

entree

Lelycentre

gebiedsplan

Voorwoord

Sinds eind 2016 is er door alle betrokken stakeholders hard gewerkt om te komen tot een gebiedsplan waarin iedere partij zich kan vinden. Er zijn een viertal werksessies gehouden en daarnaast is er een avond georganiseerd voor de omwonenden en belanghebbenden. Deze acties hebben geleid tot een gebiedsvisie die houvast geeft voor de toekomst en ontwikkeling van het Lelycentre. Het college is verheugd dat het ondanks verschillende belangen toch gelukt is om een plan te ontwikkelen waarin alle direct betrokkenen zich kunnen vinden.

Wethouder wonen en volkshuisvesting
Jop Fackeldey

“Investeren in het oudste deel van Lelystad is van belang om de leefbaarheid te verbeteren zodat bewoners en bezoekers daar op een prettige manier kunnen wonen werken en verblijven”





Het Lärserplein rond 2008.

Inhoudsopgave

Inleiding	blz.7
1. Het proces	9
2. Analyse stedenbouwkundige situatie	16
3. Voorlopig programma	20
4. Parkeren	24
5. Financiën	25
6. Vervolg	25
Bijlage 1 programma Wonen	26



Inleiding

Het Lelycentre is het eerste stadscentrum van de gemeente Lelystad. Rondom het Lelycentre liggen de eerste woonwijken van Lelystad die vooral bestaan uit woningen in het lage segment. Inmiddels is de rol van stadscentrum weggelegd voor het een kilometer verder gelegen stadshart. Het Lelycentre is een winkelcentrum geworden wat het midden houdt tussen een hoofdwinkelcentrum en een buurtcentrum. Het Lelycentre kent de functies wonen, kantoren, voorzieningen en wijkwinkelcentrum. Afgelopen decennia zijn functies vanuit het Lelycentre verhuisd naar het stadshart. Daarbovenop heeft de crisis op de kantorenmarkt ook in het Lelycentre zijn impact gehad. Gevolg is dat circa 40.000 m² van de circa 80.000 m² kantoor al jaren structureel leegstaat en dat vastgoed en bijbehorend openbaar gebied verpaupert. De betrokkenheid van het Rijk is hierbij groot omdat een groot deel van de (leegstaande) kantoren in eigendom van het Rijk is of was. Dit gebiedsplan gaat over het woon- en kantoorgedeelte van het Lelycentre en niet over de winkels.

In de loop van 2016 kwamen eigenaren met plannen voor transformatie van kantoren naar wonen. Het betreft echter voornamelijk plannen die niet aansluiten op de gemeentelijk woonvisie. Ook ontbrak een helder afwegingskader om de initiatieven te beoordelen. Nadat aan de eigenaar van het pand Maerlant 10-14 vergunning was verleend voor transformatie naar een shortstay voor arbeidsmigranten en er voor andere panden plannen werden ingediend voor transformatie van kantoren naar wonen, werd steeds duidelijker dat er een plan voor het gehele gebied noodzakelijk is.

De eerste stap was de opdracht van het college aan de ambtelijke organisatie om een globale gebiedsvisie op te stellen. Deze globale visie was de eerste stap om te komen een gebiedsplan.

In de globale gebiedsvisie heeft het college de raad een viertal scenario's voorgelegd. Deze scenario's zijn:

1. Maximale transformatie van leegstaande kantoorpanden naar wonen
2. Gedeeltelijke sloop en gedeeltelijk nieuwbouw
3. Chirurgisch ingrijpen
4. Alle initiatieven afwijzen

In november 2016 heeft de raad kennis genomen van de globale gebiedsvisie Lelycentre. In een amendement heeft de raad besloten het door het college voorgestelde besluit als volgt aan te passen:

1. het college op te dragen om op basis van scenario 3 (chirurgisch ingrijpen) een concreet gebiedsplan te maken en deze uiterlijk 1 juni 2017 aan de raad ter besluitvorming voor te leggen;
2. actief de eigenaren, initiatiefnemers en bewoners (stakeholders) uit het gebied te betrekken bij de totstandkoming van het gebiedsplan en de Raad uiterlijk 1 april 2017 middels een tussentijds verslag te informeren;
3. als kaders voor het gebiedsplan o.m. te hanteren de raadsbesluiten inzake de Woonvisie Lelystad 2016-2020 (d.d. 14 juni 2016) en het Beleidsplan Wonen, Welzijn en Zorg (d.d. 15-03-2016) .



1. Proces

Stap 1: Gesprekken met individuele belanghebbenden

Het eerste dat gedaan is, is het voeren van individuele gesprekken met de vastgoedeigenaren van de geheel of gedeeltelijk leegstaande kantoren, de vastgoedeigenaren van de winkels Lelycentre, de voorzitter van de winkeliersvereniging, vertegenwoordigers van Centrada en De Uiterton, de provincie Flevoland en de bewonersvereniging van de Marktstraat, de Waterwijzer en de VVE van het Bastion.

De individuele gesprekken zijn vooral gevoerd om nader te inventariseren hoe de gesprekspartners staan tegenover het maken van het gebiedsplan, wat hun ideeën en wensen zijn qua programmering/functionies en om helder te krijgen welke rol zij bij het maken van het gebiedsplan wensen.

De **kantooireigenaren** reageerden naar verwachting positief. Het besef dat een integraal plan voor transformatie van gebouwfuncties en inrichting openbare ruimte essentieel is om het kantorengedebied (en daarmee het gehele Lelycentre) een ruimtelijke, economische en maatschappelijke kwaliteitsslag te laten maken, wordt breed gedeeld. De inzet om met partijen een gebiedsplan uit te werken dat qua programma (wonen, werken, welzijn, zorg, voorzieningen) en financiering haalbaar is, wordt gezien als een flinke uitdaging. Eigenaren begrijpen dat daarbij hun individuele belang mogelijk op onderdelen ondergeschikt is aan gemeenschappelijk en maatschappelijk belang. Desalniettemin zal uiteindelijk onderaan de streep er voor de eigenaren wel een verdienmodel moeten zijn.

Centrada is gevraagd om als eigenaar van twee verhuurde appartementengebouwen (Waterwijzer en Marktstraat) en als deskundige partij van de (sociale) woningbouw aan te sluiten en te adviseren. De wens om Centrada aan te haken, is mede ook op basis van de motie van PVDA, SP en Groen Links van 6 december 2016 (onderwerp herbestemming kantoorpanden).

De Uiterton is gevraagd om deel te nemen, enerzijds als hart van de woonzorgzone Lelycentre en deskundige op het gebied van zorg en wonen, anderzijds als belanghebbende bij de mogelijke transformatie van Plaats 1 naar appartementen voor senioren.

De **eigenaren van de winkelpanden en de winkeliersvereniging** zijn geïnformeerd over het proces om tot een gebiedsplan te komen. Zij hebben aangegeven geen actieve rol in de gebiedsessies te wensen maar wel geïnformeerd te willen blijven over de voortgang en de resultaten. Het voornaamste belang voor winkelpandeigenaren en winkeliers is dat er een gemengd milieu aan wonen ontstaat en daarmee de potentiële koopkracht voor het Lelycentre groeit.

Ook de **bewonersverenigingen** zijn geïnformeerd. Evenals de winkelpandeigenaren en de winkeliers geven zij aan geen actieve rol te wensen maar wel geïnformeerd te willen blijven.

Provincie Flevoland is betrokken omdat zij en de gemeente Lelystad samen optrekken in het overleg met het Rijks Vastgoedbedrijf (Mirt-overleg) over de transformatie van rijkskantoren.

Het Rijksvastgoedbedrijf is betrokken als eigenaar van het Smedinghuis.



Stap 2: Gebiedssessies met eigenaren leegstaande kantoren

Het tweede dat is gedaan, is het houden van zogenaamde gebiedssessies met de eigenaren van de geheel of gedeeltelijk leegstaande kantoren en de eigenaar van de openbare ruimte (gemeente). Bij de sessies krijgen de eigenaren (dus inclusief de gemeente) ondersteuning van het expertteam van het ministerie van BZK. Doel van het expertteam is om gebiedsontwikkeling c.q. gebiedstransformaties te versnellen. Het expertteam stelt zich daarbij vooral op als intermediair tussen de eigenaren. De sessies worden geleid door een onafhankelijk voorzitter. De reden hiervoor is dat de gemeente niet alleen publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden heeft maar ook vanuit het privaatrecht, als eigenaar van het openbaar gebied, aan tafel zit. Voor het voorzitterschap is STEC ingeschakeld. STEC is het bureau dat samen met de gemeente, het Rijksvastgoedbedrijf en de Provincie Flevoland het Mirt document voor de rijksgebouwen in het stadshart, het Lelycentre en kust heeft opgesteld.

Bij sessies waren aanwezig:

- STEC (onafhankelijk voorzitter)
- Expertteam BZK (intermediair)
- De MKB Groep, eigenaar van Maerlant 16
- Van der Valk Investments, eigenaar van Maerlant 10-14
- Van Wijnen en Latei, eigenaar van Maerlant 8
- Coriander, eigenaar van Noorderwagenplein 6
- Coresta, eigenaar van Plaats 1
- Rijksvastgoedbedrijf, eigenaar van Zuiderwagenplein 1 (Smedinghuis)
- Adviseur van de Rijksbouwmeester
- Nationale Politie, eigenaar van Zuiderwagenplein 2
- Centrada
- De Uiterton
- Provincie Flevoland
- Gemeente Lelystad, eigenaar openbaar gebied, wethouder Jop Fackeldey (deels) en vertegenwoordigers van afdeling Projectmanagement, Stedenbouw en Beleid

De eigenaren van de geheel of gedeeltelijk leegstaande kantoren vertegenwoordigen circa 40.000 m² leegstand. In deze leegstand is ook Maerlant 10-14 opgenomen. Bekend is inmiddels dat eigenaar Van der Valk Investments hier een shortstay voor arbeidsmigranten opent. Opening zal waarschijnlijk begin volgend jaar zijn. Een gebruiksvergunning is inmiddels verleend. De eigenaar heeft aangegeven in de loop van 2017 te starten met de verbouwing.

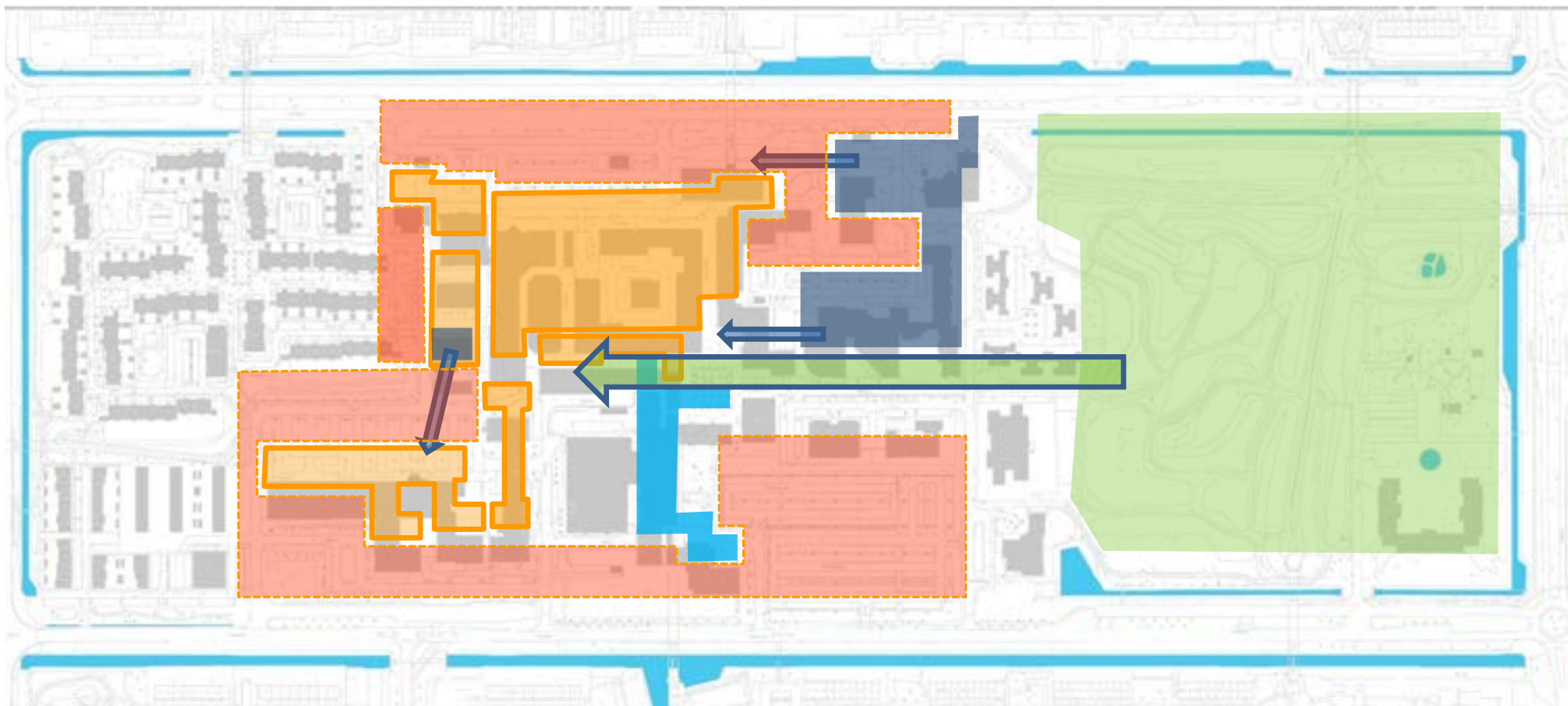
Sessie 1 heeft vooral in het teken gestaan van het leggen van een gemeenschappelijke bodem voor een gezamenlijk plan, van goede kwaliteit, met een gedeelde ambitie waardoor een gebied ontstaat waar divers gewoond kan worden en waar de inrichting gericht is op levendigheid, meer groen en minder steen. Daarbij is vanuit de gemeente aangegeven wat de hoeken van het speelveld zijn, zoals de Woonvisie en de nota Wonen Welzijn Zorg. Door enkele aanwezigen wordt gesteld dat een harde eis van maximaal 30% sociale woningbouw de discussie op slot zet. Door de gemeente wordt hierop aangegeven dat als er gegronde redenen zijn om – op dit punt - af te willen wijken van de Woonvisie dat ter besluitvorming aan de raad (bij behandeling van het gebiedsplan) voorgelegd moet worden.

In **sessie 1** heeft elke individuele partij ruimschoots te tijd gekregen om aan de overige aanwezigen toe te lichten wat hun belangen zijn, hoe zij het Lelycentre over vijf jaar zien en wat zij bij een gebiedsvisie belangrijk vinden. Vervolgens is met de aanwezigen een SWOT analyse gemaakt en zijn ideeën genoteerd. Een aantal belangrijke opmerkingen en conclusies worden onderstaand weergegeven:

- Meer ruimte en groen in een parkachtige setting, minder grijs van parkeerplaatsen.
- Verbindt het stadspark via de Markstraat en het winkelcentrum met een nieuwe groene omgeving van het Maerlant. Creëer hiermee een (groene) ruggengraat waarbij aan weerszijden (getransformeerde) bebouwing is;
- De combinatie van wonen met zorg in de omgeving van het verpleeghuis wordt als ambitie en zelfs als kans genoemd;
- Wenselijk is een conceptuele / thematische drager te vinden op basis van de sterke en zwakke kenmerken respectievelijk kansen voor het gebied (bv. gastvrijheid, openheid, ontmoeting, kleurrijk, diversiteit e.d.);
- Advies is ook om niet alleen het planvormingsproces flexibel te houden maar ook de (fysieke) plannen zelf;
- Gesteld wordt dat kantoortorens het gemakkelijkst getransformeerd kunnen worden tot appartementen. Plannen voor grotere woningen worden alleen haalbaar als middeldure huur gecombineerd kan worden met goedkopere huur;
- Starten met één gebouw kan een positieve impuls geven waardoor een olievlekwerking kan ontstaan. Een andere startkans is de aanpak van de openbare ruimte (vernieuwen en opknappen);
- Geld is een middel maar geen oplossing;
- Sta experimenten toe, zoals particulier opdrachtgeverschap, kluswoningen en woonwerkcombinaties;
- Sta tijdelijke functies toe.



SWOT analyse
sterktes en zwaktes



SWOT analyse
kansen en bedreigingen

Aan het einde van [sessie 1](#) zijn in twee groepen eerste schetsen uitgewerkt. Opvallend is dat beide groepen met de eerder genoemde groene verbinding tussen stadspark en Maerlant als ruggengraat van de transformatie naar voren kwamen.

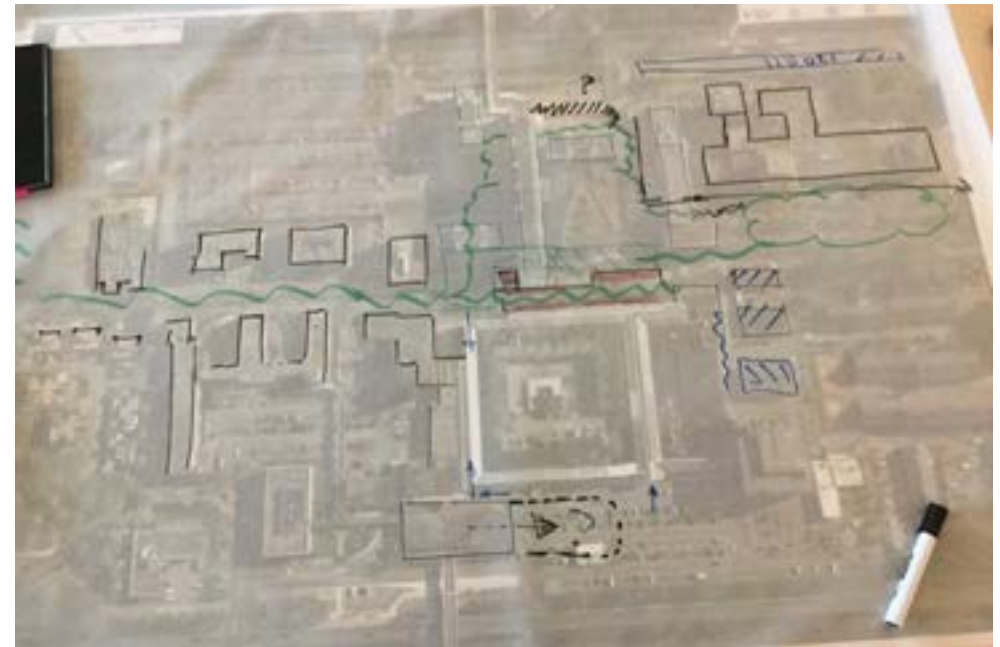
Tot slot is als opdracht voor [sessie 2](#) meegegeven dat de eigenaren in die sessie hun (concrete) plannen aan de aanwezigen presenteren waarna vervolgens de verbinding tussen de plannen gezocht wordt.

In [sessie 2](#) zijn de (concrete) plannen door de eigenaren gepresenteerd. In de sessie is nadrukkelijk gesproken over de verantwoordelijkheid die eigenaren (ook gemeente) hebben als het om de openbare ruimte gaat. Het gebiedsplan houdt in dat eigenaren ook moeten bijdragen in de transformatie van de openbare ruimte. Bovendien beseffen de meeste eigenaren dat de gemeente op basis van de grexwet ook kostenverhaal moet toepassen.

In [sessie 3](#) is het mogelijke programma verder uitgewerkt en aangescherpt tot een globaal programma. Afsproken is dat de gemeente onderzoekt wat dit globale programma betekent voor de inrichting van de openbare ruimte (parkeren, groen etc.) Met als uitgangspunt meer groen en minder grijs om zo een aantrekkelijk woon- en werkmilieu te realiseren. Hierbij zullen mogelijk nog belangrijke en moeilijke keuzes gemaakt moeten worden. Bijvoorbeeld minder programma om meer groen te creëren. Die keuzes moeten in een vierde sessie gemaakt worden. Daarbij dient dan ook helder te worden welke (financiële) bijdrage van de eigenaren (ook gemeente) gevraagd wordt voor het openbaar gebied. De concrete vraag zal gesteld worden of transformatie op basis van de hoeken van het speelveld en de plannen zoals die nu bij de eigenaren liggen, financieel uit kan. Kortom het zoeken naar evenwicht tussen programma, fasering, Woonvisie, groen, grijs, ruimtelijke kwaliteit, gebouwkwaliteit etc.

Na [sessie 3](#) heeft het college brief aan de raad gestuurd met de stand van zaken (kenmerk U17-103520, verzenddatum 1 juni 2017).

In [sessie 4](#) zijn op basis van de input uit de eerste 3 sessie een basismodel en een mogelijk doorgroeimodel ("stip op de horizon") gepresenteerd. Het basismodel wordt door de eigenaren ondersteund. Uiteraard is het geen vastomlijnd model omdat de definitieve uitwerking van het woonprogramma en de openbare ruimte kan leiden tot aanpassingen in het basismodel. Hieraan kunnen stedenbouwkundige, technische of financiële redenen ten grondslag liggen. Getracht is om bij de ruimtelijke vertaling zoveel mogelijk gebruik te maken van de bestaande (hoofd)structuur. Daarnaast is er een doorgroeimodel uitgewerkt wat de mogelijkheden schetst om nog een extra kwaliteitsslag in de openbare ruimte te maken die verder gaat dan het basismodel. Dat doorgroeimodel is ook zeer afhankelijk van de transformatie die uiteindelijk ingezet wordt voor Zuiderwagenplein 1 en 2 en de directe omgeving daarvan. Om echter te voorkomen dat de ambities de financiële reikwijdte overstijgen en daarmee het realiseren van het gebiedsplan blokkeren, wordt het doorgroeimodel nu gezien als stip aan de horizon. Het basismodel op zich heeft meer dan voldoende kwaliteit om de gewenste kwaliteitsimpuls aan het Lelycentre te geven.



Voor het basismodel zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

Een aantrekkelijk openbaar gebied moet de ruggengraat vormen voor het gebied. Hierbij wordt ook nadrukkelijk gekeken naar een betere en aantrekkelijke verbinding met de winkels in het Lelycentre en het stadspark. Ook het doortrekken van een groene structuur langs de Polderdreef draagt bij aan het creëren van een ruggengraat. Er moeten voldoende parkeermogelijkheden zijn voor de bewoners en bezoekers van het gehele Lelycentre. Hierbij gaat het niet alleen om de parkeernorm per functie maar ook om de parkeerbalans. Dus hoe is het gebruik van de parkeerplaatsen verdeelt over de dag en over de week. Daarnaast zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van de bestaande (ondergrondse) infrastructuur om de kosten voor herinrichting te beperken.

Op 19 juni heeft er een [bewonersavond](#) plaatsgevonden in het gebouw van het Leger des Heils. Ruim 50 belangstellenden waren aanwezig waaronder omwonenden, winkeliers en eigenaren van de panden. Na een plenair deel waarbij wethouder Fackeldey een toelichting gaf op het bestuurlijk proces en vanuit de gemeentelijke organisatie verslag gedaan werd van de werksessies werden de uitkomsten (basisplan en plusvariant) gepresenteerd. Daarna was er gelegenheid om met individuele eigenaren en/of vertegenwoordigers van de gemeente in gesprek te gaan of vragen te stellen.

De vragen van de bewoners gingen over de huidige parkeeroverlast in de Bastion en de verwachting dat dit nog zal toenemen als het pand aan het Noorderwagenplein getransformeerd zal worden naar woningen. Ook waren er vragen over de, als onveilige ervaren, verkeerssituatie achter het Shellstation. Andere opmerkingen gingen over het openbaar groen. Een aantal bewoners heeft zorgen over het onderhoud van het openbaar groen. Ook werd aangegeven om langs de Parkzijde geen hoofdontsluitingsweg te realiseren. De punten zullen meegenomen worden in de uitvoering van de plannen. Tevens zullen de omwonenden een belangrijke rol krijgen bij de planvorming van het openbaar gebied.



2. Analyse huidige stedenbouwkundige situatie

Het plangebied is onderdeel van het oorspronkelijke centrum van Lelystad, gelegen tussen Zuigerplasdreef, Houtribdreef, Stadspark en Polderdreef. Het oorspronkelijk ontwerp is gemaakt door Cornelis Van Eesteren, echter om politieke en financiële redenen zijn een aantal belangrijke uitgangspunten uit het oorspronkelijke ontwerp door het RIJP (Rijksdienst IJsselmeerpolders) niet doorgevoerd. Dit heeft duidelijk afbreuk gedaan aan het totaalconcept van het gebied. De onduidelijke ontsluitingsstructuur, de onsamenhangende interne structuur en bebouwing, de grote steenachtige parkeerterreinen en de huidige leegstand zijn de belangrijkste problemen in het gebied. Tegelijkertijd kent het gebied een groot aantal kwaliteiten en potenties. Het stedelijk karakter van het gebied, de cultuurhistorische waarde van het Smedinghuis, het winkelaanbod in het Lelycentre, de kans om een gemêleerd gebied met diverse functies en voorzieningen (o.a. gericht op wonen en zorg) te realiseren en de nabijheid van het stadspark zijn daarvan de belangrijkste. Om dit voor elkaar te krijgen is het noodzakelijk om een visie te ontwikkelen voor de korte en middellange termijn. Dit gebiedsplan voorziet daarin.

Basismodel

Het basismodel voorziet in een herontwikkeling van het gebied Maerlant tot een stedelijk woonmilieu, passend bij het centrumgebied Lelycentre. De twee hoogste woongebouwen zijn karakteristiek en kunnen worden ingepast in de nieuwe stedenbouwkundige configuratie. De Van Wijnen toren (Maerlant 8) langs de Polderdreef wordt gehandhaafd en herontwikkeld, voor de MKB toren (Maerlant 16) worden beide opties (sloop/nieuwbouw of herontwikkeling) open gehouden.

De laagbouw wordt geamoveerd en er worden twee of drie nieuwe woongebouwen toegevoegd, zodanig dat een samenhangend en logisch ritme van woongebouwen ontstaat. Onderdeel van het nieuwe plan voor Maerlant is een verbindend element dat zich ruimtelijk onderscheidt van de directe omgeving.

De hoofdontsluitingen vanaf de dreven worden verduidelijkt door de inrichting van de openbare ruimte (inclusief bomen) hierop af te stemmen.

Om Maerlant goed aan te sluiten op het winkelcentrum wordt een heldere langzaamverkeerroute gecreëerd vanaf de woonwijk van de voormalige Waterwijzer, eindigend in een plein bij de west-ingang van het winkelcentrum. Het parkeerterrein bij de Maerlant en de nieuw te realiseren parkeerterreinen bij de woongebouwen krijgen een groene inrichting. Door deze zogenaamde "green-parking" neemt de ruimtelijke kwaliteit in het gebied toe. Om de verbinding tussen Maerlant en Stadspark te verbeteren wordt de reeds afgewaardeerde Polderdreef omgevormd tot een laan met aan de noordzijde een groen ingerichte wandelroute.

In deze groenzone is tevens ruimte gereserveerd voor (bezoekers)parkeren. De fietsroute wordt vanuit de Centrumbrug via een nieuwe groenzone langs de Polderdreef richting de Parkdreef geleid. Hiervoor is het nodig om de strook haaks parkeren bij het voormalig politiebureau, grenzend aan de Polderdreef, aan te kopen en op te heffen. Met de nieuwe fietsroute komt een eind aan de onduidelijke oost-westroute voor fietsers.

De ingrepen in de Snijdershof blijven beperkt tot het opwaarderen van de openbare ruimte, het groen en eventueel de KPN traforuimte voorzien van groene gevels. De verbinding tussen Lelycentre en stadspark wordt verder verbeterd door de Marktstraat en de Plaats verder te vergroenen. Noorderwagenplein en Zuiderwagenplein worden in het basismodel niet aangepast.

Tevens voorziet dit basismodel in herstructurering c.q. opwaardering voor de gebouwen Maerlant 10-14, gebouw Noorderwagenplein 1, Noorderwagenplein 6, Plaats 1 en Smedinghuis (Zuiderwagenplein 1 en 2).

Voor de plannen van deze gebouwen zie bij "Voorlopig programma per gebouw".

Tot slot verdient het aanbeveling om winkelcentrum Lelycentre te restylen, zodat hier meer aantrekkingskracht ontstaat en beter aansluit op de omliggende plannen. Het initiatief hiervoor ligt bij de eigenaren van de panden. Een impuls die hier sowieso plaats vindt is de verbouwing van de voormalige AH naar een Lidl. De uitstraling van dat deel van het Lelycentre zal hierdoor verbeteren.

Beeldkwaliteit

Om de samenhang in het gebied sterk te verbeteren wordt een beeldregieplan opgesteld waarin de hoofdkenmerken van het gebied, bestaande uit modernistische, veelal lichtgekleurde en horizontaal gelede gebouwen, een eenduidige inrichting van de openbare ruimte, met kwalitatief groen ingerichte parkeerterreinen ("green parking") en een heldere begrenzing openbaar-privé, onder meer door gebouwde plantenbakken, worden verankerd.

Plusvariant /ontwikkelingen Smedinghuis

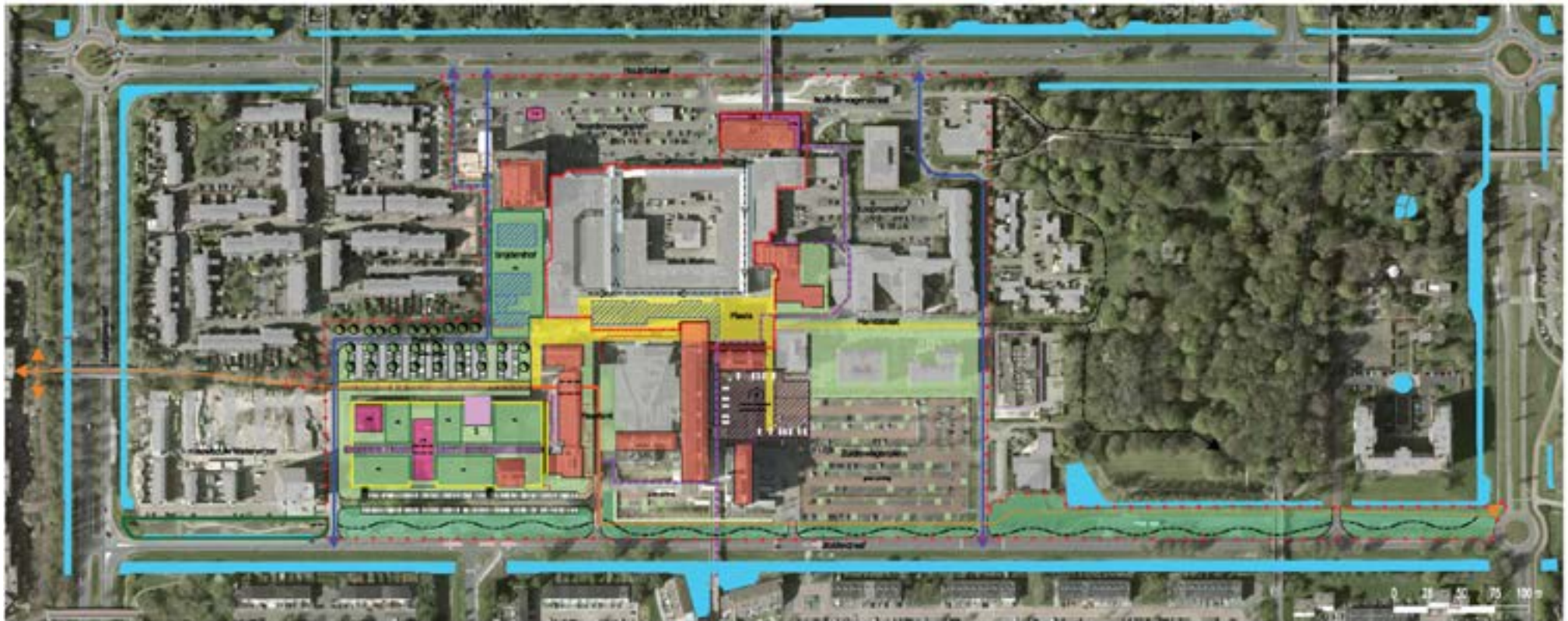
In de plusvariant worden een aantal mogelijke extra ingrepen in het gebied voorgesteld die de ruimtelijke kwaliteit en het functioneren van het gebied verder verbeteren. Het Rijksvastgoedbedrijf als eigenaar van het Smedinghuis en de Rijksbouwmeester zijn betrokken bij de ontwikkeling van het gebiedsplan. Voor wat betreft de eventuele transformatie van het Smedinghuis en ook het gebouw van de Nationale Politie zijn er nog geen concrete plannen. Er is nagedacht welke mogelijkheden en kansen de transformatie van deze beide panden kan bieden voor het gebied. Dit is een zgn. plusvariant verwerkt.

Door de zuidzijde van winkelcentrum Lelycentre te amoveren (en winkels eventueel elders in het gebied te positioneren) ontstaat een goede verbinding tussen de Maerlant en het Zuiderwagenplein. Dit nieuwe plein met winkels kan tevens de nieuwe locatie voor de warenmarkt worden. Samen met de herstructurering van het Smedinghuis wordt aan het Zuiderwagenplein een oplopend groen maaiveld gemaakt met semi-verdiept parkeren. Tegelijkertijd wordt het parkeerterrein verder vergroend tot "green parking". Tussen het Zuiderwagenplein en de Plaats wordt de openbare ruimte verbeterd zodat het voor winkelend publiek ook aantrekkelijk wordt om hier te parkeren. Ter plaatse van de basisschool in het Stadspark zou een nieuw gebouw kunnen komen waarin de basisschool wordt opgenomen, inclusief woningbouw en semi-verdiept parkeren. Hiermee ontstaat een reeks van gebouwen die gezamenlijk het Zuiderwagenplein omarmen.

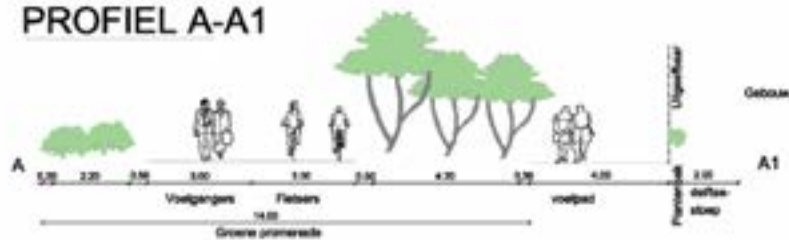
Twee gebouwen aan de Snijdershof worden geamoveerd en ingericht als groen parkeerterrein "green parking", met name ten behoeve van bezoekers voor het winkelcentrum. Het tankstation aan het Noorderwagenplein wordt verplaatst buiten het plangebied, zodat de hoofdontsluiting vanuit de Houtribdreef wordt rechtgetrokken en de onveilige bocht bij de Snijdershof wordt opgelost.

Op Noorderwagenplein wordt een nieuwe locatie gezocht voor de snackbar. Tevens wordt het parkeerterrein vergroend tot "green parking", waardoor de ruimtelijke kwaliteit aantrekkelijk toeneemt.

Bovenstaande schets is een "stip op de horizon" en een mogelijkheid om het gebied nog verder te verbeteren. Belangrijk voor de eventuele verdere uitwerking is het verloop van de ontwikkeling van het Smedinghuis en het gebouw van de Nationale politie. Dit gebiedsplan gaat over de basisvariant maar het benoemen van een plusvariant laat zien dat er nog meer kansen en mogelijkheden zijn voor het gebied.



PROFIEL A-A1



- | | | | | | |
|--|---|--|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Wegen Voetgangersoversteekplaats Fietsersoversteekplaats Groen Openbaar groen Water | <ul style="list-style-type: none"> Parkeren Groen Groen Groen Groen Groen | <ul style="list-style-type: none"> Gebouwen Gebouwen Gebouwen Gebouwen Gebouwen Gebouwen | <ul style="list-style-type: none"> Groen Groen Groen Groen Groen Groen | <ul style="list-style-type: none"> Groen Groen Groen Groen Groen Groen | <ul style="list-style-type: none"> Groen Groen Groen Groen Groen Groen |
|--|---|--|--|--|--|

Plusvariant

3. Voorlopig programma per gebouw

Maerlant 8

Maerlant 8 is eigendom van Van Wijnen en De Latei. De eigenaren willen hier sociale huurappartementen in realiseren met als doelgroep zorg. Het gaat om 55 appartementen. Over het moment van verbouw en verhuur worden nadere afspraken met de gemeente gemaakt.

Maerlant 10-14

Hierin wordt door eigenaar Van der Valk Investments een short stay voor circa 330 arbeidsmigranten gerealiseerd. De benodigde vergunningen daartoe zijn verstrekt. Het betreft een tijdelijke vrijstelling (10 jaar) van het geldende bestemmingsplan. De verbouwing start in de loop van 2017 dit jaar. Ingebruikname door arbeidsmigranten is begin volgend jaar.

Maerlant 16

Het pand is eigendom van de MKBGroep. In 2016 heeft de MKBGroep een initiatief ingediend voor transformatie naar ruim 200 vooral kleine sociale huurappartementen. Hieraan is door de gemeente geen goedkeuring gegeven. Mede naar aanleiding van dit initiatief is het college opgedragen een gebiedsplan te maken (zie inleiding). Ten behoeve van het gebiedsplan heeft de MKBGroep een nieuw plan gemaakt. Het plan is op basis van sloop/nieuwbouw en de doelgroep is aanzienlijk gewijzigd. Het huidige plan van de MKBGroep bestaat uit 183 appartementen verdeeld over drie gebouwen. Er zullen zowel koop- als markthuurlappartementen worden gerealiseerd.

In het pand Maerlant 16 zitten nu een aantal huurders met uiteenlopende huurtermijnen. De eigenaar is hierover met de huurders in gesprek maar duidelijk is dat de sloop en nieuwbouw gefaseerd uitgevoerd zal worden waarbij een eerste fase (oplevering) vanaf 2020 het meest reëel lijkt.

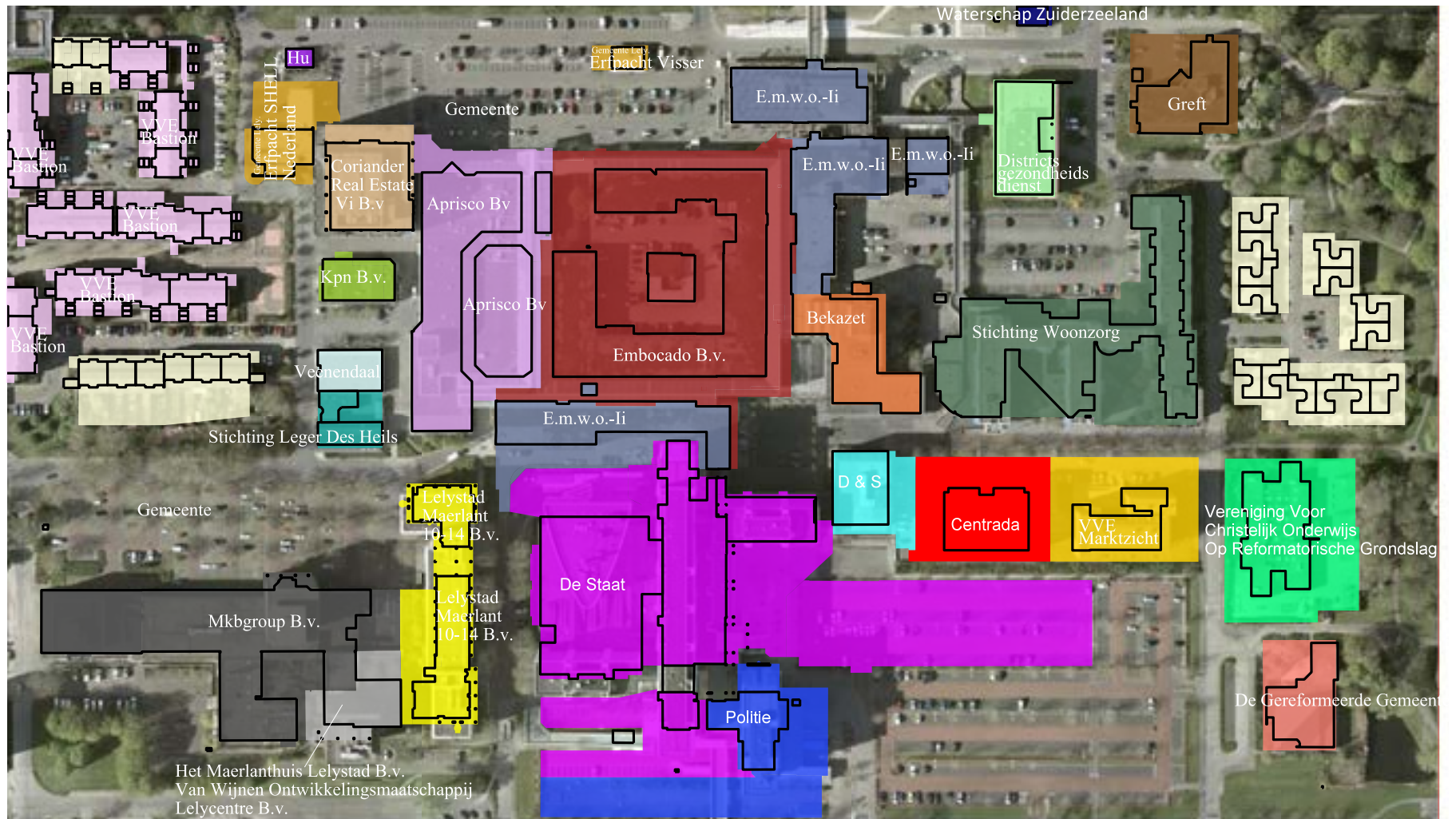


Noorderwagenplein 6

De eigenaar is Coriander. Ook Coriander heeft in 2016 een initiatief bij de gemeente ingediend voor transformatie naar 126 kleine sociale huurappartementen van 22 tot 46 m². Om dezelfde redenen als bij de MKBGroep heeft de gemeente hier geen goedkeuring voor gegeven. Inmiddels heeft ook Coriander haar programma voor een deel aangepast en zijn er een aantal van kleine appartementen vervangen voor grotere appartementen tussen de 50 en 76 m² (totaal 111). Het accent ligt hierbij op sociale huur. De eigenaar richt zich op doelgroepen zoals jongeren die op de woningmarkt toetreden, spoedzoekers en mensen die nu een kamer huren, maar liever een appartement hebben met een eigen opgang en voorzieningen. Coriander wil het gebouw 100% transformeren zodra de gemeenteraad akkoord is met het gebiedsplan Lelycentre en zodra zij over de benodigde omgevingsvergunning beschikt. Na het raadsbesluit over het gebiedsplan, betekent dit dat Coriander zo snel mogelijk een aanvraag voor een omgevingsvergunning zal indienen en in de loop van 2018 het pand volledig gaat verbouwen. Oplevering van de appartementen zal dan waarschijnlijk in 2019 zijn.

Plaats 1

De eigenaar is Coresta. Het plan van Coresta bestaat uit 36 (zorg)appartementen van 60 tot 75m². De eigenaar zit nog midden in de fase van planuitwerking inclusief financiering. Hierover volgt separate besluitvorming. De appartementen zijn bestemd voor senioren die (op termijn) zorg nodig hebben en deze rechtstreeks willen betrekken van De Uiterton (Woonzorg Flevoland). Tussen de beide panden is een fysieke verbinding voorzien. De Uiterton zal ook dagbesteding in het pand Plaats 1 onderbrengen. Coresta hoopt dit jaar de omgevingsvergunning aan te vragen. Het jaar 2018 staat in het teken van verbouwing, 2019 is het jaar van ingebruikname.



- | | | | |
|--|---|---|-----------|
| Politie | Aprisco Bv | Het Maerlanthuis Lelystad B.v. Van Wijnen Ontwikkelingsmaatschappij Lelycentre B.v. | Bebouwing |
| De Staat (Rijksvastgoedbedrijf) | Districtsgezondheidsdienst Voor Flevoland | Mkggroep B.v. | |
| Woonstichting Centrada | Coriander Real Estate Vi B.v | Waterschap Zuiderzeeland | |
| D & S Beleggingen In Onroerende Zaken B.v. | Veenendaal Onroerend Goed B.v. | Vereniging Van Eigenaren Flatgebouw "Marktzicht" Gelegen Aan De Marktstraat Te Lelystad | |
| Greft | Stichting Leger Des Heils | Particulier | |
| Stichting Woonzorg Nederland | Lelystad Maerlant 10-14 B.v. | Vereniging Voor Christelijk Onderwijs Op Reformatorische Grondslag In West-Friesland En Flevoland Te Lelystad | |
| Bekazet Vastgoed B.v. | Hu | Vereniging Van Eigenaars Bastion Te Lelystad | |
| Embocado B.v. | Kpn B.v. | Eigenaar gemeente Lelystad met recht van erfpacht erop | |
| E.m.w.o.-li Exploitatiemaatschappij B.v. | De Gereformeerde Gemeente | | |



Zuiderwagenplein 1

Dit pand is eigendom van de Nationale Politie (NP). De NP heeft het pand in de verkoop. De NP zal niet zelf tot transformatie overgaan. In het programma is het daarom ook niet opgenomen. Met een eventuele nieuwe eigenaar zullen daarover te zijner tijd afspraken gemaakt moeten worden. Het pand heeft een vloeroppervlakte van 4.700 m². Het pand van de NP is architectonisch onderdeel van Zuiderwagenplein 2. Het onderzoek dat het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) verricht (zie onder bij Zuiderwagenplein 2) is daarom inclusief het pand van de NP.

Zuiderwagenplein 2

Dit pand is eigendom van het RVB. De huurder is Rijkswaterstaat. Door centralisatie en inkrimping van de organisatie is de afgelopen jaren leegstand in de beide vleugels ontstaan. In het hoofdgebouw werken de medewerkers van Rijkswaterstaat. De komende jaren zal daar geen verandering in komen. Het Rijksvastgoedbedrijf onderzoekt de technische mogelijkheden om delen van het gebouw te transformeren naar wonen en/of andere functies. Het lijkt er op dat de plattegronden van het gebouw uitermate geschikt zijn voor transformatie. Omdat er echter nog geen concrete plannen zijn en dus geen kopers, is het niet in het voorlopige programma opgenomen. Met het RVB en een eventuele nieuwe eigenaar zullen daarover te zijner tijd afspraken gemaakt moeten worden. De leegstand nu is ongeveer 10.000 m² op een totaal van 30.000 m².

De transformatiemogelijkheden voor Zuiderwagenplein 1 en 2 zijn niet in het programma opgenomen. Er is nog onvoldoende inzicht bij de betreffende eigenaren wat zij technisch en commercieel met de gebouwen kunnen en willen en of dit leidt tot haalbare businesscases. Daarvoor is echter niet alleen een transformatie van het gebouw nodig maar ook een transformatie van het aangrenzende openbare gebied. Gebouw en openbaar gebied dienen een duidelijke relatie met elkaar te hebben waardoor het gebouw als icoon van het Lelycentre nog meer impact heeft. Uitgaande van ongeveer 100 m² bvo per appartement kunnen er op Zuiderwagenplein ongeveer 150 appartementen gerealiseerd worden. Maar nogmaals, concrete initiatieven zijn nog niet aan de gemeente voorgelegd. Wel heeft het RVB aangegeven zeer betrokken te zijn bij het Lelycentre en bij de transformatie van het Zuiderwagenplein/Lelycentre een actieve rol te willen spelen met directe betrokkenheid van de rijksbouwmeester en zijn atelier.

Zie de bijlage voor een schema van het (voorlopig) woonprogramma.



De beoordeling van het gebiedsplan en programma aan de hand van het beleidsplan Wonen Welzijn Zorg en de Woonvisie leidt tot onderstaande conclusies:

- Aan het kader/uitgangspunt van het Beleidsplan Wonen Welzijn Zorg dat de woonzorgzones rondom de Uiterton behouden dienen te worden en waar nodig versterkt draagt de ontwikkeling van 91 zorgappartementen positief bij;
- Aan het speerpunt van de Woonvisie goede en betaalbare woningen voor iedereen draagt het meer gemengde programma van Maerlant 16 en in mindere mate Noorderwagenplein 6, positief bij;
- Door niet alleen de gebouwen te transformeren dan wel sloop/nieuwbouw toe te passen maar ook door gelijktijdig het openbaar gebied te herinrichten als ruggengraat van het nieuwe woon- en leefgebied wordt het Lelycentre prettiger en gewilder om te wonen. Bovendien zal het de bestaanszekerheid en daarmee de investeringsbereidheid door de eigenaren van de voorzieningen in het Lelycentre (bijvoorbeeld winkels) een positieve impuls kunnen geven;
- Groei van de sociale huurvoorraad kan ook plaatsvinden door transformatie van kantoren. Met het (voorlopige) programma wordt daar in voorzien;
- De verhouding sociaal/markt voldoet ook met de gewijzigde plannen voor Maerlant 16 en Noorderwagenplein niet aan het criterium van maximaal 30% sociaal. In de plannen voor beide locaties is de verhouding circa 47%/53%. Er wordt echter wel een gemengd woonmilieu aangeboden voor jonge starters op de woningmarkt, spoedzoekers, kleiner wordende huishoudens, samenwonenden en senioren die nabij (zorg)voorzieningen willen wonen. Met de kleine appartementen wordt een alternatief geboden voor kamerverhuurpanden. Bovendien is de verwachting dat de vraag naar huurwoningen verder zal stijgen. Dit komt door trends als de aanscherping van eisen van financiering van woningen, langer zelfstandig willen wonen en huisvesten van arbeidsmigranten en vergunninghouders.
- Op 14 juni 2016 heeft de raad tijdens de besluitvorming een motie aangenomen over transformatie van leegstaand vastgoed. Transformatie is volgens de raad een gewenste ontwikkelrichting om leegstand terug te dringen en gericht invulling te kunnen geven aan de woonwensen van onze inwoners. Met dit verbeterde voorlopige programma voor het Lelycentre wordt daar deels antwoord op gegeven.
- De fasering van de initiatieven zoals deze in het (voorlopige) programma is opgenomen, is vooral gebaseerd op de wensen en inzichten van de eigenaren. Voor de gemeente - maar feitelijk ook voor de eigenaren - is van belang dat het programma qua fasering goed wordt afgestemd met de nieuwbouw van appartementen op locaties waar zij onderdeel uitmaken van gemeentelijke grondexploitaties en de transformaties in en nabij het stadshart.



4. Parkeren

Met een forse transformatie van kantoren naar wonen moet er goed gekeken worden naar het parkeren in het gebied. Op basis van het parkeerbeleid 2009 geldt er een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning. Omdat het woonprogramma bestaat uit verschillende types woningen en verschillende doelgroepen zal per transformatie bepaald moeten worden wat een reële parkeernorm is. Een parkeernorm van 1,6 hanteren voor een zorgappartement is niet reëel, dat geldt bijvoorbeeld ook voor een appartement van 28 m².

Bewoners van het Bastion hebben tijdens de bewonersavond ook aangegeven zich zorgen te maken over (toenemende) parkeeroverlast met name als gevolg van de transformatie van het pand Noorderwagenplein 6. Hoewel het lijkt dat de parkeervraag getalsmatig opgelost kan worden binnen een woon- en leefomgeving die past bij de functie wonen, is het belangrijk te beseffen dat er qua parkeren nog een belangrijk vraagstuk ligt. Dat vraagstuk is hoe er voor te zorgen dat het aanbod aan parkeerplaatsen op de juiste plek ligt. Het voorbeeld ter verduidelijking hiervan is de eventuele transformatie van Noorderwagenplein 6. Het Noorderwagenplein is betaald parkeren. Hoe wordt voorkomen dat de parkeervraag die Noorderwagenplein 6 oplevert er niet toe leidt dat de bewoners de gratis parkeerplaatsen van Bastion en Maerlant opzoeken. Dat leidt dan daar ter plekke tot een tekort aan plekken voor de betreffende bewoners met alle gevolgen van dien. Kortom bij de concrete realisatie van de transformatie dient ook het parkeerbeleid – in overleg met eigenaren en omgeving – aangepast te worden.



5.Financiën

Gemeente als eigenaar van het openbaar gebied moet ook haar bijdrage leveren aan de realisatie van het gebiedsplan. In het IGOR is voor een deel van het Lelycentre een bedrag opgenomen voor groot onderhoud. Een eerste raming laat zien dat het realiseren van de openbare ruimte (groen, parkeren etc) conform het basismodel ongeveer € 3,2 miljoen kost. Met de diverse eigenaren met transformatieplannen wordt nader overlegd over de verdeling van de kosten. Hierbij wordt de grexwet en kostenverhaal als uitgangspunt gehanteerd. Afspraken met de eigenaren zullen of in een exploitatieplan of in anterieure overeenkomsten worden vastgelegd. Te zijner tijd wordt een voorstel aan de raad gedaan (na overeenstemming met de eigenaren) voor de bijdrage die vanuit de gemeente nodig is om het (openbaar) gebied – conform basismodel vorm te geven.

6.Vervolgstappen

Nadat het gebiedsplan door het college en raad is vastgesteld zal er met de eigenaren gezamenlijk en individueel worden gesproken over de concrete uitwerking van hun plannen en hun bijdrage aan het openbaar gebied. Het atelier van de Rijksbouwmeester heeft tevens aangeboden om in september 2017 een workshop/werkartelier samen met alle eigenaren te organiseren om te kijken in hoeverre het mogelijk is om ruimtelijk nog meer samenhang tussen de plannen die nu voorliggen te verkrijgen, waardoor de kwaliteit versterkt kan worden.

Plan van aanpak

Wat	wanneer
collegebesluit	September 2017
raadsbehandeling	September/oktober 2017
Werkartelier met Rijksbouwmeester aanscherpen globale plannen	21 september 2017
Individuele gesprekken met eigenaren bijdrage openbaar gebied en kostenverhaal bespreken	Oktober – november 2017
Grondexploitatieplan e/o anterieure overeenkomsten opstellen	Najaar 2017
Aanvragen individuele vergunning door eigenaren, onder voorbehoud vaststelling gebiedsplan	Najaar 2017
Vorbereiding herinrichting en groot onderhoud openbaar gebied in samspraak met bewoners	Begin 2018

Bijlage

Programma Wonen

Gebiedsplan Lelycentre

Locatie	Aantal	type	Opp.	Huurprijsniveau	Koopprijsniveau		planning
Noorderwagenplein 6 Coriander Real Estate	111	app.	28-76m ²	€ 400 - € 750		sociale huur	verbouwing 2018 ingebruikname 2019
Maerlant 16 MKB Group		app.		€ 700 - € 900	Vanaf € 145.000 tot € 250.000	markthuur en koop	
	63		60 - 90 m ²				verbouwing 1 ^{ste} kwartaal 2018
	56		55 - 70 m ²				verbouwing 1 ^{ste} kwartaal 2019
	64		55- 70 m ²				verbouwing 1 ^{ste} kwartaal 2020
Maerlant 8 Van Wijnen / Latei	55	app.	30-70	€ 400 - € 750		sociale huur	nog niet bekend
Maerlant 10 Van der Valk	330	app.					ingebruikname begin 2018
Plaats 1 Coresta	36		60-75m ²	€ 500 - € 800		sociale huur / vrije sector	2018 verbouwing ingebruikname 2019
Zuiderwagenplein 1 Nationale Politie	4.700	m ²					nog niet bekend
Zuiderwagenplein 2 Rijksvastgoedbedrijf	10.000	m ²					nog niet bekend



Lelystad

foto voor- en achterkant: Aerophotostock.com

Colofon

Coördinatie
Ingenieursbureau en Projectmanagement

Gemeente Lelystad
Stadhuisplein 2
8232 ZX Lelystad
Postbus 91
8200 AB Lelystad
Telnr. (0320) 278911
Faxnr. (0320) 278245
www.lelystad.nl
gemeente@lelystad.nl

26 september 2017

Lelystad geeft lucht 