

Batavia Stad
T.a.v. de heer C. Janse
Bataviaplein 60
8242 PN Lelystad

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum verzending 10 november 2021
behandeld door V.M. van der Goot	doorkiesnummer +31610152638	bijlagen 0	dossiernummer
onderwerp Ontwikkelingen en evaluatie afspraken Batavia Stad			pr-nummer

Geachte heer Janse,

Dit voorjaar heeft Batavia Stad zijn toekomstvisie gepresenteerd, waarvoor dank. De visie maakt duidelijk hoe Batavia Stad naar de toekomst kijkt en vooruitblijkt naar hoe te functioneren. Zowel als outletlocatie in een veranderende retailsector als vanuit de bijdrage in de rol van stakeholder aan de veranderende fysieke omgeving van de kust en het Bataviakwartier.

Het college van Lelystad heeft waardering voor de rol en positie van Batavia Stad in Lelystad. Batavia Stad heeft zich de afgelopen 20 jaar ontwikkeld tot belangrijke (toeristische) publiekstrekker en bron van werkgelegenheid. Wij zijn blij met die ontwikkeling en zien het belang van Batavia Stad voor Lelystad en de bijdrage van Batavia Stad aan de ontwikkeling van de kust en de stad. Tevens onderschrijven we dat er sinds de start nieuwe trends en ontwikkelingen zijn op basis waarvan het gewenst kan zijn de bestaande afspraken te evalueren.

Naar aanleiding van de gepresenteerde toekomstvisie zijn onderstaande door u gewenste aanpassingen (zowel privaat- als publiekrechtelijk) voorgelegd. Een eerste reactie van het college volgt per onderwerp. U kunt aan deze eerste reactie geen rechten ontleen. Pas na nader onderzoek en concrete uitwerking zal het proces tot besluitvorming in gang worden gezet.

1. Mogelijkheid tot uitbreiding horeca-aanbod tot maximaal 30% van het huidige bebouwde oppervlak in te kunnen zetten als Food & Beverage (horeca) meters.

Dit is een aanzienlijke verhoging (verdrievoudiging) van de huidige mogelijkheden. Navraag en inventarisatie bij andere outlets in Nederland leert dat in die outlets het percentage horeca grotendeels beperkt is rond de 10%. Daarnaast is gebleken dat bij andere outlets het zich beperkt tot horeca categorie 1, oftewel horeca die gerelateerd is aan het winkelen. Gezien deze substantiële afwijking van hetgeen gebruikelijk is, hebben wij hierbij onze bedenkingen. Daarnaast zal deze wens gezien moeten worden in relatie tot de gehele stad, het horecabeleid en de gewenste horecavoorzieningen die van belang zijn voor een verdere ontwikkeling van het Bataviakwartier.

2. Prijsbeleid: merken de mogelijkheid bieden ook full price producten en producten tegen minder dan 30% korting te verkopen onder de volgende voorwaarden:
 - Producten zullen in totaal nooit meer dan 15% van het totale productaanbod betreffen;
 - De producten worden gebundeld in een bepaald deel van de winkel;
 - Er dient te allen tijde een transparante communicatie plaats te vinden richting klanten over de verkoop van de producten.

Deze aanpassing zou een afwijking van het outletconcept en een stap in de richting van reguliere detailhandel betekenen. Van belang is dan ook hoe dit voorstel in relatie staat tot de overige detailhandel in Lelystad en met name de niet dagelijkse detailhandel in het centrum. Op basis van het detailhandelsbeleid en de gewenste detailhandelsstructuur is het van belang dat het outletconcept overeind blijft. Verdere uitwerking van dit voorstel door Batavia Stad binnen deze voorwaarden en nader onderzoek naar de effecten daarvan op de detailhandelsstructuur is daarom nodig.

3. Winkelaanbod: meer flexibiliteit door een limitatieve lijst op te stellen van categorieën winkels die niet zijn toegestaan in het center. Expliciet opnemen dat online sales vanuit of via het center zijn toegestaan.

In andere outlets is in het bestemmingsplan een verdeling naar branches opgenomen, deze werkwijze is dus bekend. De lijst moet wel beperkt blijven tot winkels. Dienstverlening, en zeker lokale diensten zijn voor elders. Nadere beoordeling van dit voorstel kan gebeuren op basis van een limitatieve lijst op voorstel van Batavia Stad.

De concrete invulling van online sales zoals Batavia Stad die voor ogen heeft moet uitwijzen in hoeverre die ontwikkeling wenselijk is. Van belang is te voorkomen dat er teveel verkeersbewegingen ontstaan, dat de online sales beperkt blijven tot de verkoop van het aangeboden assortiment uit de outletcollectie en te zorgen dit niet ten koste gaat van potentiële bezoekers.

4. Definitie product: de huidige omschrijving van product laten vervallen en een alternatief invoegen, waarbij rekening wordt gehouden met de veranderende retailmarkt én de mogelijkheid tot verkoop van producten met minder dan 30% korting.

Indien er aanpassingen in de overeenkomst plaatsvinden dan zal overwogen worden of het wenselijk is dat de overeenkomst daarop ook aangepast wordt.

5. Beoordelingscommissie: schrappen van de verplichte instemming van de gemeente (beoordelingscommissie) voor iedere nieuwe huurder die zich wil vestigen. In plaats daarvan een proactieve informatieplicht op het moment dat er een nieuwe huurovereenkomst met een nieuwe huurder wordt gesloten. De huidige contactpersoon kan daarbij aangehouden worden.

Onvoldoende duidelijk is wat dit voor een gevolgen heeft voor de toetsing dan wel handhaving van de afgesproken voorwaarden voor vestiging. Dit zou mogelijk controle na vestiging betekenen. Vooral nog zien wij niet de voordelen in van het afschaffen van de beoordelingscommissie. Wij stellen voor om te verkennen of er geen andere methode is die tegemoet komt aan de belangen van de gemeente en de wens van Batavia Stad om de toetsing vooraf weg te nemen.

6. Openingstijden center: openingstijden van het center verlengen ten behoeve van Food & Beverage, danwel de mogelijkheid bieden aan Food & Beverage die buiten het center om toegankelijk zijn ook buiten de openingstijden van het center om geopend te zijn.

Deze wens staat in relatie tot de wens tot uitbreiding van het percentage horeca aanbod. Op dit moment is de horeca ondergeschikt aan de detailhandel en daarmee zijn de openingstijden van de horeca gekoppeld aan de openingstijden van de winkels. Ook deze wens zal door ons worden bezien in relatie tot de gehele stad, het horecabeleid en de gewenste horecavoorzieningen die van belang zijn voor een verdere ontwikkeling van het Bataviakwartier

7. Beperkte uitbreiding horeca voor creatie Food-Alley. Concreet betekent dit een minimale uitbreiding (275m²) van het huidige aantal vierkante meters Food & Beverage om een zogenaamde 'Food Alley' te realiseren.

Zie antwoord bij de eerste wens: uitbreiding horeca.

8. Herstellen van 'weeffouten' in huidige bestemmingsplannen, zoals onder andere:

- Huidige 2 bestemmingsplannen samenvoegen;
- Aansluiten bij terminologie die in huidige markt gebruikelijk is;
- Onjuiste bouwvlakken aanpassen;

Het lijkt erop dat deze aanpassing beoogt om de huidige situatie correct planologisch vast te leggen. Wij stellen voor om te onderzoeken of deze aanpassingen nodig en wenselijk zijn en om het eventuele proces tot wijziging van het bestemmingsplan parallel te laten lopen aan het proces inzake de mogelijke wijziging van de overeenkomst.

Op basis van bovenstaande gaan we graag in de eerste weken van november 2021 het gesprek aan.

Hoogachtend,

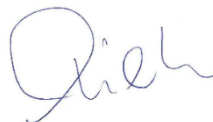
het college van de gemeente Lelystad,

de loco secretaris,



C.J. Schelling

de burgemeester,



A.E.H. Baltus