcentrum het Lelycentre is een wijkwinkelcentrum, maar heeft met zijn twee lagen aan vestigingsruimte een formaat dat eerder bij een stedelijk centrum past. Hoewel er winkels zijn die goed bezocht worden is er hierdoor ook een groot deel van het centrum waar weinig activiteit is of waarvan de deuren gesloten blijven. Dit laatste speelt vooral bij de bovenring op de eerste verdieping. Het

gevolg is een algeheel verslechterde uitstraling van het centrum wat zorgt voor gevoelens van sociale onveiligheid.

Binnen de Structuurvisie Locatiebeleid Lelystad 2013-2025 is opgenomen dat Lelystad inzet op een evenwichtige winkelstructuur, waarbij de verschillende winkelgebieden complementair zijn aan elkaar. In dit beleid heeft het Lelycentre de positie van wijkwinkelcentrum. Voorstel is om breder te kijken dan de functie van een winkelcentrum, maar te werken naar een compleet centrum op wijk verzorgend niveau. In dat geval geen sprake van enkel focus op winkels maar ook voor andere functies en voorzieningen, waarbij het niet uitgesloten is dat op specifieke punten dit centrum een wijk overstijgende functie kan vervullen.

1.2 Kans voor stedelijke verdichting in het gebied

Gemeente Lelystad heeft een flinke ambitie als het gaat om groeien en het toevoegen van meer woningen. Het Lelycentre biedt veel kansen om binnenstedelijk veel woningen toe te voegen door middel van herontwikkeling. In samenwerking met de verschillende stakeholders in het gebied wordt onderzocht hoe de ambities vertaald kunnen worden binnen het door de gemeente gewenste beleidskaders. Nieuwbouwprojecten moeten bijvoorbeeld voldoen aan de Woonvisie en de eisen zoals gesteld in de beleidsregel betaalbaar bouwen en wonen Lelystad 2024. Hierin staat onder meer dat nieuw te bouwen projecten moeten voldoen aan de 'Lelystadse mix'.

In het gebied zijn drie zones te onderscheiden waarin het gebied zich kan ontwikkelen.

Als eerste de woon, werk- en winkelzone met daarin het compactere wijkwinkelcentrum het Lelycentre. Hoewel het winkelcentrum nu alleen een functie heeft voor winkelen en horeca zal er bij een ontwikkeling ruimte worden geboden om hier woningen aan toe te voegen en de hoeveelheid winkel vierkante meters terug te brengen. Als tweede de woon/zorg/welzijnszone. In deze zone bevinden zich al een verpleeghuis, huisartsenpraktijk, apotheek en seniorenwoningen. Het plan is om deze functies te behouden en waar mogelijk te versterken. Met een mogelijke verhuizing van de GGD ontstaat meer ruimte voor het toevoegen van woningen voor bijvoorbeeld senioren met een toekomstige zorgbehoefte. Als derde is de woon/werkzone te onderscheiden. In deze zone liggen kansen voor grootschalige woningbouw. Het toevoegen van bijvoorbeeld woon-werkunits is ook denkbaar. Onderdeel van de woon/werkzone is ook het beeldbepalende Smedinghuis, waar nu voor een gedeelte Rijkswaterstaat gebruik van maakt. Dit pand biedt ontwikkelmogelijkheden naar wonen én werken.

1.3 Verkeersstructuur voor langzaam verkeer

Een gevolg van het wijzigen van functies en het toevoegen van woningen in een verder bestaand gebied is het vraagstuk rond mobiliteit en parkeren. De vraag is hoe het gebied goed toegankelijk blijft voor bewoners en bezoekers van de winkels en dat het parkeren voor deze groepen goed en overzichtelijk geregeld is. Het toevoegen van gebouwde of gecentraliseerde parkeervoorzieningen is, gelet op de verhouding tussen parkeervraag en parkeeraanbod, een serieuze optie die in het vervolgproces verder onderzocht wordt.

Wellicht even belangrijk, en de grootste kans in dit gebied, is de routing en bereikbaarheid voor langzaam verkeer. In het gebiedsplan Lelycentre 2017 is de ambitie gesteld voor een doorgaande, groene oost-west verbinding door het Lelycentre. Het toevoegen van deze nu nog ontbrekende schakel in het langzaamverkeersnetwerk van het Lelycentre brengt een overzichtelijk verkeerssysteem, een kans voor bereikbare nieuwe ontwikkeling aan weersijden van deze route met nieuwe voorkanten langs deze as, een verbeterde sociale veiligheid en levendigheid in het gebied én een kans voor een groene verbinding tussen de veste en het stadspark.

Uitgangspunt hierbij is het doorgaand gemotoriseerd (autoverkeer) tussen noord en zuid op te heffen. Het Lelycentre blijft in de toekomst zowel van het noorden (Houtribdreef) naar het zuiden (Polderdreef) bereikbaar, maar het doorkruisen van het gebied is in de toekomst niet meer mogelijk. Dit geeft rust en (verkeer)veiligheid, en komt de uitstraling van het gehele gebied ten goede.

Niet elke ontwikkeling heeft de ruimte om het parkeren op eigen terrein op te lossen. Dit betekent dat een (aanzienlijk) deel van de parkeervraag opgevangen wordt in de openbare ruimte. De gemeente is daarmee een belangrijke stakeholder voor de uiteindelijke parkeeroplossing.

1.4 Vergroening in plaats van verstening

Het Lelycentre kent een zeer hoge mate van verstening waardoor de focus op klimaatadaptiviteit in het ontwerp prioriteit is. Op enkele plaatsen komt door de overmaat aan verharding/ verstening hittestress voor. Bij het herstructureren van de openbare ruimte wordt uitgegaan van het principe 'groen, tenzij'. Hierdoor kunnen bewoners prettig verblijven. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambitie van Lelystad als hoofdstad van de nieuwe natuur.

Oppervlakte die vrijkomt door de verkeersstructuur te vereenvoudigen, wordt ontsteend om zo de oppervlakte voor groen te vergroten.

1.5 Het behouden van cultuurhistorisch erfgoed

De principes uit het functionalisme en modernisme die kenmerkend zijn voor het gebied worden voortgezet en versterkt. Dit houdt in het behouden en opwaarderen van cultuurhistorische gebouwen. Zo zal het Smedinghuis het hoogste bouwwerk van het Lelycentre blijven. Daarnaast het doorzetten van stedenbouwkundige principes en modernistische architectuur met onder andere de leesbare horizontale gevelgeleding.

Kanttekeningen

1.1 Ontbreken van draagvlak

Wanneer de gemeente in dit proces zich niet opstelt als stakeholder wordt het lastig om tot een breed gedragen ontwikkelstrategie voor het gebied Lelycentre te komen. Gezien de gemeente geen eigendomspositie heeft is de gemeente afhankelijk van vastgoedeigenaren in het gebied om tot herontwikkelingen en transformaties te komen. Daarom is besloten om eerst onder begeleiding van een externe partij tot een gezamenlijke Ontwikkelstrategie voor het gebied te komen, en pas daarna deze in combinatie met een Nota van Uitgangspunten vast te laten stellen door college en raad.

1.2 Uitgangspunten als basis voor verdere aanpak

Het niet vaststellen van deze uitgangspunten als basis voor een verdere aanpak brengt het risico met zich mee dat er geen regie op het gebied behouden blijft. Daarnaast is het nodig deze uitgangspunten en kaders op voorhand vast te stellen, omdat er actuele ontwikkelingen gaande zijn die voor snelle en positieve herontwikkelingen van het Lelycentre kunnen zorgen. Deze ontwikkelingen zullen ervoor zorgen dat de leefbaarheid en uitstraling van het Lelycentre sterk verbeterd. Gelijktijdig zorgt het ook voor het afwaarderen naar het gewenste wijkwinkelcentrum en daarnaast het versterken van het Hart van de Stad, welke complementair aan elkaar zijn. Hiermee wordt tegelijkertijd voldaan aan de wens van uw raad om haast te maken met de aanpak van het gebied.

Financiën

Er is 55.000 EUR beschikbaar gesteld uit het budget voor opstellen van integrale visies. Dit budget wordt gebruikt voor zowel de consultatie van de stakeholders als het opstellen van een ontwikkelstrategie. Met dit budget kunnen de kosten voor het inschakelen van een externe partij, advies- en onderzoekskosten en de kosten voor personele inzet worden gedekt. Op te leveren producten aan het einde van dit proces zijn een Nota van Uitgangspunten en een Ontwikkelstrategie.

Vervolg

De raad stelt nu de uitgangspunten vast voor het Lelycentre die aangeven welke richting de gemeente op wil. Vervolgens worden in samenwerking met een externe partij en de stakeholders deze uitgangspunten verwerkt in een ontwikkelstrategie. Hierbij fungeert de gemeente ook als stakeholder in het gebied. Dit om een breed gedragen plan voor het gebied te creëren.

Het is het college toegestaan om, vooruitlopend op de resultaten van de Nota van Uitgangspunten en de Ontwikkelstrategie, afspraken en overeenkomsten met stakeholders, vastgoedeigenaren en investeerders te maken die voor directe, aan de uitgangspunten en kaders gerelateerde resultaten in het gebied te kunnen zorgen. Gezien deze ontwikkeling grootschalige binnenstedelijke transformatie betreft vraagt dit vaak maatwerk voor complexe vraagstukken. In de zomer van 2025 worden de Nota van Uitgangspunten en de Ontwikkelstrategie ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

Bijlagen

Lelystad, 17 december 2024

Het college van de gemeente Lelystad,

de locosecretaris,

J.L. de Jong

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*