

Redeneerlijn gemeentelijk programma in Bataviakwartier

— versie tbv besluitvorming B&W

Context:

Ten tijde van het uitvoeren van de verkenning werd duidelijk dat programmatisch gezien Bataviakwartier in meerdere richtingen kan worden ontwikkeld. Dit bredere speelveld leidde bij gebiedspartners tot verwarring en zorgen. De gemeente werd opgeroepen om tot een duidelijke keuze te komen. In dialoog met de gebiedspartners en de diverse geledingen binnen de eigen organisatie is tot een voorstel voor een eenduidige koers gekomen door middel van het opstellen van een redeneerlijn. De redeneerlijn geeft input voor de programmatische benadering van Bataviakwartier in de verkenning.

Redeneerlijn

De redeneerlijn is als volgt:

1. Het gemeentelijk vertrekpunt is de Kustvisie 2030:
 - I. Ambitie geformuleerd in de kustvisie: goed bereikbaar, hoogwaardig en attractief gebied met een maritiem karakter waar bezoekers een boeiende dag kunnen doorbrengen.
 - II. Kernkwaliteiten: whole day experience, fashion outlet, moderne haven, cultureel aanbod en ligging aan het water.
 - III. Doelgroep: bezoekers die genieten van luxe en gezelligheid en geïnteresseerd zijn in ontspanning, winkelen, watersport, evenementen, vermaak en cultuur. *Volgens de leisure leefstijlen methodiek: stijlzoeker, harmoniezoeker en plezierzoeker.*
 - IV. Aanpak: forse intensivering van het grondgebruik in de vorm van horeca, educatieve ontspanning, detailhandel en watersport. Dit ten behoeve van vrijetijdsbesteding ter bevordering van het meerdaagse verblijf en herhaalbezoek. Uitgangspunt is meervoudig ruimtegebruik binnen een bouwblok.
2. Additionele kaderstelling heeft plaatsgevonden door: het amendement 40.000 extra woningen, vastgestelde Omgevingsvisie 1.0, koersdocument 2040 en Strategische Agenda LNL :
 - I. Interpretatie amendement: in de verkenning naar een verdere groei van Lelystad wordt in principe gemeentebreed, dus in ieder gebied onderzocht wat de bijdrage en mogelijkheden zijn voor een kwalitatieve groei naar een stad met + 40.000 woningen.
 - II. Interpretatie Omgevingsvisie: waterfront (Bataviakwartier tot aan Meerdijkhaven) ontwikkelt zich naar een bruisend recreatief en toeristisch gebied met (inter)nationale en regionale aantrekkingskracht met een stedelijk, gemixt en divers woonmilieu met hoge dichtheden. Op deelgebiedsniveau kan scheiding van functies aan de orde zijn als daartoe aanleiding is.
 - III. Interpretatie koersdocument: hiërarchische voorzieningenstructuur in Lelystad, Bataviakwartier (regionaal) en Stadshart (stad). Bataviakwartier is hierin een bruisend recreatief en toeristisch gebied met regionale en (intern)nationale aantrekkingskracht. Mix van leisure, evenementen, horeca, wonen en winkels. De poort tot NP NL. Dit functioneert complementair aan het Stadshart in uitstraling, doelgroep, doel en bereik.

- IV. Interpretatie Strategische Agenda LNL: Lelystad wordt 'stad met karakter' in de vorm van Hoofdstad van de Nieuwe Natuur. Partners worden verbonden aan de opgaven.
3. Breedte van het speelveld:
- I. De in de visie van Bataviastad¹ verwoorde huidige plannen van de gebiedspartners om te groeien (*scenario A, zie bijlage I*) nemen een zodanig groot deel van de beschikbare ruimte in dat met de resterende ruimte de ambitie van de Kustvisie niet kan worden waargemaakt².
 - II. Wanneer de beschikbare ruimte fors groter is (buitendijkse uitbreiding (+3,5 ha), geen parkeren op maaiveld op overloopparkerplaats (+2 ha)) dan is er ruimte en potentie om aan een hoog ambitieniveau tegemoet te komen.
 - III. Ten principale zijn er dan twee denkbare ontwikkelingsrichtingen:
 - Bataviakwartier is een zuiver leisure-gebied (scenario B)
 - relatief grote voorzieningen (van een zelfde orde als de bestaande voorzieningen) zorgen voor samenhangend geheel van dag- en verblijfsrecreatie
 - Bataviakwartier is primair een woongebied (scenario D), gemixt met andere functies
 - leisurefuncties dragen bij aan de identiteit van het gebied maar vanwege wettelijke restricties (oa. geluidshinder) zijn deze van een ondergeschikte orde.

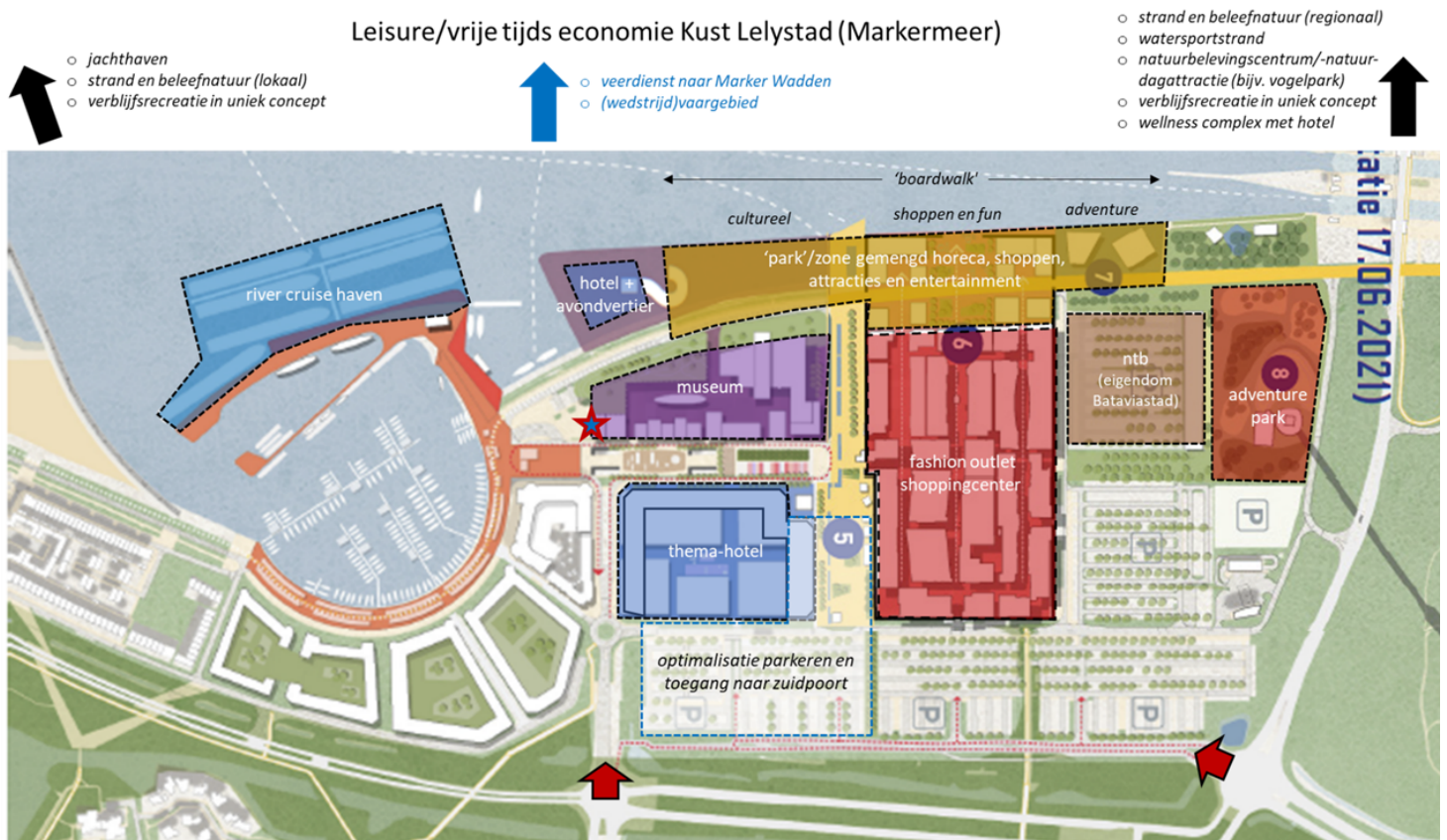
Keuze voor 'ook wonen' is zwart-wit. Een 'beetje wonen' scenario C) is niet verenigbaar met grote leisurefuncties. Kleinschalige leisure-functies dragen het gebied niet en veroorzaken concurrentie/identiteit-vervaging met het stadshart. Een 'beetje wonen' draagt evenmin bij aan de invulling van het amendement en aan een betekenisvolle meeropbrengst tbv de GREX.

- IV. Meest passend voor de invulling van de brede ambitie voor Lelystad (Lelystad Next Level) is de eerste keuze: 'zuiver leisure-gebied' omdat:
- Bataviakwartier de enige plek in Lelystad is waar grootschalige leisure plaats kan vinden. Het geeft invulling aan beoogde regionale en (inter)nationale aantrekkingskracht van de stad.
 - Krachtig leisuregebied draagt bij aan identiteit Lelystad als plek waar je graag wilt zijn (als inwoner en als bezoeker).
 - Sluit goed aan op de ambities van de huidige gebiedspartners en is niet concurrerend met een andere plek elders in Lelystad
 - Plan doorontwikkeling Batavialand als museum op (grotendeels) dezelfde plek als nu blokkeert een 'woonkwartier' van voldoende schaal (volledige verplaatsing is – gezien het lopende proces tussen Provincie, Batavialand, OC&W en Gemeente – niet aan de orde).
 - Duidelijk onderscheid ten opzichte van het Stadshart

¹ Visiedocument Batavia Stad Fashion Outlet, maart 2021. BRO.

² Batavialand wil gebruik maken van de 'hotelkavel', Bataviastad breidt uit op het grondvlak van de werf en wil Bataviaplein en de overloopparkerplaats grotendeels inzetten voor structureel parkeren op maaiveld waar Batavialand en -haven ook van profiteren. Behoudens het terrein rondom de Cellnex-toren blijft er alleen een strook van ca. 0,6 ha over langs de Lelybaan voor nieuwe leisure-functies. Met de komst van bijvoorbeeld één hotel langs de Lelybaan is het gebied dan vol.

- Tilt Lelystad daadwerkelijk op een ander niveau en vergroot hiermee de positie binnen de regio.
 - Maakt Lelystad een logische bestemming om te bezoeken en te verblijven
 - Creëert de gewenste synergie met reeds aanwezige voorzieningen en bezienswaardigheden.
- V. Randvoorwaardelijk voor 'zuiver leisure-gebied' is dat een aantal grote voorzieningen daadwerkelijk kiezen voor Lelystad/Bataviakwartier. Op voorhand is niet met zekerheid te zeggen of dat lukt.
- VI. Conclusie (voor te leggen aan College en later aan Raad) (zie bijlage I voor verbeelding 4 scenario's):
- Vertrekpunt stakeholders (scenario A) voldoet niet vanwege onvoldoende ruimte voor gemeentelijke ambitie.
 - **100% leisure (scenario B) is het voorkeursscenario**
 - leisure én wonen (scenario C) is 'vlees noch vis' en wordt ontraden.
 - Volop ruimte voor wonen (scenario D) geldt als 'second best' mocht het in de praktijk onverhoopt niet lukken grote leisurevoorzieningen aan te trekken, dan kan altijd op dit scenario worden teruggevallen
4. De strategie om tot invulling te komen van het voorkeursscenario (zie bijlage II) bestaat uit drie stappen/onderdelen:
- ruimte geven aan huidige gebiedspartners om te groeien
 - voorzieningen toevoegen die verblijfsduur verlengen en meerwaarde genereren voor bestaande voorzieningen
 - voorzieningen toevoegen die zorgdragen voor meermaags verblijf en 24/7 levendigheid



Nadere toelichting op strategie in 3 stappen

I. Ruimte geven aan huidige gebiedspartners om te groeien:

- Bataviastad:
 - Uitbreidingsruimte ter plaatse van Bataviawerf (zwaartepunt = shopping)
 - Uitbreidingsruimte naar het water (zwaartepunt = horeca en vermaak)
 - Zuidpoort als volwaardige toegang onderdeel laten zijn van functionele totaalstructuur
 - Upgraden zuidelijke rotonde tot volwaardige 2^{de} toegang
 - Herinrichten parkeerterreinen:
 - voormalig sportmuseum slopen en omvormen tot parkeren
 - parkeerplaatsen lang parkeren en kort parkeren optimaliseren (nader onderzoeken hoe) tot meer parkeercapaciteit en flexibelere invulling
 - visuele en functionele scheiding tussen noordelijk en zuidelijk parkeerterrein
 - begeleidende inrichting inzetten op toegeleiding naar zuidpoort (herinrichting Bataviaplein)
 - meerlaags parkeren langs Bataviaplein, geïntegreerd in bouwblok met hotel-waterpark (zie punt III).
- Batavialand:
 - Samenvoeging afzonderlijke onderdelen binnen één vlak (*voorlopig plan Vera Carasso, afhankelijk van uitkomst optimalisatieproces eventueel nog wijzigen*)
 - Verplaatsing werf
 - Batavia op het land (en als trekker voor het gebied, zij het niet direct volledig zichtbaar en toegankelijk)
 - Nationaal Scheepsarcheologisch Depot ingepast
 - Multifunctioneel entreegebouw aansluitend op de haven (tevens tickets veerdienst, informatiepunt NP Nieuw Land, terminal rivercruises, ...)
 - Parkeren op parkeerplaatsen van Bataviastad.
- Bataviahaven:
 - Hoogwaardige aanlegvoorziening rivercruise-schepen (mede tbv turn-around) aan buitenzijde havenmuur Bataviahaven (7-13 schepen)³ en bijbehorende faciliteiten
 - Terminalvoorziening in multifunctioneel entreegebouw
 - Hotel nabij en vermaak in directe omgeving (zie volgend punt)
 - Goede faciliteiten afwikkeling logistiek (touringcars, leveranciers etc.)
- Eventementenlocatie:
 - Ruimteclaim openbare ruimte
 - parkeren

³ Het alternatief is dat langs de hele kustlijn river cruise schepen mogen afmeren. De grootte van deze schepen maakt dat vanaf de waterkant het zicht op het water wordt weggenomen. Dit is niet in lijn met het streven om juist de ligging van Bataviakwartier aan het water optimaal te benutten. Daarom wordt voorgesteld de aanlegvoorziening achter de havenmuur te plaatsen en de schepen geconcentreerd af te meren.

II. voorzieningen toevoegen die verblijfsduur verlengen en meerwaarde genereren voor bestaande voorzieningen

- Buitendijkse zone langs het water met gemengd horeca, shoppen, 'pay by ride'-attracties (reuzenrad, gigant swing, draaimolen), exclusieve overnachtingen en entertainment. Ook 's avonds open. Schaal is zodanig dat het ook zelfstandig bezoekmotief vormt (waarvoor men de haven aandoet/waarna men Bataviastad inwandelt) en langere openingstijden Bataviastad rechtvaardigt. Representeert qua setting, inrichting en 'look and feel' de krachtige en onderscheidende identiteit van Bataviakwartier. Krachtig verhaal gekoppeld aan positionering Bataviakwartier en Hoofdstad Nieuwe Natuur. Eenheid in beleving.
- Extreme adventure park rondom toren Cellnex. Combinatie van extreme sporten (abseilen, tokkelen etc.) en extreme ervaringen (uitzichtpunt op extreme hoogte etc). Uniek voor Nederland en past goed als aanvulling op ander aanbod in het gebied. Mogelijk ook nog koppeling met indoor theme park (edutainment) waarbij de toren dan een onderdeel is.

DOELGROEP	MERKWAARDEN	KERNKWALITEIT	KERNPROPOSITIE
Stijlzoeker	Alles-in-één	Whole day experience	Batavia Kwartier biedt een premium totaalbeleving voor jong en oud met een stijlvolle shopbeleving, uniek cultureel aanbod, gezellige horeca, een moderne haven en goede voorzieningen. In Batavia Kwartier geniet u van een compleet dagje uit in een ontspannen omgeving aan het water.
Harmoniezoekers	Gezellig	Batavia Stad Fashion Outlet	
	Ontspanning	Batavialand Erfgoedpark	
	Premium	Moderne haven	
En op termijn plezierzoeker	Maritiem	Ligging aan het water	
	Edutainment		

III. voorzieningen toevoegen die zorgdragen voor meerdaags verblijf en 24/7 levendigheid

- Hoog segment (vier/vijf sterren) hotel met avondentertainment als bezoekmotief (bijv. dinnershow) op unieke locatie en met kenmerkende/onderscheidende architectuur. Bij haven, ca. 80-150 kamers. Qua klasse/doelgroep passend bij gasten river cruises, culturele interesse voor Batavialand, high class shopping Bataviastad. *Ca. 100.000 bezoekers/jr, 0,5 ha, excl. parkeren.*
- Midden segment (drie sterren) hotel met waterpark vanwege hoge percentage overnachtende gasten (>75%) elke nacht 700-1.000 gasten en daarmee belangrijke 'poot' onder bestaansrecht horeca en andere voorzieningen in Bataviakwartier. *350.000 bezoekers/jr, >250 kamers, 600 parkeerplaatsen op piekdag, ca. 2,5 hectare incl. parkeren (gebouwd).*

Overige punten:

Verkeer

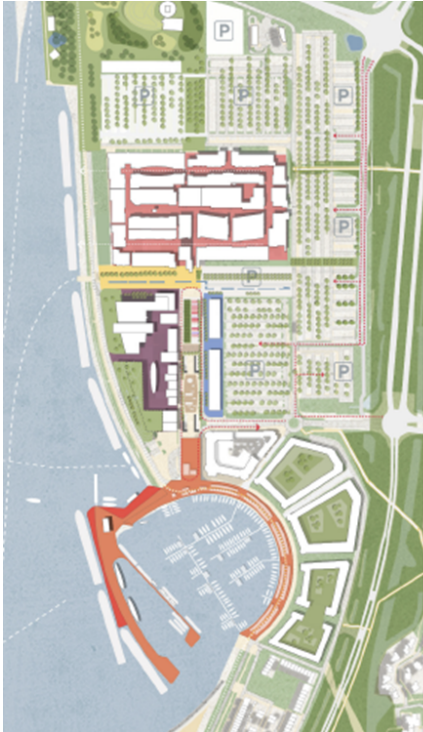
- Hoofdprincipe: Binnen Bataviakwartier prioriteit geven aan fietser en voetganger, auto is te gast. Vanaf hoofdstructuur gemotoriseerd verkeer zo snel mogelijk naar parkeerlocatie aan de rand. Zo min mogelijk verkeersbewegingen binnen het gebied.
- Goede bereikbaarheid Bataviakwartier is niet vanzelfsprekend. Verdubbeling bezoek leidt (mogelijk) tot congestie elders op hoofdwegenet Lelystad. Programma moet hierop nog worden doorgerekend.

Marker Wadden

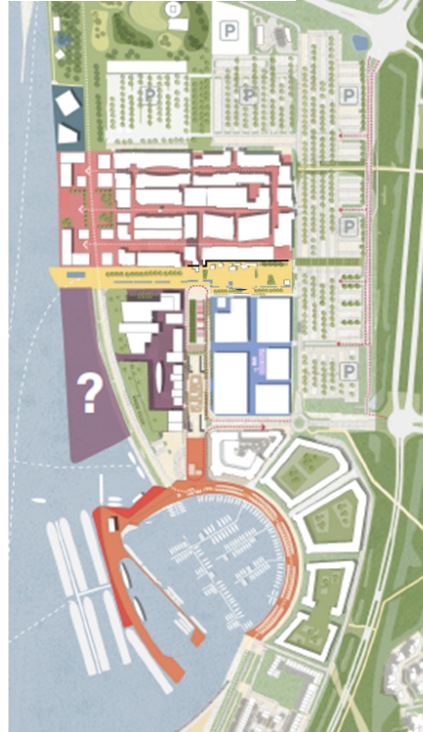
- Afvaart locatie naar Marker Wadden: representatief en passend in de schaal van gebied
- Beleefbaarheid van Marker Wadden/Nationaal Park Nieuw Land) begint al op parkeerplaats. De reis naar Marker Wadden en de beleving die daar bij hoort start binnen Bataviakwartier.

Bijlage I: Scenario's ontwikkeling Bataviakwartier

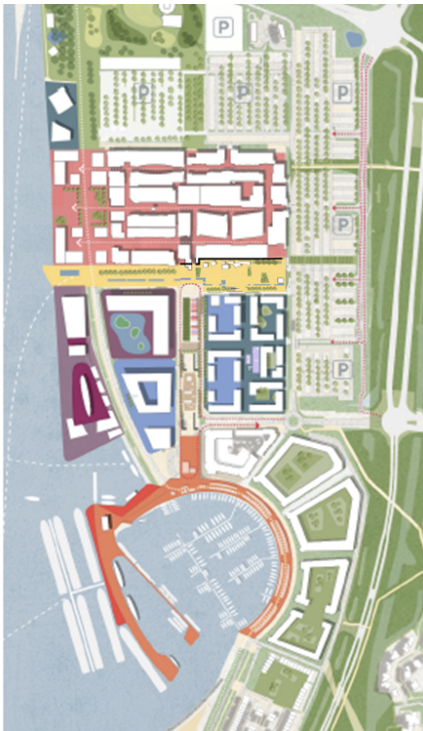
Scenario A: wensen gebiedspartners



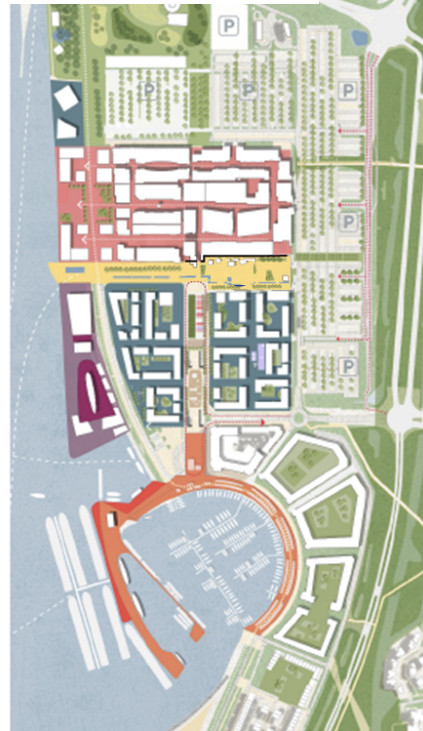
Scenario B: 100% leisure



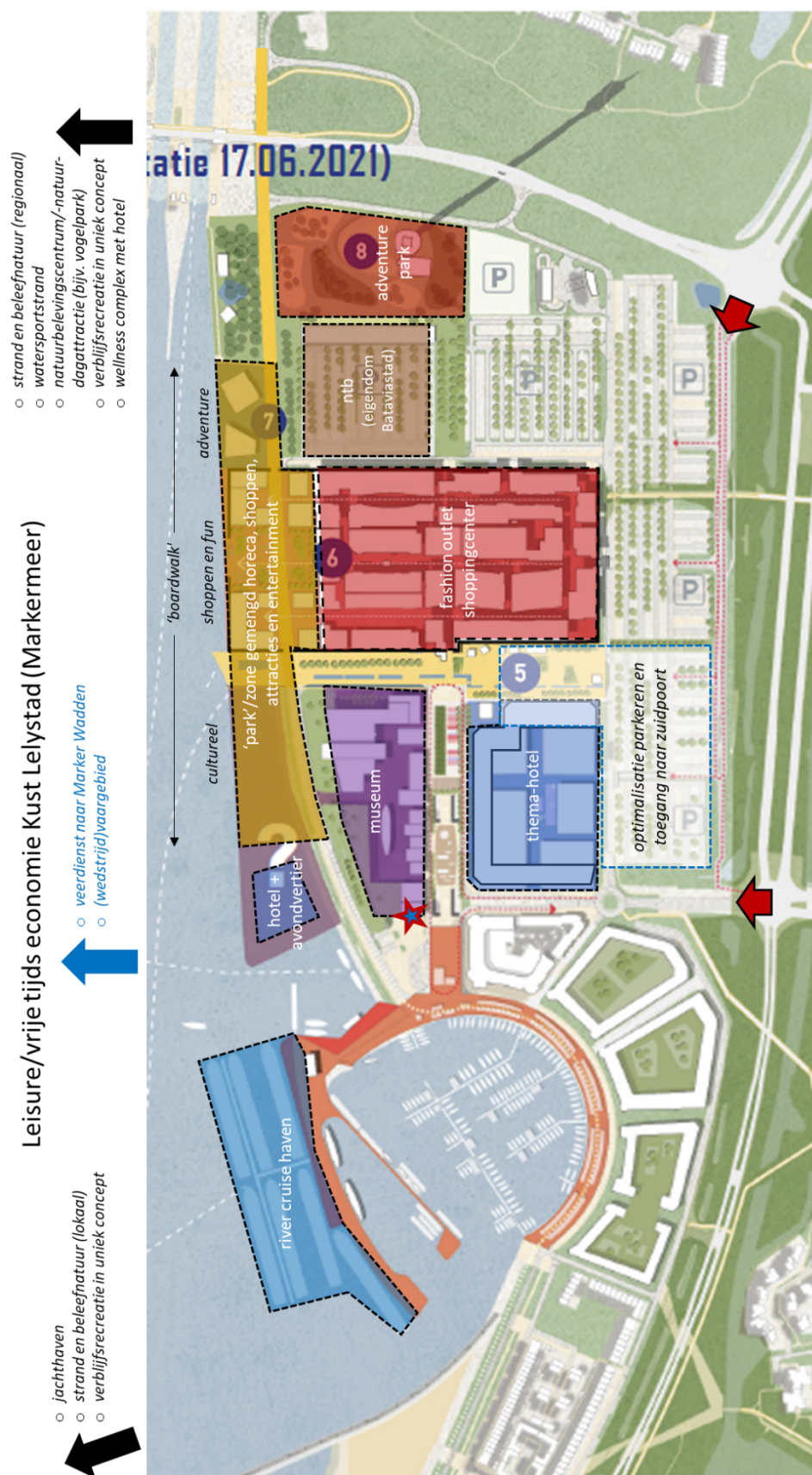
Scenario C: combi wonen en leisure



Scenario D: woonkwartier



Bijlage II: voorlopig voorkeursscenario



Bijlage III: vastlegging reflecties vanuit de vakafdelingen

Beleidsmatige insteek mbt het (voorlopig) afzien van wonen tussen Bataviahaven, Houtribweg, Bataviastad en kust.

Als het gebied inderdaad:

- de enige plek is in Lelystad waar grootschalige leisure plaats kan vinden
- die niet concurrerend is met een plek elders in Lelystad (stadshart, luchthaven)
- hier inderdaad markt voor is
- waardoor de regionale uitstraling van het gebied extra vorm gegeven wordt
- dit binnen redelijke termijn gerealiseerd wordt

kan de claim van wonen op het gebied los worden gelaten. Mocht dit niet het geval blijken, dan zal alsnog sprake zijn van woningbouwinvulling, waardoor er alsnog mix gaat komen tot een stevige invulling van het woonopgave.

Complementariteit tussen Kust en Stadshart

Ziet eruit als een mooie opbrengst en een duidelijk verhaal. Vanuit mijn takenpakket bij Economische Zaken (o.a. detailhandel) zou ik graag aandacht willen vragen voor de complementariteit tussen de Kust en met name het Stadshart. In het overzicht en in de tekst zie ik gebied voor shoppen, horeca etc staan. Ik weet dat dit in de Kustvisie is opgenomen en ik snap dat ook wel, echter ligt dit met name voor detailhandel (maar ook horeca erg gevoelig). Om die reden zou ik daar aandacht voor willen vragen en willen verwijzen naar hetgeen in zowel de Strategische Agenda, het Koersdocument Lelystad en de Omgevingsvisie 1.0 is opgenomen met betrekking tot complementariteit tussen de gebieden. Niet zomaar ongebreideld detailhandel kunnen toevoegen.

Relatie leisure-wonen mbt hinder

Er is een duidelijke relatie tussen de programmering voor leisure en de leefbaarheid in de omgeving waar het wonen betreft. Als er voor gekozen wordt om een groot programma leisure te willen ontwikkelen (zoals gepresenteerd in de GAP studie) dan verhoudt zich dat slecht met wonen op dezelfde locatie. Woningen hebben van rechtswege bescherming tegen mogelijke hinder uit de omgeving, waarvan geluid een belangrijke is. De bescherming is er ook voor lichthinder. Daarmee kan zich snel de situatie voordoen dat de beoogde en gewenste leisurefuncties beperkt zullen zijn in de ontwikkelmogelijkheden. Bijvoorbeeld waar het gaat om geluidsproductie verdeeld over dag, avond en nacht evenals openingstijden. Daarnaast is de kans groot dat de nieuwe bewoners in dit gebied, zelfs als er goed geïnformeerd is over het wonen naast leisure, klachten uiten wanneer het wonen in een dergelijke omgeving daadwerkelijk wordt ervaren. Het is niet voor niets dat er nog geen combinaties bekend zijn van grootschalige leisure en wonen.

In de presentatie van Wonen werd aangegeven dat de locatie Bataviakwartier maar in beperkte mate een bijdrage kan leveren aan de totale woningbouwopgave van Lelystad. Zeker in relatie tot de opgave voor de lange termijn (richting + 40.000 woning in 2040). Dat maakt de afweging legitiem of je voor een beperkte bijdrage aan de woningbouwopgave het risico moet nemen om het beoogde leisureprogramma onvoldoende ruimte te bieden om tot ontwikkeling te komen. Dat maakt dat het advies vanuit Leefbaarheid is om vooral de kansen voor leisure op deze locatie uit te nutten, maar dat niet te combineren met een woonfunctie.

De stedenbouwkundige presentatie liet de mogelijkheid zien van een tweetal woontorens in de directe omgeving van de Houtribsluizen. Op die locatie moet rekening worden gehouden met de route gevaarlijke stoffen op het water (Amsterdam – Lemmer) waar gebouwd wordt juist op een plek waar het risico op calamiteiten het grootst is. Ook geluid zal hier een aspect zijn om rekening mee te houden. Zowel externe veiligheid als geluid zal niet leiden tot een no-go, maar leidt wel tot ontwerp uitgangspunten voor dergelijke woontorens.