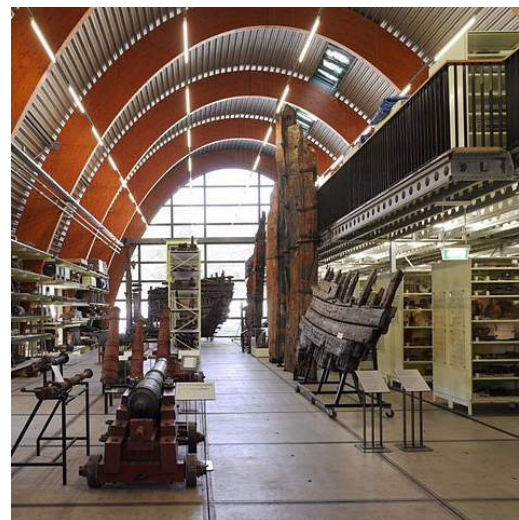

Stedenbouwkundige context en kansen

Voor de herbestemming van drie overheidsgebouwen in Lelystad

WEST 8 i.o.v het College van Rijksadviseurs



Stedenbouwkundige context en kansen

voor de herbestemming van drie overheidsgebouwen in Lelystad

WEST 8 i.o.v het College van Rijksadviseurs

September 2015

Geachte heer Lodders,

De new-town Lelystad wordt relatief hard getroffen door de voorgenomen afstoot van rijksvastgoed. Voor minstens drie bijzondere gebouwen op belangrijke locaties (het Smedinghuis bij Lelycentre, de Raad voor de Kinderbescherming bij het Centraal Station en het RCE-gebouw voor Scheepsarcheologie bij Batavia-Stad aan de Oostvaardersdijk) moet een nieuwe eigenaar en een andere bestemming worden gevonden. Momenteel vinden tussen de gemeente Lelystad, de provincie Flevoland en het Rijk (het Rijksvastgoedbedrijf) in het kader van het Bestuurlijk Overleg MIRT gesprekken plaats om te komen tot afspraken over verkoop en herontwikkeling. Voorliggend advies is een bouwsteen voor de besluitvorming daarover en omvat het antwoord op uw vraag aan het College van Rijksadviseurs (CRa) om vanuit ruimtelijke optiek kanttekeningen te plaatsen en suggesties te doen bij de voorgenomen verkoop. In de samenwerkingsovereenkomst tussen de publieke partijen is deze adviserende rol van het CRa bevestigd.

Dit briefadvies is een eerste uitwerking van het betoog en de aanbevelingen die het CRa eerder heeft uitgebracht in het advies “Rijksvastgoed in Beweging” uit december 2014. Daarin stellen we: “Rijksgebouwen zijn met publiek geld gefinancierd en nemen vaak prominente plekken in de stad in. Ze zijn in de loop van de tijd verbonden geraakt aan een lokale samenleving en deel geworden van een stedelijke of landschappelijke structuur. Die structuur kan door afstoot onder druk komen te staan, instabiel worden.” We pleitten in dat advies voor tijdige ruimtelijke analyse om expliciet te maken welke stedenbouwkundige kansen en beperkingen in acht moeten worden genomen voordat het vastgoed op de markt wordt gebracht. Zo geven de publieke partijen – het Rijk voorop – invulling aan hun grote maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Het CRa heeft kennis genomen van de scenariostudies die door bureau Stec in het kader van het MIRT-onderzoek zijn gemaakt. Deze scenario's waren input voor een ontwerp-sessie in Lelystad op vrijdag 25 juni 2015. De bevindingen zijn verwerkt in een stedenbouwkundige analyse van bureau WEST8 die als bijlage bij dit advies beschikbaar is.

Observaties

De stagnerende vastgoedmarkt buiten de Randstad in het algemeen en de beperkte vraag naar kantoor- en bedrijfsruimte in een stad als Lelystad trekt een behoorlijke wissel op de voorbereiding van de verkoop van genoemde drie gebouwen. Om beweging te krijgen aan de vraagkant is een proactieve én eensgezinde inzet van de overheid nodig. Het MIRT-traject maakt het mogelijk in een vroege fase overeenstemming te krijgen over de publieke voorwaarden waaronder het vastgoed kan worden vervreemd. Het biedt gelegenheid om vanuit een stedelijk en regionaal perspectief ruimtelijke, functionele en economische verbanden te zien en aanknopingspunten te vinden. Het CRa verwacht veel heil van deze benadering voor het rijksvastgoed. Ze zou als standaard moeten gaan gelden bij de voorbereiding van de afstoot.

De vanzelfsprekendheid waarmee in het recente verleden een ruimtevraag onmiddellijk tot nieuwbouw leidde, is niet meer aan de orde. In veel steden is de focus gericht op het hergebruiken van bestaande gebouwen, ook als ze niet van monumentale waarde zijn. Een bijzondere categorie daarbinnen wordt ingenomen door initiatieven, waarbij kleine ondernemingen zich (al of niet geclusterd) vestigen in vrijkomende gebouwen, de zogenaamde broedplaatsen. In de scenario's die zijn gemaakt in het kader van het MIRT-onderzoek, wordt niet gesproken over dergelijke initiatieven. Nader onderzoek naar de omvang van deze behoefte in Lelystad en naar de

consequenties voor de planologische regelgeving met betrekking tot de gebouwen en hun omgeving is wenselijk.

Tegen de achtergrond van een weerbarstige bevolkingssamenstelling en een relatief slecht gedifferentieerde ruimtelijke structuur gaat Lelystad een periode tegemoet waarin substantiële ruimtelijke projecten ter hand worden genomen. Hieronder vallen het project Flevokust, de ontwikkeling van vliegveld Lelystad en de uitbreiding van Bataviastad. Deze investeringen zullen het economische krachtenveld en de infrastructuur van de stad beïnvloeden en het daarin gelegen rijksvastgoed dus ook. De gemeente doet er goed aan scenario's uit te werken waarin de maatschappelijke en economische implicaties van deze projecten in beeld worden gebracht. In ieder geval is het duidelijk dat de economische toekomstgebieden in het stedelijke weefsel zullen gaan schuiven.

Aanbevelingen

De aanbevelingen in deze adviesbrief zijn afgeleid uit de analyse en suggesties die WEST8 op verzoek van het CRa in het begeleidende document hebben gedaan. De aanbevelingen betreffen met name de stedenbouwkundige setting en ontwikkeling rondom de drie gebouwen. Daarin wordt de basis gelegd voor een kansrijke toekomst van het vastgoed zelf.

Raad voor de Kinderbescherming en het HanzePark

Er is reden om te vertrouwen in de toekomst van het HanzePark, het gebied aan de achterzijde van het NS-station Lelystad waar onder andere de Raad voor de Kinderbescherming nu kantoor houdt. Het is met een paar welbemeten aanpassingen te ontwikkelen tot een compacte, helder begrensde, perfect bereikbare stedelijke ov-campus. Deze locatie maakt nu al een moderne, stedelijke indruk, onder meer vanwege

het kloeke gerechtsgebouw pal aan het spoor. De eigenzinnige architectuur en opbouw van het gebouw van de Raad voor de Kinderbescherming sluiten daar goed op aan. We adviseren om in fysieke zin, bijvoorbeeld door de inzet van water, een rechthoekig veld te markeren waarbinnen losstaande gebouwen met een formele oriëntatie naar buiten en een informelere oriëntatie naar binnen ontwikkeld kunnen worden, in bouwkundige relatie (hoogte, volume, oriëntatie) met wat er al staat. Er is aandacht nodig voor de aansluiting van voetgangers op het station en voor de wijze waarop de toekomstige parkeerdruk wordt opgelost. De positie en potentie van dit gebied vragen om prioriteit boven andere gemeentelijke investeringen rond het stationsgebied. De herinrichting van de openbare ruimte zal de gewenste uitstraling op maaiveld moeten gaan opleveren. Het is verstandig de bestemming van het gebied flexibel te houden: we beschouwen op de middellange termijn een mix van wonen, kantoorruimte en zorgarrangementen als haalbaar en aantrekkelijk, complementair aan het winkelgebied aan de andere kant van het spoor. Het ontwikkelperspectief van dit gebied plaatst de toekomst van het rijksgebouw / de rijksgebouwen in een groter kader. Gegadigden moeten kunnen aangeven hoe ze het nieuwe gebruik van dit vastgoed plaatsen in het concept van de centrumcampus.

Het Smedinghuis en omgeving

Het Smedinghuis behoort tot de iconen van het jonge Lelystad, maar het staat behoorlijk perifeer ten opzichte van de economische toekomstgebieden. Het voornemen tot vervreemding van het Smedinghuis verhoudt zich bovendien moeilijk tot de voorgenomen voortzetting van een onderdeel van Rijkswaterstaat in een van de vleugels. Om vast te kunnen stellen of de rest van het gebouw mogelijkheden biedt voor wooneenheden, voor startende ondernemers

of als broedplaats voor de creatieve sector, is een degelijke bouwtechnische analyse naar de transformatiemogelijkheden nodig. De omvang van het gebouw vraagt om durf; het complex is mogelijk te groot voor een gezonde doorstart en zou kunnen worden ontdaan van een paar vleugels. In dat licht is een door de gemeente Lelystad gesuggereerde monumentenstatus nu niet bevorderlijk voor een waarschijnlijk rigoureuze herontwikkeling. Ook dit prominente pand moet in nauwe samenhang met de omgeving worden beschouwd, zowel in relatie tot het sleetse Maerlant kantorencomplex als ten opzichte van het levendige, enigszins gefragmenteerde winkelgebied van Lelycentre. Daarbij verdient ook de omgeving een herinrichting, onder meer om de overmaatse parkeerruimte te saneren. De nieuwe bestemmingen voor de leegstaande gebouwen in het Maerlantcomplex (inclusief de mogelijkheid van sloop en de recente beslissing delen van dat complex te gebruiken voor de tijdelijke opvang van migranten) moeten in relatie tot het Smedinghuis worden gezien.

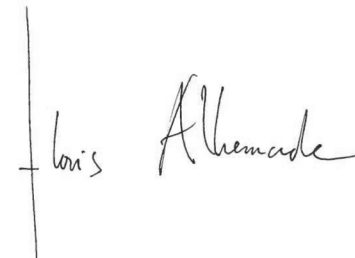
De Scheepsarcheologische werkplaats aan de Flevokust

Op korte termijn is een overkoepelende stedenbouwkundige visie gewenst waarbij het ruimtelijk perspectief van de kustzone zowel op regionaal als lokaal niveau wordt geschetst. De positie, relevantie en potentiële herbestemming van het RCE-gebouw als onderdeel in een recreatieve structuur moeten daarbinnen worden bepaald. De op stapel staande uitbreiding van het outletcenter Batavia Stad biedt de kans het wat meer naar buiten te keren en beter te verankeren in de omgeving. Het omzomen van het bestaande cluster langs de Houtribweg met groen en het doortrekken van deze verbinding naar het noorden, zijn zeer valide ingrepen die op korte termijn de aantrekkelijkheid van het gebied kunnen vergroten. De toekomst van het markante rijks pand wordt mede

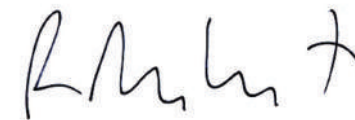
door die ingrepen aangereikt. Het zou een geweldige horeca-voorziening kunnen worden, zelfstandig of als onderdeel van de outlet geëxploiteerd.

We hopen met deze aanbevelingen de financiële verkenning van de toekomst van de rijksgebouwen in Lelystad een heldere ruimtelijke achtergrond te hebben gegeven, die doorwerkt in de besluitvorming over de vervreemding. Het CRa is gaarne bereid ook in het vervolgtraject van de MIRT-procedure Lelystad van advies te voorzien.

Met vriendelijke groeten,



Floris Alkemade, Rijksbouwmeester



Rients Dijkstra, Rijksadviseur voor Infrastructuur en Stad



Eric Luiten, Rijksadviseur voor Landschap en Water

Stedenbouwkundige context en kansen

Voor de herbestemming van drie overheidsgebouwen in Lelystad

WEST 8 i.o.v het College van Rijksadviseurs

Introductie

Het Rijksvastgoedbedrijf, de gemeente Lelystad en de provincie Flevoland zijn op zoek naar oplossingen voor de gebieden waar de gebouwen leeg staan of vrijkomen. In een onderzoek bekijken zij hoe de gebouwen van het Rijk een nieuwe rol kunnen spelen in de ruimtelijke inrichting van de stad en bij economische projecten. De overheden werken samen in het kader van het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT).

In totaal heeft het Rijk nu 47.300 m² kantoorruimte in Lelystad, waar nu ruim 900 arbeidsplaatsen zitten. Het gebouw van het Openbaar Ministerie (aan de Schepenen) staat al sinds juni 2013 leeg. Daarnaast komt op termijn het kantoorgebouw van de Raad voor de Kinderbescherming (Schepenen) vrij. In het onderzoek wordt ook gekeken naar het kantorencomplex van Rijkswaterstaat (Zuiderwagenplein), waarin ook veel ruimte beschikbaar komt. Bij elkaar komt zo'n 23.000 m² kantoorruimte vrij.

Bij het zoeken naar nieuwe functies voor gebouwen spelen ook grote ontwikkelingen in en rond Lelystad een rol: de mogelijke realisatie van een haven met industrieterrein, de nieuwe woningbouwlocatie Warande, de uitbreiding van de luchthaven met een bedrijventerrein en de plannen voor Batavialand.

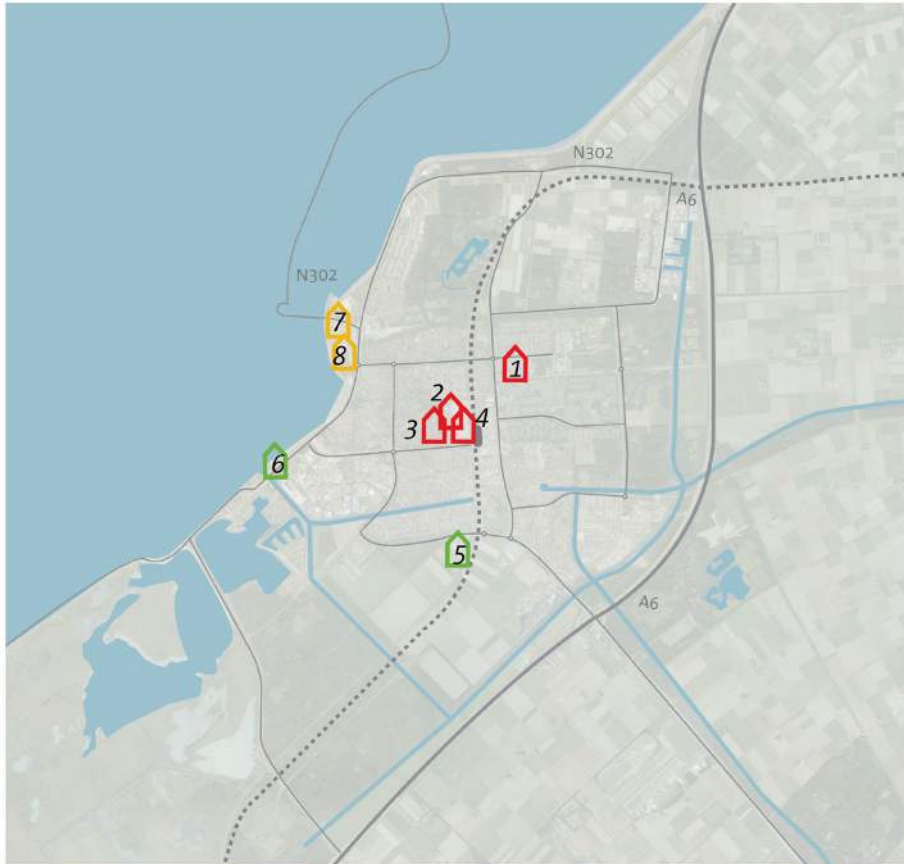
De drie locaties die (gedeeltelijk) vrijkomen in Lelystad zijn:

1. Het Openbaar Ministerie, de Raad voor de Kinderbescherming en op termijn de Rechtbank op het HanzePark
2. Het Smedinghuis ten zuiden van het Lelycentre en;
3. De loods van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aan de kust van Lelystad.

Op 5 juni 2015 is, op initiatief van Rijksadviseur Landschap en water Eric Luiten, een werksessie gehouden waarin 'het ruimtelijk been is bijgetrokken' en de stedenbouwkundige kansen van de drie vrij te komen locaties zijn besproken. Bij deze werksessie waren de gemeente Lelystad, de Provincie, het Rijksvastgoedbedrijf en Stec groep aanwezig.

In deze quick scan worden de stedenbouwkundige en programmatische kansen voor de drie locaties nader onderzocht en geschetst.

De gebouwen die vrijkomen, de drie locaties en de stedenbouwkundige kansen verschillen sterk van elkaar. Er is dan ook geen recept voor de aanpak van de vrijgekomen locaties. Elke locatie heeft haar eigen opgave en kansen.





- 1: Smedinghuis RWS
- 2: Openbaar ministerie
- 3: Raad voor de Kinderbescherming
- 4: Rechtbank
- 5: PI (Koepelgevangenis)
- 6: Nevenvestiging van Rijkswaterstaat
- 7: RCE Scheepsarcheologie + archief binnen
- 8: Museum Nieuw Land

-  Rijksvastgoed niet in scope
-  Rijksvastgoed niet in scope, mogelijk in de toekomst
-  Rijksvastgoed in scope

Rijksvastgoed in scope
(bron APPM en Urhahn, PvA MIRT leegkomend Rijksvastgoed)



- 1: Flevokust
- 2: WUR
- 3: Atolwijk
- 4: Zuiderzeewijk
- 5: Lelycentre
- 6: Stadshart
- 7: Stationsgebied
- 8: Jol, Punter, Galjoen
- 9: Warande
- 10: Vliegveld en OMALA

-  gebieden die direct raken aan opgave
-  (mogelijke) projecten met raakvlakken

Gebiedsopgaven in Lelystad
(bron APPM en Urhahn, PvA MIRT leegkomend Rijksvastgoed)



Het Hanzepark nabij het Stadshart Lelystad



Het Openbaar Ministerie en de Raad voor de Kinderbescherming



Het binnenterrein met parkeerplaatsen



De Rechtbank

Het Hanzepark

Ten westen van het Stadshart Lelystad, aan de andere zijde van het station, ligt het HanzePark; een cluster justitiële gebouwen van het Rijksvastgoedbedrijf. De raad voor de kinderbescherming, een gebouw ontworpen door Onix architecten, het Openbaar Ministerie ontworpen door de Architecten Cie en de Rechtbank ontworpen door Rijnbout architecten. De gebouwen van de raad voor de kinderbescherming en het Openbaar Ministerie worden nu afgestoten door het Rijksvastgoedbedrijf, de rechtbank wellicht op termijn. De rechtbank ligt aan het stationsplein, de raad voor de kinderbescherming en het Openbaar Ministerie liggen aan de Schepenen, dwars op het spoor. Op het binnenterrein wordt geparkeerd.

Context

De kantorenmarkt komt in Lelystad moeizaam van de grond. In het Masterplan voor het Stadshart zijn drie kantoorlocaties opgenomen: de Zilverparkkade, Stationsbalkon zuid en –noord (beiden goed voor 10.000 m²). De ambitieuze reservering voor kantoorruimte was mede ingegeven door de aanleg van de Hanzespoorlijn. De verwachting was dat deze intercityverbinding tussen Groningen en Den Haag de vraag naar kantoorruimte zou opvoeren. Inmiddels is gebleken dat dit niet het geval is en zijn het Stationsbalkon noord en –zuid komen te vervallen als kantoorlocaties. Dit biedt kansen voor de gebouwen op het HanzePark.

Stedenbouwkundige kansen

De binnenstedelijke Business Campus Lelystad - De kantoorgebouwen van het Rijk liggen direct naast station Lelystad. Het zijn aantrekkelijke, moderne gebouwen, nog geen tien jaar oud. Met het uit de planning halen van de stationsbalkons noord en –zuid is het Hanzepark de enige centrale kantoorlocatie in Lelystad. Voor het toekomstige Business Park zijn twee ruimtelijke scenario's geschetst: met en zonder vrijkomen van de Rechtbank.

Wanneer ook de rechtbank verhuist, ontstaat de mogelijkheid om een compacte stedelijke campus te ontwikkelen rondom een aantrekkelijke binnentuin. De binnentuin, boven de parkeerplaatsen, kan een directe verbinding krijgen met het station door in de centrale hal van de rechtbank een doorgang te maken. Langs de Bremenstraat en Visarenddreef kan het concept van compacte kantoorgebouwen op de campus worden uitgebreid.

Wanneer de rechtbank niet verhuist is een investering in een bajonet-vormige openbare ruimte, die de onderdoorgang van het station verbindt met de Schepenen, een goede manier om de twee Rijksgebouwen een betere adressering te geven.



Voorbeelden van binnenplaatsen als adres voor de aanliggende gebouwen



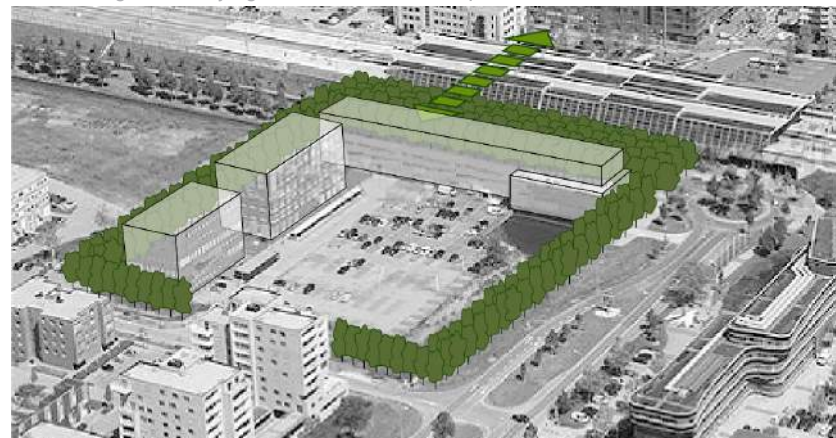
Advies en vervolgacties

De gehele binnenstedelijke Business Campus Lelystad zou als 'ontwikkelingslocatie met randvoorwaarden' op de markt gebracht kunnen worden. Ontwikkelaars kunnen inschrijven met een plan en bieding. De gemeente Lelystad zal de regie over het concept moeten voeren.

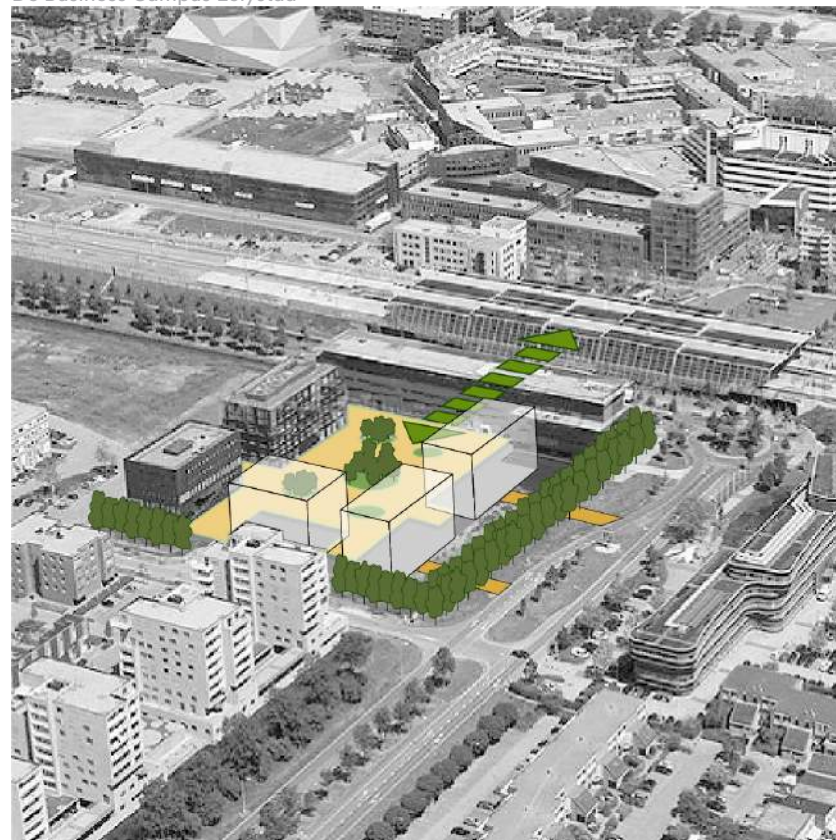
Om meer grip te krijgen op de kansen van deze benadering zouden de volgende onderzoeken uitgevoerd moeten worden:

- Onderzoek naar de (boven)regionale vraag naar kantoorruimte bij intercitystation; marktverkenning.
- Een stedenbouwkundig ontwerp/visie met stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de binnenstedelijke Business Campus Lelystad.

Adressering van de Rijksgebouwen aan de Schepenen



De Business Campus Lelystad





Het Smedinghuis in het park (70er jaren)



Entree Smedinghuis aan de hoge route



Entree Smedinghuis aan de hoge route



Interieur Smedinghuis met cassetteplafond



Het Smedinghuis

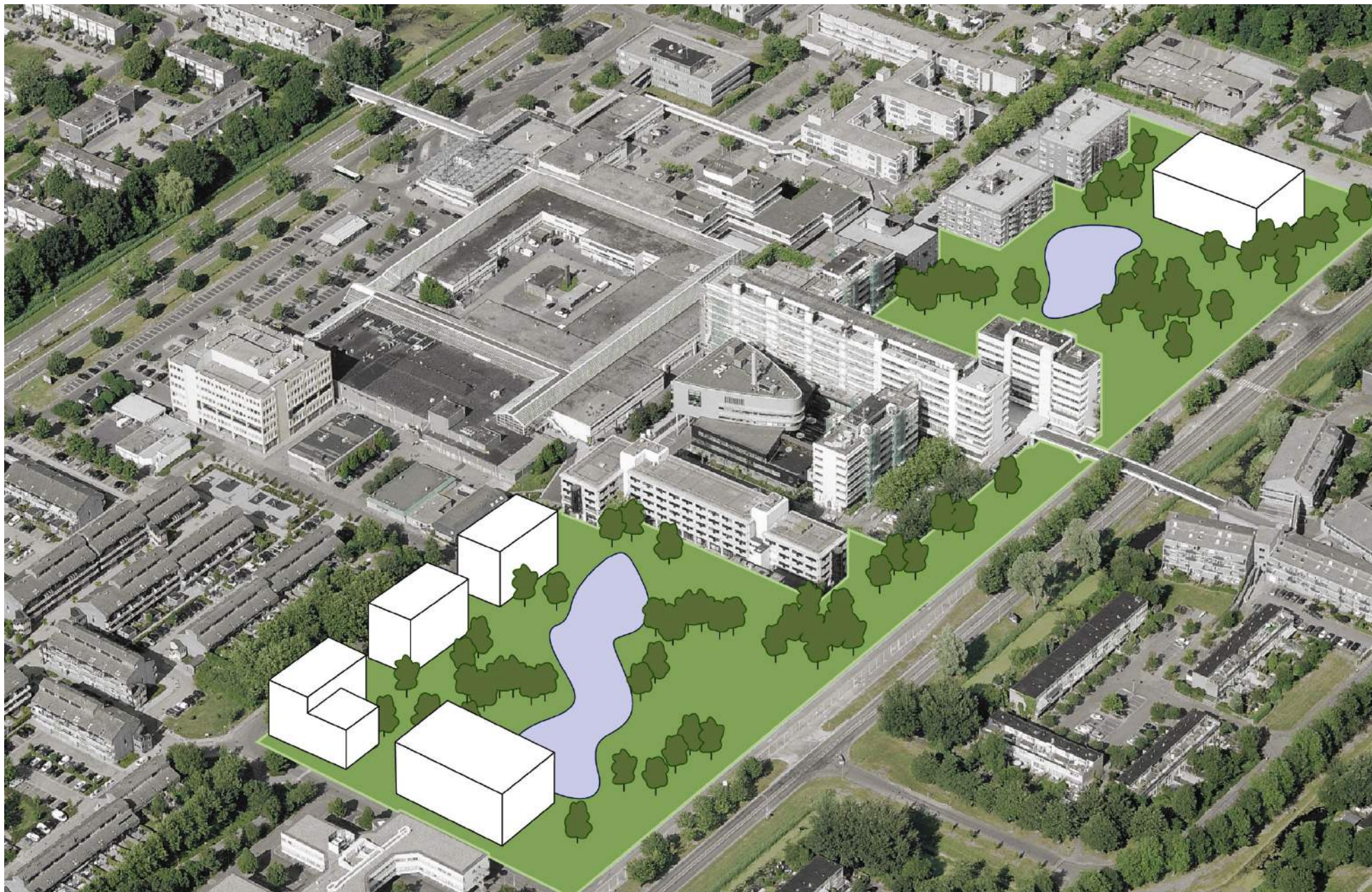
Midden in de lege polder werd het eerste kantoorgebouw van Lelystad gebouwd; het Smedinghuis. De architectuur van Du Pon en Van Mourik kent een structuralistische opbouw. Het hoofdgebouw is door middel van luchtbruggen verbonden met twee vleugels die hier haaks op staan. Voor het hoofdgebouw langs loopt een verhoogde straat die de bezoeker naar de eerste verdieping brengt waar de ontvangsthal is. Het beeld van de buitengevel wordt bepaald door de aluminium erkers en de polyester leidingschachten langs de gevel. De belangrijkste kwaliteit in het interieur is het brutalistisch cassetteplafond. Du Pon en Van Mourik maakten een kantoortuin met daarin een van de eerste flexibele wandsystemen. De teloorgang van het oorspronkelijke interieurontwerp zette in toen de organisatie afstapte van de vrije werkomgeving: er werden tussenwanden geplaatst, de plafonds werden verlaagd en de wanden gesaust. Het Smedinghuis is na de brand in 2003 zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat hersteld.

Nu komt een aantal gebouwdelen, waaronder de twee losstaande gebouwen langs de hoge route, vrij doordat Rijkswaterstaat haar kerntaken elders onderbrengt.

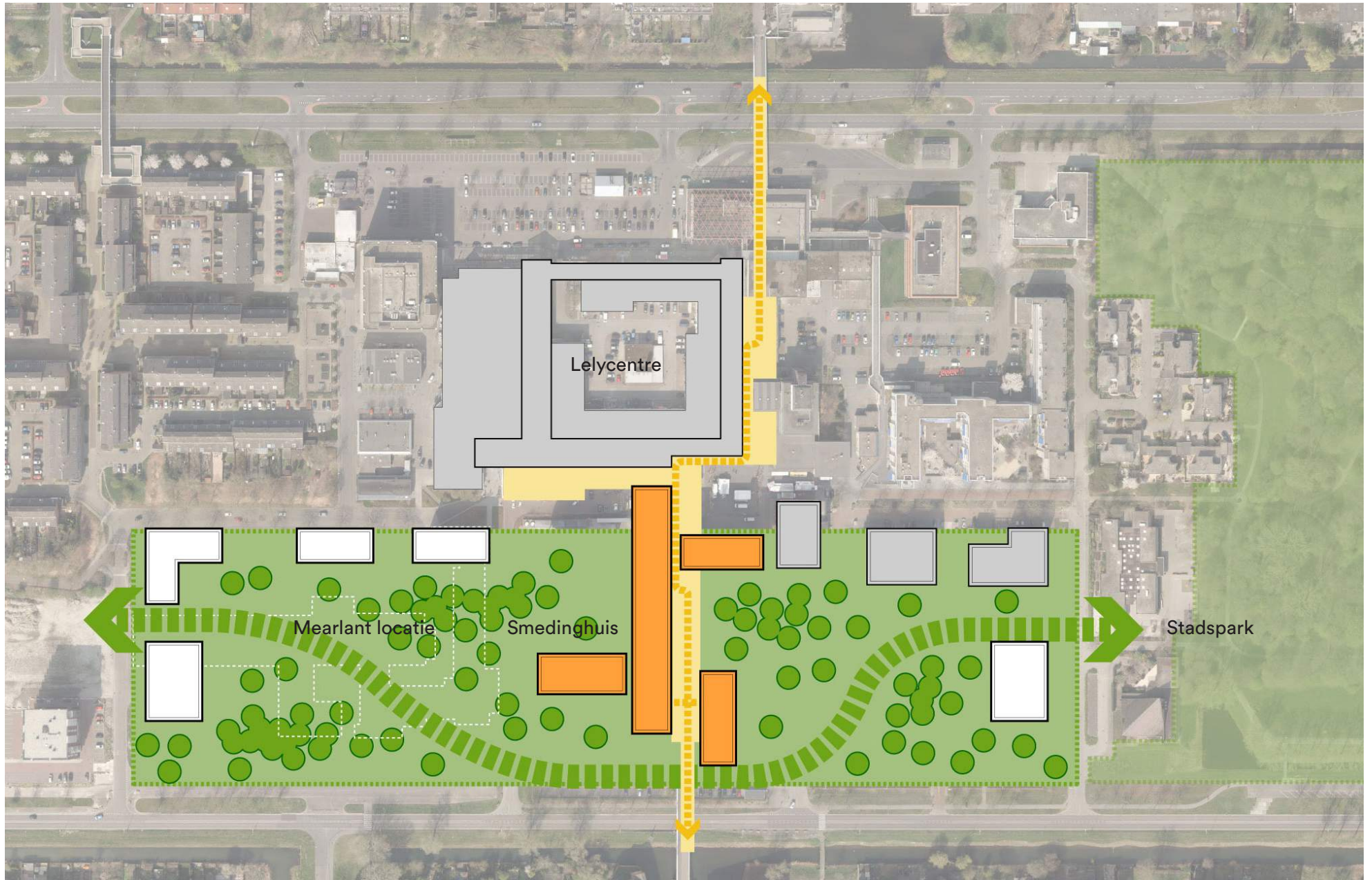
Context

Het Smedinghuis was in 1972 een pionier in Lelystad. Als eerste kantoorgebouw in de lege polder huisvestte het de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders en was het onderdeel van een 'hoge langzaamverkeersroute' die zowel de Polder- als de Houtribdreef kruist. Ten noorden sluit de hoge route aan op het Lelycentre, een relatief succesvol wijkwinkelcentrum.

Ten westen van het Smedinghuis ligt het Maerlant; een kantorencomplex dat jaren geleden is afgestoten door het Rijksvastgoedbedrijf en grotendeels leeg staat. De anonieme leegstand zorgt voor vandalisme en overlast op de parkeerterreinen. Ten westen van het Maerlant wordt een nieuwe woonwijk gebouwd met grondgebonden woningen naast een reeds opgeleverd appartementencomplex. Ten oosten van het Smedinghuis, aan het parkeerterrein, zijn drie nieuwe appartementsgebouwen verrezen. Deze appartementen profiteren van de nabijheid van veel voorzieningen in het Lelycentre. Verder richting het oosten ligt het Stadspark, een van de eerste parken van Lelystad, dat in de 70er jaren dienst deed als park met voorbeeldtuinen.



Schets van het Smedinghuis in een groene woonomgeving



Het Smedinghuis aan de hoge route in een groene setting



Typische kantoorvloer in het Smedinghuis



Karakteristiek cassetteplafond



Loftwoningen in jong monument

Stedenbouwkundige kansen

Het Smedinghuis is een jong monument in Lelystad met een indrukwekkende staat van dienst en verdient het om, na de brand, een derde leven te krijgen. In de rapportage van Stec groep is voor de vrijgekomen vierkante meters voorgesteld om deze te gebruiken als broedplaats voor start-ups, ZZP'ers en kleine bedrijfjes.

De ontwikkelingen in de omgeving van het Smedinghuis laten echter een andere trend zien waarop ingespeeld kan worden. De nabijheid van voorzieningen en winkels in het Lelycentre lijkt een aantrekkende werking te hebben op Lelystedelingen die ooit als pionier in de stad zijn komen wonen. Ze verruilen nu hun woning met tuin voor een comfortabel appartement. De generatie van Lelystadse pioniers is omvangrijk; ze houden van hun stad en willen er oud worden. Met een herontwikkeling kan het Smedinghuis inspelen op deze trend: "aantrekkelijke loft woningen in een jong monument in Lelystad".

De twee vrijstaande delen van het Smedinghuis kunnen als pilot dienen voor een dergelijke herontwikkeling. Het overmaatse parkeerterrein van RWS zou hiertoe sterk moeten vergroenen om een aantrekkelijke woonomgeving te geven aan de nieuwe en bestaande appartementen. Het Smedinghuis kan op termijn in zijn geheel een woonbestemming krijgen in combinatie met gedeelde voorzieningen. Langs de Polderdreef zou een kwalitatief hoogwaardig groengebied kunnen worden aangelegd ter plaatse van het parkeerterrein van het Smedinghuis en het Maerlant dat als adres kan dienen voor een verdere ontwikkeling van het gebied voor de zilveren generatie.

Advies en vervolgacties

De gemeente Lelystad kan risicodragend de vrij te komen gebouwdelen van het Rijk overnemen en op zoek gaan naar ontwikkelaars, ontwikkelende aannemers of woningbouwcorporaties die het gebouw willen transformeren tot een appartementencomplex of het Rijk kan zelf deze marktpartijen zoeken. Om meer grip te krijgen op de kansen van deze benadering zouden de volgende onderzoeken uitgevoerd moeten worden:

- Marktverkenning "Aantrekkelijke Loft woning in een jong monument in Lelystad" om de aangenomen vraag naar bijzonder en comfortabel wonen in Lelystad verder te onderzoeken.
- Architectonische en bouwtechnische verkenning naar de mogelijkheden om het kantoorgebouw te transformeren naar woningen. Installatietechnisch is het Smedinghuis moeilijk op te delen in kleinere units. Vraag is of de investering in het wijzigen van de installaties opweegt tegen de opbrengsten van de appartementen.
- Buitenruimteplan met de vergroening van de hele zone langs de Polderdreef als uitgangspunt.



De kust van Lelystad



De loods van het RCE



Interieur van het RCE



De Bataviawerf



Bataviastad



Uitbreiding Bataviastad 2015

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aan de Flevokust

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is gehuisvest in een markante loods aan de Flevokust in Lelystad. In de loods worden archeologische vondsten die gedaan zijn bij de inpoldering van de Flevopolder geconserveerd en tentoongesteld. Het is spijtig dat een dergelijk archief, dat uit de klei van de Zuidezeebodem is ontsproten, vertrekt uit Lelystad. De nalatenschap van de Dienst is echter een markante, parabolische loods waar een nieuwe bestemming voor gezocht zal moeten worden. De loods vormt de noordelijke beëindiging van een ruime kavel die grenst aan Bataviastad.

Context

Begin juni 2015 heeft VIA Outlets, de eigenaar van Batavia Stad Fashion Outlet, een langverwachte uitbreiding van Bataviastad aangekondigd. Het centrum is straks goed voor 1100 arbeidsplaatsen. Het hele project behelst ongeveer 5500 vierkante meter extra winkelvloer. Het totale oppervlak komt daarmee op 31.000 vierkante meter. Het besluit om Bataviastad verder uit te breiden duidt op het vertrouwen dat VIA Outlets heeft in de toekomst van het gebied. De Fashion Outlet is een aantrekkelijk concept met een bovenregionale aantrekkingskracht.

Het feit dat commerciële partijen weer vertrouwen hebben in de toekomst zou voor de gemeente Lelystad een signaal moeten zijn om de ambities voor de Flevokust als leisure bestemming een nieuwe impuls te geven.

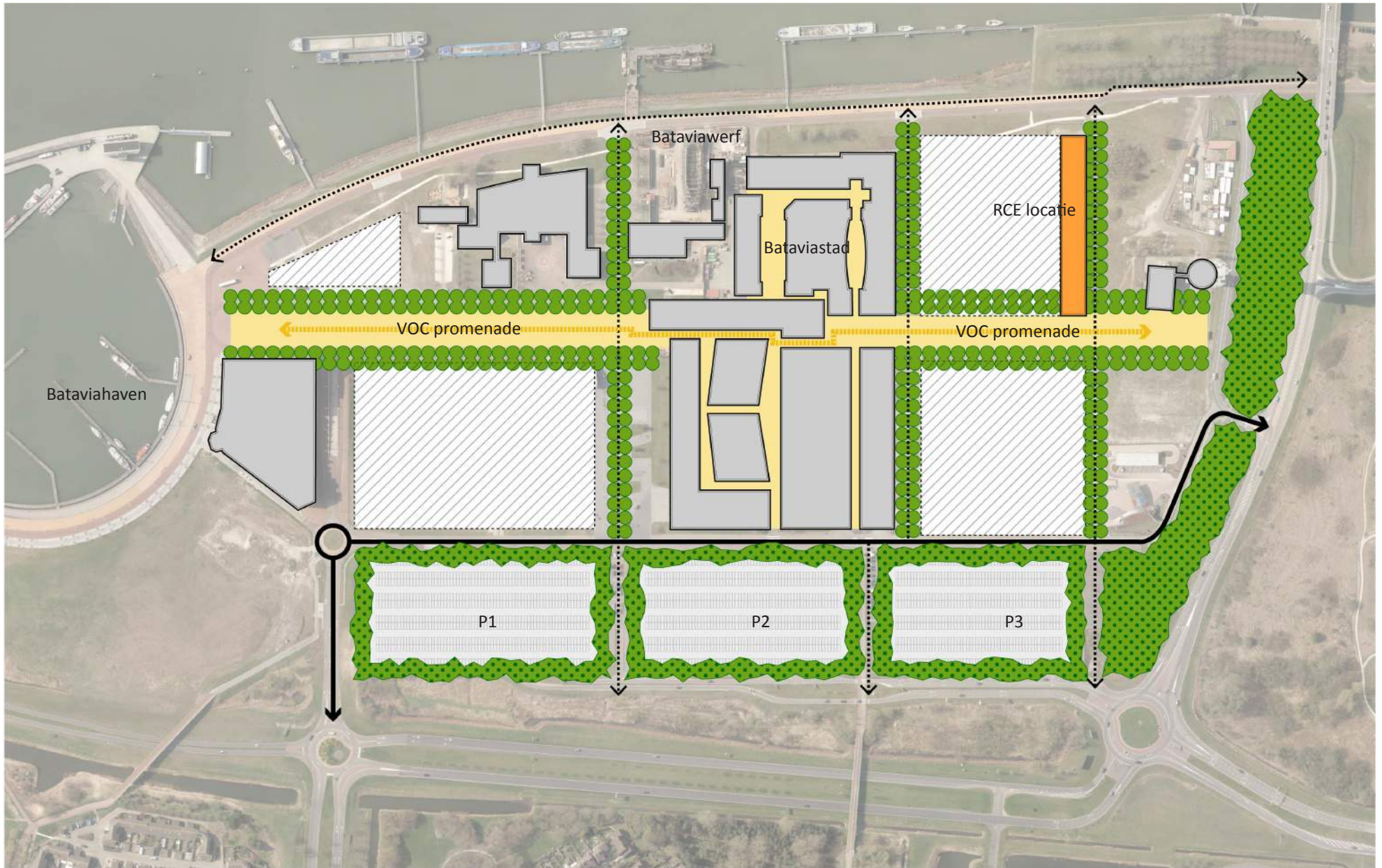
Stedenbouwkundige kansen

Het vrijkomen van het RCE met de bijbehorende kavel komt in deze context als geroepen. Het biedt de kans om voor de ontwikkeling van het gebied een sterke stedenbouwkundige

structuur neer te leggen waarbinnen Bataviastad, de Batavia-werf, de Bataviyahaven en de RCE locatie een samenhangend en elkaar versterkend geheel worden. Een samenhangende stedenbouwkundige structuur en programmering zou als doel moeten hebben het aanbod en de aantrekkingskracht van de Flevokust te versterken. Het outlet centre is in haar basis een introverte aangelegenheid. De uitbaters zijn erbij gebaat de bezoekers zo lang mogelijk binnen te houden. Gezien vanuit het perspectief van de ontwikkeling van de Flevokust als een veelzijdige leisure bestemming is het echter van belang dat Bataviastad zich opent naar de omgeving en een extroverter karakter krijgt. Bezoekers van Bataviastad zouden moeten worden verleid om ook de andere attracties aan de kust te ontdekken. Het gebied zal daarvoor een aantrekkelijke mix moeten bieden van shopping, cultuur, spanning, vermaak en spel; een dagje uit voor de hele familie.

De basis die gelegd is, is niet verkeerd. Een lineair cluster van parkeerterreinen langs de Houtribweg die de Flevokust in haar volle breedte bedient, een compact outlet centre met daarnaast de Batavia werf en richting het zuiden, boven de VOC garage een openbare ruimte die de verbinding legt met de Bataviyahaven. Het is echter wat ongenaakbaar doordat het open en winderig is.

Een goed beplantingsplan zal zorgen voor een meer beschut- te en intieme beleving van het gebied. De aanzet van een promenade parallel aan de dijk is gemaakt; tussen Batavia haven en –stad. Wanneer deze promenade wordt doorgetrokken naar het noorden worden ook de twee noordelijke kavels aangehaakt. Er ontstaat een lineaire, door bomen begeleide openbare ruimte die alle bestemmingen aan elkaar rijgt. De



Raamwerk voor de kust van Lelystad

kavel van de RCE wordt hierdoor in positie gebracht om een integraal onderdeel te worden van de Flevokust.

Voor de programmering van de RCE kavel en loods zijn meerdere opties mogelijk. De Stec groep stelt voor het om te vormen tot Leisure paradijs of botenopslag. De kansen voor de kavel zijn legio; we kunnen er met de beste bedoelingen naar gissen, maar het vraagt uiteindelijk vernuft en ondernemerschap om er iets van te maken. Het is echter evident dat de kavel een aanvulling moet zijn op het bestaande leisure cluster en in kan spelen op het grote aantal bezoekers dat aangetrokken wordt.

Advies en vervolgacties

Het Rijksvastgoedbedrijf zou een tender kunnen uitschrijven waarin ondernemers wordt gevraagd om met een visie, businessplan en bieding mee te dingen naar het kavel. De tender moet zorgvuldig worden voorbereid om er voor te zorgen dat de inzendingen aansluiten bij de verwachtingen van de gemeente Lelystad en van vergelijkbaar niveau zijn.

- Een landschappelijk ontwerp/visie met de vergroening van de kust van Lelystad als vertrekpunt.



Referenties archeologische speelplaats
WEST8, St Petersburg

Stedenbouwkundige context en kansen

voor de herbestemming van drie overheidsgebouwen in Lelystad

WEST 8 i.o.v het College van Rijksadviseurs,
september 2015