

Voorstel aan de raad

Nummer: 180001513

Portefeuille: Stadshart
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.3 Wonen en bouwen

Steller: EM Roest
Afdeling: IBP-PM
Telefoon: 0320 - 278332
E-mail: em.roest@lelystad.nl

Onderwerp:
Ruimtelijke envelop Theaterkwartier

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de Ruimtelijke Envelop Theaterkwartier
2. De volgende uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Theaterkwartier vast te stellen:
 - a. Envelop moet binnen de vastgestelde grondexploitatie van het Theaterkwartier passen
 - b. Bioscoop en horeca centraal in ontwikkeling Theaterkwartier
 - c. Woningbouw met een gemengd programma wordt gefaseerd ontwikkeld.
 - d. De Ruimtelijke envelop Theaterkwartier is de basis voor het nieuwe bestemmingsplan

Inleiding

Op 30 mei 2017 is de grondexploitatie van het Theaterkwartier vastgesteld met een globaal programma. Directe aanleiding was de kans die zich voordeed in de markt om winkelcentrum de Gordiaan te verwerven. Deze verwerving heeft uiteindelijk plaatsgevonden en een deel van de Gordiaan is inmiddels gesloopt.

Afgelopen periode is hard gewerkt aan de ruimtelijke envelop voor het Theaterkwartier. In de bijlage vindt u het resultaat: een ruimtelijke envelop op basis van het programma dat ten grondslag ligt aan de herziening van de grondexploitatie.

Doel

Door de ruimtelijke envelop vast te stellen zijn de ontwikkelingskaders (ruimtelijk, programmatisch en financieel) voor het Theaterkwartier helder en kunnen deelgebieden verder worden uitgewerkt.

Argumenten

1. In te stemmen met de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Theaterkwartier

1.1 De grondexploitatie blijft sluitend

Op basis van het huidige programma dat op basis van de principes van goede stedenbouw is ingepast zit er voldoende programma in de ruimtelijke envelop voor een sluitende grondexploitatie. Dit wordt verwerkt in de eerst volgende herziening van de grondexploitatie.

1.2 Bioscoop belangrijke schakel in de ruimtelijke envelop.

De bioscoop is naast de Agora opgenomen in de plannen. Hiermee wordt de verbinding gelegd tussen het uitgaansgebied rond de Agorahof en de Agora. Daarnaast voorziet de bioscoop in een behoefte om het uitgaan in het Stadshart verder te versterken.

1.3 Woningbouw belangrijke impuls voor de leefbaarheid in het Stadshart

Met een stapsgewijze realisatie van appartementen en grondgebonden stedelijke eengezinswoningen wordt een stedelijk woonmilieu toegevoegd aan het Stadshart. Dit maakt het palet van de stedelijke ontwikkeling van het Stadshart compleet.

1.4 Agorahof blijft behouden voor de weekmarkt

Door de Agorahof niet geheel te bebouwen blijft het plein behouden voor de stad als locatie voor de weekmarkt. Wel zal tegen de Agora een horecavoorziening worden ontwikkeld. Hiermee wordt invulling gegeven aan de middag en avond horeca in de vorm van restaurants met terrassen. Door de bescheiden schaal en hoogte blijft de Agora zichtbaar vanaf het plein en daarmee een beeldbepalende rol vervullen in het Stadshart. Voor het plein en omgeving zal in samenhang met de verschillende functies op het plein, waaronder de markt, een ontwerp worden gemaakt.

1.5 Woningen aan de oostzijde Agora

De Agora is ontworpen als bijzonder hoekgebouw met geprononceerde gevels op het noorden en westen. In het verlengde van het oorspronkelijke plan wordt nu aan de oostzijde een project ontwikkeld met woningbouw. Appartementen in de luwte van het theater op loopafstand van restaurants en winkels.

1.6 Ontwikkeling Theaterkwartier in stappen

De volgorde van de ontwikkeling van het Theaterkwartier laat zich als volgt omschrijven. Op korte termijn wordt gestart met de horeca ontwikkeling op de Agorahof en de woningbouw aan de oostzijde van de Agora. Afhankelijk van een goede oplossing voor de huurders van het noordelijk gedeelte van de Gordiaan zal deze worden gesloopt om plaats te maken voor de bioscoop en horeca. De overige bouwvelden kunnen afhankelijk van de marktontwikkelingen en behoefte worden ontwikkeld. Hierbij kan een gezond tempo worden aangehouden passend in Lelystadse markt.

1.7 Bestemmingsplan moet worden aangepast

Op basis van de ruimtelijke envelop en programma wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht.

1.8 Verkeersafwikkeling wordt geoptimaliseerd

In het kader van de ruimtelijke envelop wordt de invulling van de infrastructuur geoptimaliseerd zodat een goede ontsluiting van het gebied en van de parkeergarage De Waag wordt gegarandeerd. De doorgaande fietsroute is hierbij cruciaal evenals de ambitie om een gebouwde fietsparkeervoorziening op te nemen in het plan in de vorm van een fietspakhuis. Hiermee wordt de fietser optimaal gefaciliteerd.

1.9 Toegang Waaggarage geïntegreerd in het plan

De huidige toegang tot de parkeergarage is een tijdelijke hellingbaan. Bij de realisatie zal een definitieve hellingbaan worden gerealiseerd. Deze hellingbaan maakt integraal onderdeel uit van het plan.

Kanttelingen

De Ruimtelijke envelop zal worden getoetst in een stakeholdersessie en een markttoets ondergaan. Hiervoor zijn de eerste gesprekken al gevoerd. De uitkomsten worden meegenomen in de uitwerking van de envelop.

Begin 2018 worden gesprekken gevoerd met de ondernemers en eigenaren aan het horecapleintje. Hierbij wordt nadrukkelijk gekeken naar de mogelijkheid om met de ondernemers de kansen te verkennen voor verplaatsing naar het Theaterkwartier.

Financiën

De Ruimtelijke envelop past binnen de kaders van de vastgesteld grondexploitatie en heeft zelfs een wat uitgebreider programma.

Vervolg

- Opstellen Bestemmingsplan
- Gesprekken met ondernemers horecapleintje
- Grondexploitatie herziening mei 2018

Bijlagen

Lelystad, 9 januari 2018;

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

de burgemeester,

Raadsbesluit

Nummer: 180001513

De raad van de gemeente Lelystad,

op voorstel van het college van de gemeente Lelystad d.d. 9 januari 2018

B E S L U I T:

1. Kennis te nemen van de Ruimtelijke Envelop Theaterkwartier
2. De volgende uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Theaterkwartier vast te stellen:
 - a. Envelop moet binnen de vastgestelde grondexploitatie Theaterkwartier passen
 - b. Bioscoop en horeca centraal in ontwikkeling Theaterkwartier
 - c. Woningbouw met een gemengd programma wordt gefaseerd ontwikkeld.
 - d. De Ruimtelijke envelop Theaterkwartier is de basis voor het nieuwe bestemmingsplan

Lelystad,

De raad van de gemeente Lelystad,

de griffier,

de voorzitter,

Publicatie