

# Masterplan 3.0 Stadshart Lelystad



*Pleinfeest*

*Tijdelijke podiumtuin*

*Uitgaan*

*Thuiswerken*

*Op kantoor*

*Cafe*

*Shoppen*

*Wonen*

**Herijking Masterplan Stadshart Lelystad**

**Lelystad geeft lucht** 

Gemeente Lelystad:

Het stedenbouwkundig ontwerp is gemaakt door West 8 urban design & landscape architecture BV :

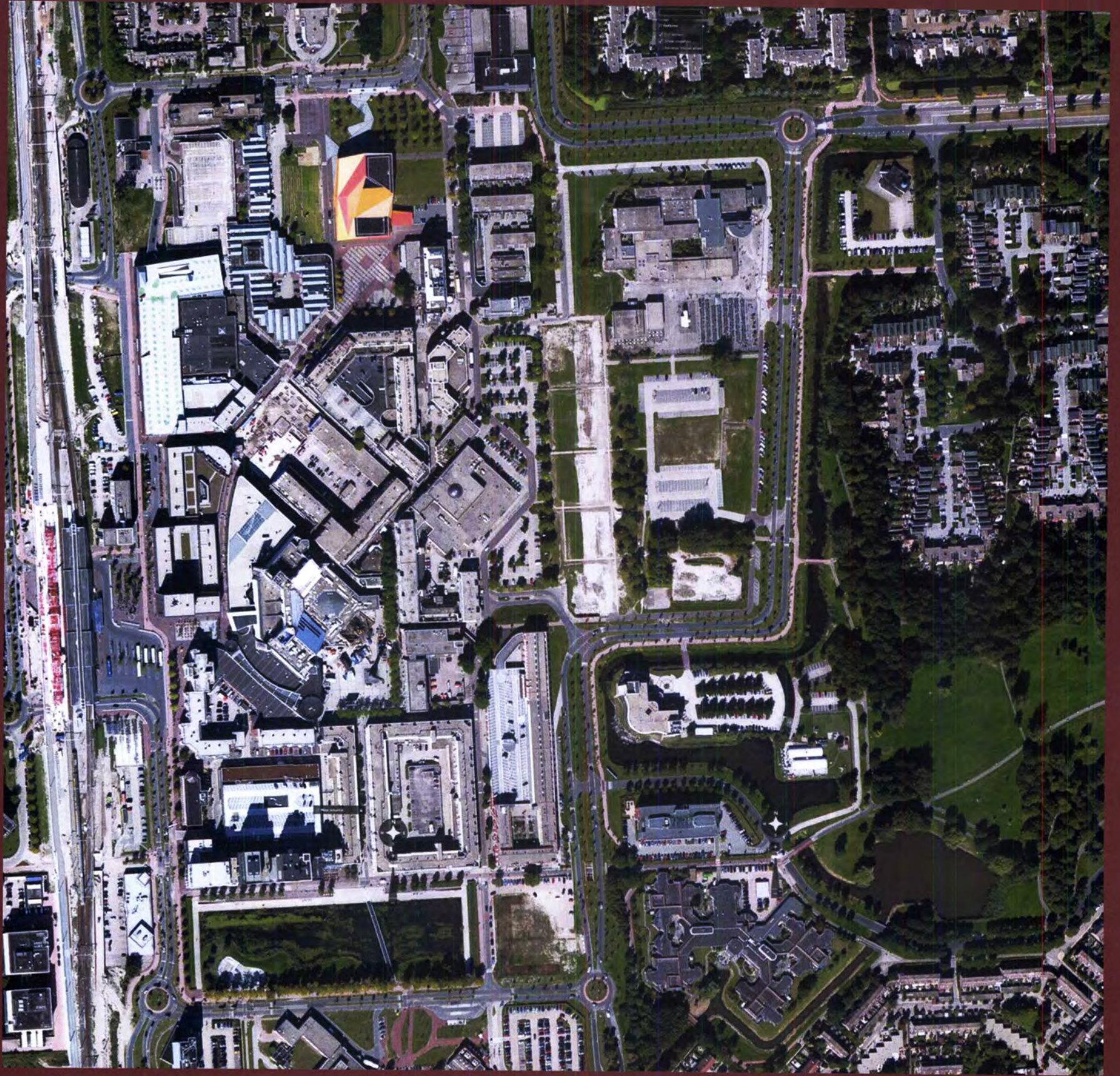
**WEST 8**

Lelystad  
November 2012

## Inhoudsopgave Herijking Masterplan 3.0

3

	Voorwoord	5
1.	Inleiding	7
2.	Managementsamenvatting	9
3.	Stadshart 2001 – 2012 ‘tot nu toe’	13
4.	En hoe nu verder “2012 - 2023”	17
5.	Verbetering structuur Stadshart en fasering	23



## Voorwoord



hetcollege van de gemeente Lelystad

Ons Stadshart. Een plek om trots op te zijn. En tegelijkertijd een plek om zorgen over te hebben. Er lag een ambitie en na jaren voorbereidingen zijn we ambitieus gestart. Er is veel bereikt de afgelopen jaren.

Gelukkig is diegene die met trots achterom kijkt en vol hoop vooruitkijkt zegt een brits spreekwoord. En met trots achterom kijken dat doen we zeker. Maar wat moeten we doen om met hoop vooruit te blijven kijken. Dat is de kern waar dit masterplan 3.0 over gaat.

Een goede stedenbouwkundige planning begint bij een visie. Het Masterplan stadshart was het resultaat van de structuurvisie Centrumzone en de Visie op een Uitzonderlijke stad. In 2001 is met het door Adriaan Geuze ontworpen Masterplan Stadshart Lelystad een start gemaakt met de realisatie van de visie op een gezond stadshart. Een levendig stadscentrum is van levensbelang voor de hele stad. Het geeft het centrum een nieuwe betekenis en maakt het sterk van karakter. Immers indien er een gezellig en levendig centrum is, kan dit voor mensen van buiten Lelystad een argument zijn om ook in Lelystad te komen wonen, kunnen nieuwsgierigen eens komen kijken hoe zo'n jonge stad zich ontwikkelt, en is er voor de huidige bewoners een reden te meer om te blijven en voor de 2e generatie Lelystedelingen reden na hun studie terug te komen. Meer gezelligheid in het centrum wordt gecreëerd door een uitbreiding van het winkel- en leisure aanbod met fraaie architectuur en een goede inrichting en ook door de kwaliteit van het aanbod te versterken. Principes die nog steeds recht overeind staan, maar die we moeten leren op verschillende schaalniveaus toe te passen.

Ook in mindere economische tijden is juist consistent beleid, continuïteit en betrouwbaarheid van de overheid belangrijk voor marktpartijen om te investeren. Op deze wijze bind je reeds gevestigde partijen en schep je ook vertrouwen voor nieuwe partijen. Dan is het belangrijk om het einddoel en de ambitie vast te blijven houden. Maar niet blind. Want de wereld om ons heen is veranderd. En dus moet je bereid zijn de ambitie bij te stellen zonder het ambitieniveau aan te tasten.

De realiteit en actualiteit vraagt om kritisch naar het te realiseren programma te kijken. De in het masterplan opgenomen te realiseren onderdelen zijn, gerelateerd aan de groei prognose van het aantal inwoners. Die blijft achter. Bovendien hebben die inwoners minder te besteden. Internetverkoop zorgen voor aan ander type kopersgedrag. Maar voor hoe lang? Niemand die het weet. Dit masterplan staat dan ook voor de opgave om het plan zo bij te stellen dat een kleiner stadshart volwaardig kan functioneren zonder toekomstige uitbreidingsmogelijkheden te blokkeren. Een gezond stadshart, in stedenbouwkundig, economisch en financieel opzicht.

Dat plan treft U hierna aan. Een slimme fasering is de basis van de herijking. Een herijking waarover met velen gesproken is en die gebaseerd is op de uitgangspunten die de gemeenteraad daarin 2012 voor geformuleerd heeft. Die gesprekken, met eigenaren, ondernemers, bewoners en intermediairs zijn daarbij van groot belang. Want mensen maken de stad. De ondernemers die – vaak in moeilijke omstandigheden – het hoofd boven water houden. De eigenaren van wie gevraagd wordt te blijven investeren. De lelystedelingen die in hun stadshart hun inkopen doen. Hun betrokkenheid is van groot belang. Vandaar dat dit masterplan niet alleen een stedenbouwkundige en financiële component kent, maar dat we ook voorstellen doen voor beheer en centrummanagement. Om met elkaar het stadshart te blijven maken. Hart voor de stad!

Het college van de gemeente Lelystad



# 1 Inleiding

## Mensen maken de stad

Ook in een tijd van snelle communicatie, virtuele netwerken en meer individualiteit blijft de behoefte bestaan om plekken te hebben waar mensen samenkomen: om te winkelen, te werken, een theater te bezoeken of zo maar even op een terrasje te zitten met vrienden. Het verlangen naar zo'n plek in de stad heeft ruim tien jaar geleden geleid tot het opstellen van de eerste versie van het Masterplan Stadshart. De belangrijkste doelstelling van het Masterplan is het verbeteren van de kwaliteit, sfeer, uitstraling en imago van het Stadshart. Die ambitie willen we bereiken door het versterken van de ruimtelijke, functionele en economische structuur. Met behulp van rijks- en Europees geld wordt de basisstructuur in de vorm van het Groene Carré aangelegd en verschijnen aan de noord- en zuidzijde van het Stadshart de Agora en de Zilverparkkade.

Er zijn echter veel meer factoren die bepalen of een ontwikkeling van de grond komt. Mensen maken de stad en zij bepalen of een plan geslaagd is een aantrekkelijk wordt gevonden, zij maken keuzes of zij in tijden van crisis hun geld besteden of liever nog even sparen. Als gevolg van de korte recessie die is ontstaan in het verlengde van de aanslagen van 11 september 2001 heeft de gemeente in 2004 een eerste belangrijke herziening doorgevoerd in het Masterplan: meer betrokkenheid van en mogelijkheden voor de huidige eigenaren, meer flexibiliteit en minder afhankelijkheid van een grote afnemer. Deze tweede versie van het Masterplan heeft er toe geleid dat de ontwikkeling aan de westzijde van het Stadshart heeft kunnen plaatsvinden en met als resultaat een zeer geslaagde ontwikkeling van Promesse en Dukaatplein met tal van stedelijke functies.

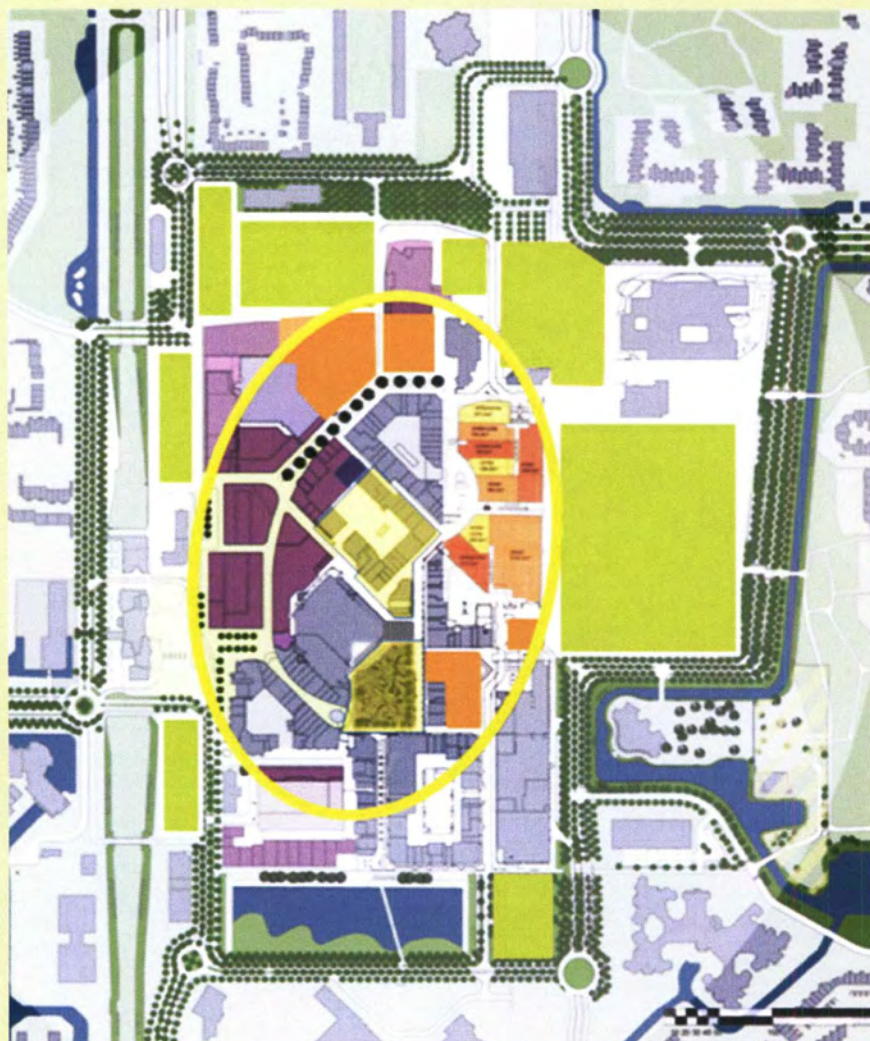
De laatste jaren is de wereld in de ban van aanhoudende economische crisis. De duur en de ernst hiervan heeft grote betekenis voor mensen. Hoewel tot nu toe voor grote aantallen mensen de werkelijke impact nog beperkt is, bepaalt het toch het gevoel in de samenleving en is de onzekerheid van wat de toekomst gaat brengen voor velen aanleiding om zeer voorzichtig te zijn bij het doen van uitgaven of het nemen van belangrijke beslissingen. Daarbij komt dat op specifieke terreinen als detailhandel en kantoren zich ook structurele veranderingen voordoen: digitalisering leidt tot een sterke opkomst van detailhandel via het internet en kantoren hebben door concentratie en het steeds meer plaatsafhankelijk werken veel minder behoefte aan fysieke vierkante meters.

Alle redenen om opnieuw naar de plannen voor het Stadshart te kijken. De oorspronkelijke doelstelling blijft hetzelfde – het verbeteren van de kwaliteit, sfeer, uitstraling en imago van het Stadshart – maar de uitwerking daarvan in een Masterplan kan en zal anders moeten zijn.

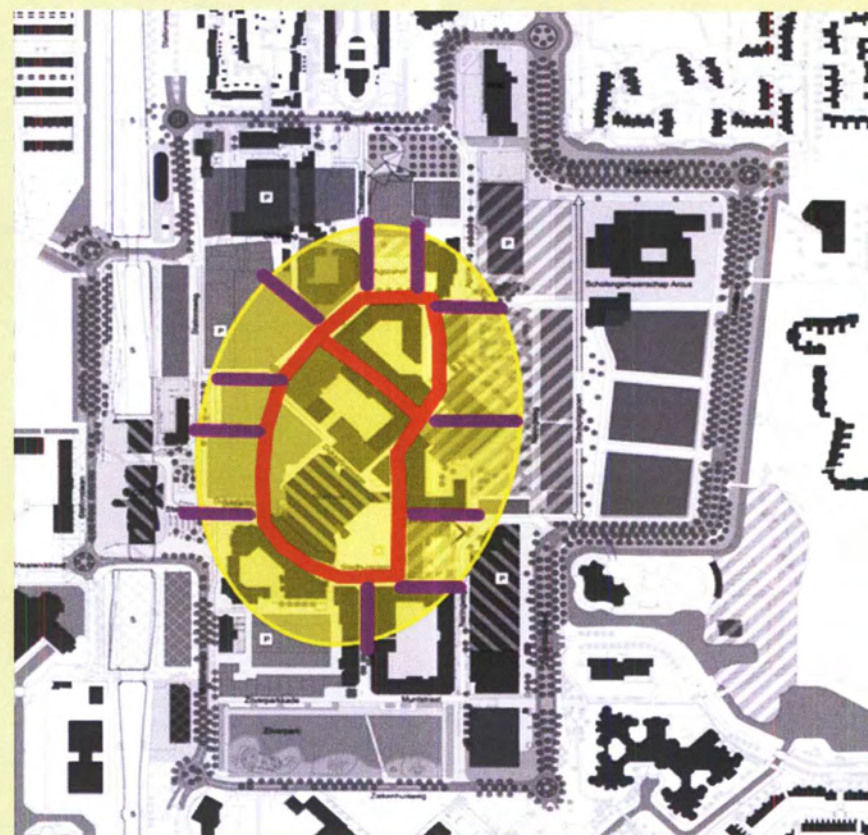
Voor de herziening van het masterplan (Masterplan 3.0) is gekozen om vooral in consultatie met alle betrokken partijen en hun expertise, een visie op de volgende fase van de ontwikkeling vorm te geven. Hiertoe zijn een aantal werksessies met alle betrokkenen gehouden. De uitkomsten van de werksessies en gesprekken zijn verwerkt in de uitgangspunten voor de herziening. De gemeenteraad heeft deze besproken in zijn vergadering van 10 juli 2012 en daarin ook vastgesteld.

De zorg over de huidige situatie is vertaald door in het Masterplan nadrukkelijk een fasering aan te brengen: een eerste periode van 5 tot 10 jaar waarin slechts in beperkte mate ontwikkelingen zullen plaatsvinden en waarbij die ontwikkelingen vooral worden geconcentreerd rond de bestaande winkelstraten. De komende jaren is er ook meer inzet voor het beheer van het Stadshart nu een grotere delen niet op korte termijn worden ontwikkeld en de bestaande stadsstraten en -pleinen meer de aandacht krijgen.

Het Masterplan 3.0 ligt nu voor: geen blauwdruk, maar een strategische visie waarin mogelijkheden worden geschetst voor de korte en lange termijn binnen een sterke ruimtelijke en economische structuur. Het is echter aan mensen om deze uitdaging op te pakken: het bestuur van de stad, de ondernemers en niet in de laatste plaats de bewoners. Zij maken de stad.



Uitgevoerd  
Fase I  
Fase II



Stadshart  
Winkelacht  
Aansluiting





## 2 Management samenvatting

### *Ambitie*

Het masterplan is op basis van de uitgangspunten met betrekking tot de groei van de stad in de theoretische benadering nog steeds valide. Ook voor de komende periode is de doelstelling dat de kwaliteit, sfeer, uitstraling en imago van het totale Stadshart wordt verbeterd en dat daarvoor de ruimtelijke, functionele en economische structuur van het stadshart wordt versterkt.

### *Strategie*

De laatste jaren is de wereld in de ban van aanhoudende economische crisis. De duur en de ernst hiervan heeft grote betekenis voor mensen en ook voor de ontwikkeling en functioneren van het Stadshart. Hoewel tot nu toe de werkelijke impact relatief beperkt is, bepaalt het toch het gevoel in de samenleving en is de onzekerheid van wat de toekomst gaat brengen voor velen aanleiding om zeer voorzichtig te zijn bij het doen van uitgaven of het nemen van belangrijke beslissingen. Daarbij komt dat op specifieke terreinen als detailhandel en kantoren zich ook structurele veranderingen voordoen: digitalisering leidt tot een sterke opkomst van detailhandel via het internet en kantoren hebben door concentratie en het steeds meer plaatsonafhankelijk werken veel minder behoefte aan fysieke vierkante meters.

Dat heeft er toe geleid dat voor dit Masterplan eerst is gekeken wat de trends en andere specifieke omstandigheden voor betekenis hebben voor de verschillende programmadelen. Op basis daarvan is bepaald welke programmatische ruimte binnen het Stadshart van Lelystad moet kunnen worden gefaciliteerd. En vervolgens is een fasering voor dat programma gekozen die een eerste periode van 5 tot 10 jaar kent waarin slechts in beperkte mate ontwikkelingen zullen plaatsvinden en waarbij die ontwikkelingen vooral worden geconcentreerd rond de bestaande winkelstraten. In een tweede fase als Nederland weer enig economisch herstel kent ontstaat er weer meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en kunnen de meer perifeer gelegen delen van het Stadshart worden opgepakt. Financieel wordt in de grondexploitatie naast verlenging van de exploitatieperiode ook rekening gehouden met een situatie dat een deel van het programma niet wordt gerealiseerd.

### *Programma*

#### *Detailhandel*

In de eerste fase wordt de basis van de winkelacht versterkt en op lange termijn van daar uit naar buiten toe uitgebreid. De groei vindt plaats van binnen naar buiten. Lelystad groeit nog niet zo hard als 10 jaar geleden is verwacht. Het centrum is daardoor nog niet sterk genoeg voor vertakkingen.

De winkelacht wordt compact door middel van heldere aanloopstraten.

De looproutes naar de winkelacht worden goed aangesloten op de garages. Zo wordt getracht de winkelacht te sluiten zodat er een aaneengesloten winkelfront ontstaat dat zorgt voor een intiemer en compacter centrum. Het Groene Carré blijft wel de grens van het Stadshart, maar het programma wordt gefaseerd en zoveel mogelijk naar de winkelacht gebracht. Concreet betekent het dat eerst (fase 1, eerste jaren) de koers wordt gevolgd van het sobere scenario en alleen uit te breiden op de TNT-locatie op het Stadhuisplein: alleen de begane grond, tenzij een regionale trekker zich voor deze locatie meldt.

Vervolgens (fase 1, volgende jaren) komt de ABC/D-locatie in beeld, maar wel geconditioneerd:

- een beperkt aantal m<sup>2</sup> als uitbreiding van zittende bedrijven
- een verdere uitbreiding, zodra daarvoor ook voldoende distributieve ruimte aanwezig is en we feitelijk kunnen vaststellen dat we van het sobere naar het gemiddelde scenario kunnen overschakelen

Elders zijn vooralsnog geen uitbreidingen voorzien. Het gebied De Waag behoudt het huidige, nu aanwezige volume detailhandel. De eigenaar kan overwegen het complex geheel in beperkte mate te renoveren, maar kan er ook voor kiezen om bijvoorbeeld het zuidelijk gedeelte, grenzend aan de winkelacht, direct door middel van sloop/nieuwbouw weer aantrekkelijk te maken.

De huidige winkelacht kan een meer open karakter worden gegeven door het verwijderen van luifels en het opheffen van besloten passages. Daardoor ontstaat ook een verbetering van de beleving van de openbare ruimte.

De vestiging van een winkeltrekker (bijvoorbeeld een groot warenhuisconcern) aan de winkelacht is essentieel voor het goed functioneren van de winkelacht. Omdat er meer locaties zijn waar de vestiging van een groot warenhuis inpasbaar is, kan afhankelijk van de vraag invulling op de gewenste locatie aan de winkelacht mogelijk gemaakt worden. Daarmee wordt het plan flexibel en kan er adequaat op de markt ingespeeld worden.

#### *Horeca en leisure*

Voor de korte termijn fase wordt ingezet op een horecaontwikkeling rondom het Stadhuisplein en het Dukaatplein in aansluiting op de bestaande horeca en lopende initiatieven. Incidenteel zal ook medewerking worden gegeven aan solitaire horecavestigingen die ondersteunend zijn aan een breder programma.

Op langere termijn is het noodzakelijk voor een goed functionerend uitgaansgebied een totaalpakket van uitgaansbeleving aan te bieden in een compacte setting. Er is voor gekozen om dan de leisure aansluitend op het theater te versterken. Door deze reservering blijft een gedeelte van het gebied nu onbebouwd en zal tijdelijk moeten worden ingericht.



### **Woningbouw**

Op basis van de uitgangspunten zou het totaal aantal bewoners van het centrum voor een goede leefbaarheid groter moeten zijn. Een toevoeging aan het huidige programma van een nieuw woonmilieu is daarbij essentieel. Het gewenste woonmilieu kan nu nog niet gerealiseerd worden en wordt, om concurrentie met de overige ontwikkelgebieden in Lelystad tegen te gaan, voornamelijk in fase 2 gerealiseerd.

Ervaringen in de laatste jaren leren ons dat de combinatie van detailhandel (op de begane grond) en woningen (op verdiepingen) de ontwikkeling niet gemakkelijker maakt. Aan de ontwikkeling van woningen liggen andere afwegingen ten grondslag om tot realisatie te komen dan bij detailhandel. Om aantrekkelijke straten en stedelijke wanden in het centrum te maken is echter wel een minimum programma aan woningen of andere voorzieningen op verdieping nodig.

Om de woningbouw ontwikkeling in het stadshart mogelijk te maken moet gekozen worden voor een specifieke stedelijke, kwalitatieve product-markt- combinatie, waarbij geen concurrentie wordt aangegaan met de overige ontwikkellocaties in de stad. Dit geldt zowel voor appartementen als grondgebonden woningen. Voor de overige programma's geldt dat er zodanig ontworpen moet worden dat toevoeging van woningbouw in een later stadium nog wel mogelijk is.

Het totale, redelijk bescheiden, woningbouwprogramma blijft gehandhaafd, maar wordt wel veel sterker gefaseerd en in kleinere projecten opgedeeld. Er moeten feitelijk ontwikkelingslocaties gereserveerd worden om in een later stadium "kleine woningbouwplots" in het stedelijk weefsel te integreren. Voor grondgebonden woningen in de Parkwijk geldt dat er binnen het stedelijk, kwalitatief segment gekozen kan worden voor kleinere initiatieven zoals CPO of individuele bouw en daarmee kleinere ontwikkellocaties.

### **Dienstverlening en kantoren**

De huidige kantorenmarkt in Nederland kenmerkt zich door een groot percentage leegstand. Hierdoor is het ook in Lelystad niet mogelijk om ontwikkelingen te realiseren. De huidige locaties zijn echter gezien de toekomstige ontwikkelingen, Luchthaven en Hanzelijn, wel bij uitstek geschikt voor ontwikkeling door partijen voor kleinere vestiging zoals die nu ook aan de Middendreef zijn ontwikkeld. Eerder is al besloten om het kantorenprogramma op de Stationbalkons te halveren. Dit is nu ook vertaald in het Masterplan en bieden de beide balkons de gelegenheid om kleinere vestigingen te faciliteren.

### **Openbare ruimte**

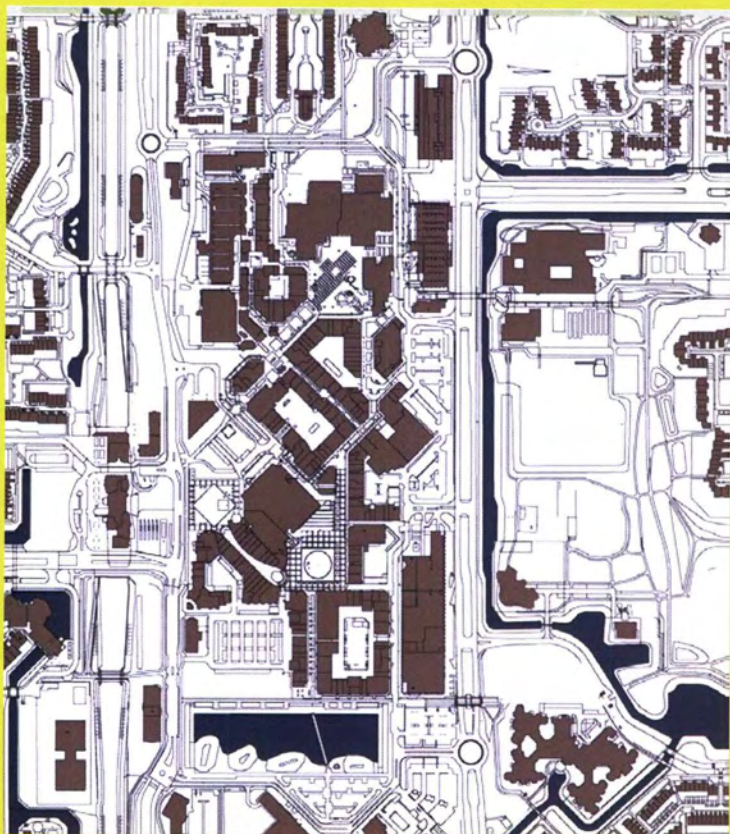
Het gebied rondom het stadhuis omvat ondermeer het Stadhuisplein en het Dukaatplein. In dit gebied wordt door de samenvoeging van functies zoals winkelen, maatschappelijke dienstverlening, recreëren en fun een grotere aantrekkingskracht gerealiseerd. Die aantrekkelijkheid kan nog worden vergroot door de openbare ruimte goed in te richten en meer aanleidingen te bieden om daarin aangenaam te kunnen verblijven. Mede door de inzet van beheermiddelen, kan de herinrichting van het Stadhuisplein de komende jaren ter hand worden genomen. Het strekken van de markt over de winkelstraten Agorahof en Neringpassage is door de menging van de functies voor alle partijen, bezoekers, markt en bestaande winkels, aantrekkelijk. Op het Stadhuisplein is ruimte voor bijzondere elementen van de markt (standwerkers, geraniummarkt, streekproducten) naast tal van jaarlijkse en incidentele evenementen.

Kwaliteit en logica geldt voor de (tijdelijke) inrichting van het openbaar gebied, de bewegwijzering en de bewinkeling. Als gemeente moet de regie gevoerd worden en daarmee eisen en randvoorwaarden stellen aan reclame, uitstallingen en beheer en handhaving. Dit zijn de onderdelen waarop de gemeente ook invloed op kan uitoefenen.

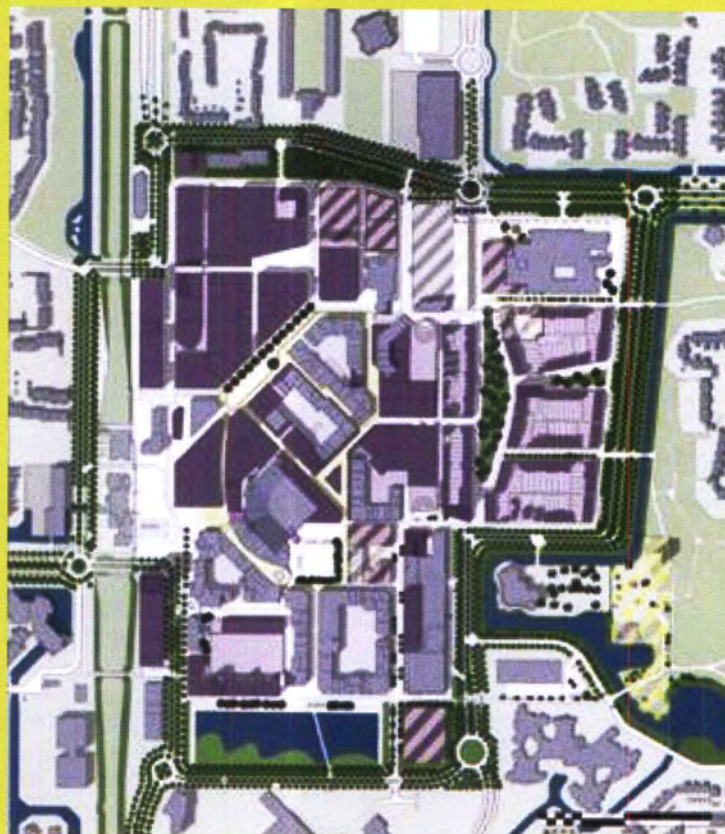
Zorg daarnaast voor een goede tijdelijke invulling van niet ontwikkelde gebieden in en aan de randen het Stadshart. Door deze tijdelijke invulling te organiseren op een aantrekkelijk niveau kan verpaupering en achteruitgang worden tegengegaan.

### **Tot slot**

De wereld is veranderd. Plannen worden niet meer gemaakt vanuit een ivoren toren, maar samen met betrokkenen. Voorafgaand aan dit Masterplan 3.0 hebben vele gesprekken plaatsgevonden met eigenaren, ondernemers, experts en bewoners. Ook de gemeenteraad heeft uitgebreid gesproken over de noodzaak om tot aanpassingen te komen en heeft vervolgens zijn kaders geformuleerd. Dit Masterplan is het resultaat van dat proces. Dat is echter nog maar een begin. De komende jaren zal door iedereen hard gewerkt moeten worden om ontwikkelingen te laten slagen. Maar ook op gebieden als leefbaarheid, veiligheid, beheer en bevordering van het rendement zal meer moeten worden samengewerkt. Het feit dat ondernemers zich hebben verenigd door middel van een Bedrijven Investeringszone stemt hoopvol en maakt de samenwerking binnen het centrummanagement gemakkelijker. Met elkaar kunnen we de uitdaging aan.



Situatie voor aanvang Masterplan



het Masterplan 2001



gewijzigd Masterplan 2001

### 3 Stadshart 2001 - 2012 "tot nu toe"

#### *Het masterplan Stadshart tot nu toe*

De ontwikkeling van het Stadshart is een kwestie van een lange adem inclusief de economische ups and downs, maatschappelijke veranderingen en voortschrijdend inzicht. Dat betekent dan ook dat het masterplan regelmatig moet worden bijgesteld of dat er in ieder geval een heroriëntatie moet plaatsvinden. Ook bij het stadshart is dit de afgelopen 10 jaar gebeurd. De stedenbouwkundige ambities en kwaliteit zijn echter altijd uitgangspunt gebleven. Binnen die context is in de tijd alleen de uitvoering anders opgepakt of is het programmatische of financiële perspectief gewijzigd.

Het eerste masterplan uit 2001 was met name gericht op het versterken van bestaande functies en het toevoegen van de functies wonen, werken, winkelen en uitgaan om het stadshart beter te laten functioneren. Identiteit en kwaliteit werd toegevoegd door stedenbouwkundige ingrepen waarbij een naar binnengekeerd centrum wordt getransformeerd naar een centrum met adressen aan de buitenzijde en een gezicht naar de bezoeker (Zilverparkkade). Daarnaast werd de herkenbaarheid vergroot door de aanleg van de Groen Carré rond het Stadshart en het maken van eenheid van straten en pleinen.

De eerste herijking van het masterplan vond plaats in 2004. Na het verkennen van de ontwikkelingen en de sloop van het hoge route systeem werd geconstateerd dat de financiële haalbaarheid van het programma onder druk stond en dat de winkelroutes niet optimaal zijn. Stedenbouwkundig is het gebied van de Promesse, destijds Wisselplein, daardoor aanzienlijk gewijzigd. Financiële redenen lagen ten grondslag aan het feit dat de route van het Groene Carré aan de noordzijde om het ROC heen gelegd werd.

Eind 2011 is het beeld van het Stadshart aanmerkelijk verbeterd. Het Groene Carré is aangelegd en levert een belangrijke bijdrage aan het sfeerbeeld door de brede zone rond het Stadshart te beplanten met lindebomen. Aan de Groene Carré wordt de entree van het Stadshart gevormd door de Zilverparkkade, een schakbord van architectuur waarbij elk stuk zijn eigen karakter heeft en waaraan toparchitecten uit Nederland hun medewerking hebben verleend. 12 kavels met, 12 woon- en kantoorgebouwen, presenteren zich trots aan de entree van het centrum van Lelystad.

Het Stadshart is door de realisatie van de Promesse sterk van karakter veranderd. Door het toevoegen van de Promesse is het centrum compacter en levendiger geworden. Er kan nu een rondje in het centrum gelopen worden. De Promesse zorgt voor een winkelverbinding en gezellige winkelsfeer tussen de Wissel en de Kroonpassage. Op het nieuwe Dukaatplein zorgt een terras voor een nieuwe ontmoetingsplek in het centrum. De architectuur en stedenbouw breekt met het verleden en geeft de Promesse het toekomstige beeld van het Stadshart; namelijk goede architectuur en mooi vormgegeven openbare ruimte, waardoor het centrum een moderne en levendige uitstraling krijgt. Ook de gedeeltelijk nieuw ingerichte openbare ruimte met daarbinnen het stationsplein en theaterplein, in combinatie met de gesloopte "hoge routes", hebben een kwaliteitsimpuls aan het stadshart gegeven. Daarnaast is de parkeersituatie sterk verbeterd door de nieuwbouw van een aantal architectonisch aansprekende parkeergarages zoals de waaggarage en de zilverparkgarage.

Tenslotte geven de nieuwe bibliotheek, het verbouwde stadshuis, en de iconen het theater en de zuil van Lely het Stadshart en de stad identiteit en zelfbewustzijn.

#### *Kaderstelling herijking masterplan 2012*

Ook kunnen we echter stellen dat het Stadshart in 2011 nog lang niet af is. Een gedeelte van het gewenste programma is nog niet gerealiseerd, de winkelacht functioneert nog niet naar behoren en vooral in de openbare ruimte is het verschil tussen het oude gedeelte en het nieuwe gedeelte duidelijk zichtbaar. Dit, in combinatie met de huidige economische situatie, heeft er toe geleid dat de raad in 2012 een aantal elementen heeft benoemd die bij de herziening 3.0 betrokken moeten worden:

### 1. Fasering:

Het masterplan Stadshart programmatisch en ruimtelijk te faseren.

### 2. Detailhandel:

- De winkelacht te versterken door met name aan de noordzijde de ontwikkeling van detailhandel te verplaatsen en het vrijkomende terrein tijdelijk in te richten in afwachting van toekomstige ontwikkelingen.
- Vooralsnog geen m2 winkeloppervlak toe te voegen. Pas weer m2 winkeloppervlak toevoegen nadat de raad zich daarover door middel van een daartoe strekkend raadsvoorstel heeft uitgesproken.

### 3. Leisure:

- Voorlopig geen leisure toe te voegen en de huidige leisure locatie de Waag te reserveren.
- Deze locatie pas realiseren als er zich een eindgebruiker meldt.
- De horeca rondom het Stadhuis bestemmingsplantechnisch mogelijk maken

### 4. Woningbouw:

- Het woningbouwprogramma voorlopig te beperken ten opzicht van het vigerende Masterplan.
- De woningbouwontwikkeling zoveel mogelijk los te koppelen van de detailhandel ontwikkeling.
- Voor het specifieke centrum milieu te kiezen voor stedelijk en kwalitatief wonen en een ontwikkeling per kavel en gefaseerd mogelijk te maken.

### 5. Kantoren:

- De huidige kantoorlocaties te reserveren en deze pas te realiseren als zich een eindgebruiker meldt.

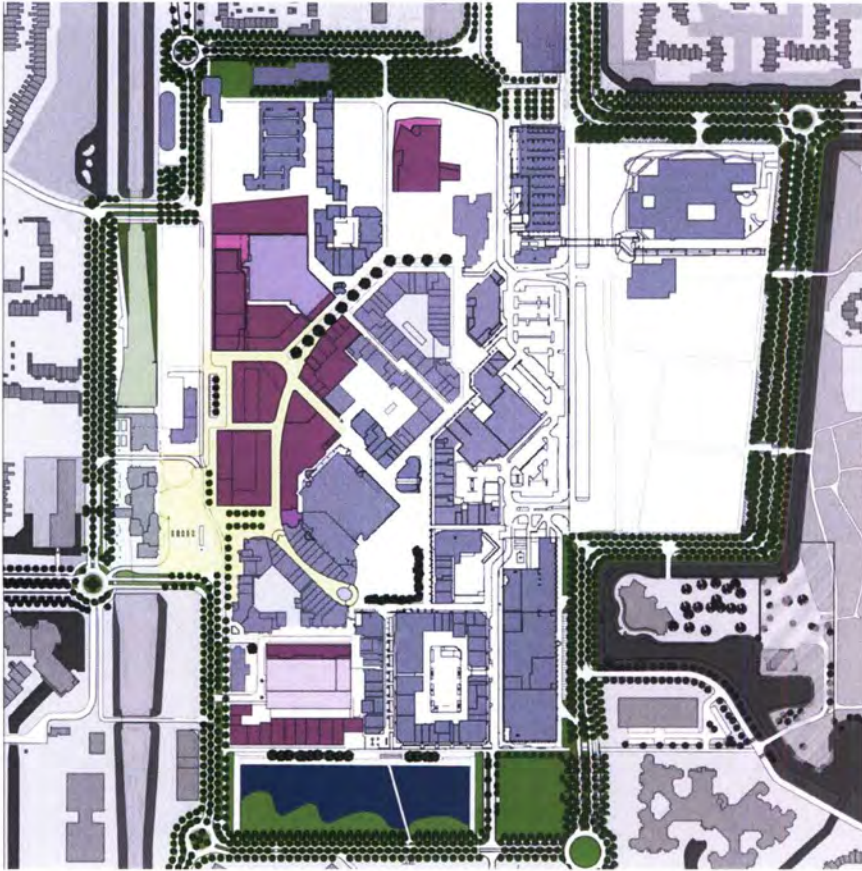
### 6. Openbare Ruimte:

- In het bestemmingsplan maximale flexibiliteit na te streven door gemengde functies in het gehele stadscentrum mogelijk te maken. (Daarbij denken aan detailhandel en horeca alsmede gebruiksfuncties als sport, spel, markt (geraniummarkt))

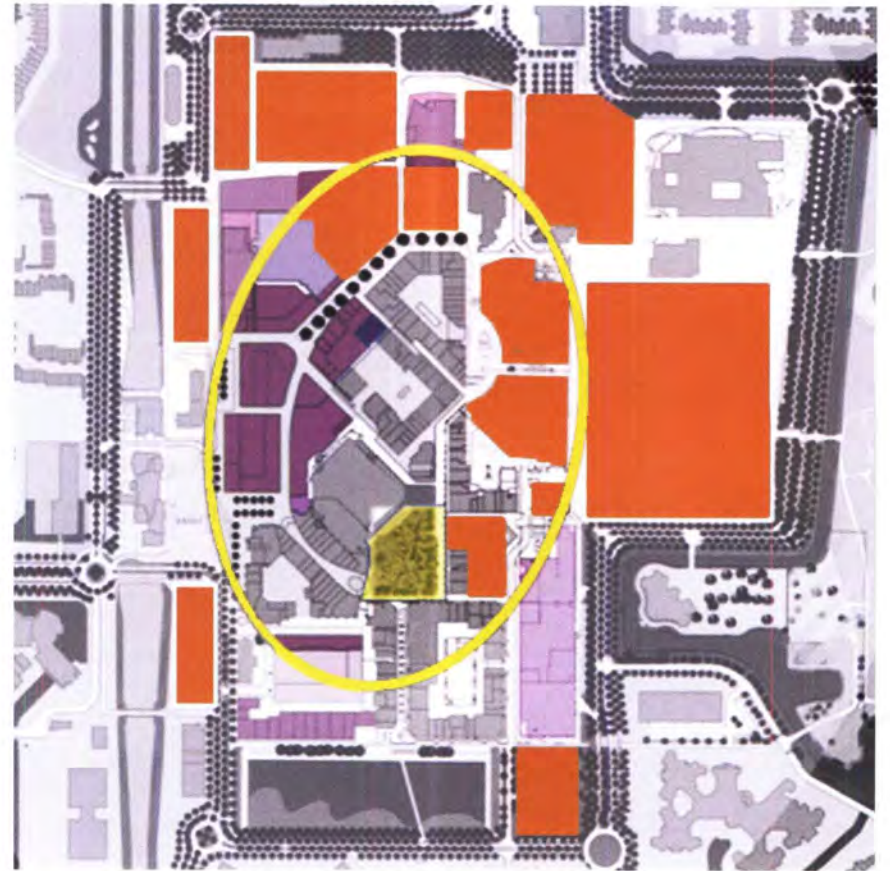
- Te onderzoeken wat de consequenties zijn van extra inzet op de kwaliteit van de openbare ruimte door:
- Meer aandacht om het onderhoud conform KSP-ambitieniveau Stadshart uit te voeren.
- Objecten en/of voorzieningen in de openbare ruimte te realiseren die de attractiviteit versterken.
- Gebieden in te richten ten laste van grondexploitatie Stadshart en het beheer van deze gebieden ten laste van het Groot onderhoudsprogramma te brengen.
- De arcades op te heffen en winkelpuizen waar mogelijk direct aan de winkelstraat te positioneren.
- Het fietsen in de winkelacht tussen 11.00 uur - 17.00 uur te verbieden.

### Parkwijk:

- De financiële haalbaarheid vast te stellen van een alternatieve invulling van de Parkwijk waarbij:
  1. Voornamelijk aaneengesloten particulier te bebouwen kavels van 150 – 200 m2 worden uitgegeven
  2. Maximale ontwerpvrijheid wordt gegeven opdat een stedelijk, gevarieerd beeld kan ontstaan
  3. Woningen van minimaal 2 en maximaal 4 bouwlagen plus eventueel dakterras worden gerealiseerd
  4. Het bewoners (en alleen bewoners) wordt toegestaan (niet verplicht) om op de benedenverdieping kleinschalige bedrijvigheid te beoefenen, zoals hobbyzaakjes, ateliers, galeries en praktijkruimtes
  5. Het kavelkopers wordt toegestaan (niet verplicht) om op het kavel een aparte onder- en bovenwoning te realiseren
  6. De straten compact en autoluw of zelfs autovrij zijn
  7. Er in de openbare ruimte geen parkeerplaatsen worden gerealiseerd
  8. De openbare ruimte, ook met het oog op beheerskosten, meer gekenmerkt wordt door kwaliteit dan door kwantiteit
  9. De wijk (mede) middels de stedenbouwkundige opzet een aantrekkelijke doorslenterbaarheid krijgt
  10. Kavels gefaseerd (per straat of bouwblok) worden uitgegeven, zodat zo snel mogelijk complete straten worden afgerond



Gerealiseerd programma



Nog te realiseren programma

## 4 En hoe nu verder, 2012 - 2023

Sinds 2009 is er veel veranderd in de wereld en dus ook in Lelystad. Zonder te pretenderen volledig te zijn, zijn de volgende factoren daarbij van belang:

- De mondiale financiële crisis die in 2009 net was uitgebroken heeft zich doorgezet en is heviger gebleken, dan vooraf verwacht werd. Dat heeft grote invloed gehad op het consumentenvertrouwen en de bestedingen door consumenten.
- De gevolgen van de crisis voor de woningmarkt zijn groot gebleken. Tezamen met het afgenomen consumentenvertrouwen en onzekerheid ten aanzien van de mogelijkheden voor hypotheekrenteaftrek in de toekomst heeft dit geresulteerd in het instorten van de koopwoningmarkt. De gevolgen voor de afzet van woningen zijn ook in Lelystad merkbaar, o.a. bij De Warande en de beoogde centrumwoningen (o.a. in Parkwijk).
- De situatie van de kwaliteit van het aanbod van voorzieningen in het Stadshart van Lelystad is ingrijpend veranderd. In 2010 is het grote winkelproject Promesse opgeleverd, waarmee de winkelaanbodssituatie in het Stadshart van Lelystad aanmerkelijk is verbeterd. Daarnaast is de parkeersituatie sterk verbeterd door de aanleg van een grote bezoekersgarage en zijn er een nieuw theater en een nieuwe bibliotheek gerealiseerd. Ook de gedeeltelijk nieuw ingerichte openbare ruimte, in combinatie met de gesloopte "hoge routes", hebben een kwaliteitsimpuls aan het stadshart gegeven.
- Wat in 2009 al zichtbaar was, is versterkt doorgezet: de consument gebruikt in toenemende mate het internet als informatiekanaal, maar ook als aankoopkanaal. Daarnaast zet de vergrijzing door, neemt het consumentenvertrouwen af en staat het besteedbaar inkomen onder druk. Deze combinatie van factoren zorgt ervoor dat de detailhandelsbestedingen dalen en de winkelleegstand in Nederland, maar ook in het stadshart sinds 2009 is toegenomen.

### *Wat speelt per programma : trends en analyse*

Nederland is in beweging, de bevolking vergrijst en vormt een multiculturele samenleving. Huishoudens worden kleiner en het gemiddelde opleidingsniveau neemt toe. We worden allemaal steeds mobieler en door de groeiende digitale infrastructuur wordt de wereld steeds kleiner. Het netto besteedbaar inkomen nam de laatste jaren niet of nauwelijks toe en zal de komende jaren waarschijnlijk zelfs afnemen. Men wordt dan ook steeds kritischer ten aanzien van de waarde van de besteding, waarbij de "belevingswaarde" steeds zwaarder wordt meegewogen.

De afgelopen jaren zijn we gegroeid van een producteneconomie, via een diensteneconomie naar een beleveniseconomie, die 16 tot 24 uur per dag draait. Het winkelgedrag van consumenten wordt meer bepaald door lifestyle dan door afkomst, opleiding en inkomensniveau. De behoefte aan beleving is daarbij essentieel. De functiemenging van wonen, werken, winkelen en uitgaan, vanaf het begin uitgangspunt van het masterplan, zijn nog steeds valide maar de invulling is wel aan verandering onderhevig.

De geschetste ontwikkelingen betekenen dat ook in het Stadshart van Lelystad veranderingen in het programma voor winkels, horeca en leisure onvermijdelijk zijn. Alvorens daarop in te gaan, wordt eerst stilgestaan bij de veranderingen in de kantorenmarkt en de woningmarkt.



### Kantoren: Trends

Sinds de laatste versie van het Masterplan is de economische en maatschappelijke situatie zoals gezegd fors gewijzigd. De klappen die het bedrijfsleven in de afgelopen jaren heeft gehad, hebben de kantorenmarkt geen goed gedaan. Het toenemend aantal faillissementen, de rode cijfers en sombere verwachtingen hebben tot een forse afname van de jaarlijkse kantooropname geleid. Doordat veel projecten in de pijplijn in eerste instantie nog zijn gerealiseerd, is de kantorenleegstand in de afgelopen jaren fors toegenomen.

Door versnelde afschrijving van kantoorruimtes, sloop en transformatie in bijvoorbeeld woonruimte, wordt hierop nu door de markt ingespeeld. Een convenant tussen overheid en betrokken marktpartijen over de aanpak van de leegstand en een drastische afname van het aantal nieuwbouwplannen, lijken effect te hebben. De leegstand is onder controle en verwacht wordt dat de kantorenmarkt de komende jaren weer gezonder, maar op een veel lager niveau dan voorheen zal gaan functioneren. Natuurlijk hebben de geschetste ontwikkelingen grote consequenties voor het programma dat in de komende jaren in het Stadshart van Lelystad gerealiseerd kan worden.

### Analyse

De totale kantorenvorraad in het plangebied Stadshart bedraagt zo'n 57.000 m<sup>2</sup> bvo. Op een totale Lelystadse voorraad van 259.000 m<sup>2</sup> bvo maakt dit 20% uit van de totale hoeveelheid kantoorruimte. De helft hiervan is gebouwd in de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw. Op basis van het Masterplan Stadshart is zo'n 8.000 m<sup>2</sup> bvo aan kantoorruimte gerealiseerd; het grootste gedeelte aan de Zilverparkkade.

### Conclusie

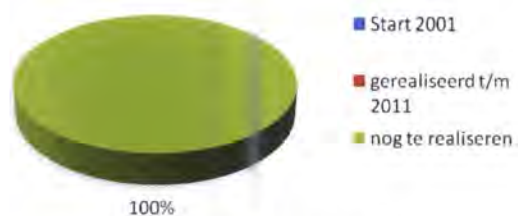
Het is van belang dat (tot 2030) een bescheiden kantorenprogramma van circa 13.500 m<sup>2</sup> bvo in het Stadshart in tact blijft. We zien dat Lelystad steeds minder interessant wordt voor de kantoorgebruiker in de zakelijke dienstverlening. Er is een (bescheiden) latente vervangingsvraag in de kwartaire sector: meerdere instellingen en organisaties in de publieke dienstverlening (denk aan de zorg- en maatschappelijke instellingen) zijn gevestigd in betrekkelijk oude kantoorgebouwen buiten het Stadshart (De Meent, Lelycentre). Concentratie van voorzieningen en instellingen in het Stadshart van Lelystad is uitgangspunt. Het Stadshart blijft echter de belangrijkste kantorenlocatie in Lelystad. Daarmee wordt bijgedragen aan de gewenste menging van functies en het vergroten van de levendigheid. Hierdoor kan het Stadshart aan aantrekkelijkheid winnen.



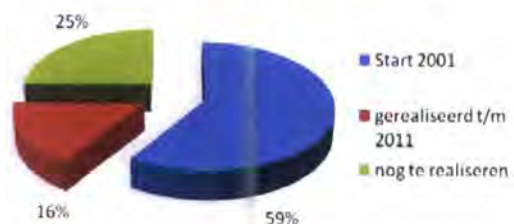
### Woningbouw: Trends

Het afnemend consumentenvertrouwen heeft ook forse gevolgen voor de woningmarkt gehad. Dit werd nog versterkt door het feit dat de woningprijs in de afgelopen decennia tot ongekende hoogte was gestegen. De woningmarkt is echter (vrijwel) tot stilstand gekomen. Zeker in de hogere segmenten van de woningmarkt, is de verkoop van woningen tot een minimum gedaald. Ook het starters segment is zwaar getroffen. De voor een gezonde woningmarkt noodzakelijke doorstroming is hierdoor vrijwel volledig stilgevallen. De woningbouwproductie in heel Nederland en dus ook in Lelystad ligt al enkele jaren op een lager niveau en verwacht wordt dat dit ook de komende jaren het geval zal zijn. Ook in Lelystad moeten er keuzes gemaakt worden: de lagere woningbouwproductie moet over de verschillende mogelijke locaties verdeeld worden en interne concurrentie moet door een duidelijke positionering en profilering voorkomen worden.

#### Wonen grondgebonden



#### Wonen appartementen



### Analyse

Er wonen nog te weinig mensen in het centrum. Door te verdichten ontstaat er meer levendigheid in het stadshart. Creëer een nieuw woonmilieu dat niet in Lelystad bestaat, het centrumwonen. Niet met eengezinswoningen aan de onderkant van de markt maar met stadswoningen. Gestapeld, maar ook grondgebonden. Met ruime terrassen en balkons.

Woningbouw moet zoveel mogelijk los worden gekoppeld van detailhandelontwikkeling, om deze niet te vertragen. Wel moet in elke ontwikkeling worden getracht om wonen en winkelen te verweven. Dit om levendigheid en sociale controle te bevorderen. Creëer daarnaast mogelijkheden om op een later moment extra woningen in deelprojecten ("woonplots") in het stadshart te injecteren of faseer projecten waar mogelijk. De Parkwijk is een centrumwijk die bij kan dragen aan de levendigheid en het gebruik van het centrum. Kaveluitgifte waarbij de gemeente enkele randvoorwaarden stelt maar vooral veel vrijheid biedt. Vrijheid om op de benedenverdieping, in eigen huis, een hoedenatelier te openen, of een orthodontiepraktijk, of een fotostudio of een hobbywinkeltje. Vrijheid om de woning naar eigen inzicht te ontwerpen, in 2 of 3 of 4 woonlagen. Vrijheid om aan één gevel twee brievenbussen te hangen, voor een beneden- en een bovenwoning. Vrijheid om te experimenteren met stedelijke woonvormen in particulier of collectief particulier opdrachtgeversschap. Voor het stadshart zelf is dit een welkome aanvulling. Een creatief slenterwijkje, net buiten de massaliteit en drukte van grootwinkelbedrijven, maar wel op loopafstand en echt onderdeel van het stadshart.

### Conclusie

Versterk de woningmarkt van Lelystad door een nieuw stedelijk woonmilieu te realiseren dat niet concurreert met andere verschillende woonprojecten in Lelystad. Dit stedelijk milieu wordt gerealiseerd als in het Stadshart ook de voorzieningen aanwezig zijn waaraan een stedelijk woonmilieu voldoet. stadsvilla's in Parkwijk en gestapelde woningbouw in het Stadshart. De combinatie van deze vrijheden en de lokatie in het stadshart, maken dit een voor Lelystad unieke (mogelijke) ontwikkeling.

## Detailhandel:

### Trends

De bestedingen aan food- producten, een primaire levensbehoefte, is grotendeels op peil gebleven en zelfs licht gegroeid. De bestedingen aan non-food producten zijn daarentegen stevig gedaald, waarbij er wel grote verschillen zijn. De uitgaven aan duurzame goederen als meubels, huishoudelijke apparaten en woninginrichting zijn vooral fors gedaald, omdat vervanging in dit soort onzekere tijden langer wordt uitgesteld. De drogisterij

### Analyse

en modische sector (schoenen, kleding, optiek) bleef aanvankelijk buiten schot, maar heeft ook nu stevig te leiden van de langdurige crisis. Nieuwe kledingaankopen worden uitgesteld, of goedkopere formules krijgen de voorkeur. Formules als C&A, H&M en nieuwe partijen als Primark zijn dan ook tegen de stroom in (redelijk) succesvol. Maar duurdere formules, winkels en merken hebben het moeilijk.

De toenemende omvang van de internetbestedingen hebben ook invloed op de detailhandel. Hoewel die groei zich vooral voltrok in de dienstensector (banken, reizen, verzekeringen) en enkele specifieke branches (wit- en bruingoed, consumentenelektronica), ondervinden nu ook modische en andere branches zoals speelgoed en huishoudelijke artikelen omzetzerving. Hoewel creatieve ondernemers het internet ook hebben omarmd en nieuwe businessmodellen met combinaties van "bricks&clicks" en Multi-channelling hun omzetzettingen weer verhogen.

Naast genoemde factoren speelt ook de vergrijzing en ontgroening een rol. Oudere, inactieve mensen besteden substantieel minder aan detailhandel dan jonge, groeiende gezinnen en werkkenden. Deze ontwikkelingen hebben geleid tot toenemende bedrijfsbeëindigingen en leegstand. Landelijk gezien is de leegstand toegenomen van 5,4% naar 6,8%, maar de verschillen tussen typen winkelgebieden en delen van Nederland zijn groot. Juist in perifere delen van Nederland (Noordoost Groningen, Zuid Limburg) zijn effecten van ontgroening en vergrijzing nadrukkelijk zichtbaar en daar is de leegstand in winkelcentra en binnensteden dan ook substantieel. Ook bij meubelboulevards, tuincentra en bouwmarkten is de leegstand fors toegenomen. Op A1-locaties en in sterke binnensteden is de leegstand echter onverminderd laag.



De verschillen tussen de ogenschijnlijk winnaars en verliezers nemen toe. De genoemde ontwikkelingen spelen in meer of mindere mate ook in Lelystad.

Op basis van de hiervoor beschreven marktontwikkelingen is het evident, dat de ambities ten aanzien van de uitbreiding van het stadshart opnieuw bepaald moeten worden. De in 2009 bepaalde marktmogelijkheden voor retail in Lelystad zijn gewijzigd. Voor de herijking is daarom onderzoek uitgevoerd naar het huidige functioneren en de economische uitbreidingsruimte voor de detailhandel in Lelystad. De belangrijkste resultaten voor de uitbreidingsmogelijkheden in stadshart Lelystad zijn in bijgevoegde tabel samengevat.

### Conclusie

In het Masterplan wordt uitgegaan van de bevolkingsontwikkeling conform de bevolkingsprognose van "Onderzoek&Statistiek", waarbij in 2022 ca. 79.080 inwoners verwacht worden. Daarop zijn enkele scenario's voor de mogelijke uitbreidingsruimte in de toekomst bepaald. In het Masterplan wordt vooralsnog uitgegaan van het conservatief scenario.

De netto uitbreidingsruimte voor winkels is vertaald in een te realiseren bruto metrage winkelruimte.

Naast winkelruimte wordt in nieuw te realiseren winkelgebieden ook winkelgelieerde dienstverlening (hakkenbar, stomerij, bank, reisburo, etc.) en winkelgelieerde horeca (broodjeszaak, croissanterie, koffiebar, etc.) gerealiseerd. Op die manier is de totale uitbreidingsruimte tot 2022 bepaald tussen 9.000 en 12.750 m<sup>2</sup> bvo.

	2022		
	basiskonservatief	gemiddelde	optimistisch
Uitbreidingsruimte winkels Stadshart	ca. 7.500 - 8.750 m <sup>2</sup> bvo	ca. 10.625 m <sup>2</sup> bvo	ca. 12.500 - 13.750 m <sup>2</sup> bvo
Uitbreidingsruimte winkelhoreca (10%)	750-875 m <sup>2</sup> bvo	ca. 1.063 m <sup>2</sup> bvo	1.250-1.375 m <sup>2</sup> bvo
Uitbreidingsruimte dienstverlening (10%)	750-875 m <sup>2</sup> bvo	ca. 1.063 m <sup>2</sup> bvo	1.250-1.375 m <sup>2</sup> bvo
<b>Totale uitbreidingsruimte commercieel</b>	<b>8.000-10.500 m<sup>2</sup> bvo</b>	<b>ca. 12.750 m<sup>2</sup> bvo</b>	<b>15.000-16.500 m<sup>2</sup> bvo</b>

## Horeca en leisure:

### Trends

Afnemend bestedingspotentieel en dalend consumentenvertrouwen hebben tot lagere bestedingen geleid. Cafés, lunchrooms en vooral de wat duurdere restaurants maken moeilijke tijden door. Ook de uitgaven aan musea, theaters en attractieparken dalen merendeels. Een uitzondering op de regel vormt de bioscoopbranche, waar ook de laatste jaren en toenemend aantal bezoekers kon worden waargenomen.



		2012 - 2022 (ca. 79.080 inw.)	
Type	Mogelijke functies	vestigingen	metrage in m2 vvo (bvo)
Horeca	daghoreca	5-8	
	uitgaanshoreca	5-8	
	dans- en feestzaal	0-1	
	<b>Subtotaal</b>	<b>10-15</b>	<b>935-2.515 (1.170-3.145)</b>
Leisure & (ontspanning en vermaak)	Uitgaanscluster met functies als bioscoop,	0-1	1.800-2.000
	casino,	0-1	550-850
	pool/snooker/bowling		
	kinderspeelparadijs		
	<b>Subtotaal</b>	<b>1-2</b>	<b>2.000-2.850 (2.500-3.550)</b>
Sport en gezondheid	fitness- en wellness		
	complex met: fitness, sauna, massage, zwembad	0-1	
	<b>Subtotaal</b>	<b>0-1</b>	<b>ca. 2.400 (ca. 3.000)</b>
Kunst en cultuur	poppodium	0-1	
	dansschool	0-1	
	kunsthall	0-1	
	<b>Subtotaal</b>	<b>1-3</b>	<b>1.900-2.350 (2.375-2.950)</b>
<b>HORECA EN LEISURE</b>	<b>TOTAAL</b>	<b>12-20</b>	<b>7.235- 10.115 (9.045-12.645)</b>

Tabel x: Marktmogelijkheden voor retail in Stadshart Lelystad tot 2022 in m2 bvo

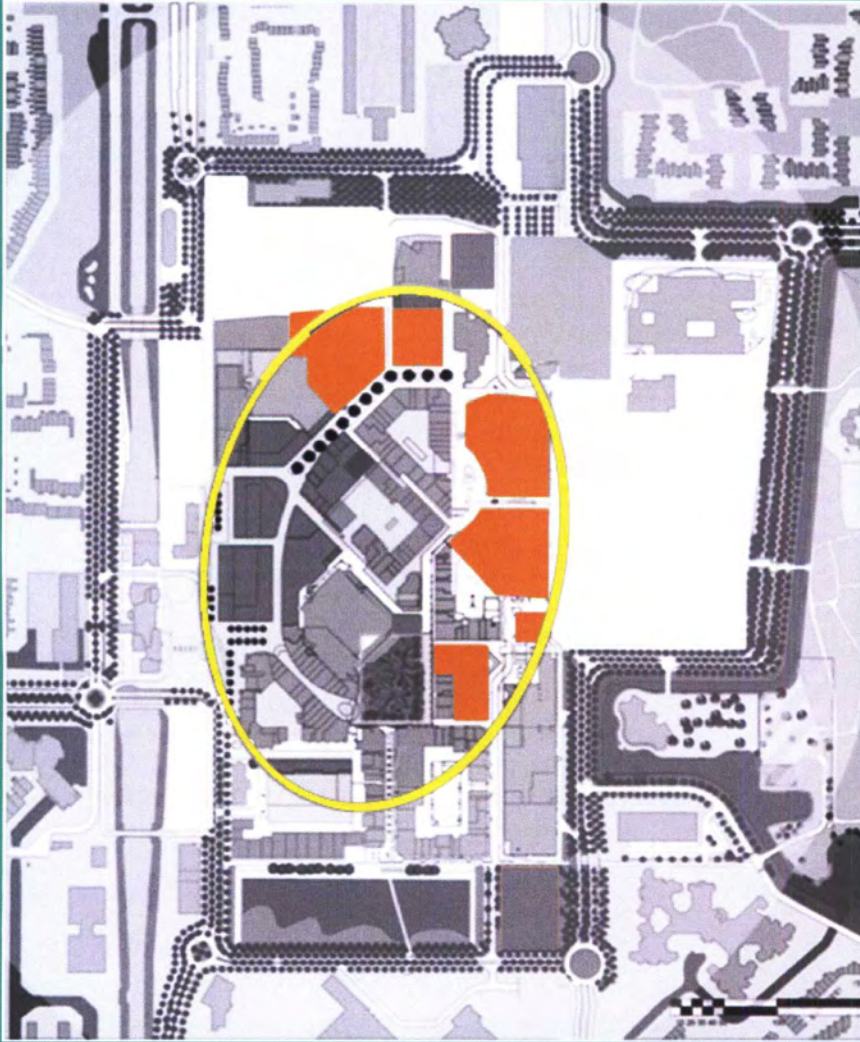
### Analyse

Op basis van de bevolkingsgroei is er in Lelystad de komende jaren ruimte voor uitbreiding van het horeca- en leisureaanbod. Om de levendigheid in het centrum te vergroten zou een groot deel van dat nieuwe aanbod in het Stadshart gesitueerd moeten worden. Daarmee wordt de functie van het Stadshart als bestemming voor vrijetijdsbesteding en beleving voor de lokale bevolking versterkt. Omdat veel van de horeca- en leisurevoorzieningen van elkaars nabijheid kunnen profiteren en er dus synergie kan optreden, verdient het aanbeveling het aanbod van leisure en verwante horecafuncties te clusteren. In het noordelijk deel van het Stadshart zorgen de aanwezigheid van Theater, cultureel centrum Kubus, hotel en horecagelegenheden al voor een aanzet voor een concentratie. De ontwikkelingslocaties in het noordwestelijk deel van het centrum bieden zowel stedenbouwkundige ruimte, als functioneel aanknopingspunten voor de ontwikkeling van een multifunctioneel uitgaans- en leisurecentrum met voldoende massa. Het theater inclusief kunstencentrum vormen dan de culturele basis. In het horeca en leisureonderzoek wordt aanbevolen om te onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor een nieuwe bioscoop (of verplaatsing) en op termijn eventueel een verplaatsing en uitbreiding van het popcentrum Underground. Door een verplaatsing en uitbreiding van het bestaande casino/ speelhal (Magic Apple) zou de meer entertainmentachtige component van dit leisurecentrum kunnen zijn. Door deze voorzieningen aan te vullen met diverse restaurants en avond- en nachtuitgaansgelegenheden kan in het noordelijk deel van het Stadshart Lelystad een sterk horeca- en leisurecluster worden gecreëerd.

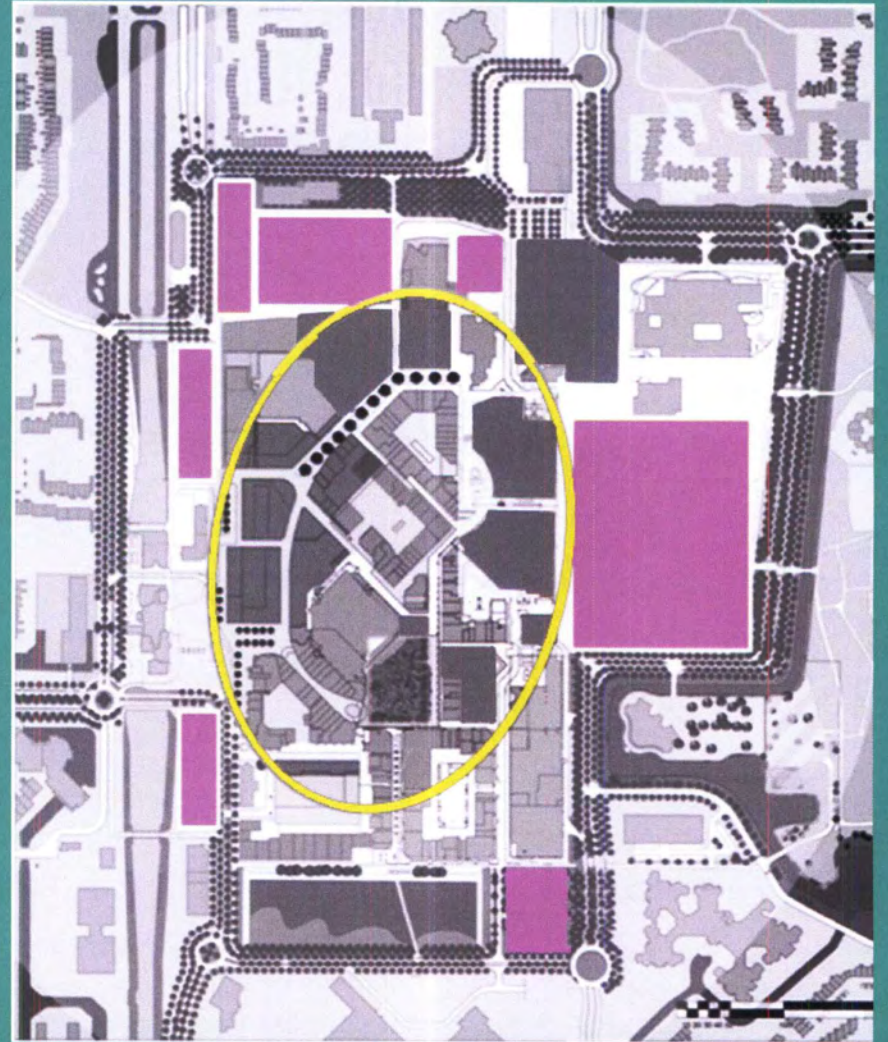
Naast het genoemde horeca- en leisurecluster zijn zeker voor de korte termijn ook het Stadhuisplein en het Stationsplein belangrijke locaties voor vestiging van nieuwe dag- en beperkt avondhoreca en leisure. Deze locaties kunnen zich meer richten op het winkelend publiek en jongere doelgroepen (kinderen) en hebben door hun complementariteit goede bestaansmogelijkheden naast een horeca- en leisurecluster. Daarnaast is het van belang dat in het winkelgebied mogelijkheden blijven voor de vestiging van winkelgeïntegreerde horeca (lunchroom, ijszaak, broodjeszaak, koffiebar, etc.), omdat juist die voorzieningen aansluiten bij het winkelend publiek en op die manier de verblijfsduur in het Stadshart kunnen verlengen.

### Conclusie

De marktmogelijkheden voor de horeca- en leisurevoorzieningen in het Stadshart zijn in beeld gebracht. In de tabel zijn de marktmogelijkheden voor leisure samengevat en worden de adviezen ten aanzien van voorkeurslocaties weergegeven.



Fase 1, 2012-2017



Fase 2, 2018-2027

## 5 Verbetering structuur Stadshart en fasering

### Verbetering (winkel)structuur Stadshart

De stedelijke mix van functies in het stadshart van Lelystad is de belangrijkste onderscheidende factor ten opzichte van andere winkelgebieden in Lelystad. De verbetering van omvang, kwaliteit en diversiteit van het aanbod van winkelveorzieningen en de verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte zijn dan ook speerpunt in de voorliggende herijking van het Masterplan.

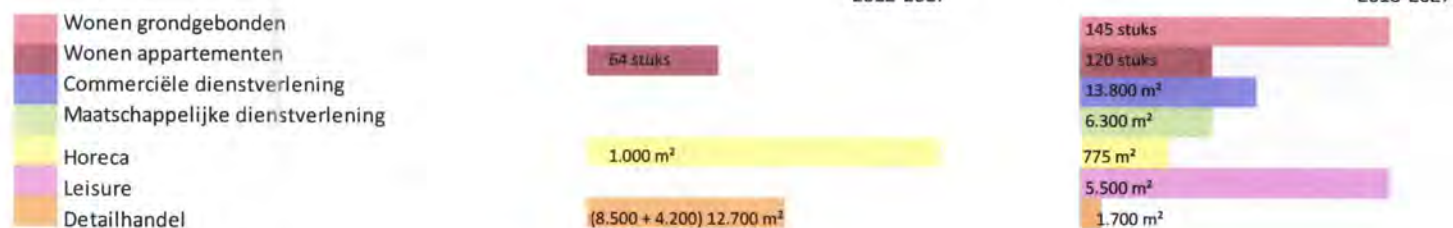
De belevingswaarde en attractiviteit van het stadshart heeft door de realisatie van de Promesse in 2009 een enorme impuls gekregen. Er zijn veel winkels toegevoegd die voorheen ontbraken (o.a. H&M, Sting en New Yorker). Ook zijn er verbeteringen in de openbare ruimte (sloop bovenroutes en deels nieuwe inrichting van straten en pleinen) uitgevoerd in combinatie met nieuwe daghorecavoorzieningen in de Promesse en aan het Stationsplein. Met de Promesse is nu de logische verbindingsschakel ontstaan tussen enerzijds de Kroonpassage en het Station en anderzijds de belangrijkste winkelstraat van Lelystad (De Wissel). Hierdoor kan de winkelende bezoeker van het stadshart een winkelrondje lopen, terwijl dat voorheen niet mogelijk was. Uit het consumenten- en ondernemersonderzoek (Strabo, eind 2011) blijkt dat de realisatie van de Promesse een geslaagde ingreep is geweest. Op aspecten als bereikbaarheid, de kwaliteit van de winkels en de keuze aan winkels, scoort de Promesse ruim voldoende en zijn ook de ondernemers op veel onderdelen positief.

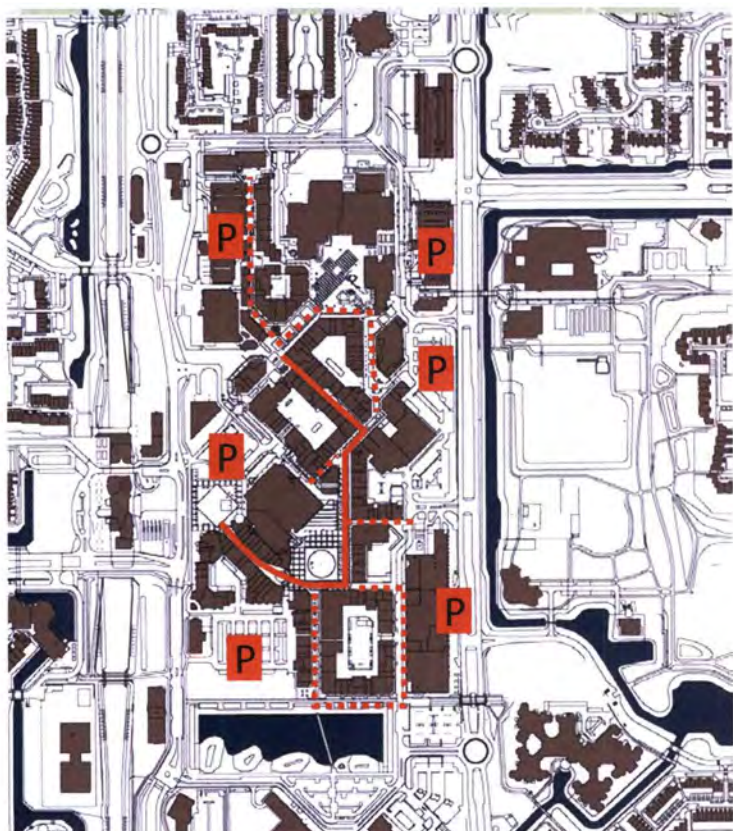
### Ambities

Door concurrentie-ontwikkelingen (o.a. in de centra van Dronten en Almere), en de eerder genoemde factoren (o.a. crisis, toenemende internetbestedingen, de woningmarktperikelen, ontgroening, vergrijzing en vertraagde bevolkingsgroei ook in Lelystad), zijn de uitbreidingsmogelijkheden voor detailhandel in stadshart Lelystad de laatste jaren afgenomen. Dit betekent dat de ambities voor de verbetering en uitbreiding van het winkelaanbod moet worden bijgesteld.

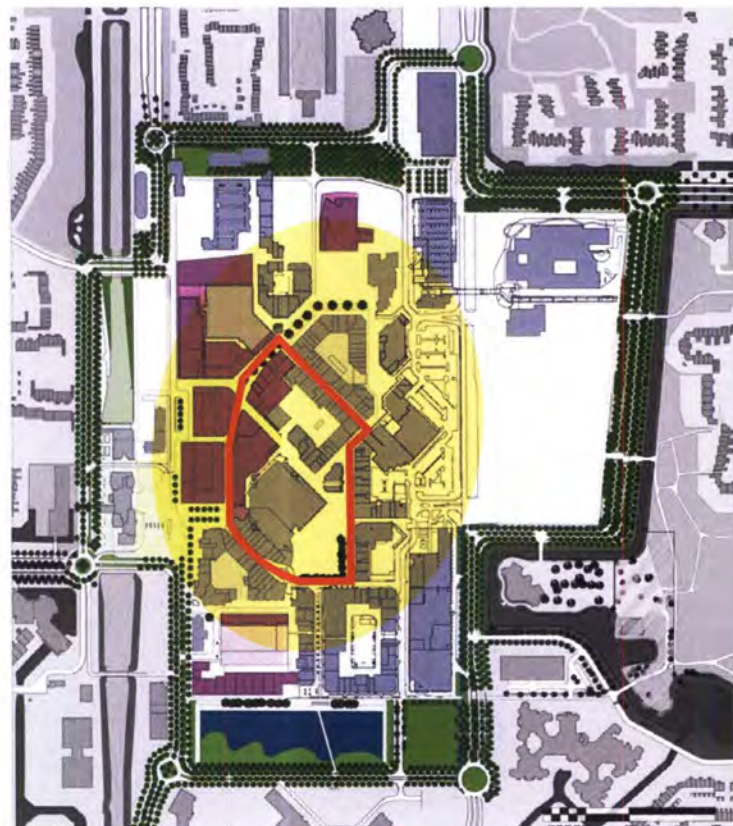
De uitbreidingsmogelijkheden voor commerciële publiekgerichte voorzieningen in het stadshart tot 2022 zijn ca. 12.750 m<sup>2</sup> bvo. Dit is niet voldoende om de in het vorige Masterplan beschreven ambities ten aanzien van de realisatie van een dubbele winkel-8 met aanloopstraten op korte termijn waar te maken. Er moeten dus nieuwe keuzes worden gemaakt, waarbij de beschikbare uitbreidingsruimte optimaal dient bij te dragen aan de verbetering van de winkelstructuur en het winkelklimaat in het Stadshart.

Het winkelcircuit in het stadshart van Lelystad moet daarom compacter zijn, zonder eventuele toevoegingen in de toekomst onmogelijk te maken. Dat betekent dat de structuur vooralsnog geen volledig bewinkelde dubbele-8 zal zijn, maar een compact winkelcircuit met aanloopstraten die de basis vormen voor toekomstige binnenstadscircuits (zie figuur 3). Het beschikbare uitbreidingsvolume voor winkels wordt ingezet om het winkelcircuit van binnen uit te versterken. De eerder beoogde metrage megastores bij De Waag bijvoorbeeld wordt ingezet voor versterking van het compacte winkelcircuit. Om eerst de structuur op de begane grond optimaal te vullen wordt winkelen op de 1e verdieping zoveel mogelijk vermeden.

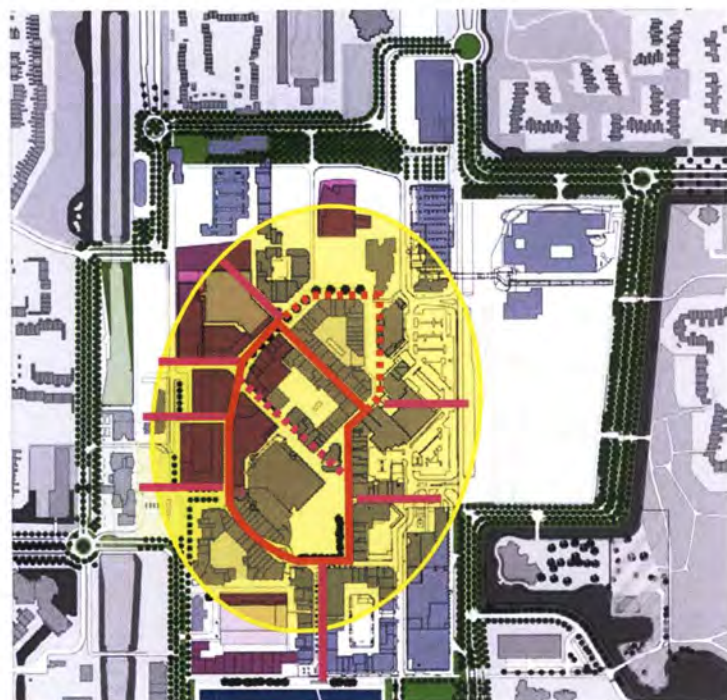




Kaart 1: winkelstructuur in 2001

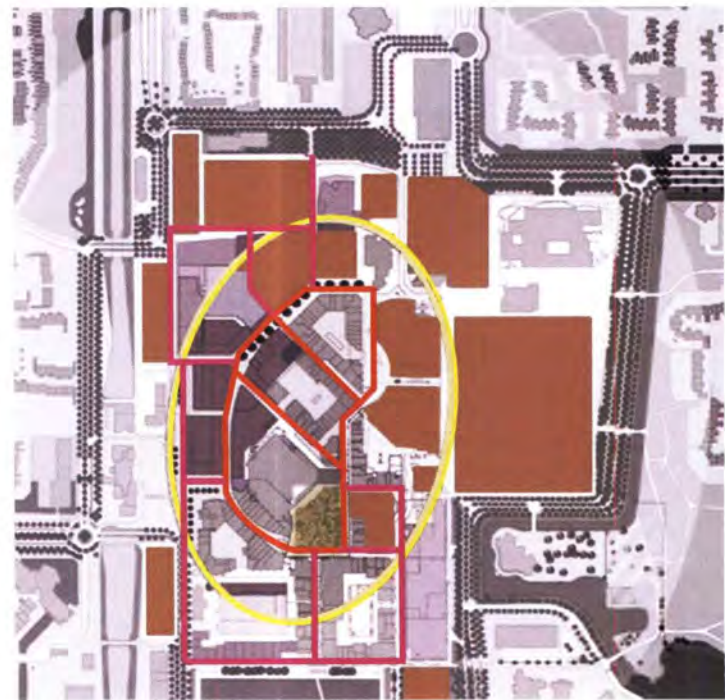


Kaart 2: huidige winkelstructuur (uitgevoerde onderdelen van Masterplan I)



- Aanzet tot dubbel winkelrondje
- Winkelrondje
- Aanzet tot aanloopstraat
- Aanloopstraatje
- Kerngebied 1e fase

Kaart 3: beoogde winkelstructuur 2022



Kaart 4: Winkelstructuur eindsituatie (+2030)

### **Fasering**

Een belangrijke voorwaarde om de ambities van het Masterplan realistisch in de tijd te verwezenlijken is fasering en prioritering van de programmaonderdelen. Bij deze herijking van het Masterplan ligt de prioriteit op de compacte winkelacht en het daarbij behorend programma. Fasering van het totale programma in de tijd geeft de markt de mogelijkheid om het programma te realiseren. Vanuit deze fasering en prioritering worden twee fasen onderscheiden in deze herijking van het Masterplan;

Fase 1 2012-2022 met concentratie van programma rond en versterking van de winkelacht.

Fase 2 2017-2027 met de aangrenzende gebieden aan de winkelacht en overig programma.

Binnen fase 1 is er ook weer een programmering en prioritering te herkennen. Er wordt gestart met de versterking van het Stadhuisplein door het Stadhuisplein te herinrichten inclusief de aangrenzende aanloopstraten. Programmatisch wordt het Stadhuisplein aangevuld met (dag)horeca en het publieksgericht (grandcafé, winkels, oid) invullen van de begane grond van de TNT locatie. Vervolgens wordt de Neringpassage opgepakt, mogelijk in combinatie met de geconditioneerde aanpak van het ABCD complex. De Agorahof zal deels groot onderhoud krijgen zodra er duidelijkheid is over de plannen rond de Waag. Hiermee ontstaat ook duidelijkheid voor de dagmarkt. Zodra er vanuit de marktpartijen initiatieven zijn ontplooid voor het realiseren van een nieuwe bioscoop en andere vormen van stedelijke leisure is de definitieve pleininrichting van het Agorahof aan de beurt

De keuze is om in de eerste fase prioriteit te geven aan de nieuwbouw en uitbreiding van het ABDC-complex. Het belangrijkste argument hiervoor is dat de bestaande winkelformules behoefte hebben aan uitbereiding en vitalisering om daarmee weer goed te kunnen functioneren in de huidige tijd. Eveneens op korte termijn leent De Waag zich om kleine, vernieuwende initiatieven te ontplooiën. Laat dit winkelgebied, waar gemiddeld genomen de huur ook lager ligt, de broedkamer worden voor nieuwe ondernemers. Daarbij is het wel wenselijk dat De Waag een upgrading ondergaat, omdat de huidige verschijningsvorm zeer gedateerd oogt. Ook is een betere aansluiting bij de ruimtelijke structuur wenselijk. Of deze renovatie echt ingrijpend of meer cosmetisch van aard is, hangt samen met de termijn waarop eventuele sloop en nieuwbouw ter hand genomen gaat worden.

Naast de aanbodverbetering en structuurversterking, wordt het winkelklimaat en de belevingswaarde in het stadshart tot 2022 ook verbeterd worden door de nieuwe inrichting van de openbare ruimte in het Stadshart aansluitend op de gecreëerde kwaliteit van de openbare ruimte in de Promesse en het Stationsplein. Daarbij zal specifiek aandacht worden besteed aan het Stadhuisplein, de beoogde 'huiskamer' van het stadshart.

Omdat winkelen slechts een onderdeel is van een binnenstadsbezoek, wordt de kwaliteit van het Stadshart niet alleen bepaald door de winkelfunctie. Ook het aanbod van horeca- en leisurevoorzieningen speelt daarin een vooraanstaande rol. De beschreven verbetering van de uitgaans- en leisurestructuur, met als dragers een nieuwe bioscoop in aansluiting op het theater en het te verplaatsen casino, zal de aantrekkelijkheid van het stadshart zeker een extra impuls geven. Verwacht wordt dat vanuit de markt initiatieven voor andere leisure-componenten (fitness/welness, laserquest, pool/snooker) worden genomen, zodat het beoogde leisurecluster aan de noordkant van het centrum vorm krijgt.

Daarnaast kunnen kantoren en woningen bijdragen aan de levendigheid en de kwaliteit van het stadshart. Er moet ruimte zijn voor kleine woningbouwinitiatieven die zorgen voor de af en toe  
25  
aanhechting van de bestaande gebieden in fysieke en sociale zin. Enerzijds genereren ze bezoekers en omzet en versterken daarmee het primaire draagvlak voor de voorzieningen, anderzijds zorgen ze voor meer mensen en ogen op straat waarmee de sfeer en (sociale) veiligheid worden vergroot. Het inpassen van woningen en kantoren moet zorgvuldig gebeuren om leegstand en daarmee schade aan de sfeer en het imago te voorkomen.

### **Flexibiliteit**

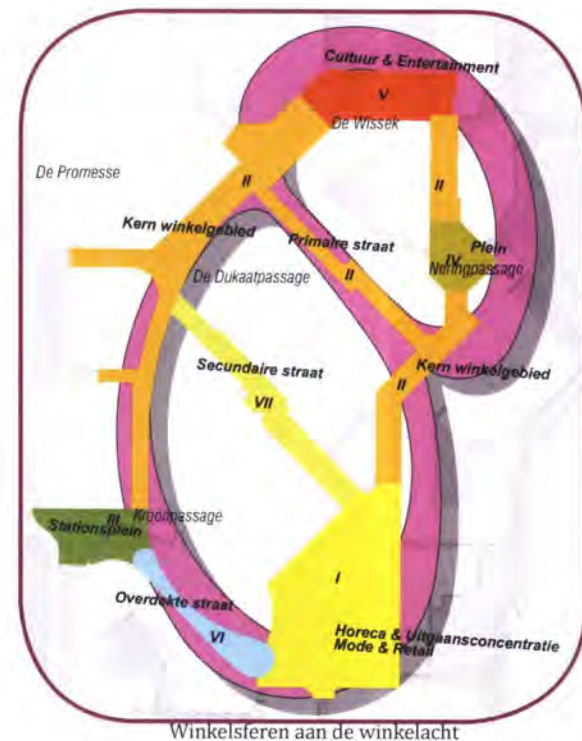
Een scope van 10 jaar of langer is vanuit economische perspectief en zeker voor een markt zo dynamisch als de winkelsector lang te noemen. In de berekeningen voor de uitbreidingsruimte is uitgegaan van blijvende economische stagnatie van tenminste nog 5 tot 10 jaar, waarbij het uitbreidingsvolume alleen is gebaseerd op de door O&S geprognosticeerde bevolkingsgroei. Wanneer de economie binnen de komende 10 jaar onverwacht toch (sterk) verbeterd en daarmee de marktpositie van het Stadshart, dan ontstaat er nog additionele uitbreidingsruimte voor verdere versterking van de winkelaanbodstructuur in stadshart Lelystad.



Dat de winkelmarkt zeer dynamisch is, wordt ook geïllustreerd doordat winkelformules die we enkele jaren geleden nog niet kenden (bv Primark, Zara, Forever-21, Media Markt, Saturn) inmiddels een sterke positie in de markt hebben verworven. Welke grootschalige formules de komende 10 jaar de markt zullen betreden is voor niemand duidelijk. Dat maakt het lastig om een 'dichtgetimmerd' Masterplan voor 10 jaar te maken. Initiatieven vanuit de markt voor nieuwe ontwikkelingen die kunnen bijdragen aan het versterken van de compacte winkel-8 moeten positief kritisch worden benaderd. Wanneer ze de haalbaarheid en het functioneren van de genoemde deelprojecten niet negatief beïnvloeden, dan moet realisatie daar waar mogelijk gefaciliteerd worden. Op voorhand kan in dit kader gedacht worden aan winkel-, horeca- of leisure-invullingen van de TNT-locatie aan het Stadhuisplein en plannen voor de verbetering van de Kroonpassage waarbij de toegankelijkheid vanaf het Stadhuisplein wordt verbeterd ('ontkurken van de Kroonpassage'). Ook is het denkbaar dat binnen de scope van het Masterplan (met uitloop tot 2027) een grootschalige winkelformule haar oog op het Stadshart van Lelystad laat vallen die niet in de beschreven Masterplan-projecten geacommodeerd kan worden. Als gekozen wordt voor een locatie in of aansluitend op de compacte winkel-8, maar

### 'Winkelsferen aan de winkelacht

Het hoofdwinkelcircuit zit opgespannen tussen een "Cultuur, uitgaans & leisure" gebied bij het theaterkwartier aan het Agorahof en het Stadhuisplein als de huiskamer van het Stadshart. Het hoofdwinkelcircuit, het primaire winkelgebied, wordt gevormd door de Neringpassage, De Wissel, de Promesse en de Kroonpassage. Het Stadhuisplein is de verbindende schakel tussen De Kroonpassage en de Neringpassage. De Dukaatpassage is de secundaire verbindingstraat. Om van het voornoemde rondje een compacte winkel-8 te maken zou aan de Dukaatpassage in de toekomst een verder "verwinkeld" (d.w.z. winkels i.p.v. dienstverlening of horeca) moeten worden. Op deze manier is er de mogelijkheid dat op langere termijn een dubbele winkel-8 gerealiseerd wordt, waarbij de noordelijke lus via de Agorahof aan de zuidelijke lus verbonden wordt gekeken worden naar de gevolgen voor de winkelstructuur ('effectmetingsstudie') alvorens wordt gekozen voor afwijzing of juist medewerking verlenen aan het initiatief.



De hoofdwinkelstraten zijn attractief voor de consument vanwege de veelzijdigheid in winkelaanbod, de aantrekkelijkheid van het verblijfsklimaat en het aanbod van winkelhoreca en dienstverlening. Deze hoofdwinkelstraten worden gedomineerd door filiaal- en ketenbedrijven. Aan het winkelcircuit liggen daarnaast twee 'rustplekken' waar de consument zijn winkelbezoek kan onderbreken voor een kop koffie of een broodje.

Het Stadhuisplein kan, door de nog te versterken daghoreca functie in combinatie met de beoogde herinrichting, uitgroeien tot de 'huiskamer van het stadhart'. Een aantrekkelijke verblijfsplek om af te spreken en het bezoek aan het stadhart te beginnen of eindigen. Daarnaast is er het Stationsplein waar enkele sterke daghorecaformules in combinatie met een fraaie ingerichte openbare ruimte en warme architectuur van de aanliggende gebouwen, zorgen voor een attractief verblijfsklimaat. De ligging ten opzichte van bus- en treinstation maken ook deze locatie tot een strategisch begin- of eindpunt van een bezoek aan het stadhart.

In de aanloopstraten en in De Waag is het aanbod feitelijk gevarieerder. Naast enige filiaal- en ketenbedrijven zijn het vooral lokale ondernemers en de combinatie van winkels, horeca en dienstverlening die zorgen voor een specifiek karakter. Dit zijn de 'broedplaatsen' voor beginnende ondernemers en voor aanbieders in bijzondere aanbodsegmenten (modelbouw, sportprijzen, feestartikelen, etc.) die de hoge huren van de hoofdwinkelstraten niet kunnen dragen. Juist dit soort straten met veel 'couleur locale' zorgen voor het onderscheidend karakter van een centrum van een stad ten opzichte van de wijk- en stadsdeelwinkelen. Wel is het van belang is dat ook in deze gebieden de kwaliteit van de openbare ruimte verbeterd wordt.

### ***Openbare ruimte en tijdelijke inrichting***

In de periode dat het stadshart nog niet af is, moet er voor worden gewaakt dat het stadshart niet in een neerwaartse spiraal terecht komt. Als er de komende jaren niet wordt geïnvesteerd is er een groot risico voor verval in de bestaande centrumdelen. We zullen de investeringen die de afgelopen jaren in de openbare ruimte en vastgoed zijn gedaan veilig moeten stellen en zorgen dat de nog beoogde investeringen in de openbare ruimte op basis van het Masterplan met prioriteit worden uitgevoerd. Doe daarbij geen concessies aan de kwaliteit. Hiermee creëren we value voor money voor de ondernemers en de bezoekers van het stadshart. Enerzijds betekent dit aandacht voor de openbare ruimte in en aan de winkelacht, en het creëren van 'zachte' overgangen tussen nieuwe naar bestaande gebieden, anderzijds een nette en attractieve tijdelijke inrichting van de niet ontwikkelde gebieden in en aan de randen het Stadshart.

In 2001 is gezien de te verwachten snelheid van de ontwikkeling en daarmee de verwachte beperkte onderhoudsduur van het openbaar gebied besloten om vanuit groot onderhoud niet bij te dragen in de exploitatie Stadshart. Nu de situatie met betrekking tot de realisatieduur wordt verlengd is in het Masterplan nu opgenomen dat de onderhoudsbijdrage voor die gebieden die aan groot onderhoud toe zijn, worden gekoppeld aan de nog te realiseren m2 openbare ruimte in het stadshart.

Gebieden die al bouwrijp zijn gemaakt ten behoeve van de ontwikkeling, worden volgens het adagium schoon, heel en veilig tijdelijk ingericht en beheerd vanuit de grondexploitatie.

Dit alles leidt tot de volgende aanpak:

### ***Stap 1: de basis***

Er moet kwaliteit en logica worden toegevoegd. In de stedenbouwkundige structuur, de bebouwing en de beleving. Dit geldt ook voor de (tijdelijke) inrichting van het openbaar gebied, de bewegwijzering en de bewinkeling. Er wordt regie genomen en eisen gesteld aan reclame, aan uitstallingen en aan alles waar als gemeente invloed op kan worden uitgeoefend.

Er wordt gezorgd voor goede bewegwijzering zowel naar het centrum toe ( dus vanaf de buitenkanten) als in het centrum. Er worden plekken gemaakt waar je kunt zitten en ontmoeten waarbij een identiteit wordt gebouwd door middel van architectuur en bijzondere voorwerpen in de openbare ruimte. Met bestaande architectuur wordt creatief omgegaan bijvoorbeeld door arcaden dicht te zetten en te kijken naar de luifels. Evenementen en promoties moeten ervoor zorgen dat mensen een reden hebben om naar het Stadshart te blijven gaan.

### ***Stap 2 : de tijdelijke invulling van de randen***

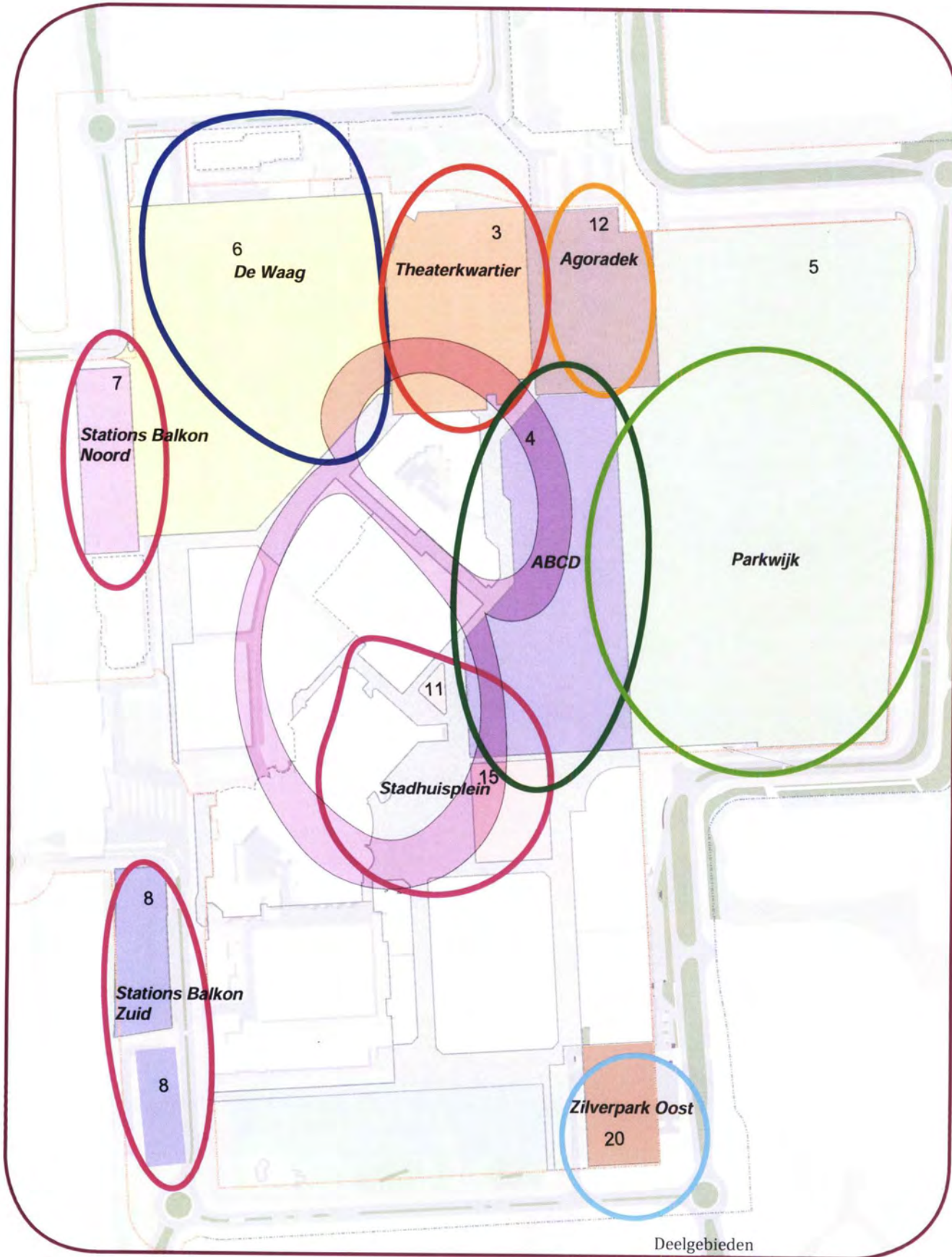
Mocht de ontwikkeling van het stadshart om wat voor een reden stagneren dan dienen de randen kwalitatief goed te zijn ingevuld. Door deze tijdelijke invulling (boomgaard, gras, speelweide, dierenweide, jeu de boules enz) te organiseren wordt ook verpaupering en achteruitgang tegengegaan. Deze tijdelijke, positieve, maatregelen hebben lage kosten, maar een groot effect. Hierdoor wordt de grijze sluier van de oudere gedeelten van het stadshart gehaald en krijgt het kleur.

### ***Toolkit Openbare Ruimte***

Voor het stadshart is een onderverdeling gemaakt in een aantal verschillende straatprofielen (winkelstraten, woonstraten en pleinen). De toolkit doet uitspraken over de materiaaltoepassing in alle straten van het centrum met uitzondering van de pleinen. Deze pleinen krijgen een hoger inrichtingsniveau en worden afzonderlijk maar in aansluiting op de overige straten ontworpen. Deze ambities vertaald in de toolkit blijven overeind.

### ***Financiële vertaling naar de grondexploitatie***

Het voorliggende Masterplan 3.0 met de nieuwe fasering, de herpogrammering en prioritering heeft ook zijn financiële vertaling gekregen naar een bijgestelde grondexploitatie. Beide documenten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en laten in opbouw en structuur dezelfde redenering zien. Met uiteindelijk als doel om met de beschikbare middelen uitvoering te geven aan het Masterplan Stadshart om hiermee een zo optimaal mogelijk functionerend Stadshart te realiseren met zo laag mogelijke risico's. De grondexploitatie is daarbij een cruciaal financieel instrument om grip te houden op de totale financiële middelen van de projecten in het stadshart.



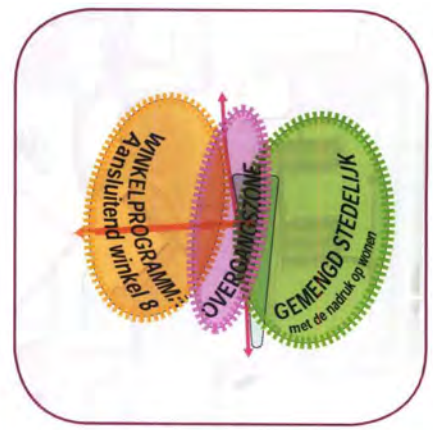
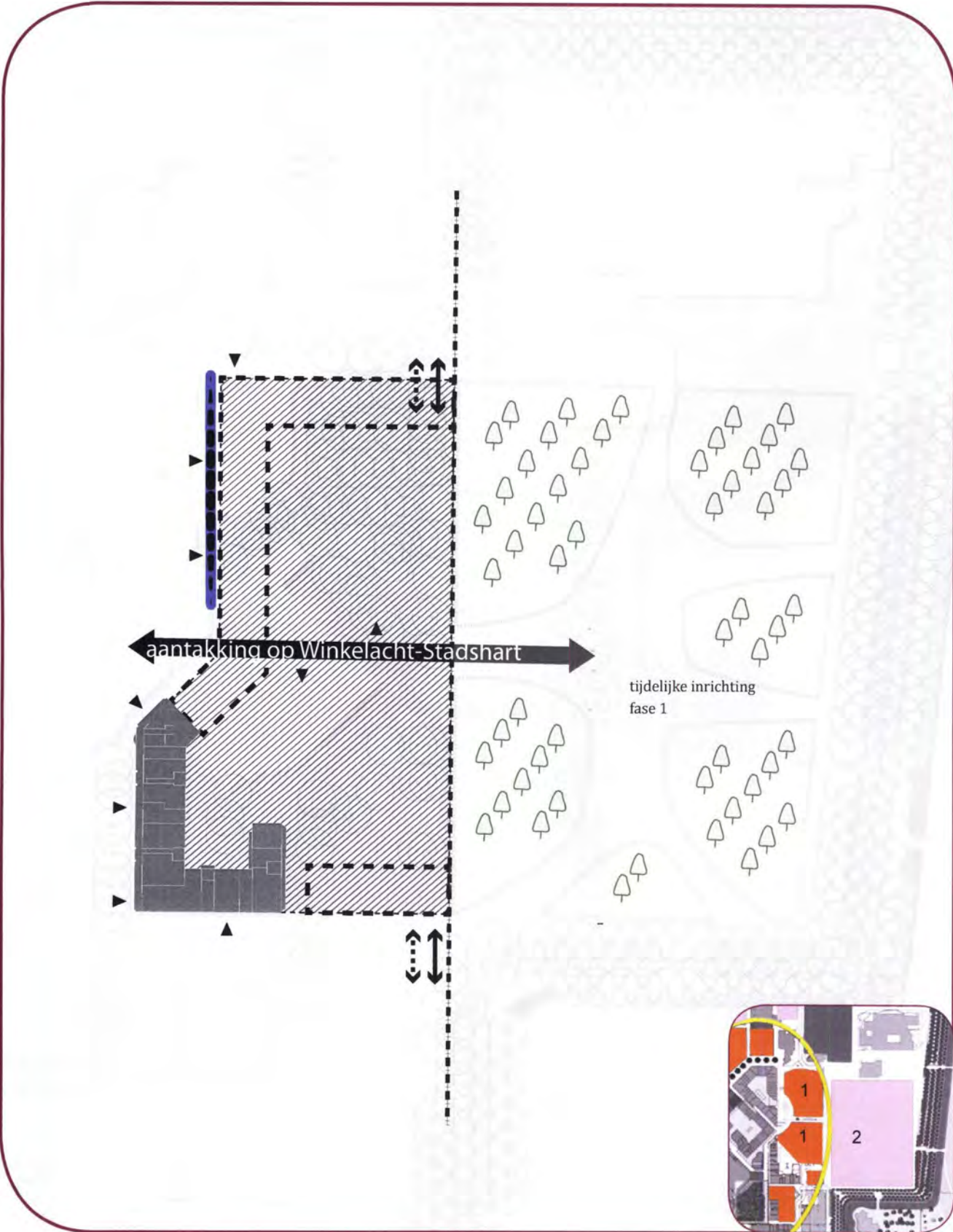
## **Deelgebieden**

- **stedenbouwkundige inrichting deelgebieden fase 1**
- **programma (grafisch) m2 en fasering**
- **eventuele tijdelijke inrichting**

In het stadshart kunnen verschillende deelgebieden worden onderscheiden, die in meer of mindere mate gekoppeld zijn aan het beschreven winkelcircuit. Achtereenvolgens zal nu op het in deze deelgebieden te realiseren programma worden ingegaan.

De afwezigheid van een marktpartij die de gebiedsontwikkeling domineert, geeft risico's maar schept ook kansen. Het opent het gebied voor een veelvoud aan nieuwe opdrachtgevers, variërend van kleine bedrijven, woongroepen, particulieren, kleine ontwikkelaars, instituten, etc.

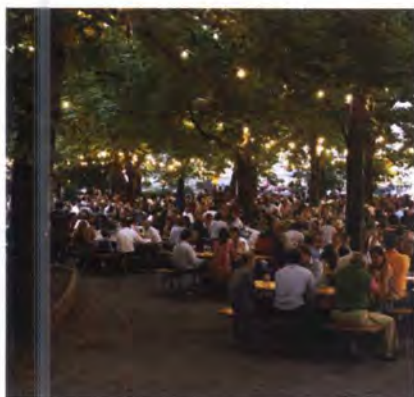
Een planontwikkeling wordt geprefereerd waarbij de diversiteit niet een gevolg is van een esthetisch principe zoals dat op dit moment in zwang is maar dat de diversiteit, de pandgewijsheid, een gevolg is van een divers opdrachtgeverschap. Door te werken met wanden en duidelijke keuze van materialen zal de architectonische variatie niet leiden tot een te bont stadsbeeld.



Boomgaard met wandelpaden als mogelijke tijdelijke invulling voor de Parkwijk

- Bestand
- Statige entree  
Dubbelhoog t.b.v. wegwerken zicht op parkeerdek
- Entree parkeergarage  
Parkeren op eigen terrein, locatie nader te bepalen
- Entree aspeditie  
alleen inpandig, locatie nader te bepalen
- woningbouwzone
- Functie in plint
- Doorsteek centrum-plantsoen  
precieze locatie nader te bepalen  
minimale doorgang 10m.  
Gewels gericht op doorsteek
- Doorsteek Groene Carre-plantsoen
- Winkelentrees
- Pleinruimte
- Fruitboomgaard in fase 1
- Tijdelijke invulling

ABCD lokatie



Boomgaard als mogelijke tijdelijke invulling voor de Parkwijk

## ABC/D locatie

### *Beschrijving, Ligging en sfeer*

Het abcd complex is een belangrijke publiekstrekker binnen het stadshart. Abcd ligt op een strategische plek, op de kruising van de wissel en de neringpassage, aan de oostzijde van de winkelacht. Voor het versterken van het stadshart is het belangrijk dat dit complex behouden blijft en versterkt wordt. Het bestaande complex is zeer introvert van karakter. Versterking betekent het complex een aantrekkelijke gevel en uitstraling te geven, waardoor het gehele stadshart een impuls krijgt

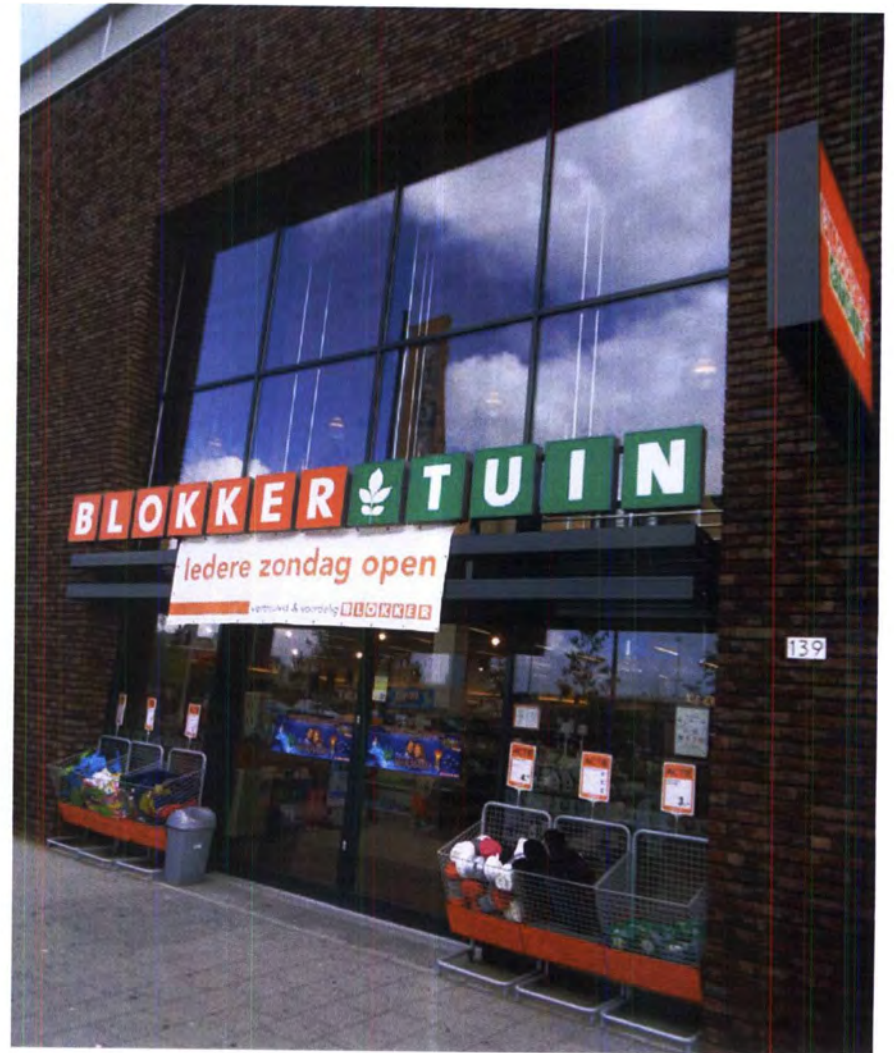
### *Programma cijfers*

Het programma voor de ABC/D lokatie bestaat uit:

24 meergezinswoningen

300 m<sup>2</sup> kantoren

4.200 m<sup>2</sup> winkels



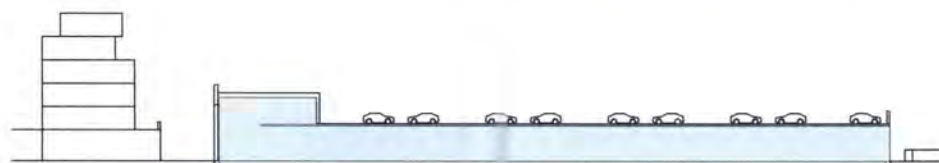
referentie: Entree parking meeontworpen



referentie: Statige entree, parkeren weggewerkt achter dubbelhoge entree



Doorsnede ABC/D - Parkwijk



parkeren uit zicht door hoog winkelpand met entresol. Parkeren op het dak.



parkeren uit zicht door hoog winkelpand met entresol. Parkeergarage tegen winkels aan.



parkeren uit zicht door dubbelhoge entree.



parkeren uit zicht door woningbouw



parkeren in het zicht, geen goedkeuring

### ABC/D-Parkwijk locatie

#### Toekomstbeeld

Bij de ontwikkeling van de ABC/D-lokatie mag er geen "achterkant situatie" ontstaan richting de Parkwijk. De doorsteek naar de Parkwijk zorgt ervoor dat deze lokatie goed wordt aangetakt op het stadshart.

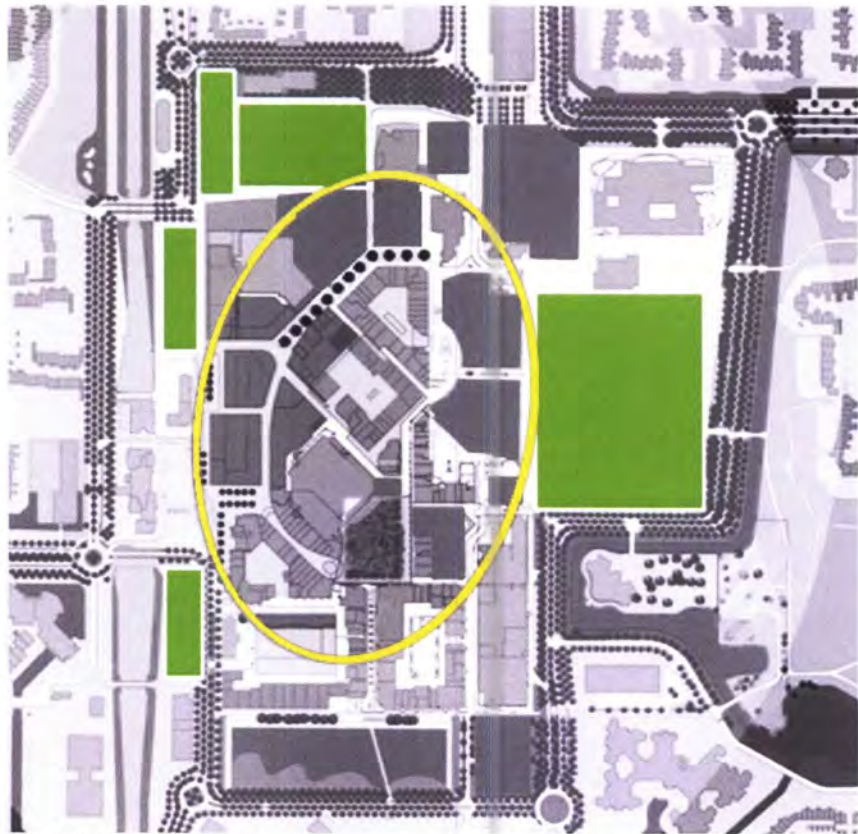
Het parkeren voor de ABCD-lokatie wordt op eigen terrein opgelost zonder de plintfunctie teniet te doen. Tevens moet voorkomen worden dat de bewoners tegenover de ABCD-lokatie uit gaan kijken op een parkeerterrein. Dit kan op verschillende manieren uitgewerkt worden. Eén van de oplossingen is het werken met een dubbelhoge entreezone voor de winkels. Hierdoor krijgt de winkelstraat de gewenste allure en wordt het parkeerdek verborgen.





Principe fruitboomgaard als tijdelijke invulling voor de IIe-fase

Parkwijk



fase 2 in het groen

Fruitboomgaarden als tijdelijke invullingen

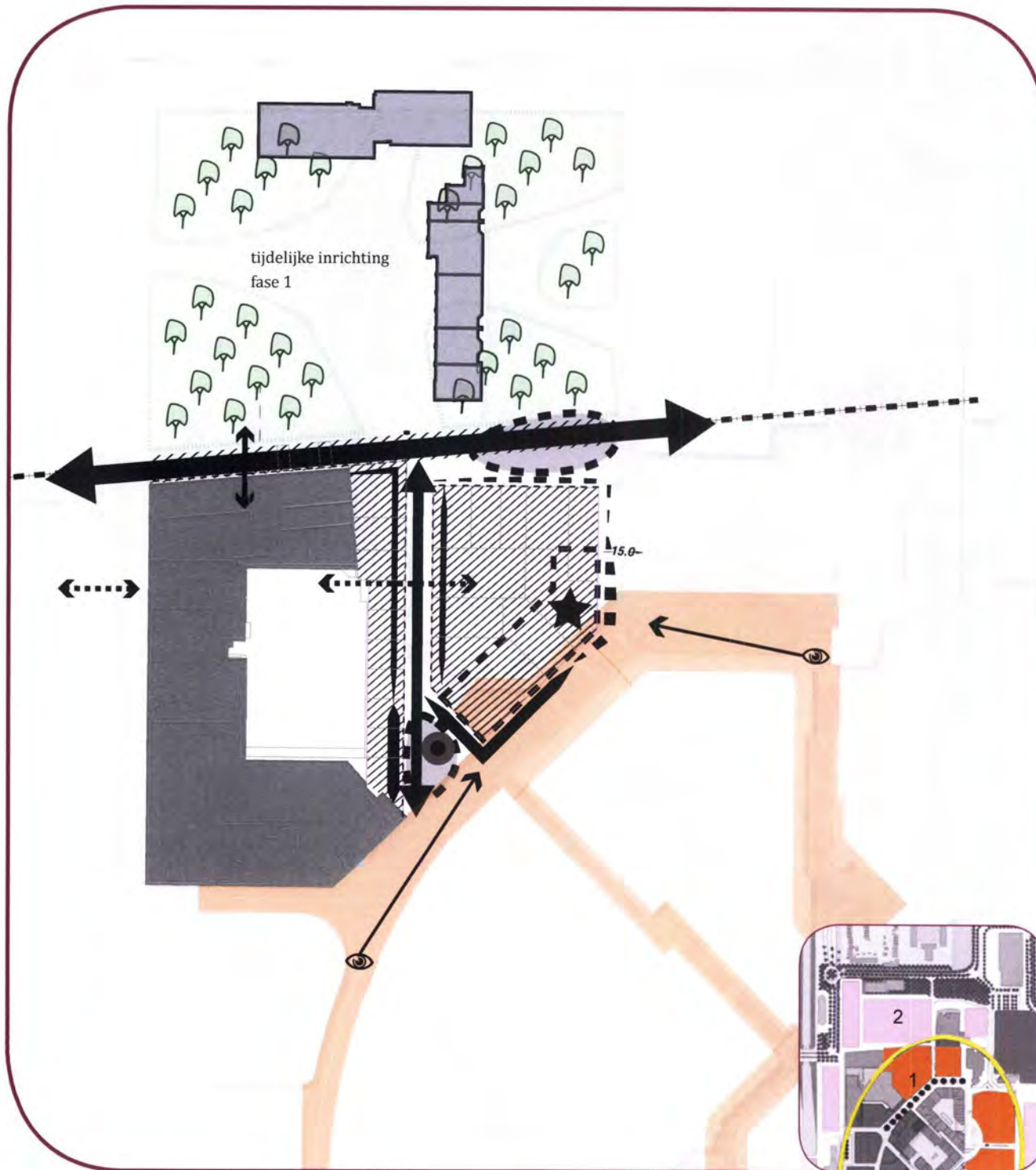


### Tijdelijke inrichting

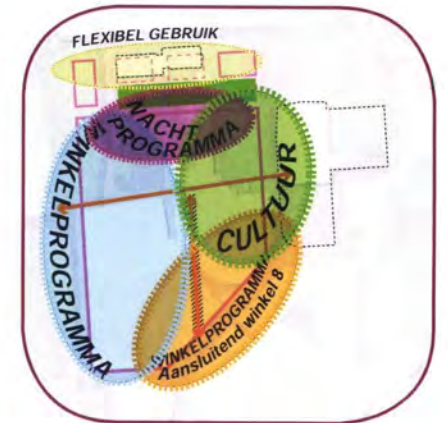
Fase 2 vindt plaats tussen 2018 - 2022. Voorkomen moet worden dat deelgebieden die later ontwikkeld worden een desolate uitstraling krijgen. Het maken van tijdelijke fruitboomgaarden, mogelijk omzoomd met hagen en paden erdoorheen, zorgt voor een kwalitatieve uitstraling. Kleine fruitbomen variërend in soort van pruim, kers tot peer en appel geven ieder jaar een mooie bloesem.

De padenstructuren, van halfverharding, zal op sommige plekken uitwiden waardoor er kleine openbare ruimtes kunnen ontstaan.





De Waag



- Gevel in belangrijke zichtas
- Bijzondere bebouwing
- plint 3-4.5 m hoog
- Winkelplint verhoogde uitstraling aan winkel acht, min
- Horeca/leisure plint, verhoogde uitstraling aan winkel acht, min
- Markant gebouw/ bebouwingsaccent
- Hoge beeldragie bebouwing op markante posities
- 8 tot 12 bouwlagen
- overige 4 tot 6 bouwlagen
- Paviljoen
- Bouwvelden, precieze locatie nader afste
- Pleinruimte
- Plantsoen, relatie met het theaterplein
- zoeklocatie woningbouwlocatie op plint
- Alomzijdige bebouwing aan het groene car en aan het plantsoen. Mogelijk verzamelge woongebouw.
- Bestaand
- Entree parkeergarage op niveau 2. Boven commercieel
- verbinding met bestaande parkeergarage
- Entree expeditie allen inpandig
- Doorsteek de Waag precieze locatie nader te bepalen minimale doorgang 8m. Gevels gericht op doorsteek
- Straat Verplaatsbaar in noord-zuid richting
- Oriëntatie gevel
- Fasering 2e fase
- Fruitbomen in Fase 1



## De Waag

### Renovatie, sloop kiosk, verbindingzone Agorahof-Waagdek

#### *Beschrijving, ligging en sfeer*

Het huidige winkelcentrum van de Waag daterende uit de jaren 70 bestaat uit een clustering van winkels gecombineerd met een groot parkeerdek aan de westzijde. Het waagcomplex is een opzichzelf staand complex en staat eigenlijk los van de winkel8.. Door de voorgenomen sloop/nieuwbouw van deze locatie is de laatste jaren geen onderhoud meer gepleegd aan de bebouwing en zijn huurders verzocht een andere locatie te zoeken. En is er veel leegstand. Hierdoor is een verloederd beeld ontstaan. De sloop/nieuwbouw is uitgesteld. Positieve kant is dat er nu veel ruimten op tijdelijke basis verhuurd worden tegen relatief lage kosten, waardoor een grote diversiteit aan ondernemers is toegevoegd.

#### *Programma cijfers*

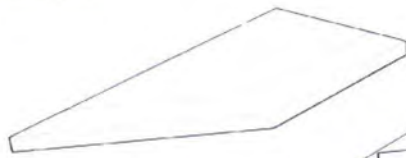
Het programma van deze locatie voor fase 1 bestaat uit:  
8.500 m<sup>2</sup> winkelruimte (vervanging bestaande volume)

#### *Toekomstbeeld*

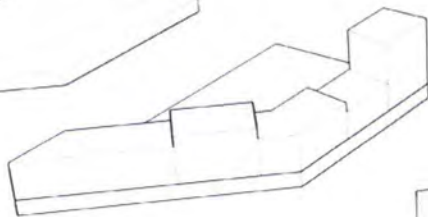
De garage aan de Westzijde wordt gesloopt. Hierdoor komt het bestaande waagcomplex zichtbaar vanaf de groene carré. De ruimte die vrijkomt wordt getransformeerd als boomgaard. De waag krijgt zo een groene voortuin, wat kansen biedt voor ondernemers. Het fietspad langs de stationsweg wordt doorgetrokken waardoor de aansluiting op de agorabaan gerealiseerd wordt.

Principes; hoe om te gaan met woningbouw in de Waag

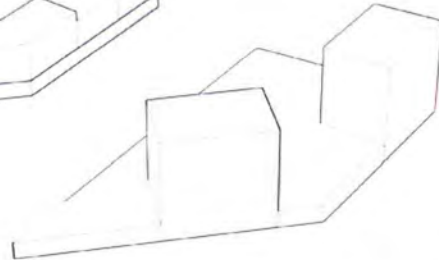
Winkelplint



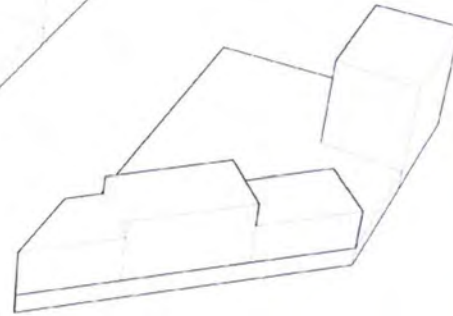
Winkelplint met appartementen



Winkelplint met appartementen geconcentreerd



Combinatie



Appartementen op plint en geconcentreerd





Statige entree



### Woningbouw Waag

Er zijn verschillende mogelijkheden hoe om te gaan met de toekomstige woningbouw. In de winkelstrip dient rekening gehouden te worden met appartementen op de winkels, appartementen geconcentreerd of een combinatie van beide. Bij de geconcentreerde variant van de appartementen komt er een grote entree aan de winkelacht. Bij een appartementenstrook boven de winkels zal er een centrale entree met een gallerijontsluiting gemaakt worden.

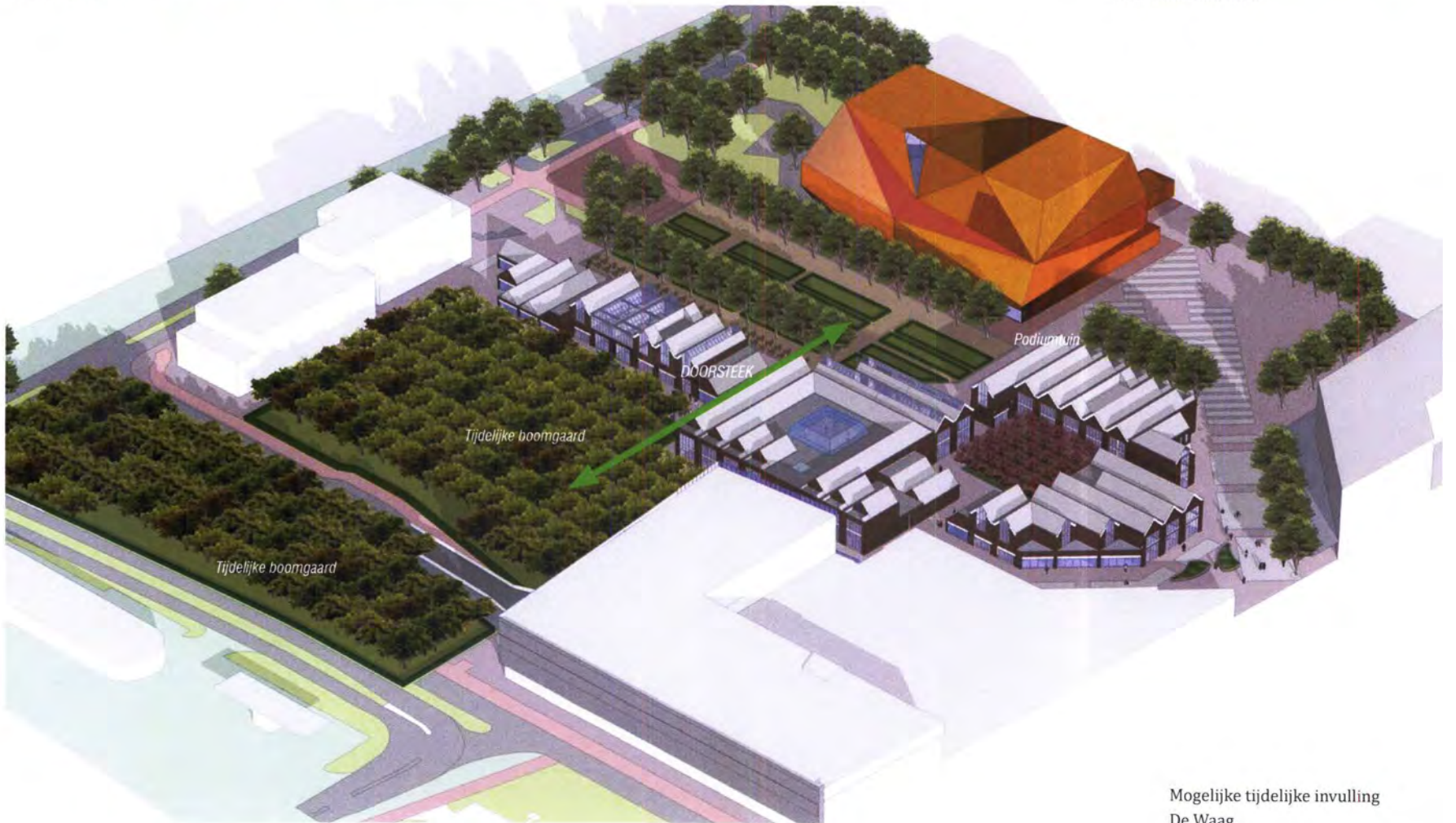
Het parkeren voor het programma van de Waag vindt plaats op eigen terrein.



referentie stadstuin



referentie stadstuin



Mogelijke tijdelijke invulling De Waag



referentie Fruitboomgaard



referentie podiumtuin "De Parade"



Impressie: doorsteek naar hofje en versterking aan de winkelacht



Impressie: herstylen van de Waag



referentie: Van transportruimte naar atrium met restaurant

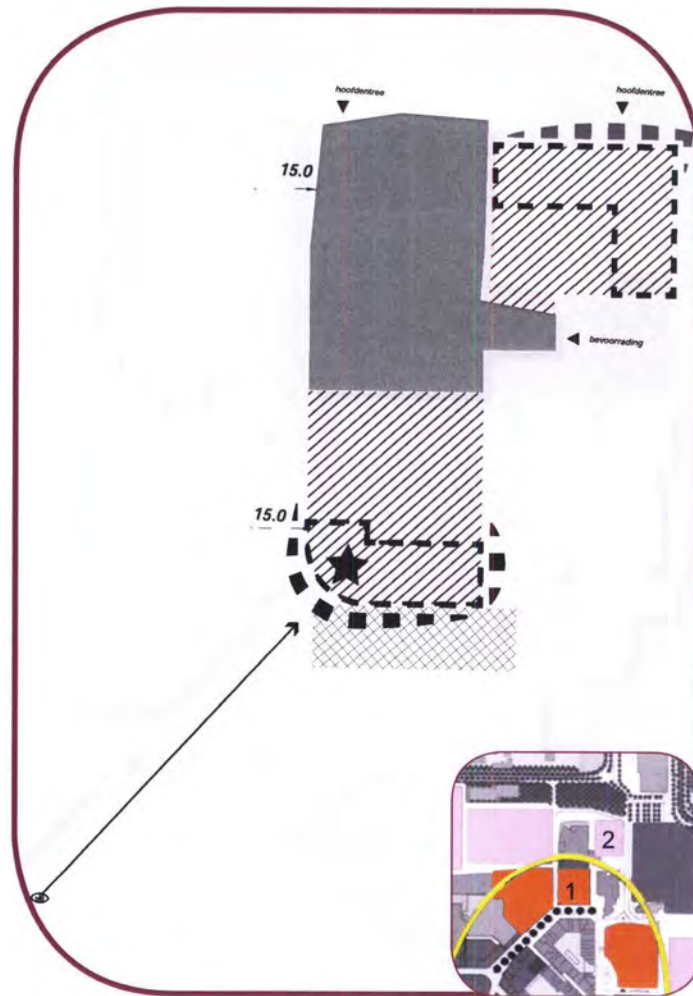
## Tijdelijke inrichting

Het gebied tussen het theater en de waag kan tijdelijk meer stedelijk worden ingericht. Een koppeling met het theater voor buitenevenementen behoort tot de mogelijkheden. Hier ontstaat een tijdelijk evenemententerrein die het culturele programma op food en non food met elkaar kan verbinden.

Het huidige winkelcentrum van de Waag daterende uit de jaren 70 versterkt de winkelacht niet. Het complex heeft reeds, door de oogharen heen, een samenstelling gerelateerd aan "mens en welzijn". Een kleine clustering van specialzaken met gerechten en specerijen uit verre landen zoals russische specialiteiten, afrikaanse levensmiddelen en een toko is reeds zichtbaar. Hierop aanhaken en deze te versterken en te koppelen met vermaak, cultuur en duurzaamheid is een kans. Op deze plek zou tijdelijk een brand van "duurzame levensstijl" kunnen komen, een samenwerkingsverband van ondernemers die op mens-, milieu- en diervriendelijk gebied samenwerken met een breed scala aan artikelen (food – non food) passende bij een duurzame lifestyle. De huidige structuur van het gebouw kan een flexibele indeling aan. Wanneer de luifel wordt verwijderd en de structuur zich meer laat lezen als verschillende pandjes met aan elkaar gerelateerde ondernemers kan er hier een tijdelijk interessante invulling plaatsvinden. Een invulling die gekoppeld zou kunnen worden aan het theater of aan seizoensgebonden evenementen en producten, zoals bijvoorbeeld de biologische lentemarkt.

De ruimte tussen het theater en de Waag zou gebruikt kunnen worden voor openlucht uitvoeringen gekoppeld met een exotische fijnproeverij, zelfs een "verse oogst" voorstelling behoort tot de vele mogelijkheden.





Theaterkwartier



- Ceval in belangrijke zichten
- verhoogde uitstraling aan groene zones, minimale hoogte = 6m
- verhoogde uitstraling aan winkel acht & theaterplein, minimale hoogte = 6m
- Marktgebouwen bebouwingsoverzicht
- Hoge belangrijke bebouwing op markante posities
- Functie in pijl
- Bouwvelden
- bebouwingsoverzicht op pijl
- Bestaand
- Ervree openbaar of anderszins
- Pleinbreedte ruider te helpen in combinatie met de benodigde marktbreedte
- Fasering 2e fase
- Fruitbomen in Fase 1



Agoratheater



## Theaterkwartier

### *Beschrijving, ligging en sfeer*

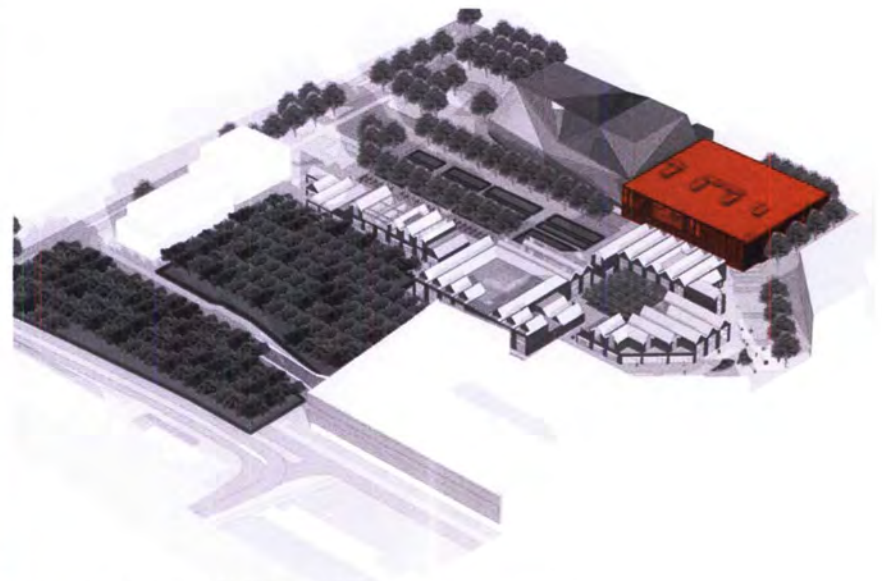
Het theaterkwartier ligt ten oosten van het theater. Het gebied wordt ingeklemd tussen het Theater, het Hotel, het Agora dek en het ROC Flevoland. Het gebied is één van de hoekpunten van het groene Carree en daarmee één van de toegangen tot de stad met haar voorzieningen. De huidige situatie van het theater omvat een behoorlijke dichte wand (artiesten entree, laden/lossen) richting de hoofdentree vanaf het groene carree tot het stadshart.

### *Programma cijfers*

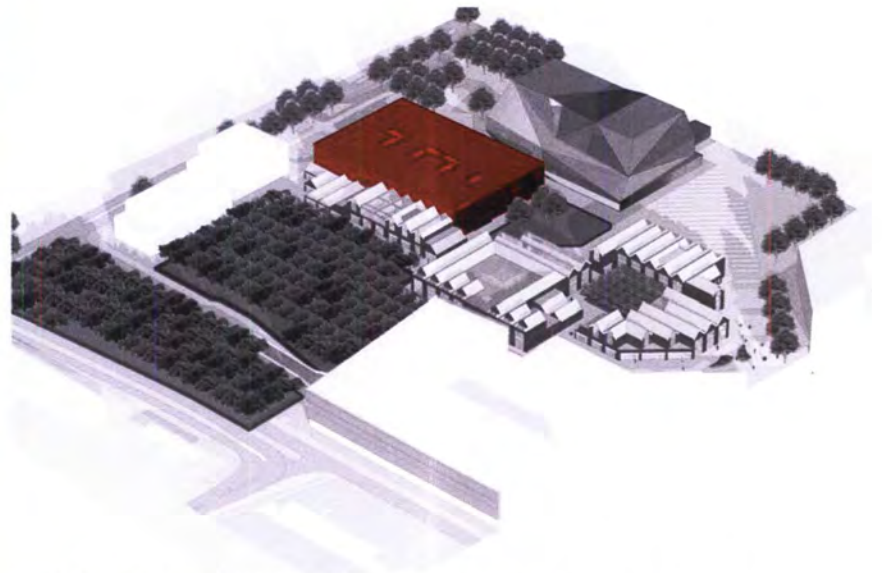
40 appartementen  
800 m<sup>2</sup> b.v.o. Dienstverlening  
775 m<sup>2</sup> Horeca/  
3225 Leisure

### *Beschrijving programma*

Nieuwbouw in de vorm van appartementen met een commerciële/maatschappelijk plint zorgt ervoor dat er geen achterkant ontstaat maar een adres aan het Groene Carré. De nieuwbouw vormt een onderdeel van het gebied rondom het theater en zorgt samen met het theater voor de afwerking van één van de hoekpunten van het groene carree in een totale groene setting aan deze kant van het stadshart.



mogelijkheid van een bioscoop met commerciële voorziening op het plein tegen het theater aan

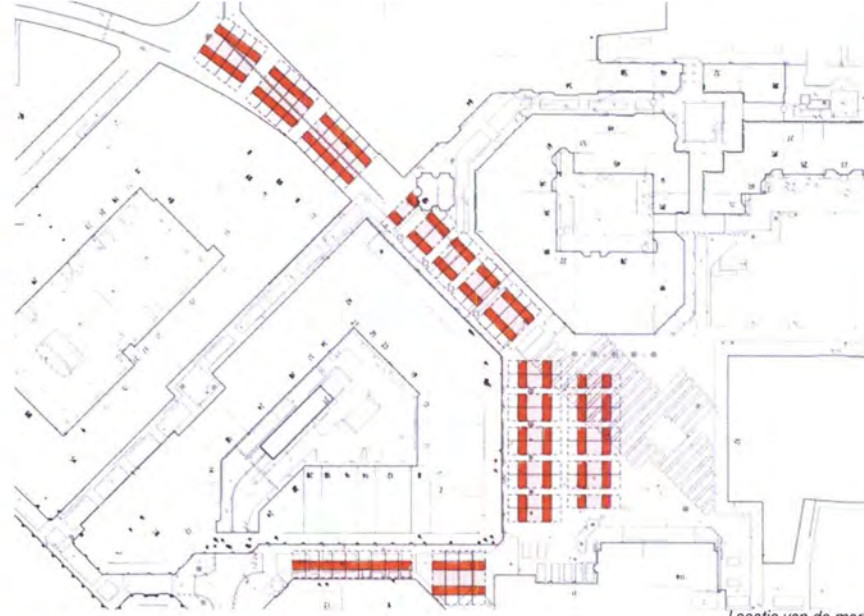


mogelijkheid van een bioscoop met commerciële voorziening tegen de Waag aan

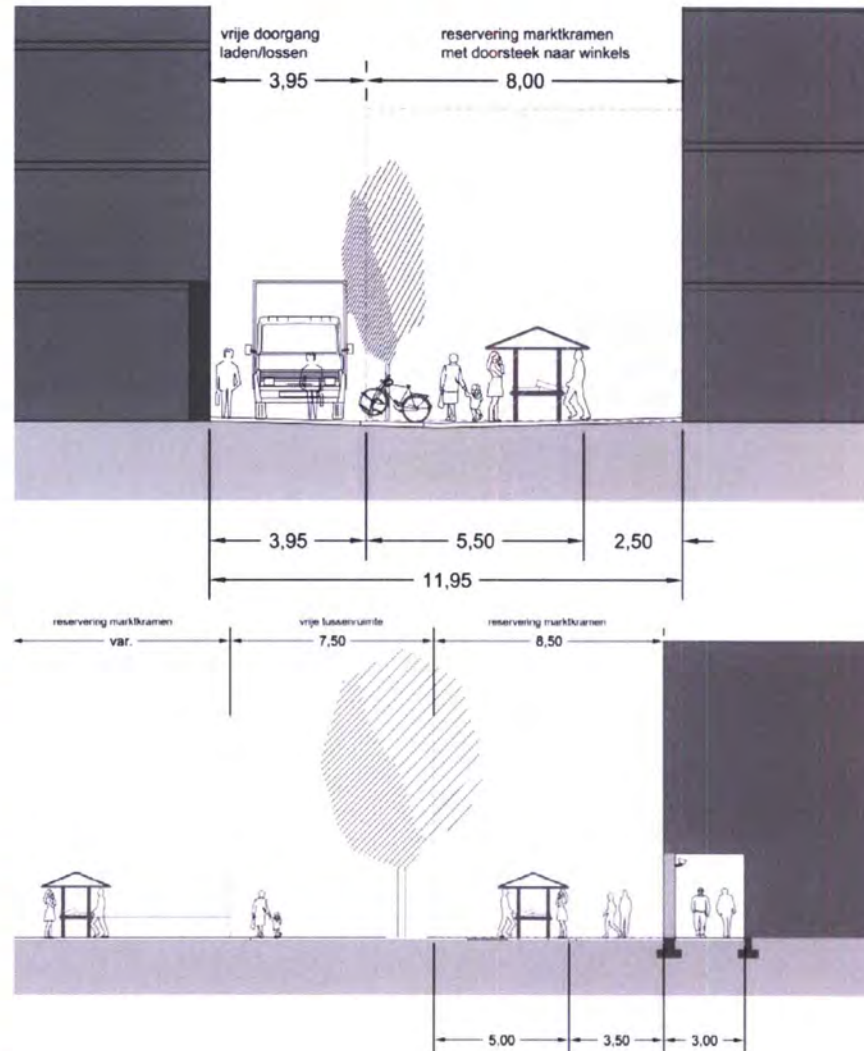
### Mogelijke locatie Leisure/ Bioscoop



De tijdelijke transformatie van de Waag en de buitenruimte laten de mogelijkheid voor een toekomstige invulling van een bioscoopcomplex met commerciële voorziening vrij. Tegen het theater of aan de Waag kan zo'n voorziening haar plek krijgen. De locatie en de geveluitstraling moeten complementair zijn aan de winkelacht. Aangezien de winkelacht hier meer de sfeer heeft van "Cultuur en Entertainment" is deze invulling hier goed passende. De wanden op de begane grond moeten open blijven zodat er geen dichte stegen zullen ontstaan.



Locatie van de markt



## Weekmarkt

In het kader van de herziening van het Masterplan Stadshart, november 2000 zal de huidige weekmarkt een nieuwe opzet en inrichting krijgen.

De weekmarkt in Lelystad vindt iedere dinsdag en zaterdag plaats op de volgende lokaties:

- De dinsdagmarkt duurt van 8.30 tot 13.00 uur en vindt plaats op het Noorderwagenveld in het Lelycentre.
- De zaterdagmarkt wordt gehouden op het Agorahof (Lelystadshart) van 9.00-16.00 uur.

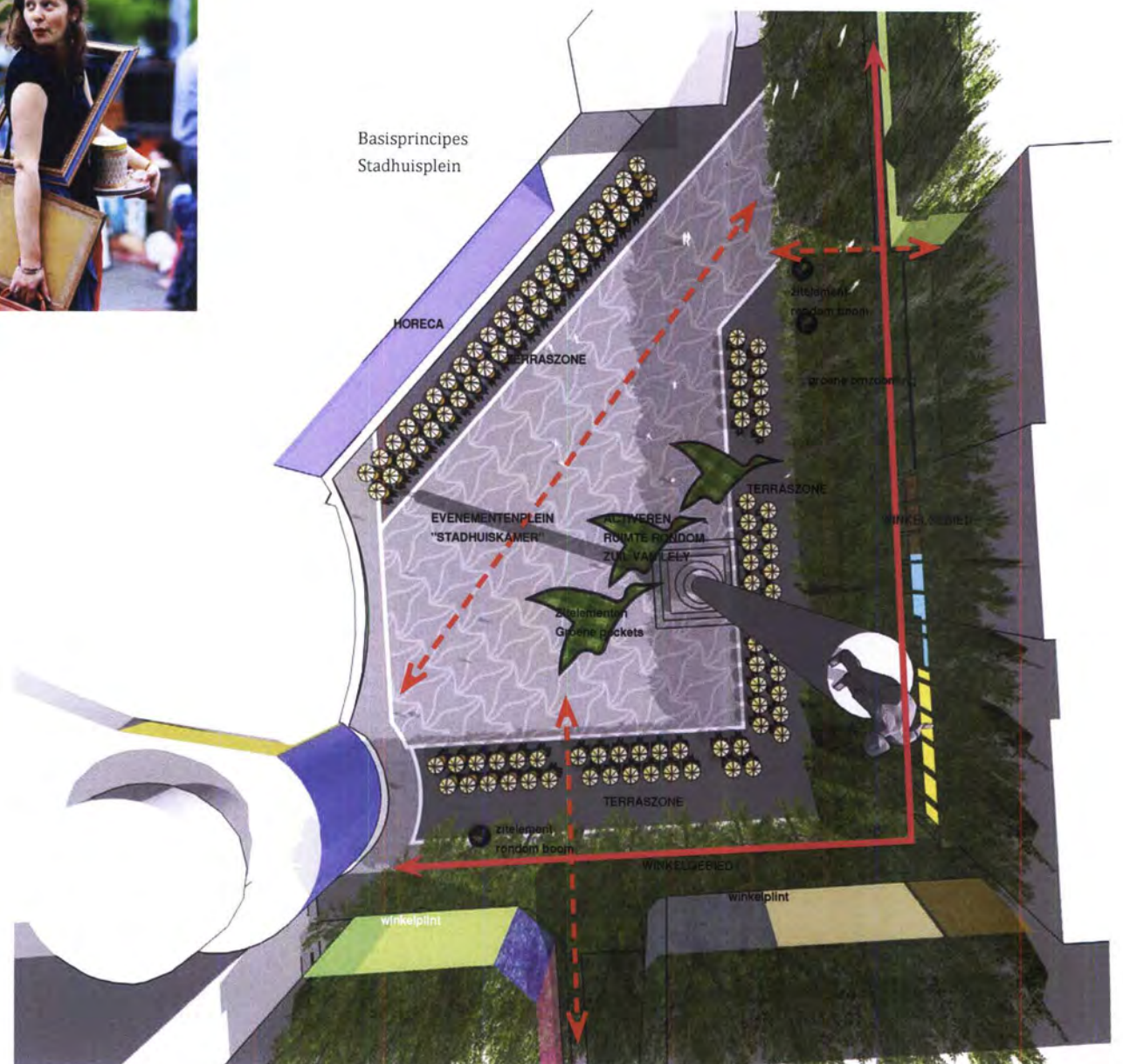
De weekmarkt is een goede mix van ondernemers die voorzien in de eerste levensbehoeften (brood, groente en fruit, vlees, vis) tot ge(ver)bruiksgoederen (oa .kleding, bloemen en planten) en overigen (boeken, tijdschriften). De markt opzet in het Stadshart bestaat uit diverse marktkramen en verkoopwagens (+/- 80 stuks) op het Agorahof. Het Agorahof is de enige plek in het Stadshart waar de markt plaats vind. Het ruimte beslag van een marktkraam is 4 bij 2.5 m (10 m<sup>2</sup>). De markt is goed bereikbaar voor laad- en losverkeer vanaf de Theatronweg en de Agoraweg. Verder is de markt ook goed bereikbaar voor fietsers. Met bij het theater een fietsparkeerplaats. Het opbouwen van de markt geschied al in de vroege ochtend, 06.00 uur. De markt indeling is zo dat er geen clusters van ondernemers zijn die zich alleen op groente, fruit of bloemen richt. Alle aangeboden goederen via de marktkramen, verkoopwagens staan dwars door elkaar. Een stoffenboer kan dus goed naast een groenteboer staan. Hier is bewust voor gekozen om te zorgen dat er een gevarieerd aanbod is en een goede afwisseling is in de beleving van de markt. Bij de markt zijn ook voorzieningen aanwezig die de markt nodig heeft om te kunnen draaien. Zoals daar zijn: goede elektra voorzieningen, een toilet voorziening en vuilcontainers .Alles wordt onder supervisie van de marktmeester gedaan, het aanspreekpunt voor de marktkooplieden.

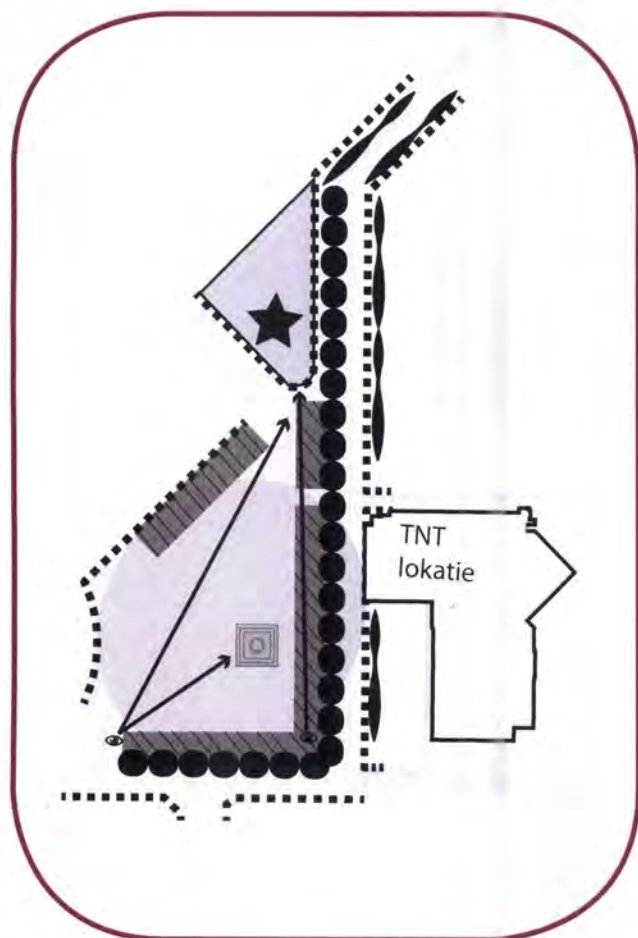
## Toekomstige situatie weekmarkt

De huidige locatie van de weekmarkt staat onder druk. De markt ligt een beetje achteraf van het winkelhart van Lelystad en ligt op een plek die bestemd is voor bouwactiviteiten. Verder is het Agorahof een plein met weinig tot geen uitstraling. Dode gevels en losse bebouwing. De plannen voor dit gebied moeten er voor zorgen dat de zogenaamde winkelacht wordt voltooid en dat er tweezijdige bewinkeling plaats gaat vinden. Indien deze plannen tot stand komen is de positie van de markt niet meer gewaarborgd. Markt voor Lelystad in het Stadshart is van groot belang, hetzij in commercieel opzicht dan wel in sociaal opzicht en beleving van het Stadshart. Daarom is er een nieuwe locatie gezocht en gevonden. Daarbij heeft het de voorkeur dat de weekmarkt onderdeel gaat uitmaken van winkelcircuit, omdat het dan de consumentenbeleving kan versterken. Rekening houdend met een aantal stedenbouwkundige en functionele wensen en randvoorwaarden is een aantal mogelijke locaties met elkaar vergeleken. Uiteindelijk gaat de voorkeur uit naar een verplaatsing naar de winkelstraten, nabij het Agorahof en de Promesse. Op deze plek kan de 2-zijdige markt zorgen voor extra levendigheid in dit deel van het Stadshart. Het verblijf in het Stadshart wordt aantrekkelijker en de verblijfsduur zal daarmee verlengen. Het schetsontwerp gaat uit van een 2-zijdige marktopzet met voldoende loop-, laad- en losruimte en voldoende ruimte ten behoeve de nooddiensten tussen en richting de winkelgevels. Het verdient aanbeveling om bij de verdere uitwerking ook rekening te houden met de mogelijkheid voor terrassen voor horeca-ondernemers ter plaatse van de warenmarkt. Een markt geeft veel reuring en er is altijd wat te zien, dat zijn juist de aspecten die door terrasklanten zeer gewaardeerd worden



referentie: evenementen. Van kunstmarkt tot touwtrekken tot modeshow tot schaatsbaan





## Stadhuisplein

### Beschrijving, ligging en sfeer

Na de oplevering van het Stadhuis, begin jaren 80, is ook het Stadhuisplein aangelegd. De inrichting van de openbare ruimte bestaat uit een grijs gridstructuur van betonklinkers en grindtegels, omkaderd door een enkele bomenrij met platanen. Aan de zuidzijde (Hema) zijn fietsenrekken gesitueerd en enkele bankjes. Rondom het plein is een diversiteit aan voorzieningen aanwezig. Trekkers zijn uiteraard het Stadhuis en aan de andere zijde van het plein de Hema.

Aan de westzijde van het plein is de entree van de Kroonpassage gesitueerd, met daarin de doorloop naar de Promesse. Prominent op het plein is de Zuil van Lely, een bijzonder kunstwerk van kunstenaar Hans van Houwelingen. De zuil bestaat uit een 30 Meter hoge zuil van basaltsteen, met daarop een beeld van Lely. De voet van de zuil wordt gevormd door trappen van basalt. De trappen worden veelvuldig gebruikt als zit en hang plek en klauterelement voor kinderen. De aanwezige winkels en horeca zorgen voor laad/los-bewegingen. De trouwstoet is toegestaan om over het plein te rijden via de Florijstraat naar de zudentree van het Stadhuis. De trouwstoet heeft op het plein geen echte vaste

### Programma cijfers

40 appartementen  
1500 m<sup>2</sup> maatschappelijke dienstverlening  
1000 m<sup>2</sup> Horeca/

### Toekomstbeeld

Verspreid over het jaar worden er allerlei evenementen georganiseerd door de ECL. Van een kermis tot een curiosamarkt, van beachvolleybal tot muziek.

Op dagen dat er niks georganiseerd wordt, maakt het grote open plein een kale, lege indruk. Het plein is in principe voetgangersgebied. Fietsers fietsen kris kras over het plein. plek om op te stellen.







Boekenmarkt



Kerstmarkt



Demonstraties



Optreden



Kermis



Performance



Loungen



### Beschrijving toekomstbeeld

Doel van het masterplan is het verbeteren van het pleinkarakter door een verbreding van het gebruik te stimuleren. Aantrekkelijker inrichting, terrassen en bebouwing zijn hiervoor voorwaardelijk om het tot de "huiskamer" van het Stadshart te maken, waar bewoners en bezoekers graag komen.

Het stadhuisplein moet verbetering op een aantal fronten opleveren: de inrichting, het imago en het programma. Met de inrichting moet de ruimtelijke relatie worden verbeterd tussen Neringpassage, Kroonpassage, Dukaatpassage en het Stadhuis. Op deze centrale ontmoetings- en verblijfsplek moet ruimte zijn voor aantrekkelijke horeca met terrassen en voor de evenementen die verspreid over het jaar plaatsvinden.

Ook zou het plein minder 'stenig en kil' moeten zijn qua uitstraling, bijvoorbeeld door extra groen toe te voegen of een waterelement of bijzondere elementen in de ruimte die aanleiding geven tot zitten, ontmoeten, spelen etc.

Voor de terrassenzone geldt balans in gebruik, open terrascultuur



Huidige situatie stadhuisplein



Sfeerimpressie mogelijk toekomstig Stadhuisplein met terraszona

en een uitnodigende en diverse uitstraling. Voor het centrum zijn er naast de basiskwaliteit aanvullende eisen voor de afmeting van het terras, terrasschermen, inrichting, verwarming en de plaatsing van reclame.

51

Door de bestaande zuil van Lely meer te verankeren in haar omgeving wordt de zuil een logisch onderdeel van het plein. Dit wordt bereikt door een 'tapijt' om de zuil op het plein te leggen. Hierdoor ontstaat een plek op het grote plein, waar in het tapijt ook bedriegertjes worden geplaatst. Het tapijt krijgt zo een gecombineerde functie en een prominente plaats op het plein. In de winter kan hier bijvoorbeeld ook een schaatsbaan op gecreëerd worden. De zuil zal op deze manier ook meer kracht geven aan de identiteit van het plein.

Tot slot wordt een oplossing gevraagd voor een aantal verkeerskundige aspecten, zoals fietsen over het plein, de trouwstoet en het laden en lossen.

Stadhuisstraat is de verbinding tussen de Zilverparkkade en het Stadhuisplein. Het is een van de zgn. aanloopstraten naar de winkel8. Het profiel bestaat uit 2-zijdige bewinkeling met aan de westzijde een bomenstructuur gecombineerd met ruimte om je fiets te stallen.

In de Stadhuisstraat wordt het fietsplan uitgevoerd door het plaatsen van fietsklemmen en het toepassen van de eenduidige materialen om de aanloopstraten te accentueren en te markeren.

### TNT

De "TNT" locatie bestaat uit het voormalige postkantoor en naastgelegen bebouwing en vormt gezamenlijk een van de belangrijkste gevels aan het Stadhuisplein. De prominente gevel vraagt om die uitstraling zodat het stadhuisplein de functie van huiskamer krijgt. De zuidzijde en achterzijde is nu nog een open gebied, wat een naargeestig beeld oplevert.

De locatie wordt als een gesloten bouwblok ontwikkeld, waardoor het een alzijdige uitstraling krijgt. Functie van winkels of dienstverlening in de plint zorgt ervoor dat de Florijnstraat ook als een van de aanloopstraten naar het stadhuisplein wordt gezien.



Naar voren halen facade



Verbeteren uitstraling Neringpassage



Huidige situatie

## Neringpassage

### Beschrijving ligging en sfeer

De Neringpassage is de verbinding tussen het stadhuisplein en de wissel / ABCD. Het profiel van de passage is opgebouwd uit een straat met aan weerszijde arcades, waardoor de entree van de winkels niet duidelijk zichtbaar zijn en niet bijdragen in de beleving van de winkelstraat.

### Beschrijving toekomstbeeld

Om de kwaliteit van de Neringpassage te verbeteren wordt voorgesteld om de huidige winkelfacade tegen de arcade te schuiven, oftewel de arcades dicht te zetten. Dit betreft zowel het gedeelte liggend aan het Stadhuisplein als het noordelijke deel van de Neringpassage. Een te onderzoeken variant is het volledig weghalen van de arcade en hiermee de relatie te verbeteren van de woningen met de winkelstraat. En tegelijkertijd het verbreden van het winkelprofiel.

### Dukaatpassage / horecadriehoek

#### Beschrijving ligging en sfeer

de verbindende ruimte tussen de Dukaatpassage, de Neringpassage en het Stadhuisplein wordt gevormd door de horecadriehoek, een alzijdig cluster van bebouwing. De bebouwing staat soliair in de ruimte en verstoort de beleving van de omliggende winkelstraten en stadhuisplein.

#### Beschrijving toekomstbeeld

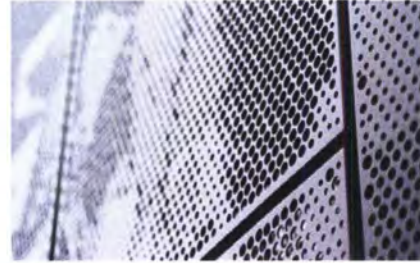
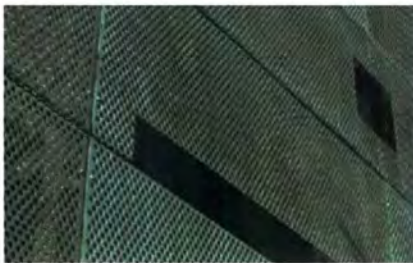
Voorgesteld wordt de horecadriehoek aan de bebouwing van de dukaatpassage te koppelen. Hierdoor wordt zowel de Dukaatpassage als de Neringpassage versterkt en de koppeling met het Stadhuisplein meer logisch.



mogelijke variant aanpassing Neringpassage, directe relatie met de winkelstraat



Agoradek, duidelijke entree, Restaurant  
+ appartementen adres aan de straat,  
eenvoudige facade omkleedt de  
parkeergarage



Afzoomen parking met een entreegebouw  
voor het restaurant en de appartementen op  
het Agoradek

Variatie in entreegebouwen



Huidige situatie Agoradek



Toekomstig Agoradek  
Luchtbrug verwijderd en een centrale entree  
voor het restaurant en de appartementen op  
het groene dak



Huidige situatie

## Agoradek

### *Beschrijving bestaand*

De open parkeerstructuur, samen met het in onbruik zijnde tweede niveau, geven het Agoradek een uitstraling die niet passende is bij het stadshart.

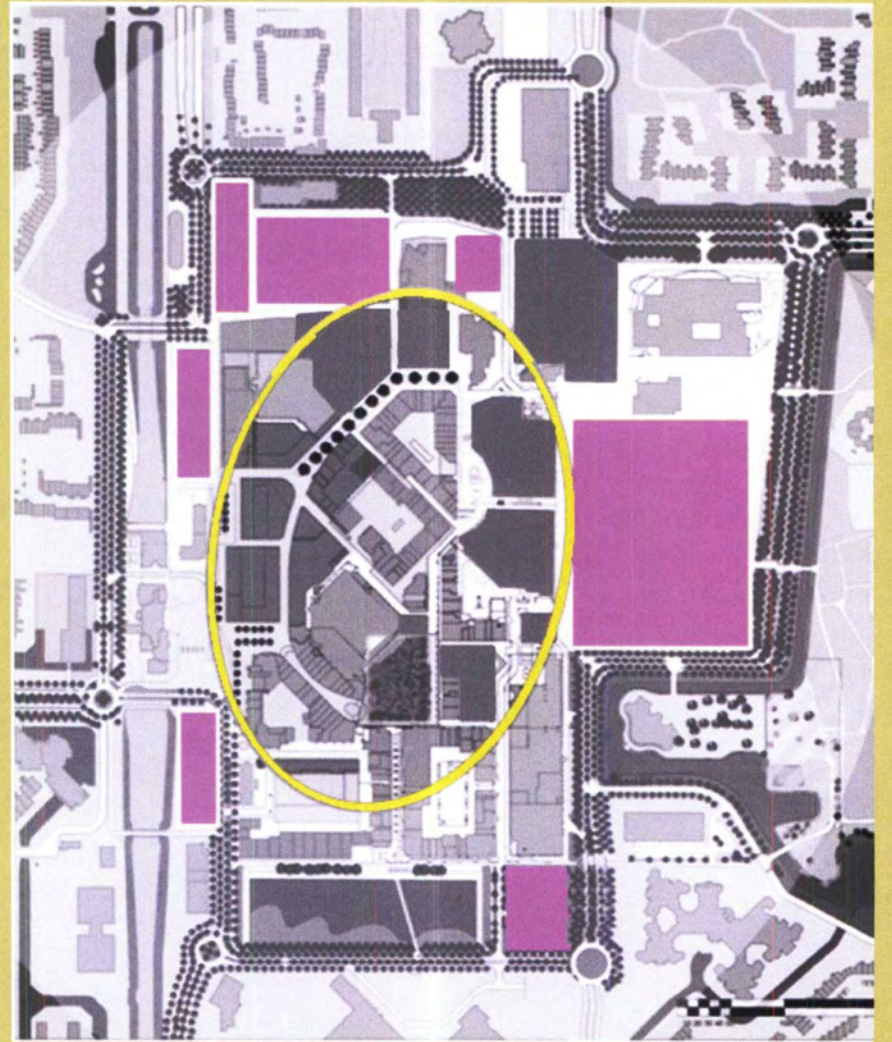
### *Beschrijving toekomstbeeld*

De parkeergarage van de Agoradek wordt geherstructureerd. De richting van de parkeerplekken wordt een kwartslag gedraaid wat een positieve verbetering heeft op de uitstraling en veiligheid van de garage. De overbodige hellingbanen in de openbare ruimte worden verwijderd en de openliggende parkeergarage wordt bekleed met een eenvoudige facade waarmee een nette straatwand wordt gemaakt.

### **Parkeergarage**

Om een straatwand te maken en de garage afsluitbaar te maken wordt deze aangekleed met een facade van geperforeerde stalen platen. Om het restaurant op het dek beter zichtbaar te maken en een centrale opgang te maken voor de appartementen van het Agoradek komt er een duidelijk herkenbaar entreegebouw. Dit gebouw heeft een aparte opgang voor de bewoners van het Agoradek.

De parkeergarage van de Agoradek wordt geherstructureerd. De richting van de parkeerplekken wordt een kwartslag gedraaid wat een positieve verbetering heeft op de uitstraling en veiligheid van de garage



Fase 2,

**Fase 2**





referentie solid: Claus en Kaan,



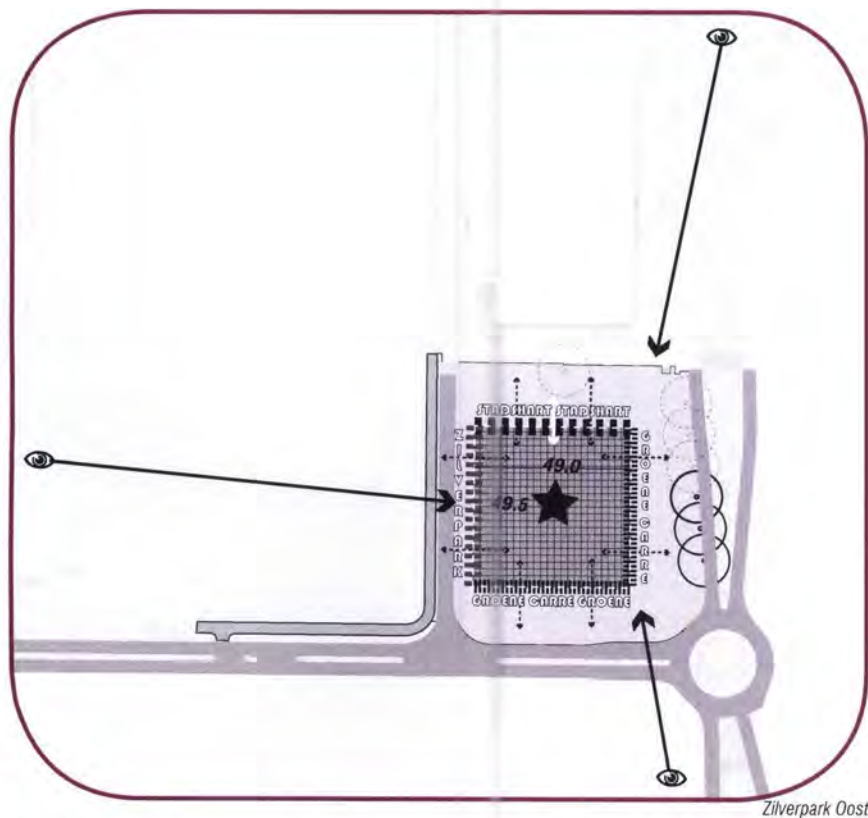
referentie solid UN studio



referentie solid: Chipperfield



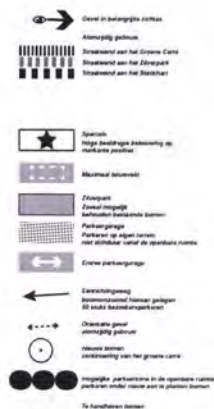
referentie special; Meijer en Verschooten



Zilverpark Oost



Zilverpark Oost



## Zilverpark Oost

### Beschrijving ligging en sfeer

Gelegen op de kop van de Zilverparkkade en op de hoek van het Groene Carré. Direct aan de hoofdontsluitingswegen en direct gelegen aan het centrum met de voorzieningen in de nabijheid. Een prominente locatie als hoekpunt van het stadshart.

### Programma cijfers

35 appartementen

500 m<sup>2</sup> maatschappelijke dienstverlening

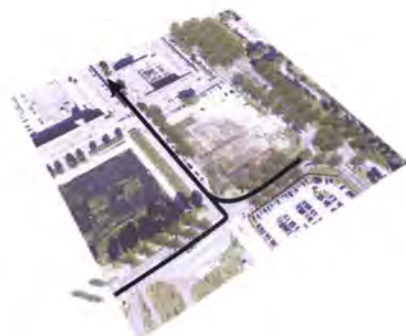
### Beschrijving programma

Het programma van deze locatie bestaat uit 35 luxeappartementen die uitkijken over het Zilverpark en de Groene Carré. Het parkeren geschiedt voor de bewoners in pandig en in de openbare ruimte worden 50 parkeerplaatsen aangelegd die tevens dienst doen als bezoekersparkeren voor de supermarkt. Het gebouw oriënteerd zich alomzijdig, d.w.z. dat iedere gevel zich richt op de straat. In hierarchie zijn de gevels aan de Groene Carré en aan het Zilverpark het meest prominent. De locatie vraagt om een markant gebouw als entree van het stadshart.

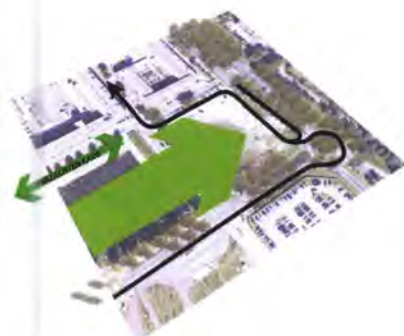
Het gebouw kan uitgevoerd worden als een "solid" (een massief gebouw met optimale flexibiliteit in vloerindeling). Hierdoor is diversiteit in gebruik en gebruikers mogelijk. De uitstraling van het gebouw is alzijdig en maakt het gebouw duidelijk leesbaar als één volume.

Een andere mogelijkheid is om het gebouw uit te voeren als een special. Een bijzonder vormgegeven icoon op een markante plaats in het stedenbouwkundig weefsel. Het gebouw valt op door haar architectuur. De architectuur is bijzonder en hoogwaardig met een bijzonderheid die zich uit op verschillende manieren: het gebouw heeft een sculpturaliteit of het gebouw heeft een afwijkende gevel.

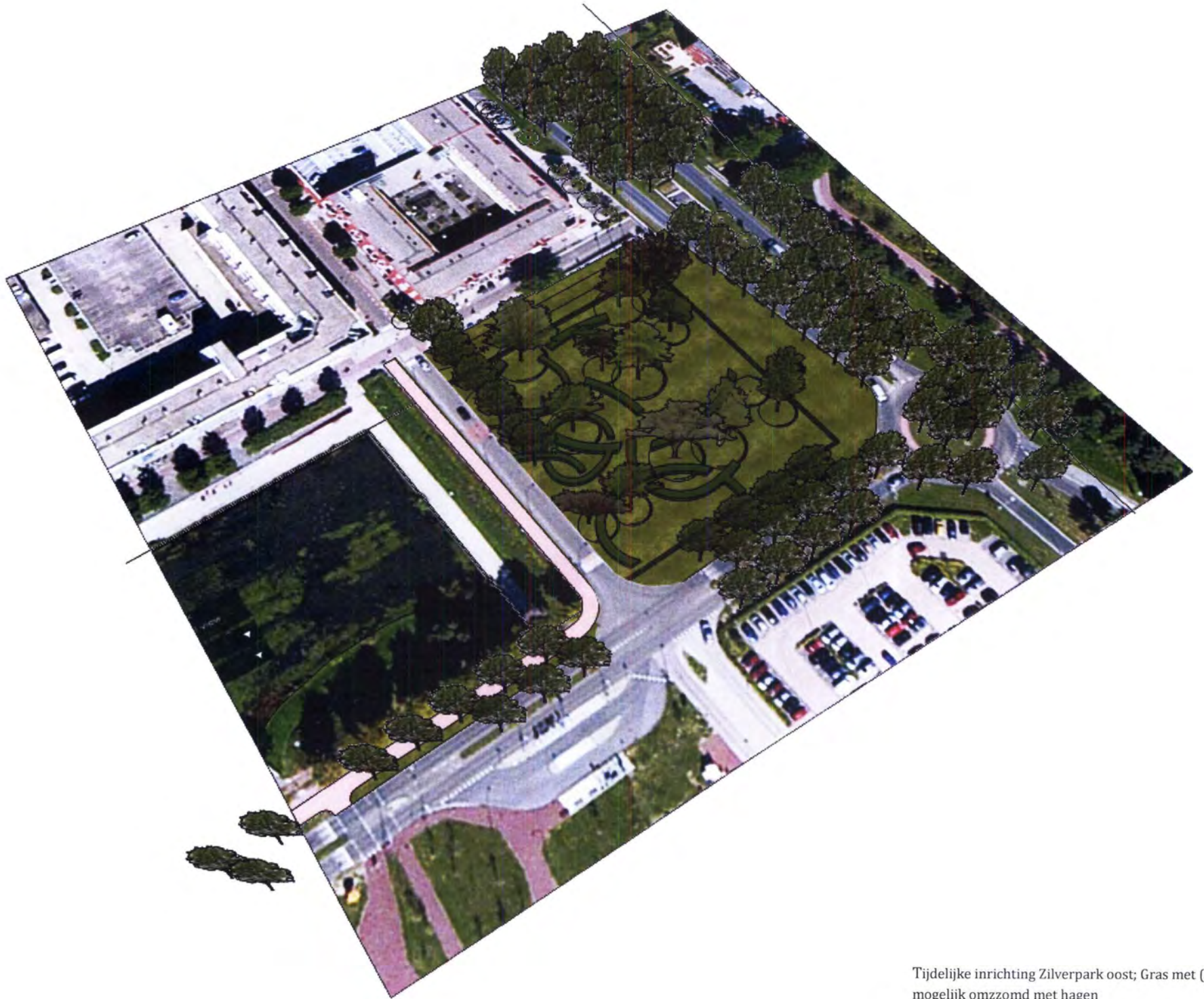
Het verschuiven van de Neringweg naar het Oosten zou als mogelijkheid onderzocht kunnen worden. Hierdoor verdwijnt de doorsnijding van het park. De nieuwe parallelweg zal in de toekomst tevens kunnen dienen als ontsluiting voor de geplande woningbouw. Een woningbouw die hiermee direct met zijn voeten in het Zilverpark komt te liggen



Huidige verkeerssituatie Zilverpark Oost,  
Neringweg doorkruist het park



Te onderzoeken mogelijke verkeerssituatie



Tijdelijke inrichting Zilverpark oost; Gras met (fruit) bomen  
mogelijk omzomd met hagen

## Zilverparkkade

### *Beschrijving ligging en sfeer*

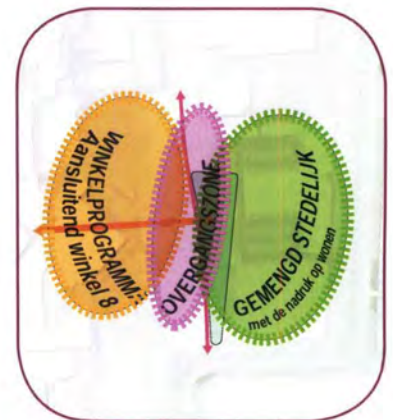
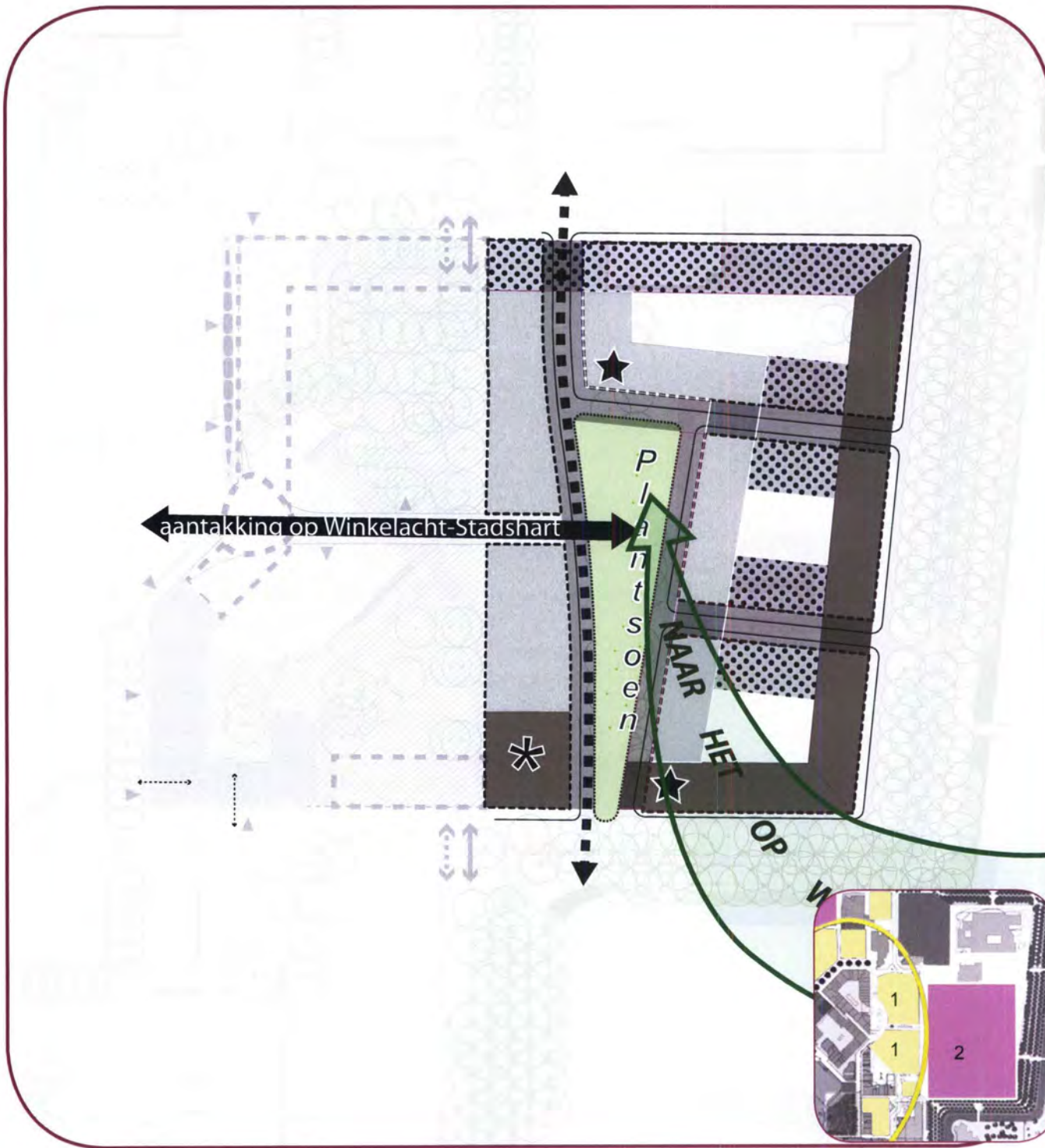
De zilverparkkade ligt aan de noordzijde van het Zilverpark. In het originele ontwerp is deze zijde van het park uitgevoerd als harde kade. De scheiding in onder en bovenkade belemmert het gebruik als één verblijfsgebied.


















### *Beschrijving programma*

Voorgesteld wordt om de harde kade te transformeren naar een zachte kant, wat in samenhang met de hoogwaardige kwaliteit van de architectuur het verblijfskarakter versterkt. In de vijver worden een drietal steigers/vlonders gerealiseerd, waardoor de relatie met het park groter wordt. In het talud worden tevens zitelementen gerealiseerd.

### *Tijdelijke inrichting bouwlocatie Zilverpark Oost*

Voordat de ontwikkeling van start gaat zal er een aantrekkelijke tijdelijke situatie worden gemaakt. Het oostelijke gedeelte van het park wordt tijdelijk ingericht met gras, bomen en hagen.



-  Mogelijke straat
-  Straatwand aan het Groene Carré  
Hoofdzakelijk gesloten wand met statige panden
-  Straatwand aan het plantsoen  
Statig geschakeld en vrijstaande woonbebouwing
-  Tussenstraaftjes  
Geschakelt, kleinschalig
-  Speciafs  
Hoge beeldregie bebouwing op markante posities
-  Bijzondere woonbebouwing  
Wonen met bedrijfsruimte
-  Mogelijke bouwvelden
-  Plantsoen, afmeting n.t.b.  
Zoveel mogelijk behouden bestaande bomen
-  Bestaand
-  Statige entree  
Dubbelhoog t.b.v. wegwerken zicht op parkeerdek
-  Entree parkeergarage  
Parkeren op eigen terrein, locatie nader te bepalen
-  Entree expeditie  
allen inpandig, locatie nader te bepalen
-  woningbouwzone
-  Functie in plint
-  Doorsteek centrum-plantsoen  
precieze locatie nader te bepalen  
minimale doorgang 10m  
Gevels gericht op doorsteek
-  Doorsteek Groene Carré-plantsoen
-  Winkelentrees



Parkwijk



referenties wonen met werkruimte

## Parkwijk

### *Omschrijving huidige situatie*

Parkwijk ligt aan de Oostzijde van het stadshart, tussen het ABCD en het groene Carré. Het is nu een grasveld met bomen en wordt soms als festivalterrein ingezet.

### *Programma cijfers*

145 eengezinswoningen

### *Beschrijving toekomstbeeld*

De Parkwijk zal worden ontwikkeld als gemengd stedelijk gebied met de nadruk op wonen. Daardoor kunnen zich hier in de loop van de tijd kleinstedelijke functies als atelier, praktijk, galerie, dienstverleners, bedrijf aan huis en ambachtelijke bedrijfjes vestigen. Er komt hier geen detailhandel en horeca, vooral aan huis geschakelde kleinschalige bedrijvigheid.

In de Parkwijk woon je of aan het Groene Carré of aan het Plantsoen of aan de binnenstraten. Wel allemaal gelinkt aan het stadshart dDe zuidkant van de Parkwijk ligt direct tegenover het Woldpark, waardoor er een stedelijk woonmilieu aan het park ontstaat. Op bijzondere plekken in de verkaveling komen uitzonderlijke panden, "de specials". Zij kenmerken zich door hun afwijkende vorm, materiaal gebruik en bijzondere details en hoogteaccenten.



Wonen aan het plantsoen



Wonen met werkruimte



Wonen aan het groene Carré



Particulier opdrachtgeverschap



Wonen in de tussenstraatjes



Wonen aan het plantsoen



Wonen in de tussenstraatjes



Particulier opdrachtgeverschap



Stedelijk woonmilieu



Particulier opdrachtgeverschap



Stedelijk woonmilieu



Werken aan huis



Naicafé



Thuiswerkplek



Meubelatelier



Dierentrimsalon



Studio



Muziekinstrumenten reparatie



Edelsmid



Fijne instrumenten

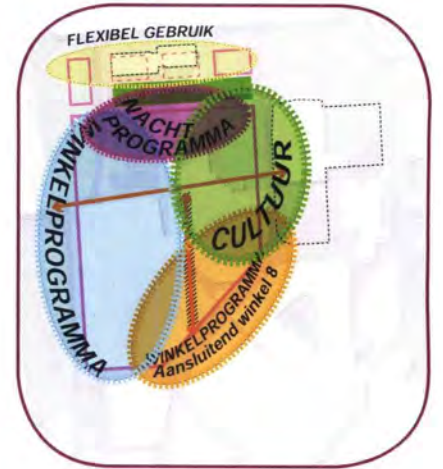
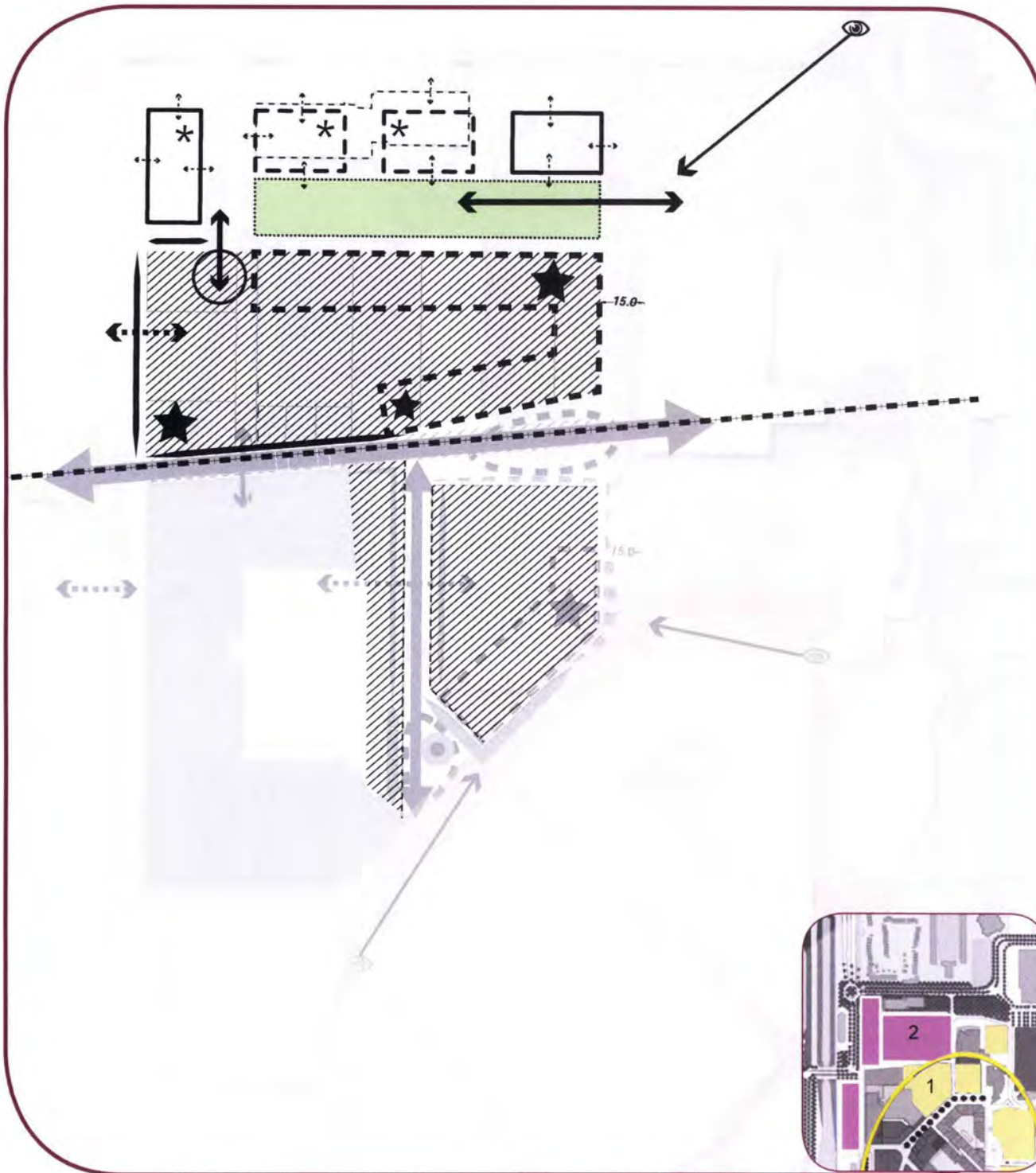


Oldtimer cursus



Meubelmaker





- Gevel in belangrijke zichten
- Bijzondere bebouwing
- pilaar  
3-4.5 m hoog  
Winkelruimte verhoogde uitstraling aan winkel acht, minimale hoogte = 6 m
- Horizontale lijn  
verhoogde uitstraling aan winkel acht, minimale hoogte = 6 m
- Markant gebouw/ bebouwingsovername  
Hoog beeldrijke bebouwing op markante posities.  
Bijv. 12 bouwlagen  
overige 2 tot 5 bouwlagen
- Plein
- Bouwvelden, precieze locatie nader afstemmen
- Pleinrand
- Plantsoen, relatie met het theaterplein
- Hoeklocatie woningbouwlocatie op pilaar
- Aanrijgbare bebouwing aan het groene caré en aan het plantsoen. Mogelijk vernamegebouw, woningbouw.
- Bestaand
- Entree parkeergarage op niveau 0. Bijeenkomstige verbinding met bestaande parkeergarage
- Entree expeditie aan spandijk
- Doorklink de Waag  
precieze locatie nader te bepalen  
minimale afmeting 8m  
Comité gericht op doorklink
- Straat  
Vegelijkbaar in noord-zuid richting
- Oriëntatie gevel
- Fasering 2e fase
- Fruitbomen in Fase 1



De Waag



## De Waag

### *Beschrijving huidige situatie*

Aan het Groene Carré naast het Theaterkwartier een bestaand kantoor op de hoek van het stadshart. Waar eerst een tankstation stond is nu gras.

Het programma van deze locatie bestaat uit:

40 appartementen

3500 m<sup>2</sup> commerciële dienstverlening

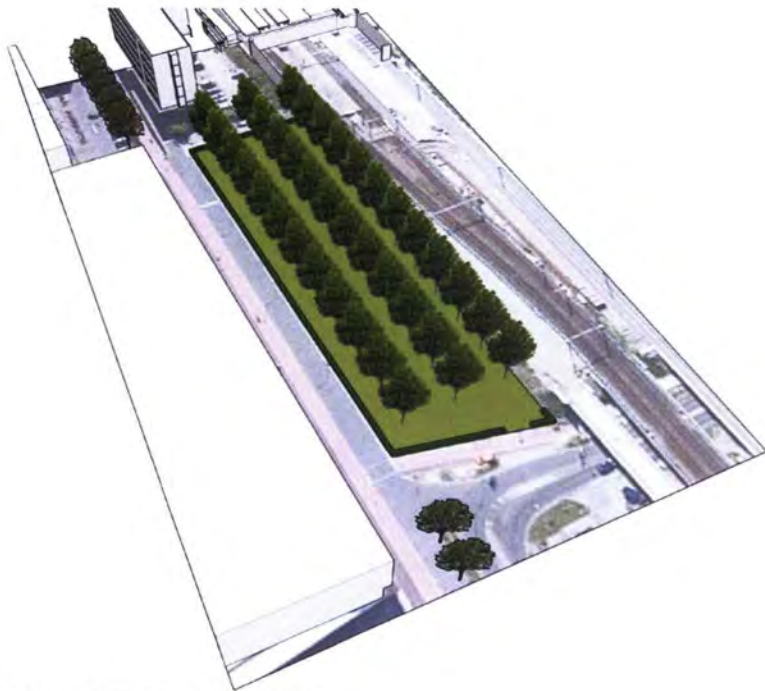
1500 m<sup>2</sup> maatschappelijke dienstverlening

2275 m<sup>2</sup> Leisure

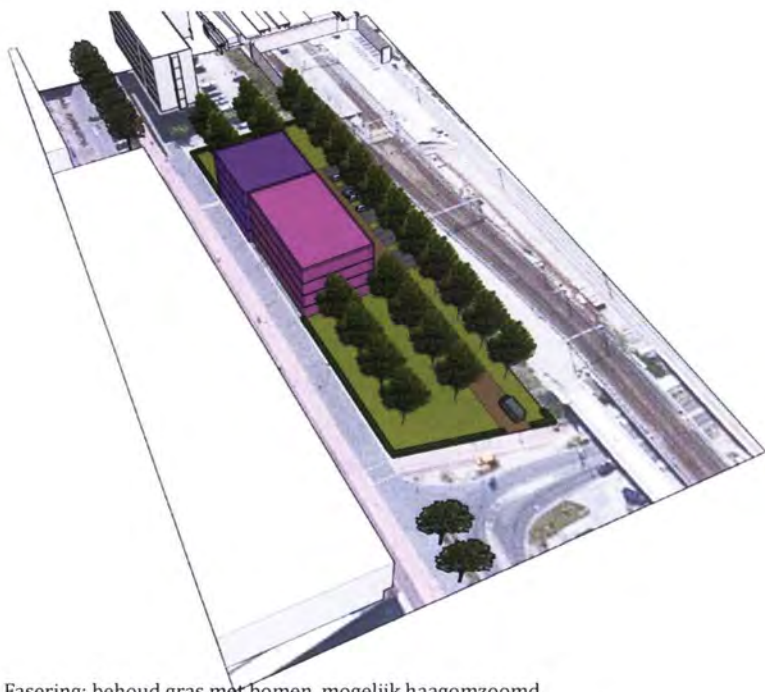
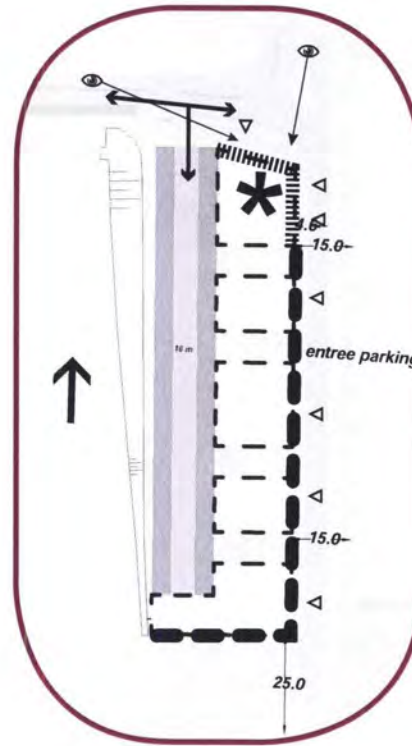
10200 m<sup>2</sup> detailhandel

### *Beschrijving toekomstbeeld*

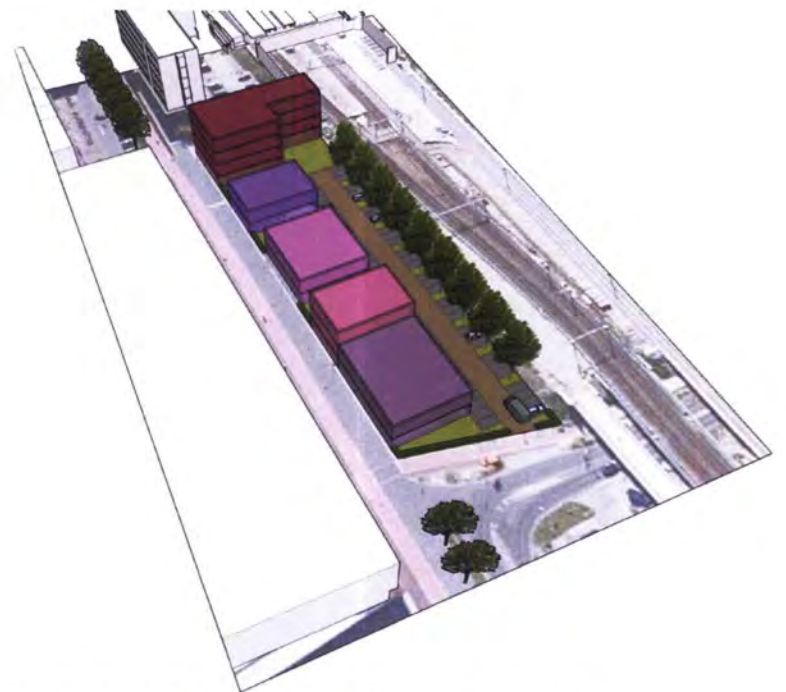
Aan de noordzijde van de Waag komt het nachtprogramma te liggen. Goede bereikbaarheid met de auto en minder hinder voor de omgeving. Tussen het noordzijde van de waag en het bestaande kantoorgebouw komt een plantsoen, zodat deze zijde van de waag een kwalitatieve voorkant krijgt. Het bestaande kantoorgebouw zou in de toekomst vervangen kunnen worden door twee solids. Tussen het groene carré en het plantsoen is er de mogelijkheid tot het plaatsen van enkele "solids". Een casco gebouw met een structuur en een gevel die alle vormen van gebruik mogelijk maakt. Woningen, winkels, bedrijven en publieke instellingen zoals scholen en kinderdagverblijven moeten er in gehuisvest kunnen worden. De kruising van het Groene Carré met het theaterplein aan het plantsoen is de uitgelezen plek voor woningbouw op een commerciële plint. De andere mogelijke locatie voor woningbouw is aan het winkelachtje aansluitend op de reeds gerealiseerde woningbouw in het stadshart.



Tijdelijke situatie: gras met bomen, mogelijk haagomzoomd



Fasering; behoud gras met bomen, mogelijk haagomzoomd. Geleidelijke invulling van het bouwveld. Parkeren op het maaiveld



Fasering; 5.000 m<sup>2</sup>, parkeren op maaiveld tegen het spoortalud aan.



Stationsbalkon Noord

## Stationsbalkon Noord

### *Programma cijfers*

Het programma van locatie Noord bestaat uit 5.000 m<sup>2</sup> kantoren met 1.750 m<sup>2</sup> dienstverlening.

### *Beschrijving programma*

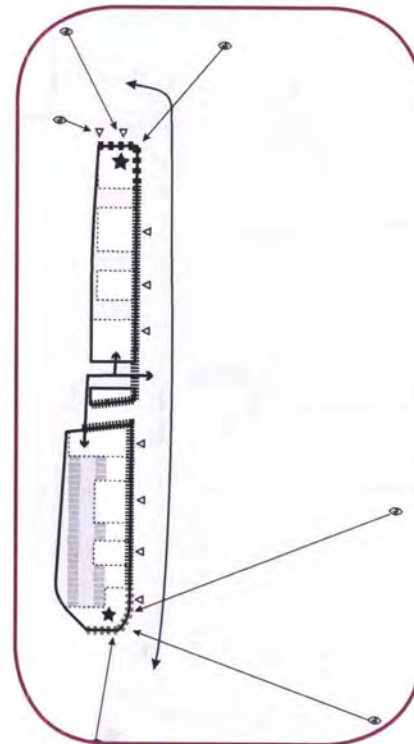
Het Stationsbalkon markeert de Noord en Zuidzijde van het Stationsplein en biedt ruimte aan grotere kantoren en dienstverlening. De bebouwing is vergelijk met de kantoorpanden aan de Middendreef. Deze kunnen zowel vrijstaand als geschakeld gebouwd worden. Per bouwveld kunnen minimaal drie bouwkvelds gerealiseerd worden met een minimale hoogte van 3 bouwlagen of 2 hoge bouwlagen (8m.) De kantoorkvelds voorzien in hun eigen parkeerbehoefte in een voorziening die niet zichtbaar is vanaf de straat. De parkeervoorziening is bereikbaar vanaf het groene carré en is gelegen tegen het spoortalud aan. Op de prominente plek, de noordelijke entree van het stadshart is een hogere beeldregie van kracht.

### *Ontwikkeling Stationsbalkon Noord & Zuid*















Het Stationsbalkon Noord wordt tijdelijk ingericht met gras en bomen, haagomzoomd. Het bouwveld en de parkeerstrook tegen het spoortalud worden gefaseerd uitgevoerd. De parkeerstrook groeit naarmater er een kantoorpand bijkomt. De uitstraling van het bouwveld zal die van een groengebied zijn waarin individueel afleesbare (duidelijk onderscheidbare) kantoorpanden geplaatst worden.



Tijdelijke situatie: gras met bomen, haagomzoomd



Stationsbalkon Zuid

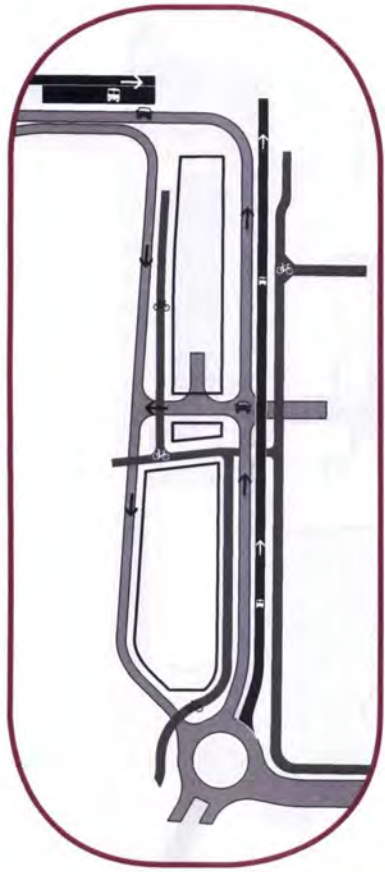
-  Busbaan
-  Autoweg
-  Fietspad
-  Voetgangers Stadshart
-  Gevel in belangrijke zichttas
-  Straatwand aan het Groene Carre
-  Straatwand aan het Zilverpark
-  Straatwand aan het Stationsplein
-  Straatwand
-  Mogelijke bouvlakvelden gem. 3 lagen hoog individueel herkenbaar
-  Specials
-  Hoge beeldregie bebouwing op markante posities
-  Max bouwveld
-  Min. 50% bebouwd
-  Parkeren op eigen terrein
-  Entrees aan het Groene Carre
-  Entree parkeerzone
-  Parkeerveld, minimaal 16 m breed
-  Busbaan
-  Rijrichting
-  Doorzetting Groene Carre



Fasering; behoud gras met bomen, haagomzoomd.  
Geleidelijke invulling van het bouwveld.  
Parkeren op het maaiveld



Fasering 2;  
Vervolmaken stationsbalkon Zuid



Verkeerssituatie



Stationsbalkon Zuid

## Stationsbalkon Zuid

### *Programma cijfers*

Het programma van locatie Zuid bestaat uit 5.000 m<sup>2</sup> kantoren met 1.750 m<sup>2</sup> dienstverlening.

### *Beschrijving programma*

Op twee punten binnen dit bouwveld zijn specials gewenst. Op de hoek van het stationsplein en op de hoek aan het Zilverpark komen twee bouwvolumes waar een hogere beeldregie is vereist. Zijn zijn "specials" die het stationsbalkon verankeren, door hun verschijningsvorm, aan het stadshart. Aan de zijde van het spoortalud komt de verkeersontsluiting

**Tot slot**

Een veilig, leefbaar en attractief Stadshart ontstaat niet alleen door fysieke ingrepen maar des te meer door de mensen die er wonen, winkelen, ondernemen uitgaan, investeren, beheren en handhaven. Door het bundelen van krachten van deze partijen creëren we een sterk centrummanagement. Het idee daarachter is dat er méér is te bereiken door het bundelen en meer gericht investeren op basis van één gezamenlijke visie en aanpak. De praktijk leert namelijk dat samen méér is te bereiken dan alleen..... Centrummanagement is een sterk instrument dat zich richt op alles wat te maken heeft met het economisch functioneren en de ruimtelijke kwaliteit van het Stadshartgebied en gaat dus over de thema's veiligheid, leefbaarheid, koopkrachtbevordering en beheer en onderhoud van de openbare ruimte van het Stadshart. Alle gebruikers van dit Stadshart zijn erbij betrokken maar hebben ook in meer of mindere mate een verantwoordelijkheid. Per thema of clustering van thema's worden structureel in- en externe afspraken gemaakt.

Een gezamenlijke visie en ambitie op het Stadshart vormt hiervoor de basis met een duidelijke afbakening van het werkgebied, afspraken over de financiering en de rolverdeling van alle partijen op de volgende thema's:

1. Bevorderen van de veiligheid en leefbaarheid.
2. Vergroten van de bestedingen (koopkrachtbevordering)
3. Zorgen voor een goed (tijdelijk) beheer.

De gemeente is primair verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de openbare ruimte en een sterke betrokkenheid op de bovengenoemde thema's. Ze zorgt voor de kwaliteit, leefbaarheid en veiligheid van het Stadshart, stelt beleid op en voert projecten uit in het kader van het Masterplan 3.0 Stadshart. De gemeentelijke Stadshartmanager zorgt voor het accountouderschap richting de ondernemers en belangenvertegenwoordigers.

Vervolgens zijn de ondernemers in het Stadshart gezamenlijk verantwoordelijk voor de attractieve invulling van het commerciële voorzieningenaanbod (zoals winkels, horeca, bioscopen). Vanuit die invalshoek leveren ze hun inbreng in het centrummanagement, via de stichting ondernemersfonds Groene Carré die middels het oprichten van een Bedrijven investeringszone (BIZ) activiteiten ontplooiën en uitvoeren.

Tenslotte bepalen de vastgoedeigenaren via hun investeringen het uiterlijk van de panden en daarmee de uitstraling van het Stadshart. Een aantrekkelijk centrum dat grote bezoekersstromen trekt, heeft commerciële meerwaarde en zorgt voor een waardestijging van het vastgoed. Betrokkenheid bij het centrummanagement betekent voor eigenaren ook dat zij invloed kunnen uitoefenen op het gemeentelijk centrumbeleid (ontwikkelrichting) en de (vastgoed)ontwikkeling van het Stadshart.

***Kortom.....het Stadshart maken we samen.***