

STRUCTUURVISIE LOCATIEBELEID LELYSTAD 2013-2025

Vestigingsbeleid bedrijven, kantoren en winkels



Januari 2014

STRUCTUURVISIE LOCATIEBELEID LELYSTAD 2013-2025

Vestigingsbeleid bedrijven, kantoren en winkels

Vastgesteld door de Raad van Lelystad d.d. 28 januari 2014

Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1. Inleiding	5
1.1 Doelstelling en afbakening	6
1.2 Aanpak	6
1.3 Opbouw van de visie	7
2. Relevant beleidskader	9
2.1 Rijksniveau	9
2.2 Regionaal niveau	11
2.3 Provinciaal niveau	11
2.4 Lokaal beleidskader	13
3. Opgaven	16
3.1 Inleiding	16
3.2 Algemene trends en ontwikkelingen	16
3.3 Ontwikkeling van de stad	24
3.4 Opgaven	35
4. Vestigingsbeleid	37
5. Werklocaties in Lelystad	52
5.1 Inleiding	52
5.2 Centrummilieus	54
5.2.1 Stadshart (incl. Ravelijn)	54
5.2.2 Lelycentre	59
5.3 Gemengd milieu	63
5.3.1 Gildenhof, Kempenaar, Griend en Jol	63
5.4 Specifieke werkmilieus	66
5.4.1 Reguliere bedrijventerreinen	66
5.4.1.1 Flevopoort	66
5.4.1.2 Larserpoort	68
5.4.1.3 Noordersluis	70
5.4.1.4 Middendreef	73
5.4.1.5 Rivierenbuurt (Ketelmeerstraat, Merwede en Sont)	74
5.4.1.6 Airport Garden City / Larserknoop	77
5.4.1.7 Luchthaven Lelystad	78

5.4.1.8 Bio Science Park	80
5.4.2 Industrierreinen	81
5.4.2.1 Oostervaart	81
5.4.2.2 Flevokust	85
5.4.3 Kantoren	86
5.4.3.1 De Meent / De Schans / De Veste	86
5.4.3.2 Hanzepark / Botter	88
5.4.3.3 Kantorenlocatie "Airport Garden City"	91
5.4.4 Voorzieningen	94
5.4.4.1 Wijkwinkelcentrum Warande	94
5.4.4.2 Buurtwinkelcentra	94
5.4.4.3 Palazzo	95
5.4.4.4 Westerdreef	98
5.4.4.5 Batavia Stad gebied	98
5.4.4.6 Overige detailhandelslocaties	101
6. Uitvoeringsparagraaf	103
Bijlage A: Klankbordgroep	106
Bijlage B: Kwaliteitskaarten	107
Bijlage C: Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven	109
Bijlage D: Toepassing provinciaal locatiebeleid	110
Bijlage E: Bedrijfsactiviteiten Flevokust	118
Bijlage F: Totaaloverzicht branchering detailhandel op bedrijventerreinen	119
Bijlage G: Factsheets	120

Samenvatting

Verschillende economische, ruimtelijke en maatschappelijke factoren stellen in hoog tempo andere eisen aan bedrijvigheid, en daarmee aan werklocaties zoals bedrijventerreinen, kantorenlocaties en detailhandelslocaties. Het is dan ook van belang om een goed, duidelijk en up-to-date beleidskader met betrekking tot werklocaties vast te stellen waarin gestreefd wordt naar toekomstvaste werklocaties die zowel nu als op termijn voldoen aan de vragen en eisen die vanuit de markt aan werklocaties gesteld worden.

Deze thematische “Structuurvisie Locatiebeleid” vervangt de Gemeentelijke Visie Vestigingsbeleid uit 2007 en beoogt een ruimtelijke onderbouwing met betrekking tot de verschillende werklocaties binnen de gemeente Lelystad te geven. Het geeft duidelijkheid over de beoogde richting die de gemeente Lelystad voor de lange termijn voor ogen heeft met betrekking tot de werklocaties, de randvoorwaarden die daarbij gesteld worden en de toekomstige opgaven die verwacht worden. Hiermee wordt een kader voor het ruimtelijke beleid ten aanzien van werklocaties - het vestigingsbeleid - vastgelegd, waarbij rekening gehouden is met de uitgangspunten die voortvloeien uit de verschillende relevante beleidskaders die op rijks-, regionaal-, provinciaal en lokaal niveau opgesteld zijn en actuele trends en ontwikkelingen.

De structuurvisie is een ruimtelijke vertaling van de visie op werklocaties en dient als toetsingskader voor zowel private als publieke ontwikkelingen op dit gebied. Getracht wordt om de planologisch-juridisch ruimtelijke regeling neer te leggen in bestemmingsplannen en tot uiting te laten komen in omgevingsvergunningen. Door de concretisering van de visie in deze ruimtelijke instrumenten benut de gemeente de mogelijkheid tot sturing en regie.

De nadruk in deze visie ligt op de formele werklocaties; bedrijventerreinen en kantorenlocaties in het stedelijk gebied. Daarnaast wordt aandacht besteed aan detailhandelslocaties en in mindere mate worden locaties waar meerdere functies gemengd kunnen worden behandeld. Agrarische bedrijvigheid, toerisme en leisure en het landelijke gebied zijn buiten beschouwing gelaten.

De belangrijkste uitgangspunten van dit vestigingsbeleid zijn:

1. Zorgen voor voldoende aanbod aan werklocaties voor de kansrijke sectoren (industriële-logistiek complex), waarbij het van belang is dat de functionaliteit van de locaties op orde blijft door zorgvuldig om te gaan met functiemenging en milieuzonering.
2. Tegengaan en voorkomen van overaanbod en leegstand van werklocaties door:
 - regionaal af te stemmen, te monitoren en waar nodig de programmering aan te passen;
 - preventief in te zetten op de beperking van de herstructureringsopgave door; het faciliteren van parkmanagement; het permanent monitoren van de kwaliteit van de werklocaties met kwaliteitskaarten, zodat tijdig ingegrepen kan worden en te onderzoeken of gebruik gemaakt kan worden van de Leegstandswet zodat de opgave beperkt blijft.
 - indien herstructurering aan de orde is de aanpak in eerste instantie aan de markt over te laten en waar mogelijk initiatieven tot herstructurering vanuit de markt te faciliteren in combinatie met het inwinnen van advies bij het Projectbureau Herstructurering Bedrijventerreinen van de MRA. Daarnaast kan onderzoek gedaan worden naar het instellen van een fonds ter bevordering van herontwikkeling van leegstand;
 - overaanbod en leegstand in winkelgebieden tegen te gaan door terughoudend en weloverwogen om te gaan met de uitbreiding van het aantal winkelmeters; een strategienota leegstand winkels op te stellen, waarin de problematiek wordt geschetst, de

rol van de gemeente duidelijk wordt, de doelstellingen en ambities uiteengezet worden en waarin gekozen wordt voor een specifiek aanpak gericht op het betreffende winkelgebied, en te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor regionale afstemming op het gebied van overaanbod in de detailhandel en nieuwe retailontwikkelingen

3. Om de toename van het aantal zzp'ers en hun vestigingswensen te faciliteren worden de mogelijkheden voor het werken aan huis verruimd en worden met mate woon-werk- en werk-wooncombinaties in zowel de wijk als op bedrijventerreinen aangewezen.
4. Duurzaamheid op werklocaties wordt bevorderd door:
 - de wensen van gebruikers te faciliteren door planologische beperkingen voor duurzaamheidsinitiatieven op individuele basis waar mogelijk weg te nemen;
 - de energieprestatiecoëfficiënt (EPC-norm) te handhaven en het hanteren van duurzaamheidslabels bij nieuwbouw op bedrijventerreinen en kantorenlocaties te stimuleren, en;
 - permanente monitoring van de kwaliteit van de werklocaties door middel van de kwaliteitskaarten zorgt voor duurzaam beheer en onderhoud van de werklocaties.
5. Het economisch functioneren van de verschillende detailhandelslocaties te verbeteren door:
 - het bieden van een in kwalitatief en kwantitatief opzicht zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk pakket van winkels en andere publieksgerichte commerciële voorzieningen voor zowel de inwoners als de recreatieve bezoekers door in te zetten op een zo heterogeen mogelijk winkelaanbod;
 - te streven naar een duurzame aanbodstructuur, bestaande uit ook op langere termijn levensvatbare, elkaar aanvullende winkelgebieden door per initiatief goed af te wegen wat de effecten van het initiatief zijn op de gewenste detailhandelsstructuur;
 - het versterken van de lokale verzorgingsfunctie van het voorzieningenapparaat als geheel en het Stadshart in het bijzonder. Concentratie van de marktmogelijkheden en uitbreidingspotenties op één locatie (in deze vooral het Stadshart) biedt de beste kansen. Op deze manier ontstaat er voldoende "kritische massa" voor bezoekers om te voorzien in kwaliteit en attractiviteit.
 - de lokale aantrekkingskracht en op termijn de regionale positie van Palazzo te versterken en te streven naar een ondersteunend cluster voor perifere detailhandel (Westerdreef) met een lokale verzorgingsfunctie door een specifieke branchering toe te passen en op Palazzo ook een beperkte functieverbreiding toe te staan;
 - de bovenregionale en unieke functie van Batavia Stad te versterken door uitbreiding toe te staan en ruimte te geven voor dynamiek in de sector mits het unieke outletconcept behouden blijft, en;
 - de handavingsopgave op te nemen in het handavingsuitvoeringsprogramma.

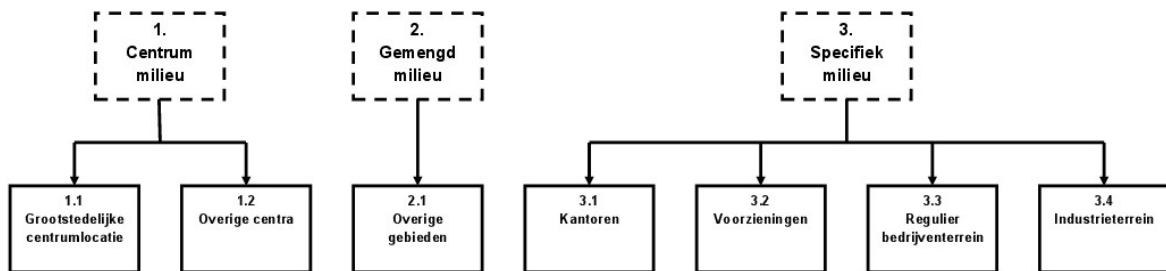
Door op de volgende wijze om te gaan met actuele trends en ontwikkelingen ten behoeve van toekomstvast detailhandelslocaties:

- Webshops: de vestiging van webshops met bezoekmogelijkheid worden toegestaan in reguliere winkelgebieden; afhaal- en servicepunten en webshops zonder bezoekmogelijkheid zijn toegestaan op bedrijventerreinen; onder stikte voorwaarden is vestiging van een webshop in de woonwijk mogelijk.
- Retailparken: in beginsel wordt geen medewerking verleend aan (grootschalige) detailhandelsontwikkelingen op nieuwe locaties, maar er wordt wel ruimte geboden aan initiatieven voor vernieuwende of structuurversterkende detailhandelsontwikkeling. Het is dan wel noodzakelijk dat er een brede verkenning gemaakt wordt van de ontwikkelingsmogelijkheden, kansen, effecten en risico's. Voor nieuwe locaties moet daarbij dan de genoemde 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden toegepast.

- Bazaars: het initiatief dient in zekere mate de bestaande detailhandelsstructuur te versterken en zal onder locatiespecifieke voorwaarden gevestigd moeten worden op een bestaande detailhandelslocatie. Vestiging op een bedrijventerreinen is in beginsel niet gewenst en in een woonwijk uitgesloten
- Kringloopwinkels: onder strikte voorwaarden is vestiging mogelijk op een bedrijventerrein.
- Detailhandel op bedrijventerreinen: vestiging van detailhandel is in beginsel niet toegestaan op een bedrijventerrein. Slechts op basis van een zeer streng afwegingskader is het mogelijk om al dan niet onder ontheffing toch vestiging op een bedrijventerrein toe te staan.

Bovenstaande uitgangspunten vormen, samen met een nadere uitwerking van het provinciale locatiebeleid, het lokale vestigingsbeleid voor bedrijven, kantoren en winkels. Deze uitwerking van het provinciale locatiebeleid geeft op basis van een categorisering in vestigingsmilieus en locatietyperingen aan welke voorwaarden voor vestiging er op de verschillende werklocaties gelden. Elk locatietype kent eigen goedkeuringscriteria, richtlijnen en aanbevelingen op het gebied van werkfuncties, ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid en functiemenging (zie bijlage D).

Figuur: Schematische weergave gehanteerde locatietypen



Met gebruik van de zogenaamde kwaliteitskaarten zijn de verschillende werklocaties met uitzondering van de detailhandelslocaties binnen de gemeente Lelystad geanalyseerd. Voor elke locatie is aan de hand van kwalitatieve indicatoren de huidige stand van zaken in beeld gebracht, waarbij vooral gericht gekeken is naar “verkleuring” en “veroudering”: de eventuele herstructureringsopgave. Op basis van deze analyse is voor elke locatie een toekomstvisie geformuleerd met inachtneming van eerder genoemde uitgangspunten. Dit heeft voor een aantal locaties tot een aangepast toekomstbeeld geleid.

Om meer ruimte te geven aan kleinschalige bedrijvigheid (o.a. zzp’ers) en niet-economische functies op bedrijventerreinen mogen de binnenstedelijke bedrijventerreinen Gildenhof, Griend, Jol en Kempenaar transformeren van regulier bedrijventerrein tot gemengd gebied. Dit houdt in dat er op deze locaties ruimte gegeven wordt voor functiemenging van zowel economische als niet-economische functies waaronder wonen.

Op Noordersluis werd geconstateerd dat er op sommige delen verkleuring van het terrein optreedt. Rekening houdend met de omgeving (woonwijken) en om het terrein ook in de toekomst goed te laten functioneren is ervoor gekozen om een begin te maken met de herprofilering van het terrein in de richting van een binnenstedelijk bedrijventerrein voor bedrijvigheid uit minder hoge milieucategorieën. In overleg met de gevestigde bedrijvigheid zal de gemeentelijke inzet zijn om de milieuzonering voor een deel van het terrein terug te brengen van hindercategorie 4.2 naar 3.2.

Eenzelfde maatregel geldt voor cluster 4 van Flevopoort. Op dit deel van het terrein wordt met het oog op de toekomstige ontwikkeling van de wijk Warande een verlaging van de maximale milieucategorie voorgesteld om conflicterende situaties door nabuurschapseffecten in de toekomst te voorkomen (zie hoofdstuk 4, opgave 1).

Om de functionaliteit en het profiel als industrieterrein van Oostervaart op orde te houden en op stadsniveau voldoende ruimte voor bedrijvigheid in de hogere milieucategorieën (categorie 3.1 t/m 5) te kunnen bieden, wordt de mogelijkheid onderzocht om voor een deel van het terrein een minimumgrens van milieucategorie 3.1 in te stellen. Voor het deel van Oostervaart dat nog uit te geven is, wordt deze minimumgrens ook aangehouden. Omdat Oostervaart een 24/7 industrieterrein is, wordt uitbreiding van de functie wonen op het terrein ook als onwenselijk beschouwd.

Flevokust wordt een industrieterrein dat ruimte moet bieden aan industrieel-logistieke sectoren. Om dit profiel en de functionaliteit voor de toekomst op orde te houden is een restrictief toelatingsbeleid gewenst. Het grootste deel van het terrein zal ingericht worden als (nat) industrieterrein. Een kleiner deel van het terrein wordt ingericht als regulier bedrijventerrein om de logistieke bedrijvigheid te kunnen huisvesten. In het op te stellen bestemmingsplan zal door een door de raad vast te stellen bedrijvenlijst worden opgenomen.

Voor de kantorenmarkt geldt dat er in Lelystad weinig ruimte voor uitbreiding is en dat de aandacht dient uit te gaan naar het behoud en/of verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad. Uitbreiding is alleen nog aan de orde op locaties die vanuit marktperspectief als kansrijk worden gezien. Om overaanbod tegen te gaan en de kwaliteit op orde te houden, zullen de mogelijkheden om verouderde leegstand van de markt te halen benut worden. Tevens zal onderzoek gedaan worden naar de mogelijkheid om de vervangingsvraag vanuit het Lelycentre onder te brengen in of nabij het Stadshart, zodat de kantorenlocatie op het Lelycentre op termijn getransformeerd kan worden. Met de sloop van De Waterwijzer is hier al een start mee gemaakt.

Voor detailhandel is gebruik gemaakt van het meest recente distributief planologisch onderzoek (dpo) en advies van een extern bureau om te komen tot een analyse van het functioneren van de detailhandelsstructuur. Ook voor de detailhandel geldt dat er slechts een beperkte uitbreidingsruimte is. Om overaanbod en leegstand tegen te gaan dient per locatie weloverwogen, met inachtneming van de gewenste detailhandelsstructuur, terughoudend omgegaan te worden met het uitbreiden van het aantal winkelmeters. Zo is er tot 2030 alleen nog ruimte voor uitbreiding in Batavia Stad en beperkt in het Stadshart mogelijk en wordt voor de verschillende andere locaties ingezet op consolidatie van het huidige aanbod. Voor Lelystad Haven geldt een specifieke opgave.

1. Inleiding

Verskillende economische, ruimtelijke en maatschappelijke factoren stellen in hoog tempo andere eisen aan bedrijvigheid, en daarmee aan werklocaties zoals bedrijventerreinen, kantorenlocaties en detailhandelslocaties. Het is dan ook van belang om een goed, duidelijk en up-to-date beleidskader met betrekking tot werklocaties vast te stellen waarin gestreefd wordt naar toekomstvaste werklocaties die zowel nu als op termijn voldoen aan de vragen en eisen die vanuit de markt aan werklocaties gesteld worden.

Voor u ligt de “Structuurvisie Locatiebeleid Lelystad 2013-2025 – Vestigingsbeleid bedrijven, kantoren en winkels” van de gemeente Lelystad. Deze structuurvisie bevat een herziene en geactualiseerde visie op het gemeentelijke vestigingsbeleid en zal de Gemeentelijke Visie Vestigingsbeleid (GVV) uit 2007 en de nota Winkelstructuur Lelystad uit 2011 vervangen. Evenals dat GVV beoogt deze structuurvisie een ruimtelijke onderbouwing met betrekking tot de verschillende werklocaties binnen de gemeente Lelystad te geven. Er is hier dan ook sprake van een zogenaamde “thematische structuurvisie”. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt het mogelijk om naast de verplichte, integrale structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente een structuurvisie voor een bepaald gebied of voor bepaalde aspecten van het gemeentelijk ruimtelijke beleid op te stellen. Een dergelijke “thematische structuurvisie” bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkelingen ten aanzien van het aspect of de sector waarop de visie betrekking heeft en gaat in op de wijze waarop de gemeente zich voorstelt de voorgenomen ontwikkelingen te doen realiseren.

De functie werken is programmatisch gezien een belangrijke, ruimtevrage functie. Dit geeft aanleiding om een goed en duidelijk beleidskader op te stellen. In deze structuurvisie worden de kaders voor het ruimtelijke beleid met betrekking tot werklocaties - het vestigingsbeleid - vastgelegd. Met een doorkijk naar de toekomst wordt de concrete kwantitatieve en kwalitatieve uitbreidingsbehoefte en het handelingsperspectief van de verschillende vestigingslocaties weergegeven; wordt ingegaan op het al dan niet in stand houden en/of herstructureren van de bestaande voorraad en wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke effecten van diverse trends en ontwikkelingen. Uiteindelijk zal dit leiden tot een visie waarin het beoogde locatietype van zowel huidige als toekomstige werklocaties wordt weergegeven aan de hand van criteria voor vestigingsmogelijkheden van bedrijven, kantoren en detailhandel. Zodoende krijgen in de voorliggende structuurvisie de ambitie en visie met betrekking tot werklocaties vorm. Het geeft duidelijkheid over de beoogde richting die de gemeente Lelystad voor ogen heeft met betrekking tot de werklocaties, de randvoorwaarden die daarbij gesteld worden en waar toekomstige opgaven verwacht kunnen worden.

In het kader van ontwikkelingen op het gebied van werklocaties zal de structuurvisie een toetsingskader zijn voor zowel particuliere als gemeentelijke ontwikkelingen. Op basis van de structuurvisie kan beoordeeld worden of een bepaalde ontwikkeling gewenst is en onder welke voorwaarden deze gerealiseerd kan worden. Het is een ruimtelijke vertaling van de visie op werklocaties, waarvan de planologisch-juridische ruimtelijke regeling is neergelegd in bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Dit houdt in dat de structuurvisie kaderstellend is voor (nieuwe) bestemmingsplannen en als input dient bij zowel de herziening als bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen. Door de concretisering in deze ruimtelijke instrumenten kan de structuurvisie door de gemeente gebruikt worden voor sturing en regie. Daarnaast dient het ook als richtinggevend beleidskader voor het toetsen van vergunningaanvragen die niet voldoen aan het bestemmingsplan. Voldoet een vergunningaanvraag aan het bestemmingsplan dan is het niet nodig om deze te toetsen aan de structuurvisie en zal de vergunning worden verleend. Alleen in gevallen dat de vergunningaanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan wordt getoetst aan de structuurvisie. Voldoet de aanvraag ook niet aan de voorwaarden uit de structuurvisie, dan wordt de aanvraag niet

verleend. Doordat inhoudelijk overeenstemming met de provincie is bereikt over de structuurvisie kan overleg op bestemmingsplanniveau ten aanzien van ontwikkelingen die in de structuurvisie behandeld worden komen te vervallen. Hierdoor hoeft beleid in het kader van plannen en besluiten ter uitvoering van de structuurvisie na vaststelling niet steeds opnieuw ter discussie te worden gesteld.

1.1 Doelstelling en afbakening

Doelstelling

Met deze structuurvisie stelt de gemeente Lelystad zich tot doel het bestaande vestigingsbeleid, nu nog vastgelegd in het GVV uit 2007, te actualiseren en waar nodig te herzien. Onder het motto “het juiste bedrijf, op de juiste plaats” moet het vestigingsbeleid zorgen voor een goede ruimtelijke ordening op het gebied van werklocaties. Deze structuurvisie biedt daarom inzicht in de stand van de huidige en toekomstige werklocaties in de gemeente en bevat toekomstperspectieven die recht doen aan de kaders die door de provincie Flevoland gesteld zijn, de afspraken die binnen de Metropoolregio Amsterdam gemaakt zijn en aan de ambities van de gemeente Lelystad ten aanzien van het economische beleid van de stad. Hierdoor ontstaat vervolgens een visie op het vestigingsbeleid waarin zowel rijks-, regionaal, provinciaal en lokaal beleid doorwerkt en waarin ruimte geboden wordt aan (boven)regionale afstemming. De structuurvisie zal onder andere;

- de concrete programmering voor de komende jaren en het beleid voor het ruimtelijk faciliteren van werken in Lelystad bevatten;
- de vertaal- en concretiseringslag van de economische visie van de gemeente Lelystad bevatten, die past binnen het landelijke, regionale en provinciale kader;
- een beschrijving van de huidige stand van zaken en toekomst- en handelingsperspectieven van de verschillende werklocaties bevatten;
- dienen als kader voor zowel nieuwe bestemmingsplannen als voor bestemmingsplanherzieningen;
- dienen als toetsingskader voor ingekomen vergunningaanvragen die niet voldoen aan het bestemmingsplan, en;
- dienen als input voor de integrale structuurvisie.

Afbakening

De aandacht in deze structuurvisie gaat uit naar zowel bestaande als nieuwe werklocaties in het stedelijk gebied. Hierbij ligt de focus vooral op de bedrijvigheid op de formele werklocaties als bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Daarnaast wordt aandacht besteed aan detailhandelslocaties en in mindere mate aan de informele locaties waar wonen en werken gemengd voorkomen. Agrarische bedrijvigheid, toerisme en leisure en het landelijk gebied vallen buiten deze visie. De visie geeft per werklocatie naast de huidige situatie een toekomstvisie voor de periode tot 2025 met een doorkijk naar 2030/2040.

1.2 Aanpak

De visie is tot stand gekomen onder constructieve begeleiding van een klankbordgroep om zoveel mogelijk kennis te vergaren en een zo groot mogelijk draagvlak voor de visie te creëren. Deze klankbordgroep bestond uit zowel interne als externe vertegenwoordigers van diverse belanghebbende partijen. Naast diverse medewerkers van de gemeente Lelystad bestond de klankbordgroep uit vertegenwoordigers van de provincie Flevoland, de gemeente Almere, de Kamer van Koophandel en de Bedrijfskring Lelystad (BKL)¹. Naast de bijeenkomsten van de klankbordgroep heeft er met verschillende betrokkenen (zowel intern als extern) nog bilateraal overleg plaatsgevonden

¹ De samenstelling van de klankbordgroep is opgenomen in bijlage A

ter vergroting van het draagvlak en om ontbrekende, specifieke kennis betreffende werklocaties op te doen.

Omdat het hier een structuurvisie betreft, heeft deze na bekendmaking van het in voorbereiding zijn van deze visie, ter inzage gelegen, zodat aan een ieder conform de gemeentelijke inspraakverordening de gelegenheid geboden is om zienswijzen op het ontwerp in te dienen. De zienswijzen zijn vervolgens verwerkt in een zienswijzennota waarin is aangegeven hoe op de ontvangen zienswijzen is ingegaan. Uiteindelijk is na vaststelling door de gemeenteraad de structuurvisie gepubliceerd.

Tevens is bij het opstellen van deze visie gebruik gemaakt van zogenoemde “kwaliteitskaarten”. Aan de hand van de beschikbare informatie is, met uitzondering van de wijk- en buurtcentra voor detailhandel², per werklocatie de huidige situatie fysiek in kaart gebracht. De informatie die hiervoor gebruikt is, is afkomstig uit diverse gemeentelijke, provinciale en andere databases. Onder andere de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en de WOZ-registratie zijn bruikbare bronnen van informatie gebleken³. Per werklocatie heeft op basis van deze informatie een analyse plaatsgevonden die vooral gericht is geweest op het signaleren van eventuele (toekomstige) herstructureringsopgaven en “verkleuring” van locaties. Door informatie over leegstand, bouwjaar, sectoren en milieuhinder (zowel werkelijk als beleidsmatig) als lagen in een kaart weer te geven, ontstaat per locatie een beeld van eventuele aandachtspunten. Hierbij moet opgemerkt worden dat het niet zo is dat één negatieve indicator meteen aanleiding is om een bepaalde locatie als aandachtsgebied te bestempelen, maar dat het vooral de combinatie van diverse lagen is, dat zorgt voor een goed beeld waar de huidige of toekomstige situatie om aandacht vraagt.

Omdat sprake was van een actualisatie van het vigerende detailhandelsbeleid, de nota “Winkelstructuur Lelystad 2020” en deze tevens nauw aansluit bij het thema dat in deze structuurvisie centraal staat, is in een later stadium besloten om deze documenten in deze structuurvisie samen te voegen. Hierdoor ligt er nu een compleet kader ten aanzien van werklocaties. Om te komen tot de actualisatie van bovenstaand detailhandelsbeleid is er naast een distributief planologisch onderzoek (dpo) een adviesrapport door een extern bureau opgeleverd. Beiden houden rekening met het huidige economische functioneren van de verschillende detailhandelslocaties en de (te verwachten) trends en ontwikkelingen.

Op bovenstaande manier heeft de analyse van de verschillende werklocaties plaatsgevonden die in hoofdstuk 5 aan de orde komen.

1.3 Opbouw van de visie

Deze structuurvisie kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 komen de meest relevante beleidskaders op rijks- (paragraaf 2.1), regionaal (paragraaf 2.2), provinciaal (paragraaf 2.3) en lokaal niveau (paragraaf 2.4) aan de orde. Hierin zullen de belangrijkste uitgangspunten van de meest relevante documenten per bestuurslaag kort uiteengezet worden, waarmee bij het formuleren van het lokale vestigingsbeleid rekening gehouden wordt.

In hoofdstuk 3 wordt aangegeven voor welke opgaven de gemeente Lelystad op het gebied van werklocaties staat. In paragraaf 3.2 worden eerst een aantal relevante trends en ontwikkelingen op het gebied van werklocaties omschreven. Daarbij komen zowel algemene trends en ontwikkelingen aan de orde als trends en ontwikkelingen die in het bijzonder gelden voor bedrijventerreinen,

² Doordat in een later stadium is besloten om het detailhandelsbeleid te integreren in deze structuurvisie zijn voor aangegeven deel geen kwaliteitskaarten opgesteld, maar heeft analyse van deze locaties plaatsgevonden op basis van een distributief planologisch onderzoek (DPO).

³ Een uitgebreid overzicht van de herkomst van data is opgenomen in bijlage B.

kantorenlocaties en detailhandel. Vervolgens wordt in paragraaf 3.3 ingegaan op de ontwikkeling van Lelystad, waarbij wordt ingezoomd op de bevolking, economie en werklocaties. Uiteindelijk zijn in paragraaf 3.4 een aantal opgaven geformuleerd waarvoor de gemeente door exogene krachten op het gebied van werklocaties staat.

In hoofdstuk 4 wordt vervolgens ingegaan op het vestigingsbeleid. Hier wordt omschreven hoe de gemeente beleidsmatig omgaat met de verschillende opgaven die in hoofdstuk 3 geformuleerd zijn. Elk opgave zal hierbij afzonderlijk worden behandeld.

In hoofdstuk 5 wordt vervolgens ingezoomd op de verschillende werklocaties binnen de gemeente Lelystad. In de eerste paragraaf wordt het locatiebeleid van de provincie Flevoland kort geïntroduceerd dat de basis vormt voor het lokale locatiebeleid. In de paragrafen 5.2 tot en met 5.4 wordt per werklocatie de stand van zaken beschreven. Vervolgens is per werklocatie een toekomstvisie geformuleerd, waarin de opgaven uit het derde hoofdstuk en de aanpak daarvan uit hoofdstuk 4 geïntegreerd zijn.

Hoofdstuk 6 heeft de vorm van een uitvoeringsparagraaf. Hier wordt ingegaan op de manier waarop de gemeente denkt de voorgenomen ontwikkelingen te realiseren. De uitvoeringsparagraaf is niet zozeer een financiële paragraaf, maar meer een plan van aanpak voor de uitvoering.

Tevens kent de structuurvisie een aantal bijlagen:

- Bijlage A bevat een overzicht van de samenstelling van de klankbordgroep.
- Bijlage B bevat een overzicht van de data en herkomst ervan die gebruikt zijn voor het opstellen van de kwaliteitskaarten.
- Bijlage C geeft een overzicht van aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven.
- Bijlage D bevat een uitwerking van de toepassing van het provinciale locatiebeleid.
- Bijlage E bevat een nadere uitwerking van mogelijke bedrijfsactiviteiten voor het industrieterrein Flevokust.
- Bijlage F bevat een uiteenzetting van de mogelijkheden met betrekking tot detailhandel op bedrijventerreinen.
- Bijlage G bevat factsheets waarin de uitwerking van het vestigingsbeleid per bestaande en nieuwe werklocatie is samengevat.

2. Relevant beleidskader

Elke overheidslaag is verantwoordelijk voor haar eigen ruimtelijke beleid. Lelystad dient rekening te houden met de taken en verantwoordelijkheden van andere bestuurslagen. Daarom is het zinvol om de belangrijkste uitgangspunten van de meest relevante documenten per bestuurslaag weer te geven, zodat hiermee bij het formuleren van het lokale vestigingsbeleid rekening gehouden kan worden.

2.1 Rijksniveau

Op rijksniveau wordt in de opvolger van de Nota Ruimte, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), onder andere ingegaan op de rolverdeling tussen de verschillende overheden. Het Rijk houdt zich vooral bezig met het nationale belang, en wijst de provincie en de gemeenten steeds meer bevoegdheden toe. Zo krijgen de gemeenten steeds meer een uitvoerende rol onder de regie van de provincie. De provincies dienen ervoor te zorgen dat er geen over- of onderaanbod aan werklocaties (bedrijventerreinen, kantoren en detailhandellocaties) ontstaat en dragen zorg voor de afstemming van ruimtelijke plannen tussen gemeenten op dit gebied. De samenwerkende gemeenten kunnen vervolgens – binnen dit provinciale kader – beleid voeren ten aanzien van werklocaties en zijn verantwoordelijk voor de herstructurering van bestaande en de ontwikkeling van nieuwe werklocaties.

Verder heeft de commissie Noordanus (Taskforce (her)ontwikkeling Bedrijventerreinen) onderzoek gedaan naar de herstructureringsopgave van Nederland. Gebleken is dat op veel Nederlandse werklocaties de kwaliteit een probleem is. Bestaande locaties gaan snel in kwaliteit achteruit en er worden te makkelijk nieuwe locaties ontwikkeld. Om de veroudering van werklocaties tegen te gaan heeft de commissie een aantal aanbevelingen geformuleerd. Op basis van deze aanbevelingen is een convenant gesloten over de aanpak van bedrijventerreinen tussen het Rijk, de provincies (Interprovinciaal Overleg) en de gemeenten (Vereniging van Nederlandse Gemeenten). In dit Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 zijn afspraken gemaakt over de planning en financiering van zowel de herstructurering van bestaande als de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Hierbij is de nadruk gelegd op een regionale, intergemeentelijke aanpak. Er is afgesproken dat afstemming tussen de verschillende gemeenten plaatsvindt over de bestaande en geplande omvang van bedrijventerreinen inclusief fasering, segmentering en locatiekeuzen. Daarnaast maakt een gezamenlijke aanpak van verouderde locaties onderdeel uit van de afspraken. Deze regionale aanpak dient vorm te krijgen onder regie van de Provincie Flevoland die de provinciale beleidskaders omtrent werklocaties heeft vastgesteld in de Structuurvisie Werklocaties Flevoland 2011 en de Beleidsregel Locatiebeleid Stedelijk Gebied 2013. De gemeenten dienen vervolgens deze beleidskaders door te laten werken in hun lokale beleid. Met deze structuurvisie wordt hier gehoor aan gegeven.

Een ander onderdeel van de gemaakte afspraken is het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik. In de Algemene maatregel van Bestuur Ruimte (2009) draagt het Rijk de provincies op om verstedelijking te bundelen. Dit moet er voor zorgen dat het eenvoudiger wordt om steden te ontsluiten, om de infrastructuur optimaal te benutten en om zorgvuldig om te gaan met ruimte. Verder wordt met het vaststellen van de SVIR de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. Deze op de “SER-ladder” gebaseerde ladder is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en beoogt de bevordering van zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkeling. De “SER-ladder” komt hiermee te vervallen. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan dient gemotiveerd te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Deze afweging komt tot stand door toepassing van de volgende ‘treden van de ladder’:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen (waaronder detailhandel). Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal

hectares of aantallen woningen) gaat het ook om de kwalitatieve vraag (specifiek woonmilieu of werklocatie) op regionale schaal;

2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Deze 'ladder voor duurzame verstedelijking' gaat een stap verder dan de 'SER-ladder', in die zin dat het gaat om een regionale in plaats van een lokale afweging. Dit houdt in dat op regionaal schaalniveau afgewogen wordt of een ruimtelijke ontwikkeling nodig is en dat ook op deze schaal beoordeeld wordt of deze nieuwe ontwikkeling ook in de betreffende gemeente gelokaliseerd kan of mag worden. Omdat de gemeente Lelystad betrokken is binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) dat qua schaalniveau de provinciale grenzen overstijgt, zal in de toekomst duidelijk worden wat de uiteindelijke betekenis van deze ladder is voor de beleidsvoering van de gemeente.

Verder worden er in lijn met de aanbevelingen van de commissie Noordanus nog opmerkingen gemaakt met betrekking tot de verwezenlijking van toekomstbestendige en duurzame werklocaties. Hierbij wordt niet alleen aandacht geschonken aan de planning en ontwikkeling van dergelijke locaties, maar worden ook opmerkingen gemaakt met betrekking tot het beheer in de vorm van parkmanagement.

Naast het "Convenant Bedrijventerreinen" is er ook een nationale aanpak om de kantorenleegstand terug te dringen. In dit "Convenant Aanpak Leegstand Kantoren" slaan bouwers, beleggers, kredietverstrekkers, projectontwikkelaars en overheden de handen ineen om deze leegstand aan te pakken. In het convenant wordt een tweetal onderwerpen geregeld:

1. De afstemming van nieuwe kantoorontwikkelingen op het regionale schaalniveau (centrale stad plus ommeland), dat in het convenant als Kantorenregio wordt aangeduid. Lelystad wordt in het convenant genoemd als een gemeente behorende tot een van de kantorenregio's. Voor al deze kantorenregio's in Nederland wordt eenzelfde aanpak voorgestaan zoals die reeds in de Metropoolregio Amsterdam (Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040) bekend is.
2. De daadwerkelijke aanpak van de leegstand met behulp van een nieuw instrument; het regionale kantorenfonds. Dit fonds heeft het oogmerk om in het geval van verouderde en structureel leegstaande kantoorgebouwen, financiële compensatie te bieden aan de eigenaren bij de sanering (sloop of duurzame transformatie) van deze panden. De regio, de provincie, de gemeenten dan wel één van de marktpartijen kunnen het initiatief nemen om in een kantorenregio of een gedeelte daarvan een regionaal of lokaal kantorenfonds in te stellen. Dit fonds zal worden gevuld door een heffing op (de) bestaande (eigenaren van) kantoren en een opslag op nieuwe kantoorontwikkelingen. Het Rijk gaat de komende periode onderzoeken hoe een dergelijke verplichte afdracht wettelijk dient te worden geregeld. Een dergelijk fonds kan worden ingesteld, nadat provincies en gemeenten hun ruimtelijke beleidskaders op orde hebben en er een draagvlakmeting onder eigenaren heeft plaatsgevonden met een positief gevolg. Burgemeester en Wethouders van Lelystad hebben in juli 2012 in een ledenraadpleging de VNG positief geadviseerd ten opzichte van het convenant en dit nieuwe instrument.

2.2 Regionaal niveau

Sinds 2009 is Lelystad aangesloten bij de Metropoolregio Amsterdam (MRA) waar binnen het Platform Regionaal Economische Structuur (PRES) afspraken worden gemaakt om de economische structuur van de Metropoolregio Amsterdam te versterken. Onder de paraplu van PRES functioneert het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka). Binnen Plabeka vindt tussen de aangesloten partijen regionale afstemming plaats over de kwantiteit en kwaliteit van werklocaties. Het doel van Plabeka is *“de creatie van voldoende ruimte en kwaliteit van werklocaties voor een evenwichtige economische ontwikkeling. Dit moet een bijdrage leveren aan de versterking van de (internationale) concurrentiepositie van de Metropoolregio Amsterdam en aan de verbetering van het regionale vestigingsklimaat voor het bedrijfsleven”*. Om dit doel te verwezenlijken is binnen Plabeka beleid met betrekking tot werklocaties geformuleerd dat is vastgelegd in de Uitvoeringstrategie Plabeka 2010-2040 'Snoeien om te kunnen bloeien'. In deze uitvoeringsstrategie zijn maatregelen opgenomen om het aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief, aan te laten sluiten bij de marktvraag. Hierdoor zal er voldoende aanbod van gedifferentieerde en toekomstbestendige werklocaties in de regio blijven bestaan om aan de uiteenlopende vestigingswensen uit de markt tegemoet te kunnen komen. Het doel dat Plabeka voorstaat is driedelig. Ten eerste wordt ingezet op de internationale versterking van het profiel van de MRA, waarvoor het van belang is om vooral in te zetten op kansrijke economische clusters en locaties. Ten tweede dient er een evenwicht tussen vraag en aanbod aan werklocaties binnen de regio tot stand te worden gebracht. Omdat er nu sprake is van een overaanbod, is het volgens Plabeka nodig om slechts selectief en in regionale afstemming nieuwe werklocaties te ontwikkelen, te schrappen in de plancapaciteit, in samenwerking met het Rijk en de markt structurele leegstand te transformeren en te herstructureren en de aanpak van verouderde terreinen door middel van revitalisatie en herprofilering voort te zetten. Als laatste dienen zowel de kwantiteit als de kwaliteit van de werklocaties op elkaar afgestemd te worden door inzicht te verkrijgen in de eisen die vanuit de markt worden gesteld.

2.3 Provinciaal niveau

Door de provincie Flevoland is in 2006 het Omgevingsplan Flevoland opgesteld waarin de provinciale ontwikkelingsvisie en de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid zijn opgenomen. De voornaamste doelstelling van de economische ontwikkelingsvisie van de provincie is het maken van een inhaalslag met betrekking tot de werkgelegenheid om de pendelstromen te verkleinen. Dit moet vooral bereikt worden door de realisatie van voldoende gedifferentieerde, bereikbare vestigingsmogelijkheden. Ook in het Omgevingsplan Flevoland wordt benadrukt dat de realisatie van de vestigingslocaties primair bij de gemeenten en private partijen ligt, maar dat dit onder regie van de provincie intergemeentelijk afgestemd dient te worden. In het Omgevingsplan is dan ook vastgelegd dat de afzonderlijke gemeenten in Flevoland allen een zogenaamde Gemeentelijke Visie Vestigingsbeleid (GVV) opstellen, waarin de gemeenten hun vestigingsbeleid uiteenzetten en onderling op elkaar afstemmen. Deze “Structuurvisie Locatiebeleid Lelystad – Vestigingsbeleid bedrijven, kantoren en winkels” komt in de plaats van de GVV uit 2007. De ontwikkelingsvisie uit het Omgevingsplan Flevoland is verder tot uiting gebracht in de Beleidsregel Locatiebeleid Stedelijk Gebied 2011, de Visie Werklocaties Flevoland 2030+ en de Structuurvisie Werklocaties Flevoland 2011.

De Beleidsregel Locatiebeleid Stedelijk Gebied 2013 is richtinggevend in de variëteit en spreiding van werklocaties over de gemeenten. Daarnaast is het een middel van de provincie om uitvoering te geven aan haar aanwijzings- en goedkeuringsbevoegdheden ten aanzien van de bestemmingsplannen van een gemeente. Deze beleidsregel wordt gehanteerd bij de vestigingsmogelijkheden van bedrijven, kantoren en voorzieningen. Zo behoeven ontwikkelingen die onder het bereik van de beleidsregel vallen veelal een specifiek ruimtelijk besluit. Het doel van de beleidsregel is dan ook om door middel van criteria die aangeven wanneer sprake is van een provinciaal belang, duidelijkheid te geven over de kaders die de provincie stelt. Hierdoor is op

voorhand duidelijk bij welke ruimtelijke ontwikkelingen verwacht kan worden dat op basis van “een goede ruimtelijke ordening” de provincie ingrijpt. Zodoende maakt de provincie met deze beleidsregel haar locatiebeleid voor het stedelijk gebied inzichtelijk. Het locatiebeleid staat vooral in het teken van het verzorgen van een voldoende gedifferentieerd aanbod aan werklocaties die bijdragen aan de vitaliteit en versterking van de afzonderlijke gemeenten. Hierbij is de positie van de verschillende gemeenten binnen de regio conform het Omgevingsplan Flevoland (2006) bepalend. Zo ligt de nadruk van verdere stedelijke ontwikkelingen op Almere en Lelystad, terwijl de andere kernen óf een kleine opvangtaak hebben (Dronten en Emmeloord) óf primair voorzien in de opvang van de eigen behoefte (de overige kernen).

Naast de beleidsregel heeft de provincie ter aanvulling van het provinciale locatiebeleid en om invulling te geven aan de opgelegde regierol in deze, de Structuurvisie Werklocaties Flevoland 2011 opgesteld. In deze structuurvisie zijn de algemene en inhoudelijke criteria opgenomen, waaraan een GVV dient te voldoen en worden een aantal aanbevelingen gedaan met betrekking tot trends en ontwikkelingen op het gebied van werklocaties die in overweging genomen kunnen worden. Ondanks dat het hier een thematische structuurvisie betreft en deze vormvrij is, is gekozen om deze criteria toch zoveel mogelijk aan te houden.

Eén van de criteria uit de beleidsregel is om gebruik te maken van en invulling te geven aan het provinciale locatiebeleid. Het doel van dit locatiebeleid is om ieder bedrijf een goede plaats te kunnen bieden, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de economie. Hierbij is het van belang dat positieve externe effecten zoveel mogelijk gestimuleerd worden en dat negatieve externe effecten voorkomen worden. Positieve externe effecten ontstaan doordat functies (bedrijven onderling, werken en wonen) zich in elkaars nabijheid vestigen. Negatieve externe effecten ontstaan wanneer bepaalde functies elkaar door hun schaal, gevaar of hinder in de weg zitten. Om deze redenen heeft de provincie in samenwerking met de gemeenten verschillende vestigingsmilieus met bijbehorende locatietypologie voor werklocaties opgesteld. Deze vestigingsmilieus en locatietypen bevatten regels en criteria die ervoor dienen om positieve externe effecten te stimuleren en de negatieve externe effecten zoveel mogelijk te voorkomen. De provincie maakt onderscheid tussen een drietal vestigingsmilieus:

1. het centrummilieu moet vooral plaats bieden aan arbeids- en bezoekersintensieve functies als kantoren, winkels en andere voorzieningen in combinatie met wonen,
2. het gemengde milieu is vooral gericht op de functiemenging van wonen en werken
3. de specifieke werkmilieus moeten plaats bieden aan die werkfuncties die door hun schaal en functioneren niet in aanmerking komen voor functiemenging.

Aan deze vestigingsmilieus zijn vervolgens verschillende locatietypen toegevoegd die door bijbehorende criteria sturing geven aan het preventief optreden tegen het ontstaan van negatieve externe effecten. In hoofdstuk 5 en bijlage D zal nadrukkelijker ingegaan worden op de locatietypologie.

De Visie Werklocaties Flevoland 2030+ is een onderzoeksrapport waarin in samenwerking met de Flevolandse gemeenten en de Kamer van Koophandel het beleid met betrekking tot werklocaties uit het Omgevingsplan Flevoland uit 2006 onderzocht is. In deze visie wordt het provinciale economische beleid voor werklocaties verder uitgewerkt in planningsopgaven per gemeente. Zodoende geeft dit rapport een basis voor de ruimtelijke reserveringen tot 2030 met een doorkijk naar 2040 uit het Omgevingsplan Flevoland. Naast deze kwantitatieve planningsopgaven bevat de visie ook kwalitatieve onderdelen en wordt tevens ingegaan op de rol van de provincie in het geheel. Zo wordt er aandacht besteed aan de vraag hoe er provinciaal het beste gereageerd kan worden op een aantal ruimtelijk-economische ontwikkelingen en trends. Daarnaast wordt er ingegaan op de vraag hoe de provincie invulling kan geven aan de regierol die zij vanuit het Rijk toegewezen heeft gekregen. Deze visie wordt eens in de vier jaar vernieuwd en dient als basis voor de beleidsontwikkeling en

besluitvorming met betrekking tot werklocaties op zowel provinciaal als lokaal niveau. De visie wordt dan ook gezien als bouwsteen voor deze structuurvisie.

Op basis van de Visie Werklocaties Flevoland 2030+ is vervolgens de Structuurvisie Werklocaties Flevoland 2011 vastgesteld. Deze structuurvisie geeft zodoende een nadere concretisering van het Omgevingsplan Flevoland en daarmee invulling aan de programmatische uitwerking van het provinciale, ruimtelijk economische beleid. In de Visie Werklocaties Flevoland 2030+ is geconcludeerd dat het Omgevingsplan Flevoland nog actueel is. Dit beleid is vervolgens uitgewerkt in de Beleidsregel Locatiebeleid Stedelijke Gebied 2013. Met de Structuurvisie Werklocaties Flevoland 2011 wordt echter invulling gegeven aan een aantal ontwikkelingen die niet in de beleidsregel zijn opgenomen, waardoor de structuurvisie gezien kan worden als een aanvulling hierop. Zo is conform het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 in de structuurvisie opgenomen dat de provincie een regierol op zich dient te nemen betreffende de planning van nieuwe en herstructurering van bestaande werklocaties. Deze regierol draagt zorg voor een intergemeentelijke afstemming van het aanbod van werklocaties en draagt op die manier bij aan het voorkomen van zowel overschotten als tekorten aan werklocaties in de provincie. Bij deze planning dient de “Ladder voor duurzame verstedelijking” toegepast te worden. De provincie beraadt zich nog over de toepassing van deze ladder. Verder is in de structuurvisie opgenomen dat er naast de formele werklocaties (bedrijventerreinen en kantorenlocaties) ook aandacht besteed dient te worden aan de ruimte voor en de ontwikkeling van informele werklocaties. De Structuurvisie Werklocaties Flevoland 2011 biedt daarmee ook een kader voor deze structuurvisie.

In navolging van het “Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020”, waarin de regie van het beleid inzake werklocaties in handen van de provincies is gelegd, is het gewenst om tussen de gemeenten en de provincie Flevoland afspraken te maken over de afstemming en samenwerking op het gebied van planning en herstructurering van werklocaties met inachtneming van een regisserende rol van de provincie. Op initiatief van de provincie Flevoland is het “Convenant Voorraadbeheersing en Afstemming Werklocaties Flevoland” opgesteld. Hierin conformeren de provincie Flevoland en de zes gemeenten zich tot een samenwerkingsverband met het doel om afspraken te maken over de aan te houden ijzeren voorraad direct uitgeefbaar terrein, het inbrengen van een gemeentelijk voornemen om de hoeveelheid direct uitgeefbaar terrein uit te breiden, de wijze van besluitvorming hierover en enkele uitzonderingen die hierbij van toepassing zijn. Het verschil met de nationale convenanten is dat die ingrijpen op basis van de planvoorraad, terwijl dit provinciale convenant ingrijpt op basis van direct uitgeefbaar terrein. De reden hiervoor is dat in Flevoland het aanbod direct uitgeefbaar terrein de vraag overstijgt, waardoor schrappen in de planvoorraad weinig zinvol is.

Voorgaande maakt duidelijk dat de sturing vanuit de provincie beleidsmatig is vastgelegd in het Omgevingsplan Flevoland, de Beleidsregel Locatiebeleid Stedelijk Gebied 2013, de Structuurvisie Werklocaties Flevoland 2011 en de Visie Werklocaties Flevoland 2030+ en het Convenant Voorraadbeheersing en Afstemming Werklocaties Flevoland. Gemeenten hebben de ruimte om binnen dit beleidskader maatwerk op gemeentelijk niveau in te passen. Dit zal in deze structuurvisie uitgewerkt worden, waarmee deze visie kaderstellend en derhalve als zelfbindend kader voor de op te stellen bestemmingsplannen dient.

2.4 Lokaal beleidskader

Niet alleen de beleidskaders op nationaal, regionaal en provinciaal niveau zijn van belang. Om integraal locatiebeleid te kunnen voeren is het noodzakelijk om ook het lokale beleidskader in ogenschouw te nemen.

Het economische beleid van de gemeente Lelystad is onder andere vastgelegd in de nota “Visie op werken - naar een sterke economie” (2003) en in “Strategisch Acquisitiebeleid 2.0” (2011).

Eerstgenoemde nota bevat op hoofdlijnen het economische beleid van de gemeente ter versterking van de economie en de ambitie omtrent de economische ontwikkeling en werkgelegenheid voor navolgende jaren. De strategie die voorgestaan wordt bestaat uit “meer en beter werk”. Centraal staat enerzijds het aantrekken van meer en hoogwaardigere werkgelegenheid en anderzijds het versterken van de productiestructuur en van de kwaliteit van het vestigingsmilieu. Het uitgangspunt hierbij is een gedifferentieerd aanbod aan werklocaties. Om dit te bereiken is er een specifiek economisch profiel vastgelegd, waarmee Lelystad een herkenbare positie in de markt in wil nemen. Geconcludeerd wordt dat de marktkansen voor Lelystad vooral liggen in de ruimte-extensieve functies; de sectoren “Industrie”, “Handel” en “Logistiek”. Lelystad wil zich dan ook profileren als “industriële-logistiek complex”.

In 2011 heeft er een evaluatie plaatsgevonden van deze keuze voor het industriële-logistiek profiel. Deze evaluatie is vastgelegd in de nota “Strategisch Acquisitiebeleid 2.0”. Geconcludeerd werd dat verschillende doelstellingen niet gehaald zijn. Enerzijds is door tegenvallende groei de uiteindelijke omvang van de stad (80.000 inwoners en 32.000 voltijdbanen) nog niet bereikt. Anderzijds zijn een aantal van de sectoren (Zakelijke dienstverlening en Vervoer en communicatie) achtergebleven op de in 2003 geformuleerde taakstelling. De sleutelsectoren industrie en handel bleken het daarentegen naar behoren te doen. Structurele ontwikkelingen en schaalvergrotingsprocessen in de economie samen met procesversnellende ontwikkelingen in de omgeving van Lelystad zorgen ervoor dat de lokale economie van Lelystad zich aan het specialiseren is. Zo wordt er groei voorzien in de sectoren “Industrie”, “Bouwnijverheid”, “Handel” en “Vervoer en communicatie”, terwijl het aandeel van “Zakelijke-“ en “Publieke dienstverlening” relatief af zal nemen. Hierdoor zal Lelystad zich steeds meer in de richting van een goederengerichte economie bewegen. Het profiel waarvoor in 2003 gekozen is behoeft dan ook slechts een lichte aanpassing: “industriële-logistiek profiel 2.0”. Het verschil ten opzichte van 2003 zit vooral in de relatieve afname van de dienstverlening, zowel zakelijk als publiek. Verder wordt hieraan toegevoegd dat er naast deze goederengerichte stedelijke economie ook kansen liggen in andere sectoren en dat de keuze voor een goederengerichte economie dan ook niet betekent dat deze andere sectoren geen aandacht behoeven.

Tevens wordt er in “Strategisch Acquisitiebeleid 2.0” kort ingegaan op de ruimtelijk-economische structuur en dan met name op het dreigende overaanbod aan werklocaties. Voor bedrijventerreinen laten prognoses een structureel minder hoge groei zien, waarop ingespeeld dient te worden. Door aansluiting bij Plabeka wordt samen met de deelnemende MRA-gemeenten regionaal een antwoord hierop geformuleerd. Voor Lelystad betekende dit dat verschillende plannen uitgefaseerd zijn tot na 2040 om een bijdrage te leveren aan de vermindering van overaanbod in de regio. Daarnaast heeft Lelystad, samen met Almere, aangegeven het tekort aan “Gemengd Plus”⁴ dat binnen de Metropoolregio Amsterdam bestaat op te willen vangen. Ook voor de kantorenmarkt zijn binnen Plabeka afspraken gemaakt om de lokale markt gezond te houden en de leegstand niet verder op te laten lopen. Dit is verder uitgewerkt in de kantorenstrategie voor de gemeente. Thans worden in Plabeka verband de bedrijventerreinen en kantorenlocaties en de uitvoering van de gemaakte afspraken gemonitord.

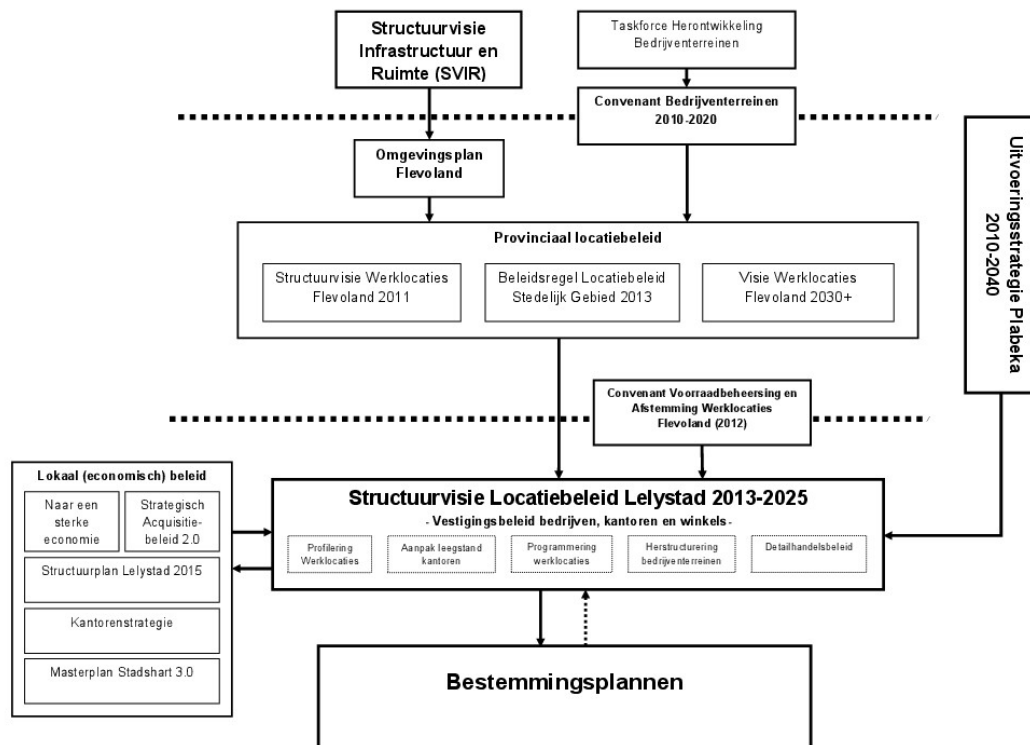
De kantorenstrategie voor Lelystad bestaat uit het onderzoeksrapport “Onderzoek Kantorenmarkt 2010” en het daarop genomen collegebesluit⁵. Door conjuncturele en structurele ontwikkelingen op de kantorenmarkt staat deze markt onder druk. Om goed in te kunnen spelen op deze wijzigende omstandigheden is in 2010 kritisch naar het toenmalige kantorenprogramma en het functioneren van de lokale kantorenmarkt gekeken. De uitkomsten hiervan zijn vastgelegd in “Onderzoek Kantorenmarkt 2010”. Geconcludeerd werd dat onverkorte realisatie van het kantorenprogramma zou leiden tot een ongewenst aanbodoverschot aan kantoren. Vervolgens heeft het college besloten om

⁴ Gemengd Plus is een typering die gebruikt wordt binnen Plabeka voor een industrieterrein geschikt voor activiteiten die vallen in de hogere milieuhindercategorieën 3, 4, 5 en 6.

⁵ Collegebesluit van 10 mei 2011, B10-06502

het programma aan te passen om dit overschot tegen te gaan. Deze aanpassing betekende allereerst het schrappen van een aantal plannen om daarmee de planvoorraad terug te brengen. Daarnaast is besloten om een ander deel van het programma uit te faseren tot na 2030, al dan niet in combinatie met reductie van structurele leegstand door sloop, transformatie en/of herbesteding. Om diversiteit in het aanbod te houden en ook in de toekomst te kunnen voldoen aan de eisen vanuit de markt (vervangingsvraag) is besloten om een aantal kansrijke nieuwbouwlocaties in het programma te houden.

Figuur 2.1: Inbedding Structuurvisie Locatiebeleid Lelystad



3. Opgaven

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven voor welke opgaven Lelystad op het gebied van werklocaties staat. Allereerst wordt in paragraaf 3.2 een aantal relevante algemene trends en ontwikkelingen beschreven. Daarna wordt in paragraaf 3.3 ingegaan op ontwikkelingen van de lokale bevolking en economische structuur. Uiteindelijk ontstaat in paragraaf 3.4 een beeld van de opgaven waarvoor de gemeente Lelystad door exogene krachten op het gebied van werklocaties staat.

3.2 Algemene trends en ontwikkelingen

Economische, ruimtelijke en maatschappelijke factoren stellen in snel tempo andere eisen aan bedrijvigheid en aan de locaties waar deze bedrijvigheid gevestigd is. Werklocaties dienen dan ook steeds flexibeler van aard te zijn om aan deze veranderingen vanuit de markt te voldoen. Het is daarom van belang aandacht te besteden aan de verschillende ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid, economie en arbeidsmarkt, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel.

Duurzaamheid

Eén van de kernthema's in het beleid van de provincie Flevoland is duurzaamheid. In het Omgevingsplan Flevoland (2006) spreekt de provincie de ambitie uit om wonen, werken, mobiliteit, landbouw, ruimte, natuur en een schone leefomgeving van hoogwaardige kwaliteit met oog voor de toekomst in samenhang te ontwikkelen. Hierbij dienen zowel ecologische, sociale en economische belangen op korte en lange termijn te worden afgewogen.

Duurzaamheid werd door velen lang gezien als iets ecologisch, waarbij de bescherming en het behoud van het milieu centraal stond. Inmiddels is het gemeengoed geworden dat duurzaamheid meer is dan deze enge benadering. Wereldwijd wordt het denken over duurzaamheid gedomineerd door de "people-planet-profit-benadering", waarbij het er om gaat dat sociale, ecologische en welvaartsaspecten in harmonie worden behandeld, zonder dat één van de drie de andere aspecten gaat overschaduwen. In het kader van bedrijvigheid spreekt de rijksoverheid over "Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen".

Duurzame ontwikkeling van een bedrijventerrein krijgt op drie niveaus gestalte. Het eerste niveau betreft de inrichting van het terrein door onder andere zorgvuldig ruimtegebruik en functiemenging. Het tweede niveau betreft de samenwerking tussen bedrijven onderling en tussen bedrijfsleven en overheid. Het derde en laatste niveau betreft het individuele bedrijfsniveau. Het slagen van een duurzame ontwikkeling van een bedrijventerrein is sterk afhankelijk van het laatste niveau. Het is daarom dat het Rijk maatschappelijk verantwoord ondernemen vooral een zaak van individuele bedrijven zelf vindt. Wel stimuleert ze de kennisdeling en samenwerking tussen bedrijven.

In het ruimtelijk-economisch beleid van gemeenten is de afgelopen jaren vooral ingezet op een zo duurzaam mogelijke inrichting van het terrein, door onder meer in te zetten op flexibiliteit van gebruik. Daarnaast streefden veel gemeenten naar het opzetten van parkmanagement op bedrijventerreinen. Over het algemeen wordt dit gezien als hét instrument dat voor een duurzame ontwikkeling en duurzaam beheer van bedrijventerreinen kan zorgen. Veel initiatieven tot parkmanagement op Nederlandse terreinen zijn echter stukgelopen. Het blijkt erg moeilijk om een sterk parkmanagement te organiseren, omdat collectiviteit van bedrijven op de terreinen moeilijk tot stand te brengen is. Bedrijven staan te weinig met elkaar in contact om gebruik te maken van elkaars kennis- en productieprocessen of om gezamenlijk producten af te nemen (bijvoorbeeld energie). Daarbij wegen

de sociale en ecologische aspecten voor veel bedrijven niet op tegen het (bedrijfs)economische aspect: de kosten worden door individuele bedrijven vaak nog als te hoog beschouwd.

Economie en arbeidsmarkt

De gevolgen van de huidige economische crisis zijn ingrijpend. De economische groei loopt terug en de verwachting is dat deze de komende jaren op een laag niveau zal blijven. De enorme schuldenlast bij banken, overheden, bedrijven en particulieren bemoeilijkt nieuwe kredietverstrekkingen. De vastgoedmarkt (zowel woningen als bedrijfsruimten) zit in een moeilijke positie en bij overheden zijn er grote tekorten. De sanering van de rijksbegroting zal onvermijdelijk leiden tot versoering van publieke voorzieningen, waardoor ook op lokaal niveau bezuinigingen niet uit kunnen blijven. Kortom: de economische crisis zorgt voor onzekerheid over de toekomst bij zowel burger, bedrijf als overheid.

Verder is de economie onder invloed van ontwikkelingen op het gebied van (informatie)technologie steeds meer internationaal georiënteerd geraakt. Deze globalisering maakt dat landsgrenzen vervagen en dat economische activiteiten zich steeds meer afspelen binnen internationale netwerken. Hierdoor verliezen staten een deel van de controle over de economie. Tegelijkertijd worden regio's steeds belangrijker en is het regionale schaalniveau de nieuwe ruimtelijke fix die de nationaal georganiseerde economie vervangt. Regio's met grote kennis-spillovers en lokalisatie- en urbanisatievoordelen zoeken elkaar op in deze internationale netwerken. Stadsregio's vormen hierbij de nieuwe focus van mondiale concurrentie en samenwerking tussen deze (global) city-regions. Het succes van deze regio's bepaalt in toenemende mate de nationale welvaart. De Metropoolregio Amsterdam is een Nederlands voorbeeld van een dergelijke regio die een positie inneemt in internationale economische netwerken. De aansluiting van Lelystad bij de Metropoolregio Amsterdam biedt derhalve vernieuwde economische kansen.

Ook bedrijven werken steeds meer in een netwerkstructuur. Steeds meer bedrijven beperken zich tot hun "core business" en huren wanneer nodig de benodigde gespecialiseerde kennis in de vorm van zzp'ers in of werken binnen een netwerk samen met andere bedrijven. Dit zorgt voor een verdere flexibilisering van de arbeidsmarkt. Door technologische ontwikkelingen is het mogelijk om over steeds grotere afstand samen te werken, waardoor het eenvoudiger wordt om externe, gespecialiseerde kennis in te schakelen tegen lagere transactiekosten. Dit zorgt ervoor dat het risico op overcapaciteit gereduceerd kan worden en dat er door middel van ingehuurde kennis een kwaliteitsimpuls aan het bedrijf toegevoegd wordt. Aan de aanbodzijde biedt dit meer ruimte aan het ondernemerschap en kunnen zzp'ers of kleinschalige bedrijfjes zich op hun specialisme binnen een dergelijke structuur profileren. De laatste decennia is er dan ook een duidelijke toename van het aantal zzp'ers en kleinschalige bedrijvigheid zichtbaar. Dit sluit aan bij de individualiseringstrend die zich steeds meer onder werknemers laat zien, waarbij de behoefte is ontstaan om de eigen voorkeuren (vrijheid en zelfstandigheid) ten aanzien van arbeid te realiseren. De toename aan mogelijkheden op ICT-gebied zorgen ervoor dat de benodigde investeringen en daarmee de drempel om als starter aan de slag te gaan een stuk lager zijn, waardoor de werknemer als zzp'er steeds eenvoudiger de kans kan grijpen om aan zijn of haar eigen voorkeuren ten aanzien van arbeid te voldoen. Het ruimtelijke effect van bovenstaande is dat de vestigingsbehoefte van bovenstaande groep ook toeneemt. Veel zzp'ers starten vanuit huis en gaan pas op zoek naar een bedrijfsruimte als zij doorgroeien. De voorkeur om zich te vestigen gaat dan ook uit naar de woonomgeving (garage, zolderkamer, kantoor aan huis) of de centrummilieus. Om in deze behoefte te kunnen voorzien dient er aandacht uit te gaan naar de mogelijkheden voor functiemenging van wonen en werken en vestiging op informele werklocaties. Als richtlijn hiervoor kan de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging gebruikt worden (VNG).

Verder hebben technologische ontwikkelingen tevens invloed op de ruimtelijke spreiding van de werkgelegenheid. Innovaties en technologische ontwikkelingen op het gebied van ICT en management zorgen voor een geleidelijke verandering van organisatiestructuren van bedrijven. Ze maken het mogelijk dat organisaties kostenreducties kunnen realiseren doordat vanuit een centraal punt een groter (verzorgings)gebied kan worden aangestuurd. Dit schaalvergrotingsproces heeft in

zowel de publieke als in de private sector geleid tot verplaatsing en sluiting van verschillende regiokantoren. Zo heeft Lelystad de Kamer van Koophandel en de Belastingdienst reeds zien vertrekken.

De economische kansen van een regio worden deels ook bepaald door de omvang en de kwaliteit van de aanwezige arbeidsmarkt. Nederland wordt de komende decennia geconfronteerd met een minder snelle bevolkingsgroei, waarbij in bepaalde regio's zelfs sprake zal zijn van bevolkingskrimp. Naar verwachting is de Metropoolregio Amsterdam (inclusief Lelystad) één van de weinige gebieden waar de bevolking nog zal groeien. Voor de economische groei van deze gebieden betekent dit nieuwe vestigingen van bedrijven die de voorkeur zullen geven aan deze groeigebieden. Tevens zullen werkgevers uit krimpgebieden die moeite hebben met het vinden van voldoende personeel, verplaatsing overwegen naar gebieden waar nog wel voldoende aanbod van personeel is. Hierdoor treedt een verdere ruimtelijke divergentie van economische activiteiten op.

Kantoren

De kantorenmarkt heeft te maken met twee veranderingen. De eerste is de verandering van een uitbreidings- in een vervangingsmarkt. Omdat de kantorenmarkt geen groeiemarkt meer is, is de vraag vooral gericht op de vervanging van verouderde panden. De economische crisis heeft zijn uitwerking op de kantorenmarkt niet gemist. Want hoewel de kantorenmarkt een conjunctuurgevoelige markt is, is er een structureel probleem ontstaan. Aan de vraagkant wordt voor de komende jaren in alle branches en grootteklassen een afname van de benodigde kantooruimte verwacht door een afname van het aantal kantoorwerknemers, nieuwe werkconcepten als "Het Nieuwe Werken" en bezuinigingen op huisvestingskosten. Aan de aanbodkant is sprake geweest van een overproductie van kantoren, omdat de (financiële) prikkels voor ontwikkelaars, beleggers en gemeenten dusdanig waren dat zij voorraad bleven ontwikkelen. Doordat gebruikers de voorkeur geven aan nieuwbouw boven renovatie van het oude pand, komen oudere panden leeg te staan. Deze "verouderde" panden worden vervolgens niet meer opgenomen door de markt, omdat deze niet meer aan de kwaliteitseisen van de tijd voldoen. Vervolgens ontstaat er een aanbod van kantoren dat nooit meer verhuurd zal worden: structurele leegstand. Dergelijke leegstand heeft een zichzelf versterkend neerwaarts effect: oplopende structurele leegstand op een locatie zorgt voor een verslechtering van de concurrentiepositie van de kantorenlocatie, waardoor nog gevestigde gebruikers ook neigen te verhuizen en de leegstand verder oploopt. Vooral deze structurele leegstand verdient de aandacht.

De tweede verandering heeft te maken met het feit dat de kantorenmarkt verandert is van een aanbod- in een vraagmarkt. In het verleden is er lang sprake geweest van krapte op de kantorenmarkt. Hierdoor kon zonder risico worden ontwikkeld, omdat de panden toch wel gevuld zouden worden. Deze krappe markt is echter vervangen door een zeer ruime markt. Ontwikkelaars moeten zich nu gaan richten op de wensen van de gebruiker, waardoor de kwaliteit van het gebouw steeds belangrijker is geworden. De oudere gebouwen of panden die niet aan de eisen voldoen zijn niet of minder aantrekkelijk en worden moeilijker gevuld. Een belangrijke verandering hierbij zijn bijvoorbeeld de eisen die gesteld worden met betrekking tot duurzaamheid. Deze duurzaamheidseisen worden steeds belangrijker voor de markt. Een gebouw dat niet duurzaam is of te verduurzamen is, verhuurt steeds slechter in de Nederlandse kantorenmarkt. Deze panden zijn interessanter, omdat ze kunnen bijdragen aan kostenreductie door het terugbrengen van de energielasten.

Daarnaast worden de kwaliteitseisen van kantoorgebruikers eveneens beïnvloed door de verandering van de functie van het kantoor. Voorheen was het kantoor vooral een basis voor administratieve en informatieverwerkende werkzaamheden. Door de ontwikkeling van nieuwe werkprocessen en werkvormen zijn creatie, kennisdeling, samenwerking en ontmoeting steeds belangrijker geworden. Deze vernieuwing – ook wel "het nieuwe werken" – heeft tot gevolg dat vele vierkante meters kantooruimte kan worden afgestoten. Het "nieuwe werken" is namelijk activiteit-gerelateerd, waarbij plek en tijdstip door de soort werkzaamheden wordt bepaald. Naast de opties werken op locatie en thuiswerken, worden steeds meer kantoren met flexibele werkplekken ingericht. Zo wordt het kantoor

steeds meer een ontmoetingsplek en verdwijnt de traditionele kantoorindeling van afzonderlijke kamers en afdelingen.

Een laatste ontwikkeling die met betrekking tot de kantorenmarkt genoemd kan worden is dat bedrijven steeds vaker hun kantoorhoudende activiteiten onderbrengen bij hun productie-eenheden. Dit leidt tot een afname van de vraag naar afzonderlijke kantoorruimte en bedrijven zijn meer op zoek naar kantoorruimtes bij de bedrijfshallen.

Bedrijventerreinen

De ruimtevraag voor bedrijventerreinen neemt af. Er vindt een verschuiving plaats van een focus op de kwantiteit van het aanbod, naar de kwaliteit van het aanbod. Traditionele vestigingsfactoren als bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en de aanwezigheid van gekwalificeerd personeel blijven van groot belang. Daarnaast wordt er onder invloed van globalisering steeds meer belang gehecht aan connectiviteit. Investerings in infrastructuur als een luchthaven, havenvoorzieningen, spoor en informatievoorzieningen zijn een voorbeeld van verbeteringen van die connectiviteit.

Meer aandacht voor kwaliteit en de afnemende ruimtevraag betekent ook dat de herstructureringsopgave op de Nederlandse bedrijventerreinen centraler komt te staan. De toevoeging van grote, nieuwe terreinen komt op nationale schaal op een laag pitje te staan. Door de afnemende vraag leidt dit onherroepelijk tot meer leegstand van bedrijfspanden en een verhoogt risico op verpaupering. Hoe meer leegstand een bedrijf om zich heen heeft, hoe lager het de kwaliteit waardeert. In het kader van de kwaliteit van terreinen is er ook meer aandacht voor duurzaamheid en parkmanagement (zie duurzaamheid).

Verder krijgen bedrijventerreinen steeds meer een kantoorachtig karakter. Er verschijnen steeds meer bedrijfshallen met aanpalend kantoor en ook het aantal bedrijfsverzamelgebouwen, waarin vooral kantooractiviteiten plaatsvinden, neemt toe. Daarnaast wordt er een groeiende behoefte aan functiemenging geconstateerd. De wens om bedrijvigheid (klein, vooral dienstverlenend, zzp'ers) ruimtelijk te mengen met woonfuncties, zowel in woonwijken als op bedrijventerreinen, neemt steeds verder toe. Een actualisering van de Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging van de VNG geeft (milieu)richtlijnen met betrekking tot de mogelijkheden voor functiemenging. Bedrijven met een lage hinder kunnen zich prima mengen met bijvoorbeeld woon- of centrumfuncties. Hierdoor zullen zij steeds minder ruimte innemen op reguliere bedrijventerrein. Dergelijke bedrijventerreinen kunnen dan zoveel mogelijk worden gereserveerd voor bedrijven met hogere milieucategorieën die moeilijk mengbaar zijn met andere functies. Dit leidt ertoe dat uiteindelijk veel minder ruimte voor regulier bedrijventerrein nodig zal zijn. Door op specifieke locaties functiemenging toe te staan en elders strikt vast te houden aan de gewenste categorisering ontstaat een totaal aanbod aan werklocaties dat de kansrijke sectoren kan huisvesten.

Detailhandel

Binnen de detailhandel doen zich ook een aantal trends en ontwikkelingen voor. Zo hebben de ontwikkelingen op ICT-gebied niet alleen effect op de economie als geheel, maar ook specifiek op de detailhandelsector. De opkomst van het internet biedt mogelijkheden voor het online oriënteren en doen van aankopen en krijgt een steeds prominentere rol in het koop- en winkelgedrag van de consument. Het internet als oriëntatiekanaal is inmiddels belangrijker geworden dan de oude en reguliere kanalen zoals fysieke winkels en de gedrukte media. Naast de functie als oriëntatiekanaal wordt het internet de laatste jaren door de consument ook steeds meer als aankoopkanaal gebruikt. Een steeds groter aandeel van de traditionele detailhandelsverkoop wordt de laatste jaren via webshops op het internet gedaan. Het gaat niet alleen meer om boeken, cd's en electronica, maar tegenwoordig worden ook kleding, mode en speelgoed veel via internet gekocht. De laatste vijf jaar heeft er in Nederland een verdubbeling⁶ aan consumentbestedingen via het internet plaatsgevonden

⁶ Inmiddels besteedt de Nederlandse consument €10 miljard via het internet.

en is het marktaandeel van de totale bestedingen aan dagelijkse en niet-dagelijkse toegenomen⁷. Hierbij is er wel een verschil zichtbaar tussen dagelijkse en niet-dagelijkse aankopen. De bestedingen aan dagelijkse aankopen zijn daarbij relatief laag te noemen, terwijl de niet-dagelijkse aankopen via internet een stijgende lijn laten zien. Voor de toekomst zal het echter lastig zijn om het marktaandeel in te schatten, en deze zal ook fors verschillen per artikelgroep. Daar waar voor elektronica en media een marktaandeel voor internetaankopen van 50 procent verwacht wordt, is de verwachting dat dit voor in de versgroepen beperkt zal blijven tot minder dan 5 procent.

De effecten op de totale winkelomzet waren tot voor kort nog nauwelijks merkbaar. Echter, omdat de totale retailbestedingen de komende jaren naar verwachting nauwelijks zullen groeien, zal de stijgende omzet via het internet in toenemende mate ten koste van de omzet van de reguliere detailhandel gaan. Daarmee vormen de webshops een directe bedreiging voor deze reguliere detailhandel. De consument is niet meer primair aangewezen op de fysieke winkel voor het doen van aankopen. Het internet is inmiddels dusdanig geïntegreerd in de maatschappij en is niet meer weg te denken uit het dagelijks leven. De invloed hiervan op de detailhandel zal naar verwachting groter zijn dan alleen de basale factoren van oriënteren en kopen. De opkomst van smartphones, tablets en sociale media zorgt ervoor dat retailers én producenten steeds meer middelen krijgen die het eenvoudiger maken om in contact te komen met de consument.

Veel detaillisten zien het internet echter niet alleen als dreiging, maar tevens als kans en verkopen hun producten zowel via de fysieke winkels als via webshops via het internet (inclusief mobiel internet, zoals smartphones en tablets). Dit wordt 'multichanneling' genoemd. Het gevolg is dat, in het bedrijfsmodel van een detaillist, langzaam het onderscheid tussen de fysieke en virtuele verkoop vervaagt. Veel detaillisten zien nu al dat de omzetten in hun fysieke winkels dalen, terwijl die van hun webshops stijgen. Bedrijven als H&M en Hema maken al geen onderscheid meer in de herkomst van de omzet: uiteindelijk gaat het om het totale rendement. De verwachting is dat succesvolle retailers de optimale mix van postorder, internet en winkelverkoop, het zogenaamde 'cross-selling of multichanneling', weten te creëren. Dit zal de grenzen tussen fysiek winkelen en virtueel winkelen doen vervagen. De consument gebruikt beide kanalen voor oriëntatie, het doen van aankopen en om (virtueel) recreatief te winkelen. Feit is dat de traditionele fysieke winkel geen verkoop monopolie meer heeft, wat er voor zal zorgen dat de fysieke winkel een andere positie zal krijgen binnen het businessmodel van veel retailers. De winkel is enerzijds een verkoopkanaal en anderzijds een kanaal voor productpresentatie en om (persoonlijk) contact met de klant op te bouwen en te onderhouden.

Daarnaast ontstaat er ook een steeds groter aanbod van producten op het internet dat alleen via webshops wordt aangeboden. Feitelijk is een webshop een vorm van detailhandel. Het betreft primair de verkoop aan particulieren. Het verschil met de traditionele detailhandel is dat een webshop (vaak) geen fysiek vestigingspunt heeft waar de klant naar toe kan. Alle klantcontacten gaan op afstand; virtueel via internet en e-mail of telefonisch. De aangekochte goederen worden per post verstuurd en eventueel geretourneerd. Grofweg zijn er twee vormen van webshops:

- Geheel virtueel: een webshop waarbij alle klantcontacten op afstand plaatsvinden. De internetpagina is als het ware de (virtuele) winkel en etalage.
- Combinatie virtueel en fysiek: een webshop, een virtuele winkel op internet, en tegelijk fysieke (traditionele) winkels. Klantcontacten vinden zo zowel op afstand als direct in de winkel plaats. Dit is een vorm van multichanneling.

De toename van webshops kent enige ruimtelijke implicaties met betrekking tot mobiliteit op locaties waar deze zich vestigen (woonwijken, bedrijventerreinen etc). Steeds vaker openen retailers die eerst alleen een webshop hadden ook een fysieke winkel daarbij en worden steeds vaker bezoekenmogelijkheden geboden. Er wordt niet alleen meer verzonden vanuit de vestiging, maar steeds

⁷ Bron: Q&A, 2013. Dit aandeel is exclusief bestedingen aan reizen, vakanties en tickets.

vaker dient deze ook als afhaalpunt en etalage. Het onderscheid met een reguliere winkel wordt daarmee flinterdun. Daarnaast openen diverse koeriersdiensten afhaalpunten in de wijk waar de bestelde producten afgehaald kunnen worden in het geval het gekochte product niet op het adres afgegeven kan worden. Beide ontwikkelingen zorgen voor een toename van mobiliteit rond deze webshops en afhaalpunten op locaties die wellicht niet geschikt zijn hiervoor wat voor ruimtelijke problemen kan zorgen.

Een andere relevante trend, die enigszins gerelateerd is aan bovenstaande, is de te verwachten verandering in de bevolkingsopbouw die de komende jaren duidelijk zichtbaar wordt. Op dit moment is in Nederland 15 procent van de bevolking 65 jaar of ouder en dit percentage zal met de tijd toenemen. In qua bevolkingsgroei stagnerende regio's en krimpregio's zijn de ontgroening en vergrijzing nog sterker en zullen de percentages ouderen nog een stuk hoger zijn. Voor veel winkels is dit een nadeel, omdat oudere doelgroepen minder besteden in winkels dan bevolkingsgroepen in de opbouwfase van hun leven (o.a. aan kleding, meubels, sport, etc.). Door de veranderende bevolkingsopbouw zullen retailers ook een ander assortiment moeten gaan aanbieden. De relatie met het aankopen via internet kan daarbij gelegd worden. Consumenten uit de leeftijdscategorie tot 35 jaar, de "digital natives", kopen heel gemakkelijk via het internet. Voor consumenten tussen 35 en 60 jaar is de internetdrempel al iets hoger en oudere consumenten willen nu nog nadrukkelijk op een andere, meer traditionele manier winkelen. In de toekomst zal internet ook voor de dan oudere bevolkingsgroepen naar verwachting gemeengoed zijn. Het bestellen vanuit huis met de service van thuisbezorgen is immers makkelijk en aantrekkelijk, maar bovenal 'gebruikelijk' geworden. Bestellen op het werk en op weg naar huis bij een afhaalpunt ophalen, is een andere vorm van bezorging waarmee wordt geëxperimenteerd.

Verder is het consumentengedrag fundamenteel aan het veranderen. Het blikveld van de consument wordt almaar groter onder invloed van toenemende fysieke (auto), sociaal-economische (werk en privé) en virtuele (internet) mobiliteit. De consument weet beter waar wat te koop is en is minder gebonden (en trouw) aan het 'eigen' winkelcentrum. De consument bezoekt vaker verschillende winkels en winkelcentra, waarbij motief ("boodschappen doen", "recreatief winkelen" of "laagfrequente aankopen doen") en moment een grotere rol gaan spelen. Het motief heeft te maken met factoren, zoals prijsstelling, kwaliteit, assortiment en/of serviceniveau. Maar het kan ook zijn dat men gewoon een dagje wil shoppen of dat een winkelcentrum op de route van werk naar huis ligt. Koopstromen en onderliggende motieven en momenten om een winkelcentrum te bezoeken worden diffuser.

Daarnaast zien we de leegstand binnen de detailhandelssector de laatste jaren gestaag toenemen. De oorzaak van deze leegstand is divers. Over het algemeen gaat het in de detailhandelssector niet goed. De omzet van fysieke winkels staat onder druk door onder meer de economische crisis (afnemende consumentenbestedingen), een afnemende bevolkingsgroei, vergrijzing van de bevolking (over het algemeen hebben senioren een ander, lager bestedingspatroon) en een toenemend marktaandeel van internetwinkels. Toch is het laatste decennium het totale winkelvloeroppervlak sneller toegenomen dan de bevolking en de consumentenbestedingen. Deze toename in winkelareaal (zowel lokaal als regionaal) en het proces van schaalvergroting, een toename van het vloeroppervlak per winkel, maken het risico op leegstand groter. Voor een groter winkeloppervlak is immers een groter draagvlak nodig om te kunnen overleven

Door deze ontwikkelingen worden fysieke winkels gesloten. Winkelketens gaan failliet of brengen het aantal filialen drastisch terug. Het gevolg is dat op mindere locaties de winkelunits leeg komen te staan en dat langere tijd blijven. De betere locaties worden (deels op termijn) weer ingevuld en op de beste locaties (A1 in grote steden) is de leegstand onverminderd vrijwel 0 procent. Het gemiddelde leegstandspercentage in Nederland bedraagt momenteel volgens Locatus ongeveer 6,5 procent. Enige leegstand is over het algemeen geen probleem en moet worden gezien als frictieleegstand. Normaal wordt rekening gehouden met een frictieleegstand van minder circa 3 procent.

De leegstand verschilt ook sterk per regio, locatie en type winkelgebied. Vooral in zogenoemde krimpgebieden in Nederland is er sprake van relatief veel leegstand, zoals in Limburg, Groningen en Zeeland. Naar type locatie en winkelgebied staan vooral op woonboulevards, PDV-locaties, C-locaties, aanloopstraten, kleine buurtcentra en verspreid gelegen locaties relatief veel units leeg. A1 locaties in binnensteden en grotere winkelgebieden hebben daarentegen weinig last van leegstand. Sterker nog, hier is veelal een onafgebroken sterke vraag naar nieuwe winkelruimte of vestigingsmogelijkheden waardoor huren vaak eerder stijgen dan dalen.

Ook speelt de vergrijzing onder ondernemers een rol. Vooral zelfstandige ondernemers naderen de pensioengerechtigde leeftijd en moeten bij gebrek aan opvolging of overname de winkel sluiten. De jonge generaties kiezen niet meer voor het harde bestaan (veel uren tegen relatief lage honorering) van zelfstandige ondernemer.

Zoals al werd aangegeven hebben PDV-locaties en woonboulevards in het bijzonder het niet makkelijk. De woonbranche is conjunctureel gevoelig en de omzet neemt na een aantal opeenvolgende crises al jaren af. Daarbij is ook in deze branche het internet als oriëntatie- en aankoopkanaal in opkomst. De afgelopen decennia zijn de woonboulevards vanwege gebrek aan ruimte in reguliere winkelgebieden en een schaalvergrotingsbehoefte in deze branche geleidelijk planmatig doorontwikkeld vanuit min of meer geclusterde vestigingen van solitaire woonwinkels op bedrijventerreinen naar woonboulevards en PDV-locaties met een duidelijke samenhang en eenvormige uitstraling.

Om te veel concurrentie met de reguliere winkelgebieden te voorkomen werden branchevoorwaarden gesteld voor deze locaties. Geleidelijk is een trend waar te nemen dat de strikte branchevoorwaarden worden verruimd. Niet meer alleen de traditionele woonzaken, keukens, doe-het-zelf en tuincentra, worden op de PDV-locaties toegestaan. Veelal worden ook andere branches met grootschalige winkelformules toegestaan, zoals verlichting, fietsen, dierenwinkels, outdoor, etc. Met deze brancheverruiming wordt beoogd tegemoet te komen aan de innovatie en dynamiek binnen de detailhandelssector. Zo is er bijvoorbeeld op oorspronkelijke grootschalige detailhandelslocaties (GDV's) of perifere detailhandelslocaties (PDV's) tegenwoordig veel meer te krijgen dan voorheen. Niemand kijkt meer raar op als in een bouwmarkt fietsen, tv's, verlichting en soms zelfs kleding wordt verkocht en de consument met een McDonalds of andere fastfoodaanbieder tot langer bezoek wordt verleid⁸. Mede als gevolg van de geschetste ontwikkeling is er al geruime tijd een doorontwikkeling van detailhandel op perifere locaties te zien. Hierbij gaat het om een doorontwikkeling van een bepaalde winkel in een totaal retailconcept, waarbij naast ruime keuzemogelijkheden ook aspecten als sfeer en beleving een rol gaan spelen. Denk hierbij aan de beleving en leisure in tuincentra en outdoorwinkels.

Naast de ontwikkeling van PDV-locaties is er in toenemende mate sprake van vestiging van detailhandelsbedrijven op bedrijventerreinen. Dit kan gaan om detailhandel die van oudsher op het bedrijventerrein gevestigd is doordat het vanuit een regulier bedrijf is gegroeid. Denk hierbij aan bouw- of installatiebedrijven van bijvoorbeeld badkamers, zonwering waarvan het detailhandelsdeel professioneler is geworden. In andere gevallen, zoals bijvoorbeeld tenten, meubels, muziekinstrumenten etcetera waarbij testruimtes en een showroom worden gebruikt, is vanuit logistiek en bedrijfsmatig efficiëntie-oogpunt een vorm van detailhandel ondergebracht in het bedrijfsgebouw waar ook de productie plaatsvindt. Vanwege de bedrijfsactiviteit in combinatie met de ruimtevraag zijn deze bedrijven van oudsher op bedrijventerreinen gevestigd. De detailhandelsactiviteit is dan een

⁸ Handhaving is zeer lastig. Werken met assortimentslijsten of maximale metrages branchevreemd assortiment is ondoenlijk, zo hebben andere gemeenten (bv Utrecht) ervaren. Acties en ondergeschikt afwijkend assortiment kan worden toegestaan. Het gaat om de herkenbaarheid en profilering: een bouwmarkt moet primair een bouwmarktprofilering en -uitstraling houden. Als het door de consument als een andere winkel wordt ervaren, dan zal er opgetreden moeten worden.

afgeleide van de hoofdactiviteit, wat acceptabel en aanvaardbaar is. Echter de laatste jaren is in toenemende mate te zien dat detailhandelsbedrijven, die in het verleden kozen voor een vestiging in een binnenstad, winkelcentrum of woonboulevard, kiezen voor een solitaire vestiging op een bedrijventerrein. Hiertoe meestal aangezet door aspecten als een lage huurprijs, voldoende gratis parkeren en een goede bereikbaarheid (vaak aan de rand van eens stad aan grote ontsluitingswegen). Een aantal jaren geleden was dit nog beperkt tot grootschalige aanbieders van woninginrichting, speciaalzaken voor diervoeding en dierbenodigdheden, fietsenwinkels, motorspeciaalzaken, keukenspeciaalzaken en sanitair winkels. De laatste jaren is er echter een trend zichtbaar dat dit niet meer tot eerdergenoemde branches beperkt is en dat steeds meer detaillisten vanuit kostenooptpunt naar deze locaties trekken, terwijl panden in de winkelgebieden leeg staan. Dit is geen wenselijke ontwikkeling.

De schaalvergroting, brancheervaging en brancheverbreding beperkt zich niet alleen tot de PDV-locaties, maar is ook zichtbaar bij grootwinkelbedrijven in de verschillende andere winkelgebieden. Naast de oorspronkelijke artikelen worden steeds meer andere soorten artikelen opgenomen in het assortiment, soms structureel, soms actiematig. Hierdoor ontstaat er een soort van “filialisering” van winkelgebieden, waarmee wordt bedoeld dat het winkelaanbod gedomineerd wordt door een aantal (inter)nationale winkelketens. De winkelgebieden van diverse steden worden hierdoor steeds homogener, wat het onderscheidend vermogen en daarmee de aantrekkelijkheid van het winkelgebied niet ten goede komt. Weliswaar zorgt de aanwezigheid van deze ketens voor een basisaanbod dat nodig is voor voldoende draagvlak voor het winkelgebied, maar gaat dit op termijn ook ten koste van het aandeel lokale, zelfstandige winkeliers. Om te komen tot een aantrekkelijk winkelgebied moet hier aandacht voor zijn.

Een tegenhanger van bovenstaande schaalvergroting en “filialisering” is de superspecialisatie. Enkele winkels, zoals bijvoorbeeld koffiespeciaalzaken of kookwinkels, proberen zich te onderscheiden door zich te specialiseren in een bepaald assortiment. Daarnaast worden er binnen de retail ook steeds meer nieuwe concepten ontwikkeld, zoals brandstores, lifestyle concepten en themacentra. Zowel deze “themativering” als de superspecialisatie biedt kansen om het onderscheidend vermogen van centrumgebieden op te waarderen. Hierdoor kan de homogeniteit van het winkelaanbod dat door schaalvergroting en filialisering ontstaat doorbroken worden.

Voorbeelden van dergelijke themacentra zijn zogenoemde “retailparken” en “bazaars”. De laatste jaren worden steeds vaker ontwikkelingen van winkelgebieden bestempeld als de ontwikkeling van een zogenaamd ‘retailpark’. Het voorkomen en de invulling van deze ontwikkelingen is echter zeer divers. Er is geen sprake van een eenduidige definitie van een ‘retailpark’. Het is meer het label dat de ontwikkelaar of de eigenaar aan het gebied geeft vanuit marketingoogpunt. In Almere Poort zijn er plannen voor de ontwikkeling van een dergelijk grootschalig winkelgebied naast de ontwikkeling van het ‘reguliere’ stadscentrum. Deze zogenoemde retailparken zijn bovenal detailhandelsontwikkelingen, met vaak grootschalige units, op nieuwe, goed bereikbare locaties, met ruime parkeermogelijkheden. Het kan daarbij gaan om een herstructurering, waarbij het retailpark expliciet ruimte biedt voor verplaatsing van bestaande winkels, maar het kan ook gaan om een geheel nieuwe ontwikkeling dat concurreert met bestaande winkelgebieden.

Bazaars, shoppinghalls of overdekte markthallen zijn ook vormen van bijzondere winkelcentra. Het gaat om gebouwen waarbinnen detailhandelsactiviteiten en of ambulante handel plaatsvinden. Veelal is er sprake van één of enkele exploitanten van het centrum, terwijl de detailhandel en/of ambulante handel wordt gedreven door derden die vaste of tijdelijke kleinschalige ruimten van de exploitant huren. Hierbij is in alle gevallen sprake van commerciële exploitatie. In feite is hier sprake van reguliere detailhandelsactiviteiten en/of ambulante handel. Voorbeelden van dergelijke bazaars, shoppinghalls en overdekte markthallen in Nederland zijn de Beverwijkse Bazaar, de Shopperhal in stadsdeelcentrum Amsterdamse Poort en Osdorpplein, de in aanbouw zijnde Markthal in Rotterdam en winkelcentrum ‘de Klomp’ in Heerlen.

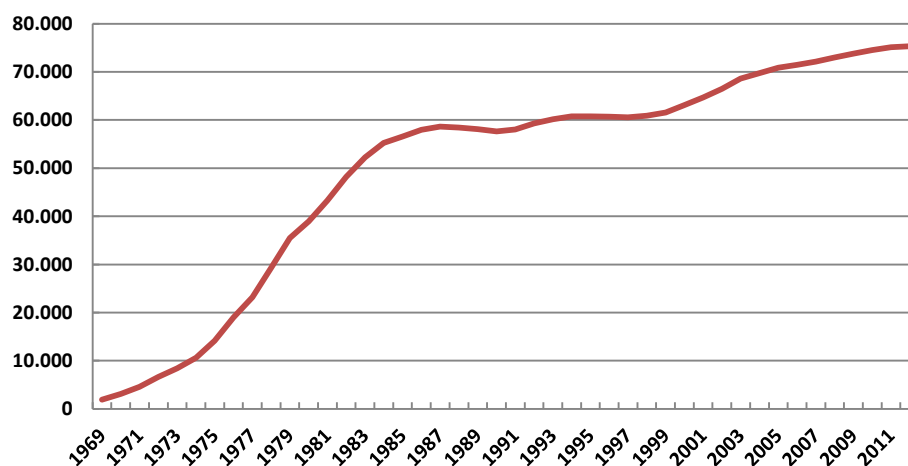
3.3 Ontwikkeling van de stad

Niet alleen bovenstaande trends en ontwikkelingen zijn van invloed op de verschillende werklocaties. Ook de bevolkingsgroei en economische structuur van zijn van belang voor de toekomst van de werklocaties in Lelystad. De bevolkingsgroei zegt iets over de toekomstige beroepsbevolking, die weer bepalend is voor de werkgelegenheidsdoelstellingen en daarmee voor de kwantitatieve benodigde voorraad werklocaties. Daarnaast spelen ook de economische structuur en koers van de gemeente een rol. Dit is relevant voor het soort bedrijvigheid dat zich vestigt in de gemeente en heeft implicaties voor de kwalitatieve voorraad aan werklocaties. Welke behoefte is er aan kantorenlocaties, bedrijventerreinen en industrieterreinen? Hieronder worden de ontwikkelingen van de bevolkingsgroei, beroepsbevolking en economische structuur besproken. Voor detailhandel wordt kort ingegaan op de gewenste winkelstructuur, het economisch functioneren van de verschillende winkelgebieden en de toekomstige uitbreidingsruimte.

Bevolkingsgroei en beroepsbevolking

Sinds de vestiging van de eerste bewoners in 1967 heeft de stad zich ontwikkeld tot een middelgrote stad met ruim 75.000 inwoners. Vooral in de beginperiode was de groei van het aantal inwoners krachtig. Deze groei stagneerde echter halverwege de jaren 80 bij een inwonersaantal schommelend tussen de 55 en 60 duizend tot eind jaren 90. In deze laatste periode na 1999 is de bevolkingsgroei weer enigszins aangetrokken, echter niet zo krachtig als in de beginjaren van de ontwikkeling van de stad.

Figuur 3.1: Inwonersgroei gemeente Lelystad, 1969-2012



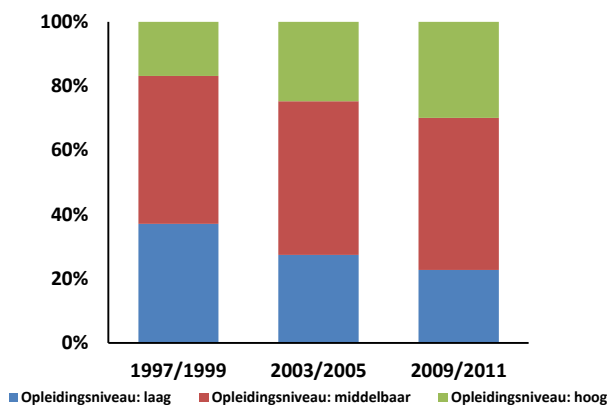
Bron: Gemeente Lelystad, O+S, 2012

Daar waar op nationaal niveau krimp voor een minder snelle groei of zelfs afname van de bevolking zorgt, is de verwachting dat de ingezette groeitrend in Lelystad de komende jaren nog door zal zetten. Er dient echter wel rekening gehouden te worden met een afvlakkende groei.

Overeenkomstig de groeitrend van de bevolking is ook de groei van de beroepsbevolking in Lelystad de afgelopen jaren positief geweest. Uit cijfers van de Provincie Flevoland (2012) blijkt dat de beroepsbevolking van Lelystad tussen 2007 en 2011 met bijna 6 procent is gestegen naar 38.100. Ondanks het feit dat verschillende regio's in Nederland te kampen hebben met een afname van de beroepsbevolking is de verwachting dat voor Lelystad de komende jaren nog sprake zal zijn van een toename van de omvang van de beroepsbevolking. Niet alleen de omvang, maar ook de kwaliteit van de beroepsbevolking is de laatste jaren toegenomen. In figuur 3.2 is te zien dat vooral het aandeel hoger opgeleiden de laatste jaren is toegenomen. In vergelijking met nationale cijfers is deze opwaardering van de beroepsbevolking bovengemiddeld te noemen: het aandeel hoger opgeleiden

neemt sneller toe, terwijl het aandeel lager opgeleiden sneller afneemt dan elders in het land. Echter dient wel opgemerkt te worden dat Lelystad in deze nog wel achterloopt bij de nationale verdeling en dus bezig lijkt aan een inhaalrace. Tordoir (2011) merkt tevens op dat Lelystad sterker geworden is in de middengroepen, waaronder veel vaktechnisch geschoolden.

Figuur 3.2: Ontwikkeling opleidingsniveau beroepsbevolking gemeente Lelystad



Bron: CBS, bewerking Gemeente Lelystad, 2012

Werkgelegenheid

De grootte van de (beroeps)bevolking houdt weer verband met de doelstellingen op het gebied van werkgelegenheid. Sinds het Masterplan Versnelde Groei uit 1997 streeft de gemeente Lelystad ernaar om 40 voltijdsbanen per 100 inwoners te kunnen bieden. De afgelopen jaren is de werkgelegenheid harder gegroeid dan de bevolking en is deze doelstelling, een werkgelegenheidsfunctie van 40 procent, bereikt⁹. Met een werkgelegenheidsfunctie van 40 procent komt Lelystad in de buurt van steden als Alkmaar (42%), Amersfoort (47%), Amstelveen (43%), Leiden (43%) en Dordrecht (42%).

Naast deze positieve trend blijkt uit onderzoek naar de pendelstromen¹⁰ dat een groot deel (46 procent) van de inwoners van Lelystad gedwongen wordt passend werk elders te vinden. Lelystad kent dan ook nog steeds een relatief hoge werkloosheid¹¹ waarin vooral laagopgeleiden vertegenwoordigd zijn. Deze groep heeft meer moeite met het vinden van werk dan de hoger opgeleiden¹². Daarnaast kent Lelystad een ruimtelijke mismatch op de arbeidsmarkt. Dit houdt in dat vraag en aanbod van arbeid ruimtelijk niet goed op elkaar aansluiten. Dit probleem blijkt onder lager opgeleiden een grotere rol te spelen dan bij hoger opgeleiden, omdat de mobiliteit van werknemers toeneemt met het opleidingsniveau¹³. In de uitgaande pendelstroom is de hoogopgeleide beroepsbevolking dan ook goed vertegenwoordigd. De gesignaleerde ruimtelijke mismatch kan voor Lelystad een groter probleem kunnen gaan vormen dan gemiddeld in Nederland. Immers, Lelystad is relatief ver afgelegen van de dichtstbijzijnde werkgelegenheidsgebieden buiten de gemeente, waardoor mobiliteit van de werknemer van belang is. Aanvaard de gemeente de zorg voor knelpunten op de arbeidsmarkt voor de sterk vertegenwoordigde groep laagopgeleiden, dan is de creatie van werkgelegenheid voor deze groep gewenst.

Naast de werkgelegenheid is ook het aantal bedrijfsvestigingen de afgelopen jaren toegenomen. Dit is het resultaat van de presentiedynamiek (starters, oprichtingen en opheffingen) en van de

⁹ Gemeente Lelystad, Strategisch Acquisitiebeleid (2011)

¹⁰ Bron: CBS

¹¹ 9% van de beroepsbevolking; Provincie Flevoland (2012), Economie en arbeidsmarkt 2011-2012; Gemeente Lelystad (2011), Strategische Acquisitiebeleid.

¹² SEO, De onderkant van de arbeidsmarkt vanuit werkgeversperspectief (2008)

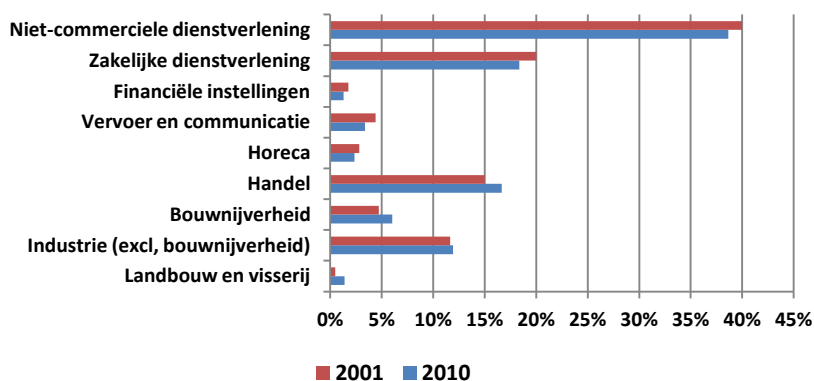
¹³ Hensen, M. & R. De Vries (2004), The relationship between geographical mobility and education – job mismatches, Universiteit van Maastricht.

mutatiedynamiek (vestigen en vertrekken). Lelystad kent vooral een groot aantal starters en oprichtingen. Ondanks dat hier een groot aantal opheffingen tegenover staat, is er sprake van een positief saldo en levert dit een belangrijke bijdrage aan de groei van het aantal bedrijfsvestigingen¹⁴. Een groot deel van deze groei kan toegeschreven worden aan de toename van het aantal zzp'ers. Veel van deze starters groeien echter niet door en blijven eenmanszaken die werken op basis van "uurtje-factuurtje". Het zijn echter de "gazelles" (snelle groeiers) en DGA's (directeur-groootaandeelhouders) die zorgen voor de groei van de stedelijke economie en juist deze groepen lijken in Lelystad beperkt.¹⁵ Zoals eerder aangegeven werken deze zzp'ers vooral vanuit huis en dienen deze op het gebied van werklocaties te worden voorzien in hun vestigingsvoorkeuren die vooral als informele werklocaties aangeduid kunnen worden.

Economische structuur

In figuur 3.3 is de economische structuur van Lelystad weergegeven voor de jaren 2001 en 2010. Hieruit blijkt dat de economie gedomineerd wordt door de dienstverlenende sectoren. Met name de niet-commerciële dienstverlening, als de sectoren overheid, onderwijs en zorg, heeft een erg groot aandeel in de Lelystadse werkgelegenheid. Wat verder opvalt is de relatief sterke positie van de zakelijke dienstverlening, aangezien deze sector in Lelystad niet als goed vertegenwoordigd bekend staat. Dit kan verklaard worden doordat de andere sectoren relatief ondervertegenwoordigd zijn ten opzichte van enkele referentiegemeenten, waardoor de zakelijke dienstverlening er sterker uitziet dan dat deze (vooralsnog) werkelijk is.

Figuur 3.3: Economische structuur in percentage van de werkgelegenheid in Lelystad 2001 & 2010



Bron: Provincie Flevoland, bewerking O&S Gemeente Lelystad

Om deze eenzijdige structuur te doorbreken is in 2003¹⁶ besloten om Lelystad te profileren als industrieel-logistiek complex. Daarmee moet een gemiddelde economische structuur worden bereikt die meer in evenwicht is, kan de werkgelegenheid groeien voor zowel de huidige als toekomstige arbeidsmarkt en wordt een meer volwaardige economie gerealiseerd. Er werd een gewenste structuur vastgesteld, met in hoofdzaak een taakstelling voor sleutelsectoren als Industrie, Handel, Vervoer & Communicatie alsmede Zakelijke dienstverlening. Deze gewenste structuur gaf een richting aan voor de toekomstige stedelijke economie.

In 2011¹⁷ is gekeken naar de vorderingen van de ingeslagen richting. Sinds 2001 is de werkgelegenheid toegenomen met ongeveer 6.300 banen. De helft van deze groei is gerealiseerd in de sleutelsectoren Industrie, Handel en Vervoer & Communicatie. In figuur 3.3 is te zien dat ook de

¹⁴ Provincie Flevoland (2012), Economie en arbeidsmarkt 2011-2012.

¹⁵ Tordoir (2011), Economisch Perspectief Lelystad. Ruimtelijke Atelier Tordoir.

¹⁶ Gemeente Lelystad (2003), Naar een sterke economie – visie op werken

¹⁷ Gemeente Lelystad (2011), Strategisch Acquisitiebeleid

relatieve aandelen van de sectoren Industrie, Bouwnijverheid en Handel in de werkgelegenheid zijn toegenomen. Van de sleutelsectoren zijn de sectoren Vervoer & Communicatie en Zakelijke dienstverlening relatief gezien niet gegroeid. De economische structuur wordt anno 2010 dus nog steeds gedomineerd door de niet-commerciële dienstverlening. Dit is goed te verklaren doordat Lelystad als hoofdstad van Flevoland het provinciehuis, een rechtbank, centrale zorginstellingen en enkele rijksdiensten herbergt. Toch is het aandeel van deze niet-commerciële dienstverlening enigszins teruggelopen.

Geconcludeerd wordt dat de gewenste economische structuur anno 2011 nog niet bereikt is. Enerzijds omdat de geplande omvang van de stad (80.000 inwoners en 32.000 voltijdbanen) nog niet is bereikt. Anderzijds omdat een tweetal van de sleutelsectoren (Zakelijke dienstverlening; Vervoer & Communicatie) achter zijn gebleven op de taakstelling. Echter twee andere sleutelsectoren uit de taakstelling doen het wel naar behoren; Industrie en Handel, terwijl ook de Bouwnijverheid boven verwachting is gegroeid. De stedelijke economie van Lelystad lijkt zich te specialiseren en onder druk van een aantal structurele ontwikkelingen steeds meer goederengericht te worden¹⁸. Door de kostengedreven, uitsortering van kapitaalintensieve industriële productie vanuit de MRA wordt verwacht dat deze sectoren ook in de toekomst nog zullen groeien. Doordat er een tekort aan ruimte in de MRA voor deze veelal ruimte-extensieve activiteiten is, kan Lelystad hiervan profiteren doordat het deze ruimte wel kan bieden. Daarbij zorgt het schaalvergrotingsproces ervoor dat dienstverlenende bedrijvigheid eerder voor andere kernen zal kiezen. Knooppunten als Amersfoort en Zwolle zullen aantrekkelijker worden en hiervan profiteren, doordat vanuit deze steden een groter gebied bediend kan worden. In het verleden heeft dit proces al zijn weerslag op Lelystad gehad met het wegtrekken van de Belastingdienst en de Kamer van Koophandel. De verwachting is dat Lelystad te maken krijgt met een almaar afnemende dienstensector.

Op basis van bovenstaande is in 2011 een aangepaste economische structuur geformuleerd dat meer het specialisatieproces van de stedelijke economie volgt. Dit houdt in dat rekening gehouden wordt met een relatieve afname van de dienstverlenende sectoren en een relatieve toename van de sectoren Vervoer & Communicatie, Handel en Industrie.

Werklocaties: bedrijventerreinen en kantorenlocaties

Om het gewenste economische profiel te faciliteren dient de gemeente zorg te dragen voor een passend aanbod aan werklocaties. In de Visie Werklocaties Flevoland 2030+ is op basis van een tweetal scenario's¹⁹ de toekomstige ruimtevraag voor zowel kantoren als bedrijventerreinen geprognosticeerd. De scenario's staan voor zowel een onder- als bovengrens. De ondergrens moet ervoor zorgen dat er altijd voldoende aanbod aan werklocaties is, terwijl de bovengrens moet voorkomen dat er overaanbod ontstaat.

De prognose uit de Visie Werklocaties Flevoland 2030+ geeft een negatieve planningsopgave voor bedrijventerreinen, wat inhoudt dat er sprake is van een overschot aan deze terreinen. Deze uitkomst moet enigszins genuanceerd worden, omdat de gemeentelijke planvoorraad met Flevokust en OMALA/Larserknoop ontwikkelingen van bedrijventerreinen bevat die in een bredere context dan de gemeentelijke behoefte gezien moeten worden. De ontwikkeling van deze terreinen zijn tevens van belang voor economische ontwikkelingen op een hoger geografisch niveau, omdat ze direct gerelateerd zijn aan ontwikkelingen in de MRA. Dit geeft aan dat regionale afstemming van belang is voor de toekomstige planning van werklocaties.

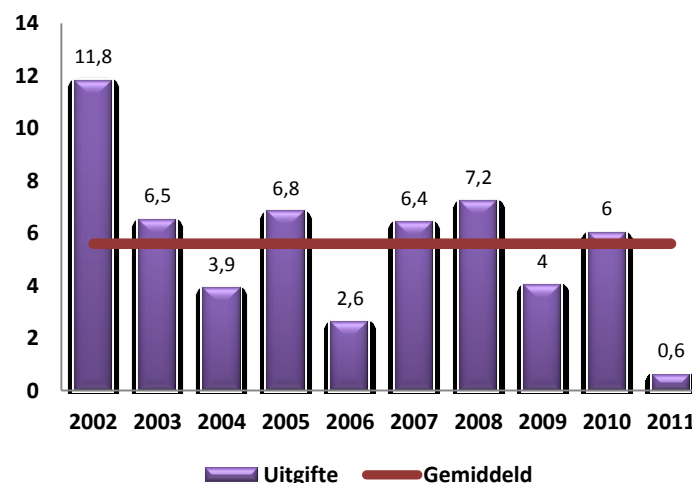
¹⁸ Tordoir, P. (2011), Economisch Perspectief Lelystad

¹⁹ Deze scenario's zijn gebaseerd op bevolkingsprognoses van waaruit de werkgelegenheidsgroei geraamd is. Er is sprake van een taakstellende raming die bestaat uit een gematigd groeiscenario (TM80+) en een hoog groeiscenario (GE94).

In de Visie Werklocaties Flevoland 2030+ wordt op basis van de gebruikte scenario's wel gesproken van een toename van de ruimtevrage naar kantoren en een daarbij horende positieve planningsopgave voor kantoren. Dit beeld dient echter ook genuanceerd te worden op basis van het feit dat de kantorenleegstand hier niet in is meegenomen en omdat er een aantal trends en ontwikkelingen zijn die voor een rem op de vraag naar kantorenlocaties zorgen. De gemeente heeft in 2010 de programmering voor kantoren nog eens kritisch bekeken en geconcludeerd dat deze in de toekomst tot een overschot aan kantoren zou leiden. Daarop zijn lokaal vervolgens maatregelen genomen.

Om ervoor te zorgen dat er regionaal geen overschot aan werklocaties ontstaat stemt Lelystad haar voorraad werklocaties af op twee niveaus. Ten eerste wordt afstemming gezocht binnen Plabeka. Hierin is Lelystad samen met Almere opgenomen als deelregio Almere-Lelystad, waarbinnen inmiddels maatregelen zijn getroffen door planvoorraad te schrappen of uit te faseren naar de toekomst. Deze maatregelen zijn verwerkt in de behandeling van de afzonderlijke werklocaties in hoofdstuk 5. Daarnaast zal het Convenant Voorraadbeheersing en Afstemming Werklocaties Flevoland ervoor zorgen dat er provinciaal ook afstemming plaats zal vinden. Deze afstemming zal plaatsvinden op basis van direct uitgeefbaar terrein voor werklocaties. Door afspraken te maken over een maximaal aan te houden voorraad (ijzeren voorraad) wordt voorkomen dat er een overschot aan werklocaties ontstaat. Deze "ijzeren voorraad" mag niet meer dan 5 keer de gemiddelde uitgifte van de afgelopen tien jaar zijn. De uitgifte aan bedrijventerreinen in Lelystad is weergegeven in onderstaande figuur.

Figuur 3.4: Jaarlijkse uitgifte bedrijventerrein in hectare 2002-2011



Bron: IBIS, bewerking gemeente Lelystad, 2012

Uit bovenstaande figuur blijkt dat de uitgifte van de laatste 10 jaar nogal fluctueert, maar gemiddeld werd de afgelopen 10 jaar 5,6 hectare per jaar aan bedrijventerreinen uitgegeven. Dit zou volgens het Convenant Voorraadbeheersing en Afstemming Werklocaties Flevoland betekenen dat Lelystad een ijzeren voorraad van 28 hectare zou mogen hebben. Onderstaande tabel 3.1 geeft de huidige voorraad aan bedrijven- en industrieterreinen aan:

Tabel 3.1: Uitgeefbare grond in hectare per locatie

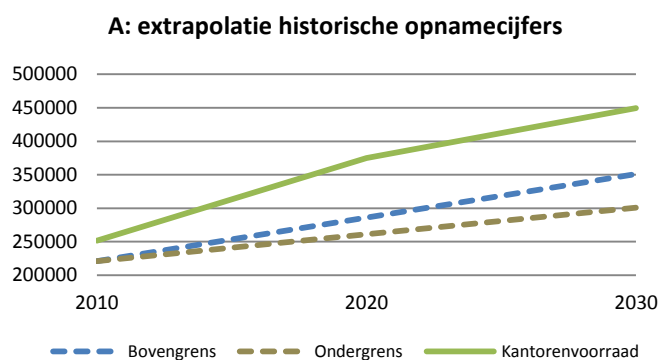
Locatie	Uitgeefbaar terrein totaal	Uitgeefbaar gemeente ²⁰
Gildenhof	0	0
Griend	0	0
Jol	0	0
Kempenaar	0	0
Larserpoort	10,08	10,08
Luchthaven	17,8	0
Oostervaart	10,43	10,43
Noordersluis	10,32	10,32
Flevokust	150	0
Middendreef	0,37	0,37
Rivierenbuurt	1,35	1,35
OMALA	205 ²¹	0
Flevopoort	38,84	38,84
BioScience Park	32	0
Totaal	476,2	71,4

Bron: IBIS, Provincie Flevoland, 2012

Uit de tabel blijkt dat de totale voorraad uitgeefbaar terrein voor de gemeente Lelystad groot is. Zoals eerder aangegeven moet dit genuanceerd worden, omdat dit ook terrein omvat dat niet tot gemeentegrond behoort (Luchthaven Lelystad en Bio Science Park) en behoort tot ontwikkelingen van bovenregionaal belang (Flevokust en OMALA). Indien deze voorraad van het totaal wordt afgetrokken blijft er 71,4 hectare uitgeefbaar terrein over. Dit zou met de gemiddelde uitgifte van 5,6 hectare per jaar voldoende zijn voor de komende 13 jaar.

Zoals in onderstaande figuur 3.5 te zien is zou onverkorte ontwikkeling van het kantorenprogramma zorgen voor een overschot. Om die reden heeft de gemeente Lelystad ervoor gekozen om in te grijpen door middel van het schrappen en uifaseren van plannen tot na 2030.

Figuur 3.5: Vraag-en-aanbod-confrontaties kantorenvoorraad 2010-2030²²

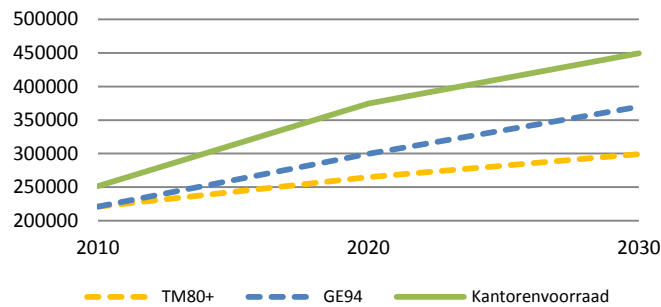


²⁰ Luchthaven Lelystad is particuliere grond, BioScience Park en OMALA en Flevokust zijn bovenregionale ontwikkelingen die zelf werkgelegenheid creëren.

²¹ Hier zit ook 10 hectare aan mogelijke kantorenlocatie in..

²² Grafiek A geeft een overzicht van de vraag-en-aanbod-confrontatie op basis van extrapolatie van historische opnamecijfers. Grafiek B geeft een weergave van de vraag- en-aanbod-confrontatie op basis van de scenario's zoals gehanteerd in de Visie Werklocaties Flevoland 2030+.

B: scenario's Vise Werklocaties Flevoland 2030+



Bron: Gemeente Lelystad, 2010

In vergelijking met het vorige GVV zijn er een aantal kantorenlocaties geschrapt of uitgefaseerd tot na 2030. Reducties hebben plaatsgevonden in het programma voor het Stadshart (-10.000 m² bvo), Hanzepark/RGD (-28.000 m² bvo) en Warande/Larserboog (-20.000 m² bvo). In totaal is er 58.000 m² bvo aan kantoorruimte geschrapt. Daarnaast levert het voornemen om in het Lelycentre 35.000 m² bvo aan kantoren te transformeren ook een bijdrage aan de reductie van de kantoreenvoorraad. Vooralsnog is hier 11.900 m² bvo (De Waterwijzer) van gesloopt. Naast deze reductie in planvoorraad zijn er ook plannen uitgefaseerd tot na 2030. De potentie van de locaties Warande/Larserdreef, Larserboog en de Campuszones Noord en Zuid (totaal 17.000 m² bvo) zijn afhankelijk van een aantal strategische keuzes in de toekomst. Op korte termijn (voor 2030) zullen deze locaties zeer waarschijnlijk niet tot ontwikkeling komen. Echter, op lange termijn hebben deze locaties wellicht wel potentie, waardoor voor deze locaties niet voor het schrappen maar voor faseren tot na 2030 is gekozen. Hierdoor vallen deze locaties buiten de tijdsperiode die deze visie beslaat en zullen deze in de verdere analyse ontbreken.

Onderstaande tabel 3.2 geeft een weergave van de oude en nieuwe programmering die is ontstaan nadat bovenstaande aanpassingen zijn gedaan in de programmering voor kantoren.

Tabel 3.2 : Programmering kantorenlocaties 2010-2030 in m² bvo

Kantorenlocatie	Oude programmering	Totaal 2010-2030
Stadshart	30.180	17.330
Lelycentre	0	-35.000
Hanzepark / Botter / RGD	42.000	14.000
De Meent / Schans / Veste	1.600	1.600
Warande / Larserdreef	43.000	0
Larserboog	5.000	0
Campuszone Noord & Zuid	12.000	0
OMALA / Larserknoop	60.000	60.000
Totaal	193.780	57.930

Bron: Gemeente Lelystad, 2012

Werklocaties: voorzieningen (detailhandel)

Op het gebied van detailhandel zet Lelystad in op een evenwichtige winkelstructuur, waarbij de verschillende winkelgebieden complementair zijn aan elkaar en ieder winkelgebied afzonderlijk een eigen taak binnen deze structuur vervult. Kwaliteit gaat boven kwantiteit en nieuwe ontwikkelingen dienen altijd een bijdrage te leveren aan de verbetering van de winkelstructuur. Door open te staan en ruimte te bieden voor de dynamiek in de detailhandel en het accommoderen van schaalvergroting moet Lelystad een sterkere concurrentiepositie verwerven. Centraal in deze visie staan de begrippen leefbaarheid en levensvatbaarheid. Met het opstellen van een gewenste detailhandelsstructuur wordt gehoor gegeven aan deze visie.

Onderstaande tabel 3.3 geeft een overzicht van de gewenste toekomstige detailhandelsstructuur en zijn de verschillende centra en hun positionering in de structuur en branchering opgenomen. Het koopmotief en het verzorgingsgebied vormen een belangrijk fundament voor toekomstige ontwikkelingen. Ontwikkelingen die het recreatief winkelen ondersteunen, behoren in eerste instantie een plek te krijgen in het Stadshart. In diezelfde lijn worden aanvragen voor doelgericht aankopen ondergebracht op Palazzo en Westerdreef. Op de overige bedrijventerreinen wordt dit niet toegestaan.

Tabel 3.3: Overzicht gewenste toekomstige detailhandelsstructuur Lelystad

Type	Winkelcentrum	Koopmotief	Branchering	Verzorgingsgebied
Hoofdwinkelcentrum	Stadshart	Recreatief winkelen / boodschappen	Alle branches	Stedelijk
Wijkwinkelcentrum	Lelycentre	Boodschappen / doelgerichte aankopen	Alle branches	Wijk en beperkt stedelijk
Buurtwinkelcentrum	Tjalk	Boodschappen / doelgerichte aankopen	Alle branches	Buurt/ wijk
Buurtwinkelcentrum	Botter Kempenaar Voorhof Buizerdweg Voorstraat Jol Boswijk Lelystad Haven	Boodschappen	Branches passend bij het koopmotief	Buurt / wijk
Thematisch	Batavia Stad	Recreatief winkelen	Alleen mode en luxe, geen dagelijks	Regionaal / landelijk
Woonboulevard+	Palazzo	Doelgerichte aankopen	PDV en outdoor, geen dagelijks en mode en luxe.	Primair stedelijk / secundair regionaal
PDV	Westerdreef	Doelgerichte aankopen	Alleen PDV m.u.v. woninginrichting / geen dagelijks, mode, luxe en vrije tijd.	Stedelijk
Overige bewinkeling	Detailhandel op bedrijventerreinen	Doelgerichte aankopen	Specieke vormen van perifere detailhandel onder voorwaarden	Stedelijk

Ten behoeve van de herijking van het Masterplan Stadshart 3.0 en de actualisatie van het detailhandelsbeleid is er een nieuw distributief planologisch onderzoek²³ (dpo) uitgevoerd. Hierin is het economisch functioneren alsmede de uitbreidingsruimte voor detailhandel voor de verschillende detailhandelslocaties die gezamenlijk de gewenste detailhandelsstructuur dienen te vormen opnieuw bepaald.

²³ Goudappel Coffeng, Actualisatie DPO Winkelstructuur Lelystad, 2012

Het huidige detailhandelsaanbod in Lelystad bestaat momenteel uit 153.124 m² wvo waarvan 17.403 m² wvo leeg staat. Tabel 3.4 laat zien hoe dit aanbod is verdeeld over de verschillende detailhandelslocaties.

Tabel 3.4: Totaal winkelaanbod alle detailhandelslocaties in Lelystad²⁴

Commercieel aanbod	Dagelijks		Niet-dagelijks		Totaal		Leegstand ²⁵	
	aantal units	aantal m2	aantal units	aantal m2	aantal units	aantal m2	in % totaal m2	%
Centrum	31	7.740	115	28.724	146	36.464	27%	13,7%
Lelycentre	16	3.591	28	5.001	44	8.592	6%	9,3%
Boswijk	3	1.312	2	96	5	1.408	1%	0,0%
Botter	6	1.362	3	171	9	1.533	1%	0,0%
Jol	5	2.022	1	233	6	2.255	2%	4,4%
Kempenaar	7	1.738	5	1.094	12	2.832	2%	0,0%
Tjalk	6	3.386	9	5.297	15	8.683	6%	0,0%
Voorstraat	3	1.312	0	0	3	1.312	1%	15,5%
Bataviastad	1	55	95	18.650	96	18.705	14%	1,2%
Palazzo	0	0	18	31.850	18	31.850	23%	5,2%
Verspreid²⁶	9	2.683	55	19.404	64	22.087	16%	10,6%
Totaal detailhandel	87	25.201	331	110.520	418	135.721	100%	7,9%

Bron: Locatus, mei 2013

Tabel 3.4 is een momentopname gebaseerd op de Locatus database (peildatum mei 2013). Deze cijfers verouderen snel omdat de marktomstandigheden ervoor zorgen dat bijvoorbeeld de leegstandscijfers sterk fluctueren. Het is daarom onmogelijk de meest actuele beschikbare gegevens op te nemen. Daarentegen laten deze cijfers wel een helder beeld zien en is er gewoonweg sprake van leegstand met name in het Stadshart. Dit percentage is gedeeltelijk veroorzaakt door de in het verleden behouden strategische leegstand²⁷ in De Waag. Echter, er is voorlopig geen sprake van herontwikkeling dus is er even geen sprake meer van strategische leegstand.

Tevens is gekeken naar de ontwikkelingen per winkelgebied waarbij het aanbod in 2013 vergeleken is met de situatie in 2009. Opvallend is dat het dagelijks winkelaanbod in alle winkelgebieden (met uitzondering van Palazzo, Batavia Stad en verspreide bewinkeling) is toegenomen. Dit heeft te maken met zowel een toename in het aantal vestigingen alsmede met de schaalvergroting van bijvoorbeeld supermarkten. Verder kan geconcludeerd worden dat ook het niet-dagelijkse winkelaanbod is toegenomen. Vooral het Stadshart en Batavia Stad hebben een grote bijdrage geleverd aan deze toename.

In tabel 3.5 is de ontwikkeling van de koopkrachtbinding zichtbaar. Voor de dagelijkse artikelen geldt dat evenals in de voorgaande jaargangen de koopkrachtbinding in Lelystad extreem hoog is met 99%. Voor de niet-dagelijkse artikelen is zichtbaar dat tussen 2009 en 2012 de koopkrachtbinding is gestegen van 74 naar 79%. Dit wordt mede veroorzaakt door de verhoogde aantrekkelijkheid van het Stadshart voor de aankoop van de niet-dagelijkse artikelen.

²⁴ De Locatus database gaat uit van een minimale omvang van winkelgebieden (minimaal 5 winkels). Winkelcentra (zoals de Voorhof en Lelystad-Haven) met minder dan 5 winkelunits vallen onder de categorie verspreide bewinkeling.

²⁵ Locatus gaat er vanuit dat niet alle voor commerciële ruimte gerealiseerde verkoopruimte een winkelinvulling heeft of zal krijgen. In de praktijk is ca. 1/3 van de oppervlakte aan commerciële ruimtes in Nederland gevuld met horeca of publiekgerichte dienstverlening. Als we dan de leegstaande winkelruimte willen definiëren, dan moeten we dus ook 2/3 van het totale areaal aan commerciële ruimte nemen.

²⁶ Bij verspreide bewinkeling gaat het onder meer over solitaire panden op bedrijventerreinen (die geen status als PDV-locatie hebben), maar kan verder van alles zijn wat niet gevestigd is in een regulier winkelcentrum (bv winkel bij tankstation).

²⁷ Eigenaren laten in aanloop naar een herontwikkeling leegkomende panden vaak liever leegstaan, zodat de herontwikkeling, die vaak gepaard gaat met noodzakelijke verplaatsingen, zo min mogelijk gehinderd wordt door contracten of minder-coöperatieve-ondernemers.

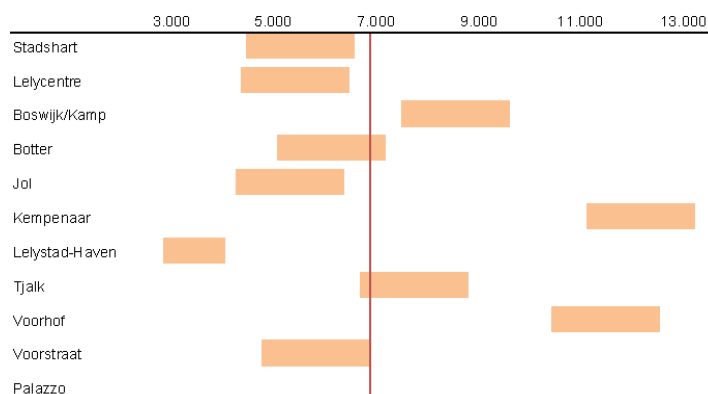
Tabel 3.5: Ontwikkeling koopkrachtbinding gemeente Lelystad 1999-2012

Jaartal	Dagelijkse artikelen	Niet-dagelijkse artikelen*
1999	98%	75%
2006	99%	74%
2009	99%	74%
2012	99%	79%

Bron: D&P Onderzoek en advies (1999), Toekomstvisie voorzieningen Lelystad; Goudappel Coffeng (2006), Functioneren en perspectief detailhandel; BRO (2009), Visie op de detailhandelsstructuur Lelystad 2020; Goudappel Coffeng (2012), Monitoring effecten Batavia Stad 5-meting.

Om het economisch functioneren van de verschillende winkelgebieden in Lelystad weer te geven is in de figuren 3.6 en 3.7 voor zowel de dagelijkse en niet-dagelijkse sector een indicatie gegeven van de behaalde omzet per vierkante meter. Tevens is zichtbaar wat de landelijke gemiddelde omzet per vierkante meter is via de verticale lijn. Voor de dagelijkse sector geldt de landelijke gemiddelde vloerproductiviteit van € 6.900,- per vierkante meter. In de dagelijkse sector behalen de winkelgebieden Kempenaar, Voorhof, Boswijk/Kamp en Tjalk een hogere omzet dan dit landelijke gemiddelde. Deze winkelgebieden presteerden eveneens in 2009 bovengemiddeld, uitgezonderd Boswijk/Kamp. Het Stadshart kent een lagere koopkrachtbinding dan in 2009 en behaalt derhalve een lagere omzet per vierkante meter wvo. Ditzelfde geldt feitelijk voor het Lelycentre. Dit heeft mede te maken met het grotere aandeel winkels in de persoonlijke verzorging binnen deze winkelconcentraties. Immers, in de persoonlijke verzorging wordt gemiddeld een lagere omzet per vierkante meter wvo behaald dan bij levensmiddelenzaken, waaronder supermarkten.

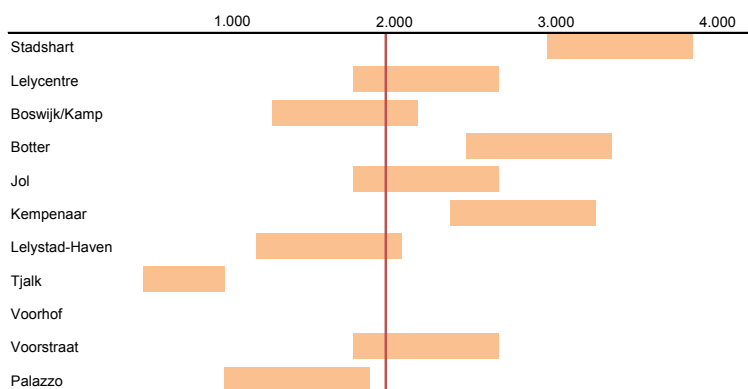
Figuur 3.6: Gerealiseerde omzet per m2 wvo dagelijkse detailhandel Lelystad per winkelgebied 2012



Bron: Goudappel Coffeng, Actualisatie DPO Winkelstructuur Lelystad, 2012

In de niet-dagelijkse sector verschilt de normatieve vloerproductiviteit fors tussen winkelgebieden. In centrumgebieden van enige omvang waar veel modisch aanbod is, ligt de gerealiseerde omzet per vierkante meter al snel rond de € 3.000,- per vierkante meter wvo. Voor perifere concentraties bedraagt de gerealiseerde omzet per vierkante meter circa de helft met circa € 1.500,- per vierkante meter wvo. Voor wijk- en buurtcentra is het erg afhankelijk van het type aanbod en ligt het gemiddelde rond de € 2.000,- per vierkante meter wvo. Voor een wijkcentrum met veel modisch aanbod ligt deze omzet hoger. In de niet-dagelijkse sector is de omzet per vierkante meter vooral hoog in het Stadshart. Dit hangt voor een groot deel samen met het aanwezige aanbod in de modische branches dat een hogere omzet per vierkante meter realiseert in vergelijking met meer doelgerichte branches. De behaalde omzet per vierkante meter wvo in het Stadshart ten opzichte van het nationale gemiddelde voor de totale niet-dagelijkse sector is vergelijkbaar met 2009. Deze omzet per vierkante meter wvo ligt binnen het Stadshart hoger voor een aantal branches, zoals modische winkels en wat lager in branches, zoals huishoudelijke artikelen, sportzaken en woninginrichting. Dit is conform het landelijke beeld in deze branches.

Figuur 3.7: Gerealiseerde omzet per m2 wvo niet-dagelijkse detailhandel Lelystad per winkelgebied 2012



Bron: Goudappel Coffeng, Actualisatie DPO Winkelstructuur Lelystad, 2012

Op basis van het geprognosticeerde toekomstig functioneren en de bevolkingsontwikkeling (gebaseerd op bijgestelde bevolkingsprognoses van najaar 2012), is de toekomstige uitbreidingsruimte voor detailhandel in Lelystad bepaald.

Tabel 3.6: Economisch functioneren detailhandel Lelystad 2012

	Dagelijkse artikelen	Niet-dagelijkse artikelen*
aantal inwoners 2012	75.300	75.300
omzet per hoofd	2.206	2.502
bestedingspotentieel (mln)	166,1	188,4
koopkrachtbinding	99%	74%
lokaal gebonden bestedingen (mln)	164,6	138,5
koopkrachttoevoeiing (in percentage omzet)	5%	14%
omzet uit toevoeiing (mln)	9,4	22,6
totaal omzet (mln)	173,9	161,1
norm vloerproductiviteit	6.910	1.960
gerealiseerde vloerproductiviteit	6.806	1.785
aanwezig m ² wvo – 2012	25.559	90.266
uitbreidingsruimte in m ² wvo - 2012	-350	-8.000
aanwezig m ² wvo – 2009	24.222	79.280
uitbreidingsruimte in m ² wvo - 2009	700	0

Bron: Goudappel Coffeng, Actualisatie DPO Winkelstructuur Lelystad, 2012

* Exclusief aanbod Batavia Stad

De totale uitbreidingsruimte is onderverdeeld naar de verschillende winkelconcentraties binnen Lelystad. Zowel voor de dagelijkse als niet-dagelijkse sector is voor de huidige en toekomstige situatie uitbreidingsruimte berekend. In het Stadshart ontstaat in de dagelijkse sector enige rekenkundige uitbreidingsruimte in 2022, dit neemt verder toe richting 2030. In het Lelycentre is geen uitbreidingsruimte in 2022, noch in 2030.

Tabel 3.6 Indicatie uitbreidingsruimte in m² wvo per winkelgebied, dagelijkse sector 2022 en 2030

winkelgebied	norm vloer-productiviteit	2012			2022			2030		
		huidig	1: sober	2: gemiddeld	3: optimistisch	1: sober	2: gemiddeld	3: optimistisch		
Stadshart	€ 6.910,-	0	0	0	0	0	0	0	800-1.200	
Lelycentre	€ 6.910,-	0	0	0	0	0	0	0	0	

Bron: Goudappel Coffeng, Actualisatie DPO Winkelstructuur Lelystad, 2012; bewerking RMA, 2013

Voor de niet-dagelijkse sector verschilt de normatieve vloerproductiviteit per type winkelgebied. Op basis van deze verschillen in vloerproductiviteit blijkt dat vooral in het Stadshart indicatief uitbreidingsruimte aanwezig is. De gerealiseerde omzet per m² ligt namelijk boven de norm vloerproductiviteit. In alle scenario's is in 2022 en 2030 uitbreidingsruimte in het Stadshart aanwezig. Voor Palazzo geldt richting 2022 in het gemiddelde en optimistische scenario dat enige uitbreidingsruimte komt als gevolg van de verwachte inwonersgroei. Dit neemt toe richting 2030.

Tabel 3.7: Indicatie uitbreidingsruimte in m² vwo per winkelgebied, niet-dagelijkse sector 2022 en 2030

winkelgebied	norm vloer-productiviteit	2012	2022			2030		
		huidig	1: sober	2: gemiddeld	3: optimistisch	1: sober	2: gemiddeld	3: optimistisch
Stadshart	€ 3.000,-	3.000-4.000	900-1.300	6.000-7.000	10.000-11.000	300-700	8.500-9.500	12.500-13.500
Lelycentre	€ 2.500,-	0	0	0	0	0	0	600-1.000
Palazzo	€ 1.600,-	0	0	700-1.100	2.500-3.500	0	3.000-4.000	5.500-6.500

Bron: Goudappel Coffeing, Actualisatie DPO Winkelstructuur Lelystad, 2012; bewerking RMA, 2013

De cijfers uit de tabellen 3.6 en 3.7 zijn indicatief. Per ontwikkelingsplan dient een grondige afweging te worden gemaakt wat de gevolgen zijn voor het koopgedrag en daarmee voor het overige aanbod. Bovendien kunnen unieke ontwikkelingen zorgen voor een enorme impuls aan extra bestedingen per winkelgebied of juist leiden tot een afname in bestedingen. Dit is niet in een scenariobeschrijving te ondervangen. De realisatie van een trekker (warenhuis, internationale grote kledingketen) leidt tot een wijziging in de koopstromen en kan een dergelijke aantrekkingskracht hebben dat onafhankelijk van het gerealiseerde scenario extra consumenten aangetrokken worden. Ditzelfde geldt bijvoorbeeld voor een forse verbetering in de openbare ruimte.

3.4 Opgaven

Bovenstaande trends en ontwikkelingen leiden ertoe dat de gemeente Lelystad met betrekking tot werklocaties voor de volgende opgaven staat of die zij in de toekomst kan verwachten.

1. Aanbod aan werklocaties: om kansrijke bedrijfssectoren te kunnen huisvesten is een op het economisch profiel (industrieel-logistiek complex) toegesneden aanbod aan werklocaties nodig. Hierbij is het van belang dat de verschillende werklocaties binnen de regionale context een duidelijke profilering hebben. Verkleuring en functiemenging kunnen zorgen voor onduidelijkheid over de profilering van een werklocatie. De opgave bestaat derhalve uit het behoud van een duidelijke profilering van de verschillende werklocaties.
2. Voorkomen van overaanbod aan en leegstand op werklocaties. Dit geldt voor alle markten; kantoren, bedrijven en detailhandel. Er is sprake van een structureel minder hoge groei, waardoor er een dreigend overaanbod aan werklocaties dreigt te ontstaan. Hierop dient te worden ingespeeld door beperkt en weloverwogen de ruimte te geven aan de uitbreiding van werklocaties. Dit lijkt zich vooral voor te doen op de kantorenmarkt en binnen de detailhandel. Gerelateerd hieraan is de herstructureringsopgave, waarbij vooral de onderkant van de verschillende vastgoedmarkten aangepakt dient te worden.
3. Aandacht voor het faciliteren van de toename van het aantal zzp'ers en hun vestigingswensen. Hierbij moet gedacht worden aan werken in de woonwijk, wonen op een werklocatie en het aanbod aan kleinschalige werkeenheden.

4. Meer aandacht geven aan duurzaamheid. Duurzame locaties en panden worden niet alleen vanuit de markt als wenselijk geacht, maar levert ook een bijdrage aan de reductie van de toekomstige herstructureringsopgave.
5. Aandacht voor actuele trends en ontwikkelingen binnen de detailhandelssector en het effect hiervan op de Lelystadse detailhandelstructuur, alsmede het verbeteren van het economisch functioneren van de verschillende detailhandelslocaties. Hierbij is specifieke aandacht nodig voor webshops en afhaalpunten, grootschalige retailparken, bazaars, woonboulevards, detailhandel op bedrijventerreinen en perifere locaties en handhaving.

4. Vestigingsbeleid

In dit vierde hoofdstuk wordt ingegaan op het vestigingsbeleid en wordt omschreven hoe de gemeente beleidsmatig omgaat met de verschillende opgaven die in het vorige hoofdstuk geformuleerd zijn. Elke opgave wordt hierbij afzonderlijk behandeld waaruit vervolgens de belangrijkste uitgangspunten van het vestigingsbeleid zullen volgen.

Opgave 1: Voldoende kwalitatief passend aanbod aan werklocaties voor kansrijke sectoren

Voor de toekomst is het van belang dat er voldoende ruimte beschikbaar is om kansrijke bedrijfssectoren te kunnen huisvesten. Dit houdt in dat het “industriële-logistiek complex” dient te worden geaccommodeerd. Naast het bestaande bedrijventerrein Oostervaart kent Lelystad met Flevokust en OMA/Larserknoop twee ontwikkelingen van bovenregionaal belang die in de toekomst de ruimtevrage vanuit deze kansrijke sectoren ruimte bieden om zich in Lelystad te vestigen. Hiermee wordt tevens een bijdrage geleverd aan de diversiteit aan vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in Lelystad, Flevoland en de Metropoolregio Amsterdam.

Om aantrekkelijk te zijn en te blijven voor bedrijvigheid is het van belang dat de verschillende werklocaties een duidelijke profilering kennen. Zo weet de markt wat er wel en niet kan op de betreffende locatie, wat een bepalend argument kan zijn bij de keuze voor vestiging of vertrek van bedrijven. Onduidelijkheid over de profilering ontstaat vaak doordat functievervaging optreedt op een werklocatie. Functievervaging ontstaat doordat er op een locatie teveel functies gemengd voorkomen of doordat er verkleuring optreedt, omdat er een te brede milieuzonering wordt toegepast. Beide verkleinen de functionaliteit van de werklocaties. In het verleden is er ruim omgegaan met het toestaan van functies en milieucategorieën op de verschillende werklocaties, iets wat naar de toekomst toe minder wenselijk is.

Functiemenging kent zowel voor- als nadelen. Veelal wordt met functiemenging beoogd om positieve externe effecten te genereren die ontstaan als bedrijven zich in elkaars nabijheid vestigen (lokalisatievoordelen²⁸). Verder kan het toelaten van bedrijvigheid in een wijk de levendigheid aldaar vergroten. Functiemenging kan daarentegen ook negatieve effecten hebben. Activiteiten of functies kunnen met elkaar conflicteren op het gebied van geluid, geur, uitzicht en/of mobiliteit en tot ongewenste situaties leiden. Op dat moment schiet functiemenging haar doel voorbij en is eerder functiescheiding gewenst.

Vooraf industrie- en grootschalige bedrijventerreinen zijn gebaat bij functiescheiding²⁹. Het toestaan van andere activiteiten dan beoogd op deze terreinen kan de belangen van de gevestigde activiteiten schaden. Naast het feit dat de vestiging van afwijkende activiteiten op deze terreinen voor functievervaging en daarmee voor afbreuk van het profiel zorgt, kan de aanwezigheid van dergelijke activiteiten zorgen voor negatieve externe effecten van nabuurschap en in verband met milieuregelgeving leiden tot beperkingen van de gevestigde, beoogde activiteiten. Deze negatieve externe effecten van nabuurschap ontstaan als twee actoren (bedrijven en/of burgers) elkaar tot last zijn door in elkaars nabijheid gevestigd te zijn zonder dat een marktmechanisme zorgt voor een compensatie van deze lasten.³⁰ Door per locatie weloverwogen om te gaan met het toestaan van milieucategorieën wordt zoveel mogelijk hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies voorkomen en wordt voldoende zekerheid aan bedrijven geboden dat zij hun activiteiten onder

²⁸ Hierbij moet gedacht worden aan kennis-spillovers, gemeenschappelijke aanpak van zaken, business-to-business kansen.

²⁹ Tordoir (2005), Stad en Welvaart; Provincie Flevoland (2005), Strategische Visie Werklocaties Flevoland 2020

³⁰ Tordoir (2005), Stad en Welvaart

aanvaardbare voorwaarden kunnen (blijven) uitoefenen. Verder leidt het toestaan van niet-economische activiteiten of woningbouw er veelal toe dat er op de locatie diverse maatregelen genomen dienen te worden vanuit de veiligheidsverplichting die de gemeente heeft. Het profiel en gebruik van de openbare ruimte en wegen op een industrie- of bedrijventerrein zijn immers aan andere eisen onderhevig dan die van woonbuurten of een centrumlocatie. Als laatste moet genoemd worden dat functiescheiding op dergelijke terreinen voordelen kan bieden in de sfeer van lokalisatievoordelen. Door het toelaten van andere functies worden deze voordelen niet optimaal benut.

Door precedentwerking en het gelijkheidsbeginsel is het erg lastig om reeds ingezette functievervaging tegen te houden. Als eenmaal een andere functie is toegestaan, dan kan op grond van het gelijkheidsbeginsel moeilijk worden tegengegaan dat ook andere functies met een vergelijkbare, ruimtelijk relevante uitstraling moeten worden toegelaten, tenzij een expliciete beleidsomslag wordt afgekondigd. Het is dan ook van belang voor het behoud van de gewenste profilering en de functionaliteit van elke afzonderlijke werklocatie om vast te houden aan de gestelde eisen waaraan bedrijvigheid moet voldoen om zich op die specifieke plek te vestigen. Mocht de functievervaging van een locatie van dusdanige omvang zijn, dan wordt ervoor gekozen om het oorspronkelijke profiel (deels) los te laten en over te gaan tot herprofilering of transformatie van (een deel van) de locatie.

Bovenstaande geldt niet alleen voor bestaande werklocaties. Ook op de locaties die nog ontwikkeld moeten worden geldt dat vanaf het begin vastgehouden dient te worden aan het profiel dat voor de locatie is opgesteld. Door niet af te wijken van dit profiel zal de functionaliteit van de locatie behouden blijven. Om duidelijkheid over de profilering van de werklocaties te geven wordt aan de hand van verschillende locatietypen³¹ een kader geschetst wat er op elke locatie mogelijk is. In het volgende hoofdstuk zal hier per werklocatie invulling aan gegeven worden. Daarmee wordt tevens tegemoetgekomen aan de uitgangspunten van het provinciale locatiebeleid.

Het uitgangspunt bij deze opgave is te zorgen voor voldoende aanbod aan werklocaties voor de kansrijke sectoren, waarbij het van belang is dat de functionaliteit van de werklocaties op orde blijft door zorgvuldig om te gaan met functiemenging en milieuzonering.

De voorgestane visie wijkt in een aantal gevallen echter af van thans vigerende bestemmingsplannen. De realisering van de visie zal daarom enige tijd in beslag nemen. Dit heeft enerzijds te maken met planschade en de bestaande rechten van bedrijven en eigenaren en anderzijds met het feit dat de herzieningscycli van de bestemmingsplannen en deze structuurvisie van elkaar verschillen.

De implementatie van de voorgestane visie komt tot stand door een drietal inspanningen. Ten eerste door bij nieuwe bedrijfsvestigingen uit te gaan van de gewenste situatie door zoveel mogelijk de nieuwe in deze visie voorgestane zonering en gewenste functies aan te houden. Ten tweede door bij reeds uitgegeven terrein in overleg met gevestigde ondernemers en eigenaren te treden om de milieuzonering en functies van de betreffende locaties in overeenstemming te brengen met het gewenste profiel. Ten derde door uiteindelijk bij de herziening van de betreffende bestemmingsplannen de voorgestane visie hierin op te nemen. Allen met inachtneming van eventuele planschadevergoedingen.

³¹ Deze locatietypen worden in het volgende hoofdstuk geïntroduceerd en in bijlage D uitgebreid uiteengezet.

Opgave 2: Voorkomen van overaanbod en tegengaan leegstand werklocaties

Zowel regionaal³², provinciaal³³ als lokaal³⁴ wordt geconstateerd dat nieuwe planvorming van kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel ongewenst is door de dreiging van overaanbod en leegstand. Het overaanbod en de leegstand op formele werklocaties (bedrijventerreinen en kantorenlocaties) wordt tegengegaan door middel van maatregelen die grotendeels voortvloeien uit gemaakte afspraken in regionaal verband binnen Plabeka³⁵ en in provinciaal verband met het Convenant Voorraadbeheersing en Afstemming Werklocaties Flevoland³⁶. Voor het overaanbod en de leegstand in de detailhandelssector zijn nog geen afspraken gemaakt op regionaal of provinciaal niveau.

Om het dreigende overaanbod aan (reguliere) bedrijventerreinen terug te dringen is binnen Plabeka afgesproken dat op basis van regionale afstemming op korte termijn een fasering van de programmering plaatsvindt. Hierbij wordt per tijdsfase een optimale balans tussen vraag en aanbod nagestreefd. Voor Lelystad betekent dit dat kwalitatief minder goede plannen (deels) geschrapt zijn of dienen te worden en dat ten aanzien van sleutelprojecten (van regionaal belang) rekening gehouden moet worden met langere uitgifteperioden. Daarbij dient slechts beperkt en weloverwogen ruimte gegeven te worden aan de uitbreiding van werklocaties. Weloverwogen betekent in dit verband dat er in regionale afstemming (binnen Plabeka) gekozen is voor een duidelijke positionering van bepaalde segmenten per gemeente, zodat er op regionaal niveau een divers palet aan vestigingsmogelijkheden aanwezig is. Lelystad zal zich hierbij positioneren als “industriële-logistiek complex”.

Voor de kantorenmarkt gelden vrijwel identieke maatregelen. Om het aanbodoverschot en de leegstand van kantoren tegen te gaan is in 2010 kritisch naar het kantorenprogramma gekeken. Vervolgens is conform regionale afspraken (Plabeka) besloten om de totale voorraad, zowel bestaand als nog geplande voorraad, bij te stellen. Dit gebeurt door het schrappen en/of verkleinen van nieuwe locaties en het faseren van plannen voorbij 2030. Dit gebeurt al dan niet in combinatie met (gedeeltelijke) transformatie van bestaande locaties met (dreigende) structurele leegstand. Tabel 3.2 geeft een overzicht van de maatregelen die genomen zijn en wat de gevolgen voor de programmering betreft kantoren zijn. Voor zowel de bedrijventerreinen als voor de kantorenlocaties geldt dat binnen Plabeka een permanente monitoring plaatsvindt om te kijken of de getroffen maatregelen uitgevoerd worden en voldoende zijn of dat er verder bijgestuurd dient te worden.

Verder kan de gemeente bij de aanpak van leegstand gebruik maken van de Leegstandswet en een leegstandsverordening instellen in gebieden waar de leegstand zorgt voor maatschappelijke problemen, waardoor de leefomgeving en veiligheid in het gebied aangetast worden. Een ander instrument om bij ernstige leegstandsproblematiek herontwikkeling mogelijk te maken is de instelling van een kantorenfonds. In het Convenant Aanpak Leegstand Kantoren wordt over een dergelijk middel gesproken. Deelname aan een dergelijk instrument wordt ter zijner tijd in overweging genomen.

³² Plabeka (2011), Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 – Snoeien om te kunnen bloeien; Gemeente Amsterdam, Stadsregio Amsterdam, Provincie Noord-Holland (2011), Marktruimte detailhandel MRA 2010-2040.

³³ Provincie Flevoland (2011), Visie Werklocaties Flevoland 2030+

³⁴ Gemeente Lelystad (december 2010), Collegebesluit Kantorenonderzoek 2010; Gemeente Lelystad (2011); Lelystad Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2020; Gemeente Lelystad (2012), Actualisatie DPO Winkelstructuur Gemeente Lelystad 2012.

³⁵ Plabeka (2011), Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 – Snoeien om te kunnen bloeien; voor korte weergave inhoud zie paragraaf 2.2

³⁶ Voor korte weergave inhoud zie paragraaf 2.3

Herstructurering

Gerelateerd aan het voorkomen van overaanbod en leegstand is het herstructureren van werklocaties, waarbij vooral het incurante deel van de verschillende vastgoedmarkten aangepakt dient te worden. Vooralsnog is de herstructureringsopgave voor Lelystad beperkt³⁷. Om deze opgave ook in de toekomst beperkt te houden is aandacht voor het behoud van kwaliteit van de werklocaties noodzaak en wil de gemeente vooral preventief te werk gaan. Eén van de instrumenten hiervoor is het invoeren van parkmanagement op werklocaties. Gebleken is echter dat het erg moeilijk is om een vorm van parkmanagement tot stand te brengen. Dit zal toch vooral uit de bedrijven zelf moeten komen. Toch houdt de gemeente vast aan het streven naar het invoeren van parkmanagement, omdat dit bijdraagt aan de verduurzaming en het tegengaan van veroudering van de werklocaties. Initiatieven hiertoe worden dan ook door de gemeente aangemoedigd en ondersteund. Verder gaat de gemeente de kwaliteit van de werklocaties blijvend monitoren door middel van kwaliteitskaarten. Deze kaarten zorgen voor een objectivering van de herstructureringsopgave per locatie, waardoor in een vroeg stadium ongewenste situaties gesignaleerd kunnen worden. Door vervolgens in te grijpen, kunnen grote en dure herstructureringsopgaven voorkomen worden.

Indien er toch sprake is van een situatie waarin herstructurering gewenst is, moet de markt zijn werk doen. Het initiatief voor herstructurering wordt door de gemeente bij de marktpartijen gehouden. Waar mogelijk faciliteert de gemeente initiatieven voor herstructurering die uit de markt naar voren worden gebracht. Het kan zijn dat een locatie in de toekomst minder gaat functioneren en transformatie of herprofilering gewenst is. Een dergelijk proces voltrekt zich geleidelijk door private initiatieven. Indien hierbij een bestemmings- of gebruikswijziging voor die locatie gewenst is, zal de gemeente hier met inachtneming van eventuele planschaderisico's positief tegenover staan. Dit betekent dat als er verzoeken komen om leegstaande panden anders te bestemmen, de gemeente in dergelijke gevallen instemt met de bestemmings- en/of gebruikswijziging, wanneer de eigenaar van het pand afstand doet van zijn recht op planschadevergoeding als daarbij de bestemming wordt gewijzigd in een op papier minder lucratieve bestemming. Er zijn geen reserveringen van publieke middelen voor de financiering van een dergelijk proces.

In het kader van herstructurering kan de gemeente ook adviezen over herstructureringsprojecten inwinnen bij het Projectbureau Herstructurering Bedrijventerreinen van de Metropoolregio Amsterdam. Herstructureringsprojecten zijn vaak complexe, kostbare en langdurige processen, waarvoor vooral bij kleine gemeenten vaak geld, kennis en capaciteit ontbreekt om deze opgaven voortvarend aan te pakken. Om die reden heeft de Metropoolregio Amsterdam het initiatief genomen om kennis en kunde op het gebied van herstructurering van bedrijventerreinen regionaal te bundelen. Gemeenten kunnen gebruik maken van de (gratis) diensten van dit projectbureau en provinciale subsidies aanvragen. Zodoende kunnen een aantal knelpunten worden weggenomen die herstructureringsprocessen normaliter frustreren zoals en gebrek aan kennis, kunde en capaciteit.

Winkelgebieden

Voor winkelgebieden geldt dat de oorzaak van overaanbod en leegstand zeer divers en niet eenduidig te benoemen is. Dit maakt dat de aanpak en het zo mogelijk voorkomen van leegstand binnen deze sector maatwerk is. Het beleid dient zoveel mogelijk gericht te zijn op het tegengaan en voorkomen van leegstand. Door middel van het opstellen van een strategienota voor de bestrijding van leegstand wordt inzichtelijk gemaakt hoe groot het eigenlijke probleem is, wat de sociaal-maatschappelijke impact is, waar de verschillende verantwoordelijkheden liggen en wat de ambities zijn. Hiermee wordt naar de markt toe duidelijk dat het probleem door de gemeente wordt erkend en wat van de gemeente in deze verwacht kan worden. Uiteindelijk moet de strategienota richtlijnen en een plan van aanpak bieden om leegstand in de detailhandelssector te voorkomen, te behandelen en te genezen.

³⁷ Inbo (2009) Quick-scan Herstructurering Bedrijventerreinen Lelystad; Provincie Flevoland (2011) Visie Werklocaties Flevoland 2030+; Provincie Flevoland (2010) Provinciaal Herstructureringsprogramma.

Daarnaast geldt, net als voor de bedrijventerreinen en kantorenlocaties, voor de verschillende detailhandelslocaties dat de uitbreidingsruimte beperkt is. Derhalve zal Lelystad terughoudend moeten omgaan met de uitbreiding van winkelmeters. Er zal eerder sprake moeten zijn van een opwaardering in combinatie met sanering volgens het “nieuw voor oud-principe”. Het toevoegen van winkelmeters in een bepaald segment dient gepaard te gaan met het van de markt halen van meters elders. Omdat binnen de detailhandel diverse segmenten bestaan is het wenselijk dat per project afgewogen wordt of een uitbreiding op dat ogenblik gewenst is. Hierbij is de detailhandelsstructuur zoals die in het vorige hoofdstuk geformuleerd is leidend.

Verder kan regionale afstemming op het met betrekking tot detailhandelsvestigingen met een regionale uitstraling bijdragen aan het tegengaan van overaanbod en leegstand. De gemeente staat dan ook open om de mogelijkheden te onderzoeken voor de instelling van een soort van regionale “winkelplanningscommissie”, zoals deze bijvoorbeeld in Noord-Holland en Stadsregio Amsterdam functioneert.

De uitgangspunten bij het tegengaan van overaanbod en leegstand van werklocaties kunnen als volgt geformuleerd worden:

1. Met regionale afstemming op het gebied van formele werklocaties, wordt door permanente monitoring van het aanbod en door de nodige aanpassing van de programmering overaanbod tegengegaan.
2. Om leegstand tegen te gaan kan gebruik gemaakt worden van de Leegstandswet en kan een fonds ingesteld worden, om herontwikkeling van leegstaande panden mogelijk te maken.
3. Om de herstructureringsopgave te beperken wordt preventief ingezet op het faciliteren van parkmanagement en wordt de kwaliteit van de werklocaties gemonitord met kwaliteitskaarten zodat tijdig ingegrepen kan worden.
4. Als herstructurering aan de orde is wordt de aanpak hiervan in eerste instantie aan de markt overgelaten en treedt de gemeente waar kan faciliterend op. Verder kan advies ingewonnen worden bij het Projectbureau Herstructurering Bedrijventerreinen.
5. Om overaanbod en leegstand tegen te gaan in winkelgebieden wordt terughoudend en weloverwogen omgegaan met de uitbreiding van het aantal winkelmeters.
6. Er wordt een strategienota leegstand winkels opgesteld, waarin de problematiek wordt geschetst, de rol van de gemeente duidelijk wordt, de doelstellingen en ambities uiteengezet worden en waarin gekozen wordt voor een specifiek aanpak gericht op het betreffende winkelgebied.
7. Onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor regionale afstemming op het gebied van overaanbod in de detailhandel en nieuwe retailontwikkelingen

Opgave 3: Wonen en werken; het faciliteren van ZZP'ers

Om tegemoet te komen aan de vestigingswensen van zzp'ers is het van belang om duidelijkheid te geven hoe wordt omgegaan met werken in de woonwijk en het wonen op een werklocatie. Steeds meer mensen werken thuis en een groot aantal bedrijven wordt vanuit huis gestart. Om aan de vraag naar passende huisvesting voor de groep starters en doorgroeiërs te voldoen is het zaak voldoende aanbod geschikte en betaalbare bedrijfsruimte te hebben. Het mengen van wonen en werken biedt ondernemers de mogelijkheid om aan huis te werken en kan tevens een positieve invloed hebben op de woonwijk. Lelystad wil dan ook ruimte bieden aan de combinatie van wonen en werken. Dit doet zij door bedrijfseenheden in de woonwijk, aanpassingen aan de woning ten behoeve van een passende werkfunctie en werken in de woning toe te laten.

Daarnaast is het mogelijk om op een werklocatie wonen toe te laten. In deze gevallen is de woon-werkcombinatie naar aard en omvang minder passend in de woonwijk en is er ruimte op een bedrijventerrein bestemd voor deze bedrijfswoningen. In de bestemmingsplannen dient vervolgens

rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van deze bedrijfswoningen op bedrijventerreinen. Op de betreffende locatie dient een gebied op juiste wijze gezoned te worden, zodat er in de directe omgeving van de bedrijfswoningen alleen lichte bedrijvigheid gevestigd kan worden. Met het toelaten van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen dient echter zorgvuldig omgegaan te worden³⁸.

Gebleken is dat een relatief klein deel van de starters in Lelystad doorgroeit³⁹. Ook uit de leegstand in bedrijfsverzamelgebouwen en van kleinschalige bedrijfsruimten op bedrijventerreinen blijkt dat het huidige aanbod aan bedrijfsruimte voor deze groep in ruime mate aanwezig is en dat de markt verzadigd is⁴⁰. Voor de starters beschikt Lelystad over relatief veel woningen met een overmaat en/of een garage van waaruit gewerkt kan worden en zijn er op verschillende locaties woonwkeenheden ontwikkeld. Het is dus vooral zaak dat het mogelijk is om vanuit deze woningen te werken. Dit dient per bestemmingsplan opgenomen te worden. De Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging van VNG kan daarbij als leidraad dienen. Op dit moment gelden de volgende voorwaarden met betrekking tot aan-huis-gebonden beroepen⁴¹ en -activiteiten⁴²:

1. Het uiterlijk van de betreffende woning mag niet worden aangetast. Reclame mag een oppervlakte van maximaal 0,5 m² bedragen.
2. Het beroep/bedrijf mag uitsluitend worden uitgeoefend in het woonhuis, aanbouwen of aangebouwde bijgebouwen.
3. Het beroep/bedrijf dient door in ieder geval één bewoner van de woning te worden uitgeoefend. Er mogen maximaal twee werkplekken zijn.
4. Vormen van horeca en auto- en motorreparatie zijn niet toegestaan.
5. Alleen bedrijven/beroepen die voorkomen op de lijst die in bijlage C is opgenomen zijn toegestaan.
6. Bedrijven in categorie B die onder de Wet milieubeheer vallen zijn niet toegestaan.
7. Detailhandel is niet toegestaan.
8. Maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de gebouwen per bouwperceel mag gebruikt worden ten behoeve van een huis gebonden beroep of bedrijf met een maximum van 50 m² voor bedrijfsmatige activiteiten en 100 m² voor aan huis gebonden beroepen.
9. Er dienen op het eigen terrein of in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers aanwezig te zijn.

De uitgangspunten van het beleid met betrekking tot het werken in de woonwijk of wonen op een werklocatie bestaan uit het verruimen van de mogelijkheden voor werken aan huis en het met mate aanwijzen van woon-werk- en werk-wooncombinaties in zowel de wijk als op bedrijventerreinen. In dit kader zal worden onderzocht of eerdergenoemde voorwaarden met betrekking tot aan-huis-gebonden beroepen en -activiteiten aangepast dient te worden.

Opgave 4: Duurzaamheid

Duurzaamheid is een thema dat doorwerkt in vele beleidssectoren. De aandachtspunten people (sociaal), planet (ecologisch) en profit (economisch) weerspiegelen dit integrale karakter. Reden voor

³⁸ Zie Klappe, D. (2007), Onderzoek naar woon-werkcombinaties in Lelystad, pp. 11-12

³⁹ Tordoir (2011), Economisch Perspectief Lelystad, Ruimtelijke Atelier Tordoir.

⁴⁰ Inbo (2009), Quick-scan Herstructurering Bedrijventerreinen Lelystad

⁴¹ Een aan-huis-gebonden beroep is een dienstverlenend beroep, dat in een woonhuis (met aan- en uitbouwen) of aangebouwd bijgebouw wordt uitgeoefend waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

⁴² Een kleinschalige bedrijfsmatige aan-huis-gebonden activiteit is een activiteit die door zijn beperkte omvang in een gebouw met een woonfunctie of een aangebouwd bijgebouw mag worden uitgeoefend en waarvoor vrijstelling van het bestemmingsplan kan worden verleend.

de gemeente Lelystad om een integraal duurzaamheidsbeleid op te stellen. Ook ten aanzien van werklocaties is duurzaamheid een belangrijk onderwerp geworden. De kantorenmarkt stelt steeds vaker hoge eisen aan nieuwe panden, die deels in relatie staan tot duurzaamheidsaspecten. De wensen van gebruikers ten aanzien van energiebesparende maatregelen zijn eerder regel dan uitzondering.

Dit geldt niet alleen voor de kantorenmarkt. Ook op bedrijventerreinen en detailhandelslocaties worden duurzaamheidsaspecten van groot belang geacht. In een tijd waarin de financiële mogelijkheden om bedrijventerreinen te herstructureren steeds kleiner worden, is het nog belangrijker geworden dat deze terreinen ook op lange termijn zowel economisch als ruimtelijk goed functioneren. Dit betekent dat het belang van de continuïteit van bedrijvigheid en het behoud van de kwaliteit van de openbare ruimte is toegenomen. Hetzelfde geldt ook voor de detailhandelssector, waarin veranderingen elkaar in snel tempo opvolgen. Innovatie op het gebied van duurzaamheid op bedrijfseconomisch niveau is daarin van belang, maar vooral een zaak van bedrijven zelf. Ondernemingen moeten zelf een economisch belang hebben om hun bedrijfsvoering te vergroenen en om hun pand geschikt te maken voor veranderingen op de lange termijn.

Ten aanzien van werklocaties zal de rol van de gemeente dan ook vooral liggen in het faciliteren van de wensen van bedrijven op dit gebied. Daarbij moeten de planologische beperkingen voor duurzaamheidsinitiatieven zo veel mogelijk op individuele basis (per bedrijf) worden weggenomen. Om bedrijven met duurzaamheidsambities te stimuleren en aan Lelystad te binden is het wenselijk dat er op basis van duurzaamheidsargumenten afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Daarnaast is het wenselijk om bij nieuwbouw op zowel bedrijventerreinen als kantorenlocaties de geldende norm van het energieprestatiecoëfficiënt (EPC⁴³) strikt te handhaven.

Ook in de convenanten “Aanpak Leegstand Kantoren” en “Bedrijventerreinen 2010-2020” is een aantal aandachtspunten met betrekking tot duurzaamheid geformuleerd. Voor kantoren wordt van beleggers gevraagd om te investeren in kwaliteitsverbetering en verduurzaming van hun gebouwen, waarbij een in de kantorensector geaccepteerd duurzaamheidslabel, zoals BREEAM⁴⁴, GreenCalc⁴⁵, GPR⁴⁶, LEED⁴⁷ of EPC⁴⁸, wordt gehanteerd om de prestaties van hun gebouwen en hun inspanningen te kunnen afmeten. De gemeente beschouwt het kunnen overleggen van een dergelijk label als een pré bij de ontwikkeling van kantoren. In het “Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020” is opgenomen dat van gemeenten wordt verwacht dat zij zorgen voor duurzaam beheer en onderhoud van bestaande bedrijventerreinen. De gemeente Lelystad wil daar invulling aan geven door de kwaliteit van de verschillende bedrijventerreinen te monitoren door onder andere gebruik te maken van de opgestelde kwaliteitskaarten⁴⁹. Hierdoor wordt het mogelijk om kwaliteitsverlies van of op terreinen en

⁴³ De EPC is sinds 1995 een instrument van het Nederlandse klimaatbeleid. Door energiebesparing en toepassing van duurzame energie wordt de verbranding van fossiele brandstoffen beperkt. Nieuwe gebouwen moeten aan bepaalde eisen voldoen op het gebied van energiezuinigheid, wat wordt uitgedrukt in de energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Het EPC is een theoretische methode om het energieverbruik van een gebouw te berekenen. Hoe lager de EPC, hoe zuiniger het gebouw. (Bron: rijksoverheid.nl)

⁴⁴ Building Research Establishment Environmental Assessment Method: kwalitatieve beoordelingsmethode om de milieubelasting van gebouwen te bepalen. (www.breeam.org)

⁴⁵ Merknaam: instrument om de milieubelasting van een gebouw of een wijk gedurende zijn levenscyclus meetbaar en vergelijkbaar te maken. (www.greencalc.com)

⁴⁶ Merknaam: instrument om ontwerpgegevens van gebouwen om te zetten naar een waardering van de prestaties van gebouwen op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid.

⁴⁷ Leadership in Energy and Environmental Design: kwalitatieve beoordelingsmethode om de milieubelasting van gebouwen te bepalen (Amerikaanse equivalent van BREEAM).

⁴⁸ Zie 1.

⁴⁹ Met het in kaart brengen van verschillende lagen in zogenaamde kwaliteitskaarten, kunnen door de combinatie van die lagen signalen opgepikt worden voor mogelijke herstructureringsopgaven en

daarmee toekomstige herstructureringsopgaven tijdig te signaleren, waarop vervolgens op dat moment specifieke maatregelen genomen kunnen worden om de kwaliteit van het terrein in stand te houden en de herstructureringsopgave te beperken.

De uitgangspunten voor het beleid ten aanzien van de bevordering van duurzaamheid op werklocaties kunnen als volgt opgesomd worden:

1. Faciliteren van wensen van gebruikers door planologische beperkingen voor duurzaamheidsinitiatieven op individuele basis waar mogelijk weg te nemen.
2. Handhaven van de EPC-norm en het stimuleren van het hanteren van duurzaamheidslabels bij nieuwbouw op werklocaties
3. Permanente monitoring van de kwaliteit van de formele werklocaties door middel van de kwaliteitskaarten zorgt voor duurzaam beheer en onderhoud van de locaties.

Opgave 5: Economisch functioneren detailhandelslocaties, actuele ontwikkelingen en detailhandelsstructuur

Het wordt steeds meer duidelijk dat we niet met een reguliere, conjuncturele crisis te maken hebben, maar dat er een 'nieuwe werkelijkheid' in de winkelmarkt aan het ontstaan is. Opvallend hierbij is dat marktpartijen (retailers, ontwikkelaars en beleggers) de overheid oproepen vooral keuzes te maken en helder, consistent beleid te voeren. Als "alles overal kan", biedt dit vooral onzekerheid aan ontwikkelaars, eigenaren van vastgoed en retailers. Dit zal eerder een remmende werking hebben op hun wil om te investeren, zeker in complexe projecten en op kostbare locaties. Dit dwingt de gemeente tot het maken van keuzes en een duidelijke visie op detailhandel.

In het vorige hoofdstuk is al even kort stilgestaan bij de visie van de gemeente op detailhandel. Om te komen tot deze beoogde visie zijn er een aantal subdoelen geformuleerd die moeten bijdragen aan de verbetering van het economisch functioneren van de verschillende detailhandelslocaties en uiteindelijk van de gewenste detailhandelsstructuur als geheel.

1. Het bieden van een in kwalitatief en kwantitatief opzicht zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk pakket van winkels en andere publieksgerichte commerciële voorzieningen voor zowel de inwoners als de recreatieve bezoekers. Om te komen tot een aantrekkelijk winkelgebied dient aandacht besteed te worden aan de heterogeniteit van het winkelaanbod. Verschillende trends zorgen ervoor dat winkelgebieden van diverse steden steeds meer op elkaar gaan lijken, wat het onderscheidend vermogen en daarmee de aantrekkelijkheid van het gebied niet ten goede komt. Naast de vestiging van publiekstrekkingen en bekende winkelketens, die nodig zijn voor een basisaanbod en voldoende draagvlak voor het winkelgebied, is vestiging van lokale, zelfstandige ondernemers gewenst. Dit zorgt voor een heterogeen aanbod en voor onderscheidend vermogen wat de aantrekkingskracht van het gebied vergroot.
2. Streven naar een duurzame aanbodstructuur, bestaande uit ook op langere termijn levensvatbare, elkaar aanvullende winkelgebieden. Waar mogelijk moet synergie tussen centra worden opgezocht. Het meewerken aan marktinitiatieven alleen is niet meer voldoende. Dit biedt namelijk geen garantie dat desinvesteringen of verkeerde en niet kansrijke projecten worden voorkomen. Per initiatief dient goed afgewogen te worden wat de effecten van het initiatief zijn op de gewenste detailhandelsstructuur.

verkleuring van terreinen. Voorbeelden van lagen zijn (duur)leegstand, bouwjaar, WOZ-taxatie t.a.v. kwaliteit en onderhoud en ontwikkeling WOZ-waarde.

3. Het versterken van vooral de lokale verzorgingsfunctie van het voorzieningenapparaat als geheel en het Stadshart in het bijzonder. Concentratie van de marktmogelijkheden en uitbreidingspotenties op één locatie (in deze vooral het Stadshart) biedt de beste kansen voor winkels. Op deze manier ontstaan er compacte locaties met voldoende "kritische massa" voor bezoekers om te voorzien in kwaliteit en attractiviteit.
4. Het versterken van de lokale aantrekkingskracht van Palazzo alsook het op termijn versterken van de regionale positie, alsmede het streven naar een ondersteunend cluster voor perifere detailhandel met een lokale verzorgingsfunctie. Dit zal hieronder nader uiteengezet worden.
5. Het versterken van de bovenregionale en unieke functie van Batavia Stad.

Verder verdienen de effecten van de eerder beschreven trends en ontwikkelingen binnen de detailhandelssector op de beoogde detailhandelsstructuur de aandacht. (webshops en afhaalpunten, grootschalige retailparken, bazaars, woonboulevards, detailhandel op bedrijventerreinen en perifere locaties en handhaving)

Webshops

Ten aanzien van de vestiging van virtuele en fysieke webshops en afhaalpunten is binnen het detailhandelsbeleid een goede ruimtelijke afweging noodzakelijk. In deze afweging dient primair de ruimtelijke impact van de webshop afgewogen te worden, doordat in lijn met de Europese dienstenrichtlijn⁵⁰ een economische afweging niet aan de orde is voor het overheidsbeleid. De afweging heeft tevens geen betrekking of er wel of geen sprake is van detailhandel, in welke vorm dan ook, en/of dat er ter plekke betalingstransacties plaatsvinden. De afweging dient te gaan over de ruimtelijke impact die de bedrijfsactiviteit heeft op haar directe omgeving. Daarbij gaat het om zaken zoals verkeersaantrekkende werking, gevaar voor de consument, milieu- aspecten (luchtkwaliteit e.d.), ruimtelijke uitstraling en presentatie.

Essentieel is daarom de vraag of de klant, de consument, de webshop fysiek kan bezoeken en dat er dus fysieke klantcontacten mogelijk zijn. Dit genereert namelijk publieksstromen en verkeersbewegingen. Bovendien is te verwachten dat een webshop op enige wijze reclame-uitingen wil voeren aan het bedrijfspand of bijvoorbeeld een etalage of showroom wil inrichten. Dergelijke activiteiten hebben invloed op de ruimtelijke uitstraling en presentatie. In relatie tot het detailhandelsbeleid kan verspreide vestiging van webshops ingaan tegen de ruimtelijke ambitie en doelstelling van dit beleid. Parallel aan de wens en ambitie detailhandel zoveel mogelijk te concentreren in daarvoor aangewezen winkelgebieden en daarmee deze gebieden te versterken, is het niet gewenst dat elders nieuwe (vormen van) detailhandel mogelijk worden gemaakt. In principe is het dan ook gewoon mogelijk dat webshops zich vestigen op reguliere detailhandelslocaties.

Steeds vaker willen succesvolle webshops ook een fysiek verkooppunt. Omdat het om pioniers gaat is de huurdraagkracht echter vaak laag. Zogenaamde broedplaatsgebieden aan de rand van het stadshart van Lelystad (relatief lage huren, goede autobereikbaarheid) kunnen hiervoor geschikt zijn. Dit type webshop zou dan ook niet moeten worden toegestaan op bedrijventerreinen.

⁵⁰ Doel van de Europese Dienstenrichtlijn is het bevorderen van de concurrentie tussen 'dienstverrichters' binnen de Europese Unie. Het opleggen van economische vestigingseisen aan bedrijven is niet toegestaan. Planningseisen kunnen opgelegd worden wanneer ze voortkomen uit dwingende redenen van algemeen belang en geen economische doelen worden nagestreefd. Denk hierbij aan de bescherming van consumenten, het milieu en stedelijk milieu. Winkelplanning is een activiteit van ruimtelijke ordening en voorschriften inzake ruimtelijke ordening vallen niet onder de Dienstenrichtlijn omdat er geen puur economische criteria aan ten grondslag liggen. Bestemmingen toekennen aan gronden is toegestaan als sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Het beleid ten aanzien van webshops kent de volgende uitgangspunten:

- Vestiging van webshops is mogelijk in de reguliere winkelgebieden.
- Er zijn twee mogelijkheden om een uitzondering te maken en webshops op andere locaties toe te staan:
 1. **Webshops zonder fysieke bezoekmogelijkheid.** Alle klantcontacten zijn virtueel, de logistieke handelingen vinden binnen plaats en hebben geen ruimtelijke uitstraling. De webshop is niet herkenbaar als winkel en de ruimte waar de webshop gebruik van maakt is puur voor opslag, logistiek en bedrijfskantoor. Er is dan ook geen showroom, geen klantenbalie en geen etalage. Feitelijk gaat het om een bedrijf en vestiging op een bedrijventerrein is mogelijk.
 2. **Afhaal- of servicepunten.** Alle klantcontacten gaan zo goed als virtueel. De ruimte waar de webshop gebruik van maakt is alleen toegankelijk voor het afhalen of retourneren van goederen. Bij het klantcontact vinden geen verkoophandelingen meer plaats, omdat deze reeds virtueel zijn gedaan. Er is ter plekke dan ook geen uiting van reguliere detailhandelsactiviteiten, zoals etalage, productschappen of kassa's. Deze vorm van webshops genereren klantbewegingen en zijn gevoelig voor verkeersbewegingen. Vestiging van dergelijke webshops op bedrijventerreinen en/of "high traffic"-locaties is mogelijk.

Bovenstaande uitzonderingen zijn mogelijk, omdat deze vormen van webshops een ander type bezoek genereren. Dergelijke shops worden heel specifiek en doelgericht bezocht, waardoor combinatiebezoeken met andere winkels marginaal zijn. Hierdoor is het argument betreffende synergievoordeel door concentratie niet aan de orde. Vestiging in de woonwijk is dan ook niet toegestaan, tenzij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. De bewoner is tegelijkertijd de ondernemer, wat inhoudt dat de ruimte niet mag worden verhuurd;
2. Het gaat om de afhaal van producten die afkomstig zijn van de eigen onderneming (gevestigd in de woning);
3. Het afhalen niet leidt tot (verkeers-, parkeer- of geluids)overlast voor de direct omwonenden of de buurt;
4. Alle randvoorwaarden vanuit het beleid 'bedrijven aan huis' (van de gemeente Lelystad) zijn in acht genomen.

Retailparken

Een andere trend die benoemd is in het vorige hoofdstuk is de ontwikkeling van zogenoemde 'retailparken'. Dit zijn vaak nieuwe grootschalige detailhandelsontwikkelingen naast de bestaande winkelgebieden. Het besluit om wel of geen medewerking te verlenen aan een dergelijk initiatief dient benaderd te worden als een nieuw winkelgebied waar in principe alle vormen van detailhandel zouden kunnen plaatsvinden. In een later stadium kan altijd nog een verdere nuancering of afbakening worden aangebracht. Van belang is dat elke nieuwe detailhandelsontwikkeling op een nieuwe locatie integraal afgewogen wordt en past binnen de kaders die met het detailhandelsbeleid worden voorgestaan.

Een goed afwegingskader zijn de stappen die de 'ladder voor duurzame verstedelijking' kent:

Stap 1: behoefte bepaling

Het bepalen van de behoefte aan nieuwe detailhandelsontwikkelingen kan tweeledig. Enerzijds is er een directe of natuurlijke behoefte. Feitelijk is dit de vraag naar winkelruimte afkomstig van de eigen inwoners. Kortweg de behoefte om boodschappen te doen, recreatief te kunnen winkelen en

aankopen van secundaire producten. Gesteld kan worden dat het huidige aanbod in Lelystad voorziet in deze behoefte. Anderzijds is er een indirecte of omgevingsbehoefte te definiëren. Dit is de vraag naar winkelruimte afkomstig van buiten de eigen gemeente zoals de regio of ver daarbuiten. In dit verband wordt de behoefte bepaald door een ambitie ten aanzien van de verzorgingspositie binnen de regio. Met andere woorden welke rol en positie wil en kan Lelystad spelen in de (ruime) regio. Een dergelijke ambitie zal expliciet binnen de regio moeten worden afgestemd met omliggende gemeenten. Een nadere verkenning kan inzicht geven in de realiteit van een eventueel gestelde ambitie.

Stap 2: de locatie-afweging

Indien er sprake is van een behoefte aan de nieuwe detailhandelsontwikkeling zal gekeken moeten worden welke locatie het meest geschikt is en waar de nieuwe ontwikkeling het meest bijdraagt aan het versterken van de gewenste detailhandelsstructuur in zijn totaliteit en aan de eventueel gestelde ambitie. Nagegaan dient te worden of de benoemde behoefte ingepast kan worden binnen de bestaande winkelgebieden of dat de ontwikkeling van een nieuwe locatie mogelijk en nodig is. Gezien de recente ontwikkelingen van het detailhandelsaanbod in Lelystad en de aanwezige leegstand, bieden de huidige winkelgebieden ruimte voor verdere ontwikkeling en invulling van een deel van de eventuele behoefte.

Een andere optie is het aanhaken aan een andere gebiedsontwikkeling en/of een ambitie dat een groter economisch en maatschappelijk doel dient, waarbij retail ondersteunend is en de gebiedsontwikkeling mede profiel geeft zoals bijvoorbeeld Schipholplaza. Het aanhaken van een retailontwikkeling aan een uitbreiding van Luchthaven Lelystad zou een mogelijke ambitie kunnen zijn, maar wel in die volgorde dat eerst de luchthaven wordt ontwikkeld en dan pas de retail. Indien ervoor wordt gekozen voor aanhaken bij een andere gebiedsontwikkeling, zal tevens ingezet moeten worden op een veranderende positie van het Stadshart in relatie tot een retailpark. Keuze voor een retailpark betekent onvermijdelijk ook keuzes maken voor het Stadshart.

Ten aanzien van retailparken en nieuwe detailhandelsontwikkelingen kent het detailhandelsbeleid de volgende uitgangspunten:

1. De gemeente blijft inzetten op versterking van de gewenste detailhandelsstructuur en de in de herijking van het Masterplan gestelde ambities voor het Stadshart. Dit betekent dat in beginsel geen medewerking wordt verleend aan (grootschalige) detailhandelsontwikkelingen op nieuwe locaties.
2. Echter, voor vernieuwende of structuurversterkende detailhandelsontwikkelingen op nieuwe locaties wordt in beginsel ruimte geboden. Het is dan wel noodzakelijk dat er een brede verkenning gemaakt wordt van de ontwikkelingsmogelijkheden, kansen, effecten en risico's. Voor nieuwe locaties moet daarbij dan de genoemde 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden toegepast. Daarnaast dient een dergelijke ontwikkeling geplaatst te worden in relatie tot de regionale positionering van Lelystad.

Bazaars

Naast 'retailparken' zijn er ook steeds meer initiatieven ten aanzien van de ontwikkeling van bazaars, shoppinghalls of overdekte markthallen. Gezien het feit dat deze vorm van detailhandel in toenemende mate voorkomt, is het nodig om duidelijk aan te geven wat de beleidsuitgangspunten zijn ten aanzien van deze ontwikkelingen:

1. In eerste instantie wordt bekeken in welke mate een dergelijk initiatief de bestaande detailhandelsstructuur kan versterken. Dit betekent vestiging in of direct aansluitend aan één van de bestaande (reguliere) winkelgebieden, met inachtneming van de eventuele vestigingsvoorwaarden voor de locatie.

2. Aanvragen voor nieuwe locaties die niet op of aansluitend aan bestaande winkelgebieden zijn gelegen worden niet wenselijk geacht. De bestaande detailhandelsstructuur biedt voldoende ruimtelijke mogelijkheden voor de realisatie van een bazaar, shoppinghal of markthal. Hierbij kan gedacht worden aan leegstaande winkelruimten in bijvoorbeeld het Stadshart.
3. Een grootschalig initiatief met grote verkeersaantrekkende werking moet worden gevestigd in of nabij reguliere winkelgebieden met een gemeentelijke en regionale functie en bereikbaarheidsprofiel. In dit geval het Stadshart, indien het initiatief qua omvang niet inpasbaar is in bestaande winkelgebieden, dan kan er op basis van de kaders voor *Retailparken* gekeken worden naar andere locaties (ladder voor duurzame verstedelijking).
4. Meer kleinschalige initiatieven met een wijkfunctie en een hooguit gemeentelijk markt bereik kunnen eventueel ook bij het Lelycentre gevestigd worden, waarbij op voorhand grenzen aan de omvang van de bazaar (en dus het markt bereik) dienen te worden gesteld (max. 500 m² bvo). Bij overige buurt- en wijkwinkelcentra wordt de vestiging van een bazaar uitgesloten.
5. Vestiging op een PDV-locatie is alleen mogelijk indien het assortiment zich uitdrukkelijk beperkt tot de toegestane branchering op deze locaties. Er dient dan heel expliciet vastgehouden te worden aan de branchebeperkingen die op deze locaties gelden. Hierbij is het echter wel van belang dat de handhaving op orde is.
6. Vestiging op een bedrijventerrein (ook Westerdreef dus) is in beginsel niet gewenst.
7. Vestiging in een woongebied wordt in alle gevallen uitgesloten.

Een uitzondering in deze is de *kringloopwinkel*, die niet onder de definitie van *bazaar* valt, maar daar wel raakvlakken mee heeft. Beiden richten zich op het lagere marktsegment en dus op dezelfde doelgroep. Het verschil tussen beiden is echter, dat een *bazaar* reguliere (commerciële) detailhandel betreft en een *kringloopwinkel* niet. De Branchevereniging Kringloopbedrijven Nederland (BKN) hanteert de volgende definitie voor een kringloopbedrijf: kringloopbedrijven zijn bedrijven die zich bezighouden met:

- inzameling van herbruikbaar grof huishoudelijk afval dat “om niet” wordt verkregen;
- verkoop van om niet verkregen grof huishoudelijk afval, waarbij vermindering van negatieve effecten op het milieu wordt nagestreefd;
- het creëren van werkgelegenheid voor mensen met een afstand tot de reguliere arbeidsmarkt. Controle is mogelijk via een in te dienen bedrijfsplan en mogelijke samenwerkingsverbanden die aangaan worden met maatschappelijke instanties.

Indien binnen de bestaande structuur geen andere locatie voor een dergelijke bijzondere vorm van detailhandel beschikbaar is en het initiatief voldoet aan bovenstaande definitie van de BKN kan bij uitzondering eventueel een alternatieve locatie op reguliere bedrijventerreinen en gemengde milieus gezocht worden. Voordat het initiatief op deze alternatieve locatie wordt toegestaan, dienen eerst de vestigingsmogelijkheden binnen de reguliere detailhandelslocaties te worden beschouwd en dient objectief⁵¹ aangetoond te worden dat hierbinnen geen mogelijkheden zijn.

PDV-locaties

De PDV-locaties van Lelystad, Palazzo en Westerdreef, zijn ontwikkeld om mogelijkheden te scheppen voor schaalvergroting van bepaalde typen winkels. Op deze locaties gelden strikte branchevoorwaarden om te voorkomen dat deze locaties te veel met andere winkelgebieden in Lelystad zouden gaan concurreren. Veel gemeenten verruimen deze branchevoorwaarden echter om tegemoet te komen aan de innovatie en dynamiek binnen de detailhandelssector. De negatieve marktontwikkelingen vergroten de urgentie dan ook om te zoeken naar alternatieve

⁵¹ Het objectief aantonen dat een alternatieve locatie nodig is, kan d.m.v. bedrijfsplan en daarin weergegeven begroting van kosten en baten. Huurniveau kan bijvoorbeeld te hoog zijn of de locatie fysiek onvoldoende geschikt.

invullingsmogelijkheden. Echter, om duidelijkheid te verschaffen en onrust in de markt te voorkomen is consistent beleid vanuit de overheid gewenst. De uitgangspunten met betrekking tot de PDV-locaties zijn als volgt:

1. De huidige branchering, klassieke PDV- en ABC-branches, blijven grotendeels gehandhaafd⁵².
2. Branches die de kern vormen van het winkelaanbod in recreatieve winkelcentra en boodschappencentra blijven uitgesloten.
3. Voor Palazzo gelden ruimere branchevoorwaarden (wonen en PDV+) dan voor Westerdreef. Laatstgenoemde is ondersteunend aan Palazzo.
4. Onderzoeken of de eis van minimale vloeroppervlakte per vestiging op Palazzo (800 m²) losgelaten kan worden. Door deze eis los te laten wordt het mogelijk om minder grotere aanbieders te kunnen ontvangen die een goede aanvulling kunnen zijn op het aanbod en daarmee het gebied als woonboulevard versterken. Het is wel van groot belang dat de eis met betrekking tot de branchering strikt gehandhaafd blijft om te voorkomen dat de PDV locatie verandert naar een regulier winkelcentrum.
5. Bepaalde functieverbreiding door meer flexibiliteit in het bestemmingsplan en het toestaan van andersoortige bedrijvigheid dan detailhandel ter versterking van de positie van Palazzo.
6. Onderzoeken hoe al dan niet samen met de exploitant de momenteel over Lelystad verspreide grootschalige speciaalzaken te concentreren op of nabij Palazzo.

Detailhandel op bedrijventerreinen

De laatste jaren is er een trend zichtbaar dat steeds meer detaillisten vanuit kosten oogpunt steeds vaker voor een solitaire vestigingsplaats op een bedrijventerrein kiezen. Hierdoor ontstaat er een verspreid aanbod aan detailhandel, wat zorgt voor een diffuus beeld voor de consument die niet meer goed weet waar hij of zij moet zijn. Verder zorgt het voor onnodige verkeersbewegingen en heeft het invloed op de gewenste detailhandelsstructuur van stadshart, ondersteunende boodschappencentra en andere grootschalige of bijzondere concentratiegebieden, doordat 'onbedoelde aanbieders' op bedrijventerreinen 'gewenste aanbieders' in winkelcentra in hun voortbestaan bedreigen. Daarbij komt nog dat de solitaire vestigingen de leegstaande panden op de detailhandelslocaties zouden kunnen vullen, wat de aantrekkelijkheid van deze locaties ten goede komt. De geschetste marktontwikkelingen en huidige situatie in Lelystad vragen om een helder en eenduidig beleid ten aanzien van detailhandel op bedrijventerreinen. Dit betekent duidelijk definiëren welke detailhandelsactiviteiten wel en niet en waar worden toegestaan.

Binnen dit locatiebeleid wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijventerreinen, gemengde milieus en industrieterreinen. Over het algemeen wordt voor deze locaties vaak de verzamelnaam bedrijventerrein gebruikt, terwijl er wel degelijk verschillen tussen deze drie bestaan. In deze paragraaf wordt voor het gemak de term bedrijventerrein gebruikt om de verschillende typen locaties te duiden. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens per locatie aangegeven wat er wel en niet kan worden toegestaan. Hieronder volgen de algemene uitgangspunten met betrekking tot detailhandel op bedrijventerreinen:

1. De vestiging van detailhandel op bedrijventerreinen is in beginsel niet toegestaan. Een bedrijventerrein is primair aangewezen voor het uitvoeren van andersoortige bedrijvigheid die niet in de bedrijfsvoering belemmerd dient te worden. Vestiging van detailhandel op bedrijventerreinen kan zorgen voor nadelige nabuurschapseffecten (veiligheid, verkeersaantrekkende werking, milieuhinder). Daarnaast schaadt vestiging van detailhandel dat gericht is op het doen van dagelijkse boodschappen en het recreatieve winkelen op bedrijventerreinen het goed functioneren van de winkelcentra en daarmee de gewenste detailhandelsstructuur.

⁵² De limitatieve lijst is opgenomen in de factsheet van Palazzo: Bijlage G

2. Bij hoge uitzondering is het mogelijk om de vestiging van detailhandel op bedrijventerreinen toe te laten⁵³. Hiervoor geldt echter een zeer streng afwegingskader met de volgende criteria:
 - Productiegebonden detailhandel (onlosmakelijke vervlochten met het productieproces), niet zijnde detailhandel in voedings- en genotmiddelen is toegestaan;
 - Detailhandel in primaire aankopen (levensmiddelen en persoonlijke verzorging), mode & luxe, vrije tijd (m.u.v. outdoor en kamperen) en bruin- en witgoed, is absoluut **niet** toegestaan.
 - Detailhandel als nevenactiviteit is toegestaan als dit kan worden gezien als “ondergeschikte detailhandel”, waarvoor geldt:
 - Het gaat specifiek om aan de hoofdactiviteit productie en/of installatie gerelateerde of de hoofdactiviteit ondersteunende detailhandel.
 - De detailhandel is ondergeschikt in termen van benutte bedrijfsruimte. Wanneer er geen sprake meer is van ondergeschiktheid dan betreft het een winkel. In dat geval gelden de uitgangspunten voor perifere detailhandel.
 - De verkoopruimte mag niet meer dan 20% van het totale bvo van de vestiging bedragen met een maximum van 100 m² vvo.
3. Op basis van vrijstelling is het in uitzonderingsgevallen mogelijk om vestiging van detailhandel op bedrijventerreinen toe te laten⁵⁴ indien de vestiging voldoet aan de volgende criteria:
 - Detailhandel op een bedrijventerrein mag niet verstorend werken ten opzichte van de reguliere bedrijvigheid.
 - Detailhandel op een bedrijventerrein mag geen afbreuk doen aan de gewenste detailhandelsstructuur.
 - Het betreft detailhandel in volumineuze artikelen met een maximale oppervlakte van 600 m² bvo.
 - Voor kringloopwinkels geldt de maximale oppervlakte van 600 m² bvo niet.

Gebleken is dat er op de verschillende bedrijventerreinen een diversiteit aan detailhandel is gevestigd die daar (deels) niet thuishoort. Om deze locaties in lijn te krijgen met bovenstaande criteria en het vestigingsbeleid zal een plan van aanpak worden opgesteld, hierbij moet rekening gehouden worden met mogelijke planschade.

Detailhandel bij leisure

Gekoppeld aan leisure kan het voorkomen dat er behoefte is aan detailhandel. In beperkte vorm is detailhandel toegestaan, mits het gaat om aan de hoofdactiviteit ondersteunende detailhandel met een maximaal oppervlak van 20% van het totale bvo van de vestiging met een maximum van 100 m² vvo. Een voorbeeld is de verkoop van bowlingballen bij een bowlingcentrum.

Handhaving

Het opstellen van helder, eenduidig en consistent beleid is één, maar of dat door investeerders, ondernemers en initiatiefnemers ook zo wordt ervaren, dat ‘staat of valt’ met de kwaliteit van de handhaving, naleving en waar nodig optreden en sanctioneren. Naast duidelijkheid scheppen naar de markt wordt beleid opgesteld om de gewenste structuur en ondernemers daarbinnen te beschermen tegen ongewenste ontwikkelingen. Indien er geen of onvoldoende instrumentarium is om het opgestelde beleid af te dwingen en te handhaven, wordt het gemeentelijk beleid een ‘papieren tijger’ en kan dit leiden tot ongewenste situaties die tegen de doelstellingen van het beleid ingaan. Een zorgvuldige toetsing en handhaving is dus van evident belang en dient goed gestructureerd en georganiseerd te worden. Een consequente toetsing en handhaving draagt tevens bij aan het imago

⁵³ Om welke specifieke branchering het gaat wordt per locatie in H5 uiteengezet. Een totaaloverzicht van alle locaties is als bijlage F opgenomen.

⁵⁴ Om welke branches dit gaat wordt per locatie in H5 uiteengezet. Kringloopwinkels behoren ook tot deze categorie. Een totaaloverzicht van alle locaties is als bijlage F opgenomen.

van betrouwbaarheid, consistentie en duidelijkheid naar de markt toe. In dit kader zal in het handhavingsuitvoeringsprogramma handhaving van strijdig gebruik (specifiek detailhandel) op diverse locaties (waaronder bedrijventerreinen) moeten worden opgenomen. Dit gaat gepaard met de nodige investeringen die de gemeente moet doen om handhaving succesvol in te zetten. Deze inspanning wordt tevens in de uitvoeringsparagraaf opgenomen.

5. Werklocaties in Lelystad

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de verschillende werklocaties binnen de gemeente Lelystad. In de paragrafen 5.2 t/m 5.4 zal per werklocatie de stand van zaken en een toekomstperspectief weergegeven worden. Op basis van de opgestelde kwaliteitskaarten zijn de verschillende werklocaties geanalyseerd, met uitzondering van een aantal specifieke werkmilieus zoals de buurt- en wijkwinkelcentra. Het distributie planologisch onderzoek (dpo) is voor deze werklocaties als analyse gebruikt. De uitkomsten van de kwaliteitskaarten en het dpo zijn beschreven onder het kopje “stand van zaken”. Vervolgens is op basis hiervan, rekening houdend met eerder beschreven trends en ontwikkelingen, per werklocatie een toekomstvisie opgesteld.

In haar locatiebeleid zet de provincie Flevoland in op een voor de provincie goede balans tussen economische ontwikkelingsmogelijkheden, bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. In de “Beleidsregel Locatiebeleid Stedelijk Gebied 2013” worden daartoe op provinciaal niveau een zevental locatietypen onderscheiden die ondergebracht zijn in drie categorieën. Elk locatietype kent eigen goedkeuringscriteria, richtlijnen en aanbevelingen op het gebied van kantoren-omvang (solitair / kantoorhoudendheid), ruimtelijke kwaliteit (functiemenging, ruimtegebruik, beeldkwaliteit), bereikbaarheid (infrastructuur, parkeren) en maximale milieuhinder. Van de gemeenten wordt verwacht dat zij in hun vestigingsbeleid uitwerking geven aan deze verschillende typen werklocaties. De zeven locatietypen zijn ondergebracht in de categorieën “centrummilieu”, “gemengd milieu” en “specifiek werkmilieu”.

1. Centrummilieu

Het centrummilieu biedt plaats aan een concentratie van arbeids- en bezoekersintensieve functies, zoals kantoren, winkels en andere consumentgerichte en maatschappelijke voorzieningen in combinatie met woningbouw mits dit milieutechnische inpasbaar is. De hoofdcentra van de kernen en wijkcentra van grotere kernen kunnen in deze categorie ingedeeld worden. Deze locaties zijn vaak in de directe nabijheid van een openbaarvervoersknooppunt gelegen en zijn vaak verbonden met het hoofdwegennet. Tot deze categorie behoren de locatietypen “Grootstedelijk centrummilieu” en “Overig centra”⁵⁵.

2. Gemengd woonwerkmilieu

Een gemengd woonwerkmilieu bestaat over het algemeen uit een aaneengesloten stedelijke woonbebouwing. De woonfunctie is dominant, maar functiemenging met kleinschalige kantoren, voorzieningen en overige bedrijvigheid is mogelijk, mits dit ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar is. Het locatietype dat tot deze categorie behoort is “Overig gebied”.⁵⁶

3. Specifiek werkmilieu

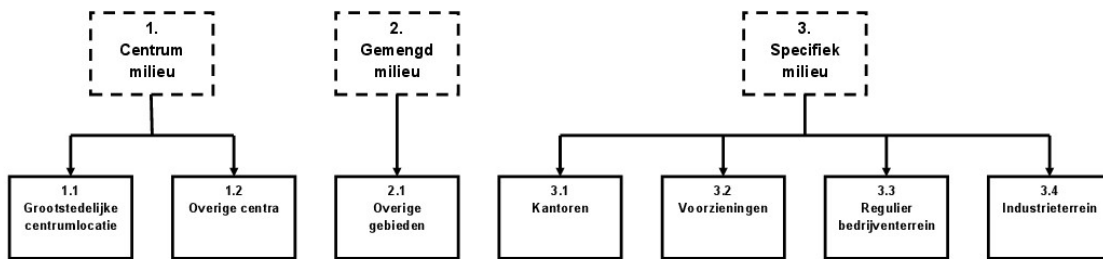
De specifieke werkmilieus zijn separate terreinen die bedoeld zijn voor bedrijven, kantoren en voorzieningen die door hun schaal en functioneren (milieuhinder, externe veiligheid, omvangrijke mobiliteit) niet passen in het centrummilieu en het gemengde woonwerkmilieu. Hierdoor is er een beperkte mate van menging met wonen en voorzieningen mogelijk. Deze milieus zijn goed bereikbaar over de weg en veroorzaken zo min mogelijk overlast voor de directe omgeving. Tot

⁵⁵ Een gedetailleerde beschrijving van deze locatietypen en bijbehorende criteria is opgenomen in bijlage D

⁵⁶ Een gedetailleerde beschrijving van deze locatietypen en bijbehorende criteria is opgenomen in bijlage D

deze categorie behoren de locatietypen “Kantoren”, “Voorzieningen”, “Regulier bedrijventerrein” en “Industrieterrein”⁵⁷.

Figuur 5.1: Provinciale indeling locatietypen



Naast deze locatietypen heeft de gemeente Lelystad een aantal terreinen als thematisch aangeduid. Deze terreinen vallen zowel onder de locatietypen kantoren (Airport Garden City), voorzieningen (Batavia Stad, Palazzo), regulier bedrijventerrein (Luchthaven Lelystad) als het type industrieterrein (Flevokust). Op deze terreinen gelden extra voorwaarden voor vestiging, zodat het gewenste thematische karakter/profiel behouden blijft. Per locatie zal het betreffende profiel / karakter aan de hand van bovenstaande locatietypologie geduid worden.

Daarnaast wordt aan elke werklocatie een handelingsperspectief gekoppeld. Hiermee geeft de gemeente aan, wat per terrein de te verwachten ontwikkelingsrichting is. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de handelingsperspectieven die ook binnen Plabeka worden gehanteerd. Benadrukt dient te worden dat deze perspectieven geen relatie hebben met de hierboven besproken locatietypologie. De handelingsperspectieven hebben vooral betrekking op de programmering (kwantiteit) van de werklocaties, terwijl de locatietypologie gaat over welke eisen er aan de te vestigen bedrijvigheid gesteld wordt (kwalitatief). Er is onderscheid gemaakt tussen de volgende handelingsperspectieven:

1. Krimpgebied

Gebied waarbinnen de bestaande voorraad per saldo moet krimpen. Hierdoor is er geen ruimte voor toevoegingen van vastgoed aan de voorraad. Er is wel ruimte voor nieuwe en andere functies als de markt daar om vraagt. Het accent in deze gebieden ligt primair op onttrekking door transformatie en sloop en secundair op herontwikkeling.

2. Balansgebied

Gebied waarbinnen de bestaande voorraad per saldo maximaal gelijk mag blijven. Er is alleen ruimte voor toevoeging aan de voorraad indien er ruimte aan de bestaande voorraad is onttrokken. In deze gebieden ligt het accent primair op de herontwikkeling van de bestaande voorraad en secundair op onttrekking door transformatie en sloop.

3. Beperkt groeigebied

Gebied waarbinnen in beperkte mate ruimte geboden kan worden aan toevoeging aan de bestaande voorraad. Het is hierbij wel van belang dat, indien relevant, onttrekking van incurante gebouwen door transformatie en sloop plaatsvindt.

4. Groeigebied

Gebied waar voorlopig nog ruimte aan toevoegingen aan de voorraad geboden kan worden. Daarnaast zal echter, indien relevant, herontwikkeling van de bestaande voorraad en onttrekking van incurante panden door transformatie en sloop plaatsvinden.

⁵⁷ Een gedetailleerde beschrijving van deze locatietypen en bijbehorende criteria is opgenomen in bijlage D.

5.2 Centrummilieus

5.2.1 Stadshart (incl. Ravelijn)

Type locatie	Centrummilieu – Grootstedelijke centrumlocatie
Eerste bouwjaar	1977
Naam bestemmingsplan	Bestemmingsplan Gordiaan 1979 Uitwerkingsplan VI Gordiaan 1979 Bestemmingsplan Stadshart 2006
Kantoreenvoorraad (bvo)	67.700 m ² bvo
Winkelvloeroppervlak (wvo)	45.714 m ² wvo
Plan capaciteit kantoren	Tot 2020: 3.830
	2020-2030: 13.500
	2030-2040: 0
	Totaal tot 2040: 17.330
Plan capaciteit detailhandel	Totaal tot 2040: 9.000-12.750 m ² bvo
Handelingsperspectief	Groei gebied
Koopmotief detailhandel	Recreatief winkelen / boodschappen doen



Stand van zaken

Het plangebied Stadshart is centraal gelegen en wordt omsloten door de “Groene Carré”. Deze “Groene Carré” is een ringweg rond het Stadshart die aan de westzijde bestaat uit de Stationsweg/Middenweg, aan de noordkant uit de Agorabaan en de Kustendreef, aan de oostkant uit de Zuigerplasdreef en de Lindelaan en aan de zuidkant uit de Ziekenhuisweg. Net buiten deze “Groene Carré” ten zuiden van de Ziekenhuisweg ligt het Ravelijn. In dit gebied is een tweetal kantoren ontwikkeld die ook in deze visie worden meegenomen. De bereikbaarheid van het Stadshart is zowel per voet als per fiets goed. De vele parkeermogelijkheden aan de randen van het Stadshart aan de “Groene Carré” zorgen voor een goede bereikbaarheid per auto, terwijl de aanwezigheid van het bus- en treinstation zorgt voor een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer.

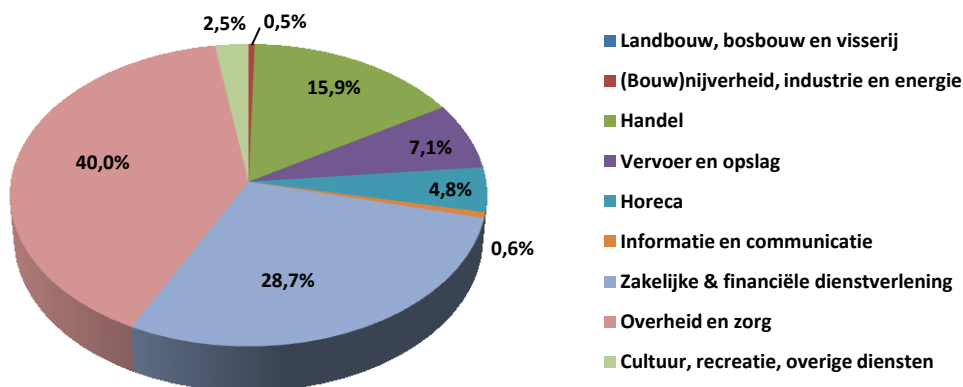
Het laatste decennium vindt er een herontwikkeling plaats in het Stadshart. Het plangebied stond eerder bekend als het winkelcentrum “De Gordiaan”, maar is in de herontwikkelingsplannen omgedoopt tot Stadshart. Deze plannen nemen een belangrijke plaats in bij de groeiambities die de stad heeft. Het Masterplan 3.0 Stadshart Lelystad (2013) geldt als leidraad voor deze herontwikkeling. De belangrijkste doelstelling van het Masterplan is het verbeteren van de kwaliteit, sfeer, uitstraling en imago van het Stadshart. Die ambitie wordt bereikt door het versterken van de ruimtelijke, functionele en economische structuur. Deze doelstellingen zijn in de uitwerking vertaald in het combineren en concentreren van de functies wonen, winkelen, werken, voorzieningen (hotel, school) en uitgaan

(theater, horeca), waardoor stedelijke- en regionale functies in het gebied worden samengebracht. Het Stadshart wordt dan ook gezien als het belangrijkste voorzieningencentrum van de stad.

De aanwezigheid van de verschillende functies in het Stadshart is terug te vinden in de sectorale cijfers die betrekking hebben op de gevestigde bedrijvigheid en bijbehorende werkgelegenheid. Inherent aan de functie van het Stadshart als belangrijk voorzieningencentrum is de aanwezigheid van concentraties van bedrijvigheid in de sectoren handel, zakelijke dienstverlening en overheid en zorg (publieke dienstverlening). De zakelijke dienstverlening heeft zich vooral aan de buitenrand van het plangebied gevestigd, terwijl de sector handel (detailhandel) vooral te midden hiervan gevestigd is. De publieke dienstverlening heeft zich evenals de horeca enigszins over het gebied verspreid, met een kleine concentratie rond het stadhuisplein. Tot slot is er een lichte concentratie van bedrijvigheid uit de sector informatie en communicatie dat zich in het Zilverpark heeft gevestigd.

De werkgelegenheidscijfers laten een zelfde beeld zien. In totaal is het Stadshart met 4.180 voltijdbanen goed voor ongeveer 14 procent van de totale werkgelegenheid van de stad. De meeste werkgelegenheid (meer dan tweederde) is te vinden in de dienstverlening. De sector overheid en zorg (40 procent) levert de meeste banen. De sector zakelijke dienstverlening komt met bijna 29 procent op een goede tweede plaats. De sector handel (incl. detailhandel) is goed voor 16 procent van de werkgelegenheid op deze locatie. Omdat het Stadshart grotendeels als winkelcentrum bestempeld kan worden, kan dit percentage als laag beschouwd worden. Een verklaring hiervoor kan liggen in het feit dat het hier voltijdbanen betreft, terwijl in de detailhandel veel uitzend- en parttimekrachten werkzaam zijn die niet in deze cijfers zijn opgenomen. Ook afwijkend is het aantal banen in de sector vervoer en opslag. Met 7 procent heeft deze sector toch een aardig aandeel in de totale werkgelegenheid, terwijl het slechts enkele bedrijfsvestigingen in het Stadshart kent. Het tegenovergestelde geldt voor de sector informatie en communicatie die zorgt voor slechts 1 procent van de totale werkgelegenheid. De overige werkgelegenheid is in de sector horeca (5 procent) te vinden.

Figuur 5.2: Banen per sector Stadshart per 1-4-2012



Bron: Provincie Flevoland, bewerking Gemeente Lelystad, O&S, 2012

Detailhandel

De locatie Stadshart staat aan de top van de hiërarchie van de detailhandelsstructuur en kan worden aangemerkt als hoofdwinkelcentrum met een stedelijk verzorgingsgebied. Het winkelgebied kent de meeste verkooppunten⁵⁸ van de stad en een ruim winkelaanbod. Naast recreatief winkelen kunnen er ook dagelijkse boodschappen worden gedaan. De afgelopen jaren zijn er in het kader van het Masterplan Stadshart (2001) extra winkelmeters aan de voorraad toegevoegd en is er een kwalitatieve slag in het aanbod gemaakt.

⁵⁸ Goudappel Coffeng (2012), Actualisatie DPO Winkelstructuur Gemeente Lelystad.

Het winkelaanbod is gevestigd in panden van verschillende leeftijd. Het oudste deel van het Stadshart dateert uit de periode 1972-1982 en is vooral gebouwd aan de noordkant van het Stadshart. Een deel van deze panden (De Waag, Agoradek) staat in het kader van het Masterplan Stadshart (2013) op de nominatie om geherstructureerd/getransformeerd te worden. De andere helft van de panden aan de zuidkant, is vooral in de periode daarna (1983-1992) gebouwd. Hiertoe behoort onder andere ook de Kroonpassage. Met de uitvoering van het Masterplan Stadshart heeft er het laatste decennium (periode 2003-2012) tevens een uitbreiding van het aantal winkelpanden plaatsgevonden. Deze panden zijn vooral te vinden in het gebied rond de nieuwe winkelstraat De Promesse.

De leegstand in het Stadshart is 13,7 procent⁵⁹. Naast eerder beschreven trends en ontwikkelingen (paragraaf 3.2) die voor een afname van de vraag naar winkelruimte zorgen, zijn er nog twee andere mogelijke verklaringen voor dit hoge percentage. Enerzijds zijn er tot nu panden in het Stadshart in afwachting van herontwikkeling en/of sloop leeg gehouden (strategische leegstand)⁶⁰. Nu de herontwikkeling vertraging oploopt en op de langere termijn wordt geschoven is er geen sprake meer van strategische leegstand maar van langdurige en structurele leegstand. Een andere oorzaak is dat bekend is dat na een grootschalige toevoeging, zoals bij de stadsvernieuwing die het Stadshart ondergaat, een binnenstad langzaam naar een nieuw evenwicht toegroeit, waarbij de leegstand in de eerste jaren na opening van zo'n project relatief groot is.

De kwaliteit, onderhoud en uitstraling van het overgrote deel van de winkelpanden in het Stadshart wordt als voldoende tot goed beoordeeld⁶¹. Het is vooral de omgeving van de leegstand, De Waag (strategische leegstand) en een aantal panden aan de Neringpassage, dat als slecht tot zeer slecht wordt beoordeeld. Aan De Waag wordt dan ook al jaren geen onderhoud meer gepleegd.

Kantoren

Het Stadshart kent op één enkele concentratie van kantoren aan de Zilverparkkade (zuidkant) na niet echt een grootschalige kantorenlocatie. Veel van de voorraad staat verspreid door het Stadshart heen. Toch herbergt het gebied een kwart⁶² van de totale kantorenvorraad van de stad en kan daardoor gerekend worden tot één van de belangrijke kantorengebieden. Ook de kantoorpanden in het Stadshart kennen een grote verscheidenheid in bouwjaar. Zo dateren er panden aan de Waagpassage, Neringpassage en de Agoraweg uit de periode 1972-1982, aan het stations- en stadhuisplein uit de periode 1983-1992, aan de Middenweg en Ravelijn uit de periode 1993-2002 en aan de Zilverparkkade en Het Ravelijn uit de periode na 2002. Wat hierbij wel opvalt is dat er in het Stadshart maar weinig kantoorruimte in de laatste 5 jaar is ontwikkeld. In totaal staat ongeveer 13 procent van de kantorenvorraad in het Stadshart leeg. Een aantal van deze panden staat al meer dan 3 jaar deels of geheel leeg en kan als structurele leegstand aangeduid worden. Opvallend is dat dit niet alleen oude panden zijn, maar dat ook nieuwere panden aan de Zilverparkkade en Het Ravelijn al een aantal jaren leegstaan of zelfs sinds de oplevering in de periode 2006-2007 nog geen gebruiker hebben gehad. De verwachting is dat voor de oudere panden niet snel of helemaal geen gebruiker meer gevonden wordt, omdat deze niet meer voldoen aan de eisen van de huidige kantoorgebruiker. Voor de nieuwere panden aan de Zilverparkkade worden in het Onderzoek Kantorenmarkt 2010 de grootschaligheid en mate van duurzaamheid van de panden, de problematische parkeergelegenheid en het ontbreken van een commerciële kantorenmarkt waarvoor deze panden gebouwd zijn, als verklaringen voor de leegstand op deze deellocatie genoemd. Het pand aan Het Ravelijn staat sinds de verhuizing van de hoofdhuurder, de Kamer van Koophandel,

⁵⁹ RMA, (2013), bouwstenen tbv partiële actualisatie en aanvulling detailhandelsbeleid gemeente Lelystad

⁶⁰ Indien deze leegstand van 4.282 m² vwo buiten beschouwing wordt gelaten is er sprake van 7,4 procent leegstand in het Stadshart.

⁶¹ Op basis van de WOZ-taxatierapportage.

⁶² Kantorenmonitor BV telt in 2011 een voorraad van 67.000 m² bvo (inclusief Ravelijn) op een totale voorraad van 258.000 m² bvo.

deels leeg. De kwaliteit en uitstraling van de omgeving van de leegstaande panden worden als voldoende beoordeeld. Doordat de leegstand weinig geconcentreerd voorkomt, lijkt het weinig invloed te hebben op de omgeving.

Naast de bestaande kantorenvoorraad is er in het Masterplan Stadshart ook een kantorenprogramma opgenomen. Naar aanleiding van het Onderzoek Kantorenmarkt (2010) is besloten om de kantorenvoorraad op gemeenteniveau bij te stellen. Dit heeft ook tot aanpassingen van het kantorenprogramma voor het Stadshart geleid. Tabel 5.1 geeft een overzicht van deze aanpassingen.

Tabel 5.1: Aanpassingen kantorenprogramma

Project	Oude programmering in m ² bvo	Nieuwe programmering in m ² bvo			Totaal
		2010-2020	2020-2030	2030-2040	
Stationsbalkon Noord	10.000	0	5.000	0	5.000
Stationsbalkon Zuid	10.000	0	5.000	0	5.000
Theaterkwartier	1.600	0	0	0	0
Waag:					
- 2 ^e fase	1.500	1.500	0	0	1.500
- Noord	3.500	0	3.500	0	3.500
Stadhuisplein/TNT	2.000	2.000	0	0	2.000
Agoradek	330	330	0	0	330
Rabo Blok A	1.250	0	0	0	0
Totaal	30.180	3.830	13.500	0	17.330

In totaal is er 12.850 m² bvo geschrapt of gefaseerd tot de periode na 2020. De meest in het oog springende aanpassing is de halvering van de Stationsbalkons van 10.000 m² bvo naar 5.000 m² bvo per pand. De grootschaligheid van beide panden was niet meer van deze tijd: beide kenden een Floor Space Index⁶³ van 4.25. Deze waarde komt voor op de Zuidas, maar is niet voor Lelystad weggelegd. Verder komen verhuringen boven de 5.000 m² bvo door de slechte situatie op de kantorenmarkt in Nederland nauwelijks meer voor.

Toekomstperspectief; detailhandel & kantoren

Detailhandel

Voor een goed economisch functioneren is het versterken van vooral de lokale verzorgingsfunctie van met name het Stadshart van belang. Concentratie van de marktmogelijkheden en uitbreidingspotenties op één locatie (in deze vooral het Stadshart) biedt de beste kansen. Op deze manier ontstaat er voldoende "kritische massa" voor bezoekers om te voorzien in kwaliteit en attractiviteit.

Het Masterplan Stadshart blijft voor de toekomst de leidraad voor de ontwikkeling en realisatie van een aantrekkelijk stadscentrum. De realisatie van een dergelijke ontwikkeling kent vaak een lange tijdsduur, waarin het te maken kan krijgen met zowel goede als slechte economische omstandigheden. Daarnaast kan ook voortschrijdend inzicht ertoe leiden dat een dergelijk plan bijgesteld dient te worden en dat heroriëntatie van het programma plaats dient te vinden. De realiteit en actualiteit noopt ertoe om kritisch naar het te realiseren programma te kijken. Vooral de negatieve ontwikkeling van de economie sinds 2008 zorgt voor stagnatie in de ontwikkeling van het programma, waardoor een herijking van het masterplan uit 2001 nodig is geweest. Deze herijking is in 2013 uitgevoerd en heeft geleid tot een nieuwe strategie welke is vastgelegd in het Masterplan 3.0 Stadshart Lelystad. Eén van de belangrijkste conclusies is dat het huidige Stadshart te ruim is opgezet, daarom is het noodzakelijk om tot een kleiner, compacter centrum te komen. Hoewel de oplossingsmogelijkheden beperkt zijn, kunnen de volgende uitgangspunten een bijdrage leveren:

⁶³ Floor Space Index (FSI) = kantooroppervlakte / kaveloppervlakte

- Er is slechts onder voorwaarden en in beperkte mate uitbreidingsruimte.
- Het Groene Carré blijft dan wel de grens van het Stadshart, maar het programma wordt gefaseerd en zoveel mogelijk naar de winkelacht gebracht.
- 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 dus plaats van binnen naar buiten.
- 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.
- De aanloopstraten worden de broedplaatsen voor beginnende ondernemers en voor aanbieders in bijzondere aanbodsegmenten (modelbouw, feestartikelen e.d.) die de hogere huren van de hoofdwinkelstraten niet kunnen dragen. Deze couleur locale zorgt voor het onderscheidend karakter.
- Verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte.
- Tijdelijke inrichting van de nog te ontwikkelen locaties.
- Centrummanagement inzetten voor een gezamenlijk aanpak met alle stakeholders op de thema's veiligheid, leefbaarheid, koopkrachtbevordering, beheer en onderhoud.

Ondanks dat er weinig uitbreidingsruimte is, is een flexibele houding tegenover herontwikkeling aan te raden. Het huidige functioneren van een aantal gebieden is niet optimaal, waardoor het des te belangrijker is dat er ruimte blijft voor nieuwe plannen die de kwaliteit verbeteren. Hierbij is het kwantitatieve deel van een ondergeschikt belang. Ontwikkelingen passend binnen het huidige Masterplan zijn daarom bespreekbaar.

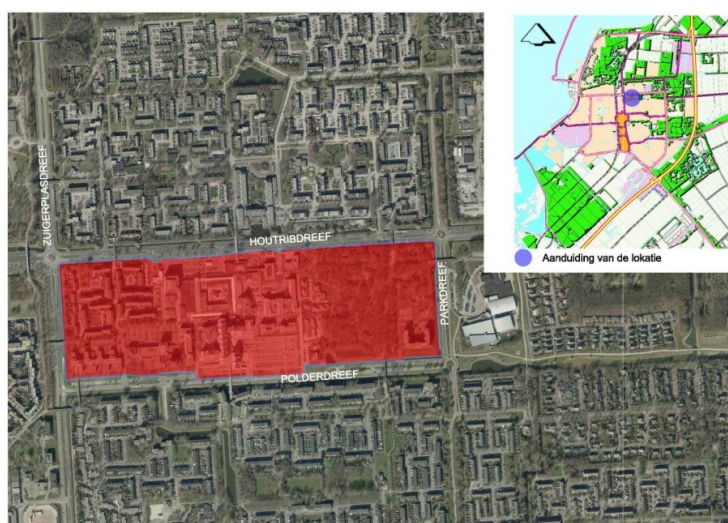
Daarnaast is het voor de toekomstbestendigheid van het Stadshart van belang dat er aandacht wordt geschonken aan de leegstandsproblematiek en de ontwikkelingen in de retailsector. In de uitvoeringsparagraaf is opgenomen te komen tot een strategienota leegstand. Daarnaast is het van belang om de ontwikkelingen en mogelijke effecten op het Stadshart hiervan te blijven monitoren, zoals passantentellingen, een distributief planologisch onderzoek (dpo).

Kantoren

De gemeente koesterde de wens om een kantorenmarkt in Lelystad tot ontwikkeling te brengen. Inmiddels is geconcludeerd dat dit de komende decennia vermoedelijk niet gaat gebeuren. De lokale economie ontwikkelt zich naar een goederengerichte economie en het is waarschijnlijker dat steeds meer zakelijke dienstverlening naar regionale dienstencentra in de buurt als Amsterdam, Almere en Zwolle trekt. De kantorenmarkt in Lelystad bestaat derhalve vooral uit lokale dienstverlening als makelaars, notarissen, juristen etc. Ook de status als provinciehoofdstad maakt dat er verschillende instellingen en organisaties in de publieke en semi-publieke sector gevestigd zijn. Een deel hiervan is gevestigd in de oudere delen van de kantorenvorraad. Lelystad houdt er rekening mee dat deze kantoorgebruikers in de toekomst een eigentijdser pand willen betrekken (toekomstige vervangingsvraag). De eerder uiteengezette programmering is om die toekomstige vervangingsvraag te kunnen huisvesten, waardoor het Stadshart als groeigebied aangeduid kan worden. Tevens wordt voorgesteld om een Quick Scan uit te voeren om deze vervangingsvraag in kaart te brengen en te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om actief deze vervangingsvraag te herhuisvesten. Verder is het gewenst om de mogelijkheden die zich voordoen om bestaande, leegstaande voorraad te reduceren te benutten. Hierbij moet gedacht worden aan de kantoren Stadhuisplein/TNT (1984, 1.300 m²) en voormalig ING Kantoor Agoraweg 2 (1979, 1.500 m²).

5.2.2 Lelycentre

Type locatie	Centrummilieu – Overige centrumlocatie
Eerste bouwjaar	1967
Naam bestemmingsplan	Bestemmingsplan Atolwijk – Zuiderzeewijk 2011
Kantorenvorraad (2012)	71.100 m ² bvo (na sloop Waterwijzer)
Winkelvloeroppervlak (2012)	9.496 m ² wvo
Plancapaciteit kantoren	Tot 2020: -11.900 m ² bvo
	2020-2030: n.t.b.
	2030-2040: n.t.b.
	Totaal tot 2040: -35.000 m ² bvo
Plancapaciteit detailhandel	Totaal tot 2040: 0 m ² wvo
Handelingsperspectief	Balans-/Krimpgebied
Koopmotief detailhandel	Boodschappen doen / doelgerichte aankopen



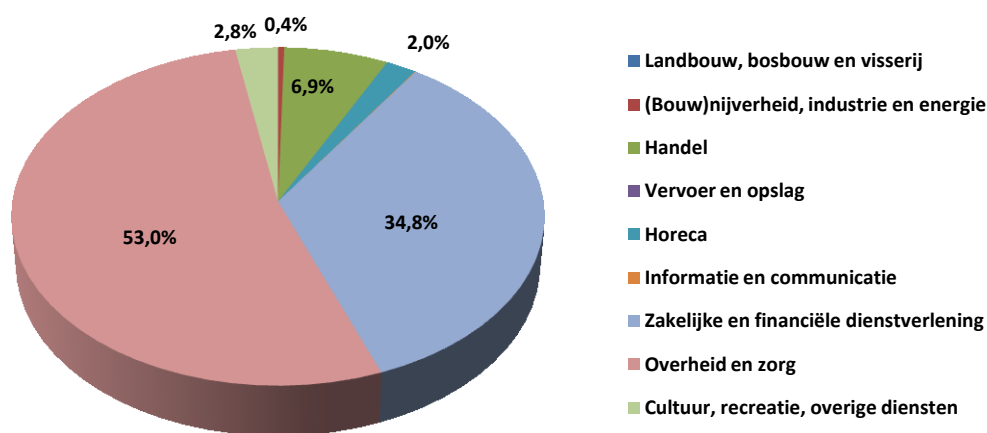
Stand van zaken

Het Lelycentre is gelegen ten noordoosten van het huidige Stadshart (zie kaartje) en is van oudsher ontwikkeld als centrumlocatie. In de beginjaren functioneerde het Lelycentre als hoofdcentrum van de stad. De locatie ligt ingesloten tussen een aantal dreven die deel uitmaken van de hoofdwegenstructuur en is daarmee goed bereikbaar. Zo is het centrum aan de noordkant omsloten door de Houtribdreef, aan de zuidkant door de Polderdreef, aan de westkant door de Zuigerplasdreef en aan de oostkant door een groen- en woongebied. Doordat het ontwikkeld is als centrumlocatie is functiemenging van wonen, winkels, voorzieningen (gezondheidscentrum, verzorgingscentrum, horeca, fitness) en kantoren uitgangspunt geweest. Deze functies hebben zich vooral aan de westkant van het gebied geconcentreerd, waar onder andere woningen, winkels, voorzieningen en kantoren zich hebben gevestigd. De grootschalige kantoorpanden werden in de beginjaren vooral betrokken door verschillende rijksdiensten en andere publieke instellingen. Veel van deze instellingen hebben zich inmiddels verplaatst naar het Stadshart of hebben de stad verlaten. Het huidige Stadshart heeft dan ook de functie van hoofdcentrum van het Lelycentre overgenomen.

Dit verleden als hoofdcentrum is nog steeds goed terug te zien in de huidige bedrijvigheid en werkgelegenheid in het Lelycentre. De gevestigde bedrijvigheid bestaat vooral uit dienstverlenende bedrijven en organisaties, waarbij vooral de overige en publieke dienstverlening (overheid en zorg) het best vertegenwoordigd zijn. De bedrijvigheid uit de sectoren overheid en zorg heeft zich vooral in de kantoren gevestigd, terwijl de overige dienstverlening en handel zich vooral in het winkelgedeelte hebben gevestigd. Verder is er nog enige horeca gevestigd.

De werkgelegenheid laat enigszins eenzelfde beeld zien. Het Lelycentre biedt plaats aan 9 procent (2.704) van het aantal banen⁶⁴ in Lelystad. Meer dan de helft (53 procent) van deze banen komt voor in de sector overheid en zorg. Afwijkend aan het aantal bedrijfsvestigingen is het aantal banen dat in de zakelijke dienstverlening voorkomt. Deze sector is goed voor meer dan een derde (35 procent) van de werkgelegenheid, terwijl er slechts enkele bedrijven in deze sector gevestigd zijn. Wat verder opvalt is het lage aandeel van de sector handel (7 procent) in de werkgelegenheid op het Lelycentre, aangezien het Lelycentre een winkelcentrum betreft en een grote bedrijvigheid in deze sector kent. Dit heeft te maken met het feit dat binnen de detailhandel veel uitzend- en parttimekrachten (< 12 uur per week) werkzaam zijn en deze niet in de cijfers zijn opgenomen. De overige werkgelegenheid is te vinden in de sectoren overige dienstverlening (3 procent) en horeca (2 procent).

Figuur 5.3: Banen per sector Lelycentre per 1-4-2012



Bron: Provincie Flevoland, bewerking Gemeente Lelystad, O&S, 2012

Detailhandel

Het Lelycentre wordt binnen de detailhandelsstructuur aangemerkt als wijkwinkelcentrum. Hierbij moet worden opgemerkt dat het verzorgingsgebied naast een wijkfunctie tevens een beperkte stedelijke functie heeft (historisch bepaald). De omvang van de detailhandel omvat ongeveer 9.500 m² wvo. Het bezoekmotief van de consument aan dit centrum is boodschappen doen en doelgerichte aankopen. Deze detailhandel is gevestigd in panden die begin jaren zeventig gebouwd zijn, echter heeft dit winkelgebied in de loop der jaren wel een aantal opknopbeurten ondergaan. Toch worden, op enkele uitzonderingen na, het onderhoud, de kwaliteit en de uitstraling van het winkelgebied voor het grootste deel als slecht tot zeer slecht beoordeeld⁶⁵. Deze beoordeling in combinatie met de (structurele) leegstand van 9,3 procent⁶⁶ maakt dat het winkelgebied wellicht toe is aan fysieke verbeteringen. Het centrum functioneert in de huidige situatie nog goed, echter staan de leefbaarheid en levensvatbaarheid van het winkelgebied door eerder genoemde factoren onder druk.

Kantoren

Het Lelycentre kent een grote concentratie van kantoren aan de zuidwestkant (Maerlant) en enkele solitaire panden die over de locatie verspreid zijn. In 2010 was het Lelycentre met bijna een derde van de totale kantorenvorraad één van de locaties met de grootste concentraties kantoren in de stad⁶⁷.

⁶⁴ Voltijdsbanen; meer dan 12 uur per week werkzaam.

⁶⁵ Op basis van de WOZ-taxatierapportage.

⁶⁶ RMA, (2013), bouwstenen tbv partiele actualisatie en aanvulling detailhandelsbeleid gemeente Lelystad

⁶⁷ Gemeente Lelystad (2010), Onderzoek Kantorenmarkt 2010.

Het overgrote deel van de panden is gebouwd in de jaren zeventig toen verschillende overheidsdiensten zich onder invloed van het regionale spreidingsbeleid in Lelystad vestigden. Deze panden zijn veelal grootschalig van aard en op basis van bouwjaar als verouderd aan te duiden. Een aantal van de overheidsdiensten die zich toen in de kantoorpanden had gevestigd hebben inmiddels de locatie verlaten en zijn verplaatst naar het Stadshart, het Hanzepark of opgeheven. In 2010 stond 20 procent van de kantorenvorraad op deze locatie leeg.⁶⁸ Een groot deel van deze leegstaande panden staan al meer dan drie jaar deels of geheel leeg en kan als structureel beschouwd worden. Dit heeft ook een negatieve invloed op de kwaliteit en uitstraling van de locatie. Zoals het Onderzoek Kantorenmarkt 2010 weergeeft, bestaat de verwachting dat er voor deze panden niet snel of helemaal geen gebruiker meer gevonden kan worden, omdat ze niet meer voldoen aan de eisen die de kantoorgebruiker in de huidige tijd aan een pand stelt. Wel zijn er de laatste tijd een aantal voorzieningen als een fitnesscentrum en een fysiotherapiepraktijk in de panden getrokken. De kantoorfunctie van deze locatie staat onder druk door de leeftijd van de panden en het aanbod elders (Stadshart), waardoor de kantorenlocatie Lelycentre als krimpgebied aangeduid kan worden. De huidige en waarschijnlijk oplopende leegstand heeft een negatieve invloed op de omgeving, waardoor deze panden in aanmerking komen voor sloop en transformatie als deze kansen zich voordoen. Inmiddels is er een start gemaakt met de transformatie van het gebied rond "De Waterwijzer" (11.900 m² bvo)⁶⁹.

Toekomstperspectief; detailhandel & kantoren

Uitgangspunt bij het Lelycentre als geheel is in eerste instantie de handhaving van de bestaande situatie, zowel ruimtelijk als functioneel. De bestaande functies zijn hierbij bepalend voor de toekomstige inrichting van het gebied.

Detailhandel

Voor de detailhandel betekent dit dat ingezet wordt op consolidatie van de positie die het winkelcentrum heeft binnen de huidige detailhandelsstructuur: wijkwinkelcentrum met een beperkte stedelijke functie. De ruimtelijke opgave voor de toekomst betreft vooral de leefbaarheid en levensvatbaarheid van het centrum. Ruimte voor herstructurering op termijn naar een compacter en moderner centrum moet worden geboden.

De positie binnen de detailhandelsstructuur en de daarbij behorende bezoekmotieven geven richting aan het gewenste programma. De omvang voor detailhandel bedraagt momenteel 9.400 m² wvo, waarbij de nadruk ligt op het dagelijkse aanbod; het boodschappen doen. Dit wordt aangevuld met frequent benodigde artikelen en (beperkt) niet-dagelijks aanbod. Idealiter is er sprake van de volgende branchemix:

- Twee supermarkten, waarvan één fullservice supermarkt (1.000 – 1.400 m² wvo) en één discounter (1.000 – 1.200 m² wvo).
- Levensmiddelenpecialzaken en drogisterijen.
- Enkele modewinkels, waaronder een textielhuis.
- Overig winkelaanbod als optiek/gehoortoetsellen, fietsen, boeken/tijdschriften, bloemen, dibevo⁷⁰, woondeco/cadeau.
- Aan detailhandel verwante horeca en overige publieksgerichte dienstverlening.

Wanneer er daadwerkelijk sprake is van herontwikkeling van het Lelycentre zal er opnieuw gekeken moeten worden naar de verschillende programmamogelijkheden gebaseerd op een nieuw uit te voeren dpo. Leefbaarheid en levensvatbaarheid zijn hierin twee belangrijke items. Daarnaast kan een nieuwe ruimtelijke structuur leiden tot verbetering van de interactie tussen bijvoorbeeld de

⁶⁸ Gemeente Lelystad (2010), Onderzoek Kantorenmarkt 2010.

⁶⁹ Zie ook Plabeka (2012), Monitor Uitvoeringsstrategie Plabeka voortgangsrapportage 2011/2012

⁷⁰ Dierenbenodigdheden en Voeders

supermarkten en de andere winkels. Tijdens de planvorming van eventuele ontwikkelingsplannen voor het Lelycentre dient er aandacht besteed te worden aan het volgende:

- Realisatie van een compact centrum met een duidelijke routing, waar schaalvergroting een plek kan krijgen.
- Opspannen van het centrum tussen twee supermarkten (twee polenstructuur), waardoor een goede loop ontstaat.
- Zorgen voor een goede, bereikbare locatie van de warenmarkt en versterken van de verbinding tussen de winkels en de warenmarkt.
- Creëren van een duidelijke voorkant van de winkels en andere publieksgerichte voorzieningen.
- Verbeteren van de entrees (maximaal twee).
- Verbetering van de verkeersstructuur en de bereikbaarheid van het centrum: zowel de ontsluiting vanaf de Houtribdreef als de Polderdreef onderzoeken op haalbaarheid.
- Realisatie van maximaal twee goed bereikbare parkeerconcentraties met een directe aansluiting op de supermarkten.

Kantoren

De kantorenlocatie op het Lelycentre is op basis van de analyse bestempeld als krimpgebied. Er wordt ingezet op een heroriëntatie van de kantorenlocatie door een geleidelijke verplaatsing van de kantoorfuncties naar het Stadshart en door herontwikkeling en transformatie van de leegstand als zich hier mogelijkheden voor voordoen. Deze transformatie dient zich te voltrekken naar een andere dan de economische functie.



5.3 Gemengd milieu

Op een aantal kleine, binnenstedelijke bedrijventerreinen zullen in de toekomst meer functies toegelaten worden. Deze transformatie zorgt ervoor dat er op deze terreinen een gemengd milieu ontstaat.

5.3.1 Gildenhof, Kempenaar⁷¹, Griend en Jol

Type locatie	Gemengd milieu	
Eerste bouwjaar	Gildenhof:	1968
	Kempenaar:	1978
	Griend:	1985
	Jol:	1977
Naam bestemmingsplan	Gildenhof:	Bestemmingsplan Atolwijk-Zuiderzeewijk (2011)
	Kempenaar:	Bestemmingsplan Schepenwijk-Midden (2006), 1 ^e partiële herziening bestemmingsplan Schepenwijk-Midden (2010)
	Griend:	Bestemmingsplan Boswijk (2009)
	Jol:	Bestemmingsplan Schepenwijk-Midden (2006), 1 ^e partiële herziening bestemmingsplan Schepenwijk-Midden (2010)
Netto uitgegeven	Gildenhof:	8 ha.
	Kempenaar:	1,6 ha.
	Griend:	1 ha.
	Jol:	2,2 ha.
Plancapaciteit	Tot 2020:	0 ha.
	2020-2030:	0 ha.
	2030-2040:	0 ha.
	Totaal tot 2040:	0 ha.
Handelsperspectief	Gildenhof:	balansgebied
	Kempenaar:	balansgebied
	Griend:	krimpgebied
	Jol:	balansgebied



Stand van zaken

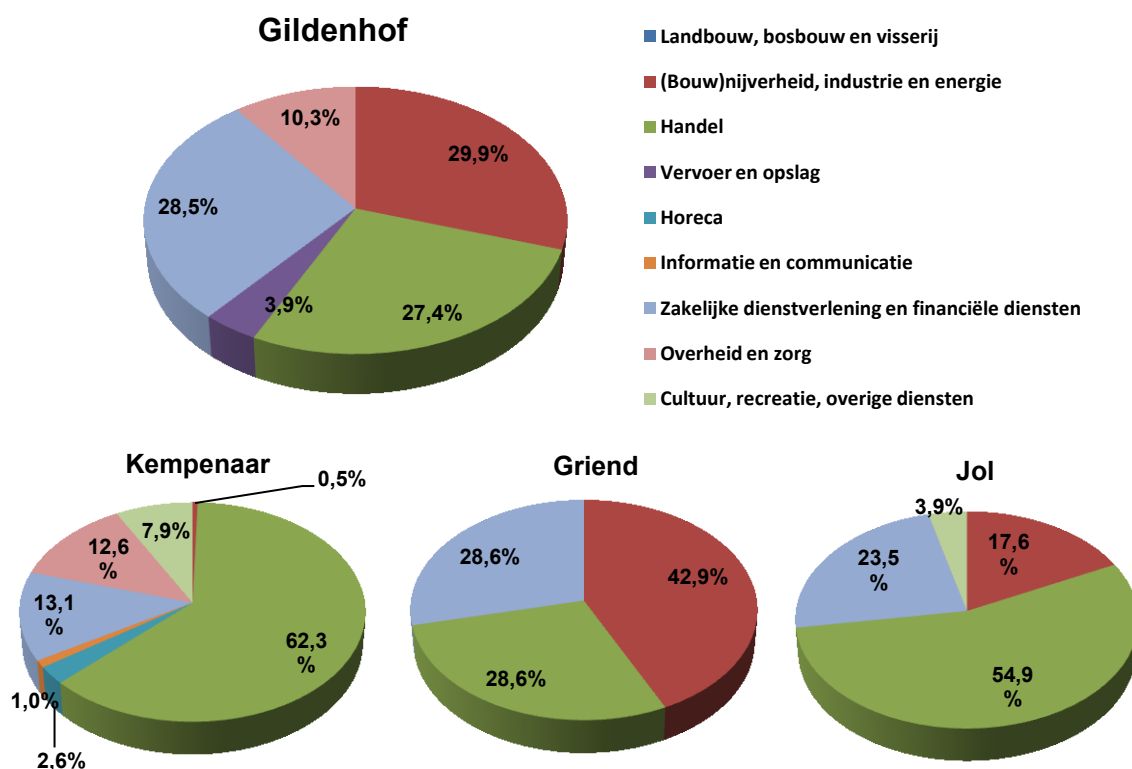
Bedrijventerrein Gildenhof is een kleinschalig binnenstedelijk bedrijventerrein in de Zuiderzeewijk in het noorden van Lelystad. Het terrein wordt ontsloten door de Schroefstraat die in directe verbinding staat met de stedelijke hoofdontsluitingsweg Houtribdreef. Door de ruimere opzet en ligging op grotere afstand van de woonbebouwing onderscheidt het terrein zich van vergelijkbare terreinen als Kempenaar en Jol. De bouwjaren van de panden op het Gildenhof geven aan dat het een van de oudere bedrijventerreinen van de stad is: de meeste panden zijn gebouwd in de periode 1968-1982.

⁷¹ Indien over Kempenaar gesproken wordt, dan wordt hiermee het bedrijventerrein bedoeld. De Kempenaar kent ook een buurtwinkelcentrum. Deze wordt in paragraaf 5.4 behandeld.

Het gebied is volledig uitgegeven en uitbreidingsplannen zijn er dan ook niet. De Kempenaar betreft een klein binnenstedelijk bedrijventerrein van slechts 1,6 hectare ten westen van de spoorlijn. Deze locatie is goed bereikbaar via de Houtribdreef en wordt omsloten door de gelijknamige woonwijk. Ook de Kempenaar behoort tot de oudere werklocaties van Lelystad: vrijwel alle panden zijn voor 1982 gebouwd. Het binnenstedelijke bedrijventerrein Jol kent een oppervlakte van 2,2 hectare en ligt ten noorden van regulier bedrijventerrein Noordersluis. Het ligt direct aan de Visarenddreef en is daarmee via de weg goed ontsloten. De panden op dit terrein zijn op een enkeling na gebouwd uit de periode voor 1982. Het terrein is volledig uitgegeven. Het bedrijventerrein Griend is één van de kleinste terreinen van Lelystad. Met de ligging aan de Geldersedreef is ook dit terrein goed via de weg ontsloten. De panden op dit terrein kennen vrijwel allen een bouwjaar tussen 1983 en 1992. Ook dit terrein is volledig uitgegeven.

In het aantal vestigingen van bedrijvigheid op deze binnenstedelijke bedrijventerreinen is de sector handel het best vertegenwoordigd. Deze handel is steeds vaker consumentengericht. Op Gildenhof gaat het traditioneel om handel in auto's, caravans en andere volumineuze artikelen. Daarnaast is er nog enige bedrijvigheid in de sectoren bouw(nijverheid), industrie & energie en dienstverlening te vinden op dit terrein. In het aantal banen zijn vooral de sectoren (bouw)nijverheid, industrie & energie en dienstverlening bijna net zo sterk vertegenwoordigd als de sector handel. Vooral het grote aandeel (29%) zakelijke dienstverlening en financiële diensten valt op. Een verklaring hiervoor is dat woningcorporatie Centrada op dit terrein gevestigd is. Het onroerend goed is met 69 procent van de banen in de zakelijke dienstverlening en financiële diensten dan ook verantwoordelijk voor het overgrote deel van het aantal banen in de sector. Verder zorgen de aanwezige autobedrijven ervoor dat goed gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheid om bedrijvigheid uit milieucategorie 3.2 te vestigen op het terrein.

Figuur 5.4: Banen per sector Gildenhof, Kempenaar, Griend en Jol per 1-4-2012



Bron: Provincie Flevoland, bewerking Gemeente Lelystad, O&S, 2012

De sectorale verdeling van de werkgelegenheid van deze binnenstedelijke bedrijventerreinen verschilt onderling. In algemene zin kan gesteld worden dat de sectoren handel en zakelijke dienstverlening zeer belangrijk zijn voor de werkgelegenheid op elk terrein. Kempenaar vormt hier een uitzondering op. Op dit terrein is (bouw)nijverheid, industrie & energie ook een belangrijke sector. Verder is het opvallend dat op Kempenaar een bepaald percentage aan werkgelegenheid in niet-economische of semi-economische functies (overheid & zorg, cultuur & recreatie) is. Dit kan een signaal zijn voor een langzame functieverandering van het terrein.

De kwaliteit op deze binnenstedelijke terreinen is voldoende, maar kan door de ouderdom snel verminderen als panden leeg komen te staan. Op Gildenhof heeft de kwaliteit in 2005 een positieve impuls gekregen, doordat een gedeelte van de hoofdinfrastructuur (Schroefstraat) werd vernieuwd. Het feit dat er op Gildenhof nauwelijks sprake is van leegstand draagt bij aan de redelijke uitstraling van het terrein.

Als laatste dient opgemerkt te worden dat er op deze binnenstedelijke bedrijventerreinen steeds meer sprake is van consumentengerichte bedrijfsactiviteiten, waardoor de terreinen hun karakter van traditioneel bedrijventerrein verliezen. In combinatie met de weinige leegstand en de geboden werkgelegenheid zorgt dit er echter wel voor dat deze terreinen kunnen worden aangemerkt als goed functionerende werklocaties.

Toekomstperspectief

Hoewel de terreinen nu goed functioneren, bestaat het vermoeden dat wanneer een bedrijf vertrekt het moeilijk wordt een soortgelijke functie terug te laten keren. Daarbij is het oorspronkelijke profiel van deze binnenstedelijke terreinen in de loop van de jaren enigszins vervaagd. Deze ontwikkeling zal de komende jaren gemonitord worden. De toenemende vraag naar bedrijfsruimte van kleinschalige bedrijvigheid en niet-economische functies op bedrijventerreinen in combinatie met de functievervaging die zich op deze locaties voltrekt, heeft ertoe geleid dat voor deze binnenstedelijke bedrijventerreinen (organische) transformatie naar een gemengd milieu wordt voorgesteld door op deze locaties meerdere functies zoals voorzieningen, wonen en in zeer beperkte mate detailhandel toe te staan. De centrale ligging van de terreinen en de goede bereikbaarheid zijn gunstig voor bezoekers van dergelijke functies (sociaal-cultureel, maatschappelijk) en de ligging te midden van woonwijken zorgt daarbij voor een zeker niveau van sociale controle en veiligheid. De nabijheid van woningen kent echter ook belemmeringen. Functies met een hoge verkeersaantrekkende werking en/of geluidsproductie zijn ongeschikt voor vestiging op deze locaties. De gevestigde bedrijvigheid uit een hoge hindercategorie zal niet worden verplaatst, maar mocht deze bedrijvigheid de locatie verlaten dan is het zaak dat er geen bedrijvigheid voor in de plaats komt uit eenzelfde of hogere hindercategorie. Op basis van de categorisering uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging van de VNG kan per locatie bepaald worden welke bedrijvigheid milieutechnisch inpasbaar is. Dit zal bij het herzien per bestemmingsplan opgenomen worden.

Detailhandel

Voor deze locaties gelden de uitgangspunten die in hoofdstuk 4 uiteengezet zijn met betrekking tot detailhandel op bedrijventerreinen. In principe is detailhandel op deze locaties niet toegestaan. Bij hoge uitzondering is het mogelijk om met of zonder ontheffing de vestiging van detailhandel op bedrijventerreinen toe te laten. Hieronder is weergegeven welke branches naast productiegebonden en ondergeschikte detailhandel wel met of zonder ontheffing kunnen worden toegestaan:

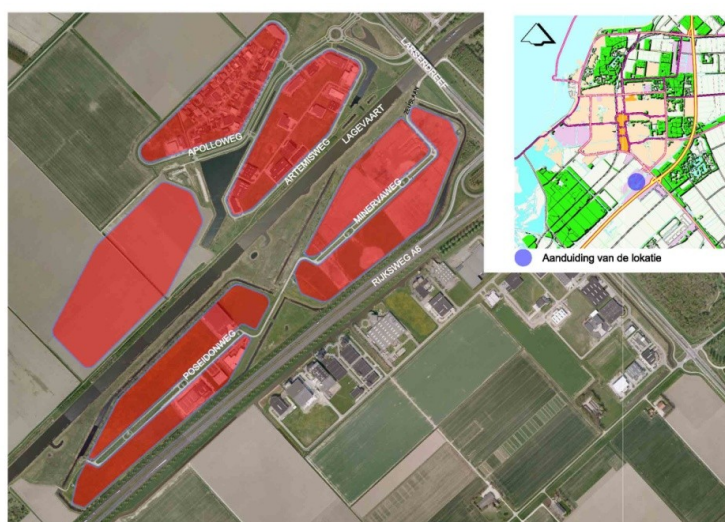
Werklocatie	Zonder ontheffing	Met ontheffing
Kempenaar, Griend, Jol en Gildenhof	ABC-branches Grove bouwmaterialen	Woninginrichting Keukens en sanitair Tuingerelateerd Installatiegerelateerd Rijwielen Kringloopwinkels

5.4 Specifieke werkmilieus

5.4.1 Reguliere bedrijventerreinen

5.4.1.1 Flevopoort

Type locatie	Regulier bedrijventerrein
Eerste bouwjaar	2001
Naam bestemmingsplan	Bedrijventerrein Lelystad-Zuid (2001) Ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Flevopoort (2012)
Netto uitgegeven	24 ha
Plancapaciteit	Tot 2020: 43,1 ha
	2020-2030: 19 ha
	2030-2040: 0 ha
	Totaal tot 2040: 62,1 ha
Handelingsperspectief	Groeigebied

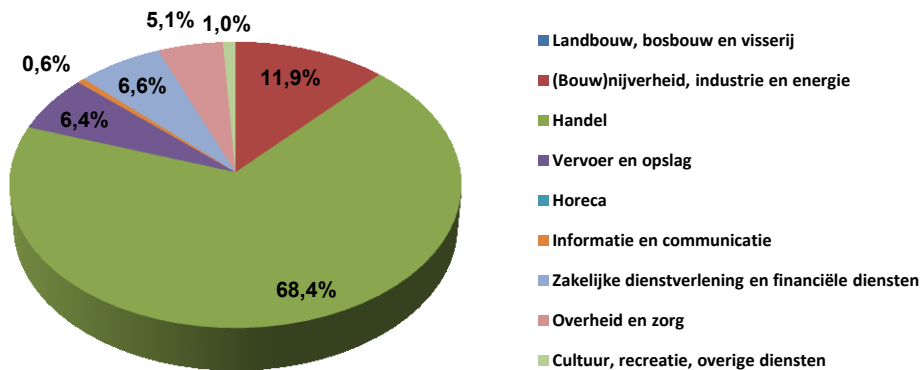


Stand van zaken

Het jongste bedrijventerrein van Lelystad is Flevopoort. Dit hoogwaardige bedrijventerrein ligt aan de zuidkant van de stad, naast de A6. De nabijheid van de afrit van deze snelweg zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid. Flevopoort heeft een oppervlakte van 84 ha, verdeeld over vijf clusters. Deze clustervorming maakt het mogelijk om te variëren in de kavelgrootte, waardoor een breed spectrum aan vestigingsmogelijkheden ontstaat. Op cluster 5 zijn vooral veel woon-werkeenheden te vinden en op dit cluster zijn ook de meeste, vooral kleine kavels uitgegeven. Op cluster 4 is ongeveer de helft van de kavels uitgegeven, terwijl de uitgifte op clusters 1 en 2 zich voornamelijk beperkt tot een aantal. Cluster 3 is nog niet in ontwikkeling.

Op Flevopoort zijn veel bedrijven uit de sector handel gevestigd en kan met recht een handelsterrein genoemd worden. Verder is ook de sector (bouw)nijverheid, industrie en energie goed vertegenwoordigd. Deze laatste sector concentreert zich vooral op cluster 5 in de woon-werkeenheden. Naast deze sectoren is er ook bedrijvigheid gevestigd die verschillende dienstverlenende activiteiten uitvoeren. Ook in de werkgelegenheidscijfers komt de dominantie van de sector handel tot uiting. Dat "maar" 12 procent van de werkgelegenheid actief is in de sector (bouw)nijverheid, industrie en energie duidt er op gezien de hoeveelheid vestigingen op dat er in deze sector vooral kleine ondernemingen met weinig werknemers gevestigd zijn. De totale werkgelegenheid op Flevopoort is 512 banen, wat gelijk staat aan 1,8 procent van het Lelystadse totaal.

Figuur 5.5: Banen per sector Flevopoort per 1-4-2012



Bron: Provincie Flevoland, bewerking Gemeente Lelystad, O&S, 2012

Ondanks dat Flevopoort een jong terrein is, is er sprake van enige leegstand. Deze leegstand concentreert zich vooral in bedrijfsverzamelgebouwen op het terrein. Meer dan de helft van deze leegstand is structureel te noemen (sinds 2009 en langer leeg). Toch heeft dit nog geen grote invloed op de kwaliteit van het terrein. Doordat er veel aandacht wordt besteed aan de stedenbouwkundige kwaliteit is het terrein een representatieve locatie.

Flevopoort is met betrekking tot toegestane milieucategorieën gezoneerd te noemen. Op het grootste deel van cluster 5 is maximaal categorie 2 toegestaan en op een kleiner deel van dit cluster maximaal categorie 3.2. Op cluster 3 geldt voor het grootste deel een maximale milieucategorie van 3.2 met een klein deel waar bedrijvigheid uit categorie 4.1 is toegestaan. Op de overige clusters (1, 2 en 4) geldt een maximale milieucategorie van 4.1. Opmerkelijk is dat op elk cluster enige verkleuring optreedt in de richting van lagere milieucategorieën dan toegestaan.

Conclusie

Flevopoort is een hoogwaardig terrein met een sterke ruimtelijke kwaliteit en een goede bereikbaarheid. Dit lijkt vooral handelsbedrijven en bedrijven uit de lagere milieucategorieën aan te trekken. De locatie ontwikkelt zich tot een terrein met minder milieubelastende bedrijvigheid. Overigens gaat het vooral om activiteiten met behoefte aan een eigen pand: er is veel leegstand in bedrijfsverzamelgebouwen.

Toekomstperspectief

Flevopoort is nog een jong terrein, waardoor het nog te vroeg is om rigoureuze beleidsveranderingen door te voeren. Er is nog volop ruimte voor groei in dit gebied en het bestaande beleid blijft dan ook grotendeels overeind. Hierbij ligt de focus in de clusters 1 en 2 vooral op bedrijven uit de zwaardere milieucategorieën (vanaf 2 tot 3). Voor de clusters 3, 4 en 5 die zijn gesitueerd aan de stadskant, lijkt mede gelet op de toekomstige ontwikkeling van de wijk Warande, het ongewenst dat zich hier bedrijvigheid uit de milieucategorie 4.1 vestigt. Om te voorkomen dat dit gebeurt dient de toegestane milieucategorie op cluster 4 verlaagd te worden.

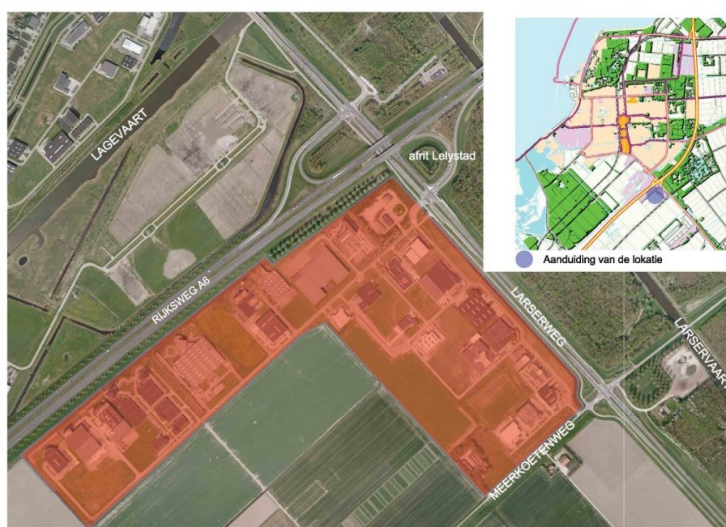
Detailhandel

De vestiging van detailhandel op een regulier bedrijventerrein als Flevopoort wordt als onwenselijk geacht. Voor deze locatie gelden de uitgangspunten met betrekking tot detailhandel op bedrijventerreinen die in hoofdstuk 4 zijn geformuleerd. Detailhandel is dan ook in principe niet toegestaan. Naast productiegebonden en ondergeschikte detailhandel is het echter onder zeer strikte voorwaarden mogelijk om in zeer beperkte mate enkele vormen van detailhandel al dan niet met ontheffing toe te staan. In aanmerking komen de volgende branches:

Zonder ontheffing	Met ontheffing
ABC-branches Grove bouwmaterialen Brand- en explosiegevaarlijke stoffen Rijwielen	Installatiegerelateerd Tuingerelateerd Sauna's, fitnessapparatuur e.d.

5.4.1.2 Larserpoort

Type locatie	Regulier bedrijventerrein
<i>Eerste bouwjaar</i>	1981
<i>Naam bestemmingsplan</i>	Bestemmingsplan Lelystad – Larserknoop (2010)
<i>Netto uitgegeven</i>	44 ha
<i>Plancapaciteit</i>	Tot 2020: 10,1 ha
	2020-2030: 0 ha
	2030-2040: 0 ha
	Totaal tot 2040: 10,1 ha
<i>Handelingsperspectief</i>	Groeigebied

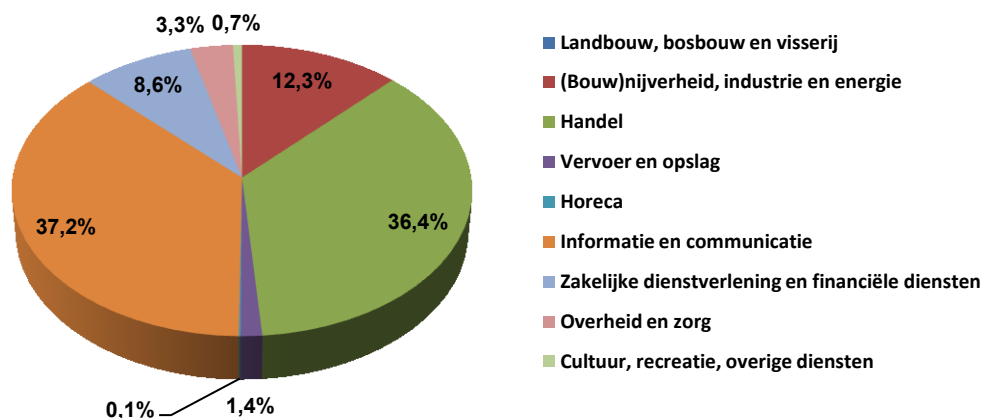


Stand van zaken

Het bedrijventerrein Larserpoort betreft het meest hoogwaardige terrein van Lelystad. Het is een locatie met uitsluitend omvangrijke kavels (vanaf 5.000 m²) in het zuiden van Lelystad, pal ten oosten van de A6 en ten westen van Lelystad Airport. De L-vorm van het terrein direct langs de A6 en N302 maakt van veel kavels op Larserpoort een zichtlocatie. Hoewel al in de jaren tachtig enkele gebouwen in het gebied zijn neergezet, is de ontwikkeling van het terrein in de jaren negentig echt op gang gekomen. Er is sprake van een inwaartse ontwikkeling: de zichtlocaties direct aan de A6 en de N302 aan de buitenrand zijn als eerste bebouwd, terwijl de nieuwste gebouwen aan de binnenrand van het terrein tot ontwikkeling zijn gekomen. De ontsluiting is door de ligging naast de snelweg uitstekend en de geplande uitbreiding van Lelystad Airport kan een positieve uitwerking hebben op de uitgifte van Larserpoort.

Veruit de meeste bedrijfsvestigingen zijn actief in de sector handel. Verder zijn er ook bedrijven uit de sectoren informatie & communicatie, zakelijke dienstverlening en (bouw)nijverheid, industrie & energie gevestigd. Hoewel het aantal handelsvestigingen alle andere sectoren overtreft, is de informatie en communicatiesector belangrijk voor de werkgelegenheid op Larserpoort. Dit past bij het hoogwaardige karakter van het terrein. Het is vooral Omroep Flevoland dat een grote bijdrage levert aan de werkgelegenheid in deze sector op dit terrein.

Figuur 5.6: Banen per sector Larserpoort per 1-4-2012



Bron: Provincie Flevoland, bewerking Gemeente Lelystad, O&S, 2012

Larserpoort is opgedeeld in drie milieuzones: maximaal categorie 3.2, maximaal categorie 4.1 en maximaal categorie 4.2. Opmerkelijk is dat in de zones die bestemd zijn voor bedrijven in de zwaarste categorie (4.1 en 4.2) op twee uitzonderingen na alleen maar handelsbedrijven met een lagere milieuhinder gevestigd zijn. In de 3.2-zone zijn wel vooral bedrijven met een passende milieucategorie te vinden.

Larserpoort is bedoeld voor hoogwaardige bedrijven die belang hechten aan uitstraling. Daarin is het belangrijk dat een terrein goed onderhouden wordt en dat leegstand geen bedreiging vormt voor de ruimtelijke kwaliteit. Er is nauwelijks sprake van leegstand. Wel staan er een aantal grote panden gedeeltelijk leeg, maar omdat het hier gaat om recent gebouwde objecten, is het goed mogelijk dat het hier gaat om bedrijven die rekening hebben gehouden met de groei van hun onderneming. De uitstraling van Larserpoort wordt positief beïnvloed door de samenwerking die de ondernemers onderling zijn aangegaan op het gebied van veiligheid: 21 van de 27 bedrijven nemen deel aan de collectieve beveiliging door middel van cameratoezicht.

Toekomstperspectief

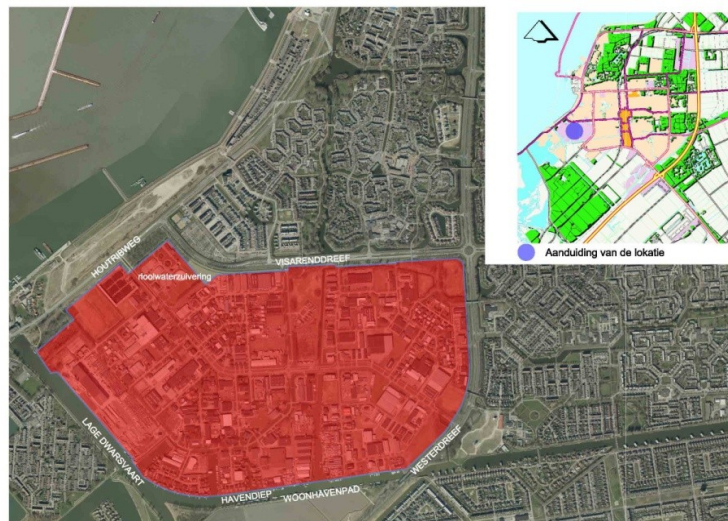
Bedrijventerrein Larserpoort functioneert en ontwikkelt zich goed. Ook in de toekomst zal het terrein fungeren als visitekaartje voor werklocaties in Lelystad. Op het moment zijn er geen zaken die het hoogwaardige karakter van het terrein bedreigen. In de komende jaren ligt de nadruk op het behoud van het hoogwaardige karakter en de verdere groei van het terrein. Bij nieuwe vestigingen is het gewenst om vooral te richten op bedrijvigheid in de milieucategorieën tot en met 3 en waar passend naar aard en schaal categorie 4.

Detailhandel

Om het hoogwaardige karakter van Larserpoort te behouden gelden iets andere uitgangspunten met betrekking tot de vestiging van detailhandel op bedrijventerreinen. De vestiging van detailhandel op Larserpoort wordt als zeer onwenselijk beschouwd en met uitzondering van productiegebonden en ondergeschikte detailhandel wordt detailhandel op deze locatie dan ook niet toegestaan.

5.4.1.3 Noordersluis

Type locatie	Regulier bedrijventerrein
Eerste bouwjaar	1967
Naam bestemmingsplan	Bestemmingsplan Noordersluis (2003) Concept ontwerp Bestemmingsplan Noordersluis (2012)
Netto uitgegeven	123 ha
Plancapaciteit	Tot 2020: 12,3 ha
	2020-2030: 0 ha
	2030-2040: 0 ha
	Totaal tot 2040: 12,3 ha
Handelingsperspectief	Beperkt groeigebied



Stand van zaken:

Noordersluis is een bedrijventerrein gelegen in het zuidwesten van Lelystad. Het terrein is een van de grotere terreinen en kent een gemengd karakter; zowel lichte als industriële bedrijvigheid functioneert op dit terrein naast elkaar. De ligging aan het stedelijk hoofdwegennet (Visarenddreef en Westerdreef) en een doorgaande vaarroute nabij het Markermeer vormen specifieke vestigingsfactoren die gunstig zijn voor transportbedrijven, dienstverlenende bedrijvigheid en bedrijvigheid gericht op zeil- en recreatievaart. Het gebied is verder functioneel en ruim opgezet, waarbij de Zuiveringweg voor de belangrijkste interne ontsluiting zorgt.

Het terrein kent een geleidelijke ontwikkeling in de tijd. Het oudste gedeelte aan de westelijke rand is gebouwd in de jaren zeventig. Vervolgens is Noordersluis in de jaren tachtig en negentig in oostelijke richting uitgebreid, waarna in de jaren 2000 vervolgens sprake geweest is van opvulling van lege plekken verspreid over het gehele terrein. Momenteel is Noordersluis vrijwel geheel uitgegeven. Aan de zuidoost rand en in het noorden van het terrein zijn nog kavels beschikbaar voor toekomstige uitbreiding van in totaal 12,3 hectare. Aanvankelijk is het terrein in de jaren 70 aan de rand van de stad ontwikkeld. In de loop der jaren is Noordersluis echter steeds meer ingesloten geraakt door woningbouw.

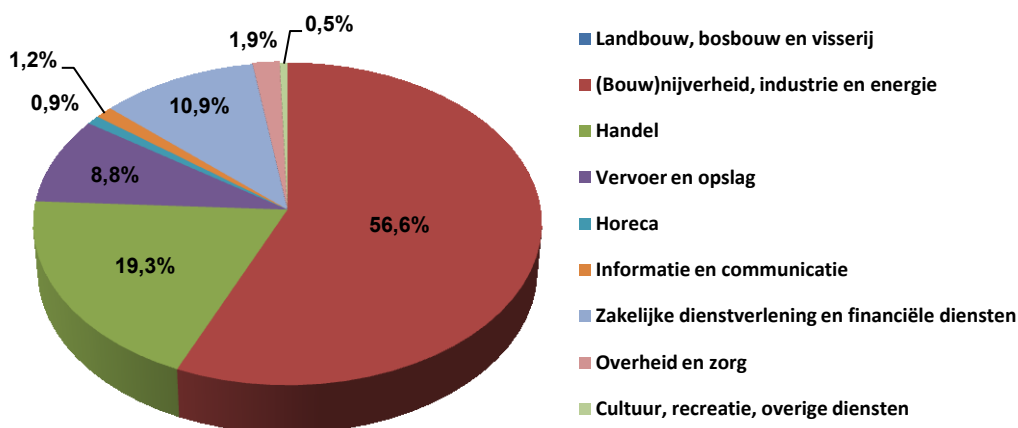
Het bedrijventerrein kent enige leegstand (14%). Wat opvalt is dat deze leegstand verspreid is over het terrein en voorkomt in de nieuwere (jaren negentig en later) en in bedrijfsverzamel- en kleine gebouwen. Het grote deel van deze leegstand kan als structureel worden aangeduid, omdat veel panden al sinds 2009 of 2010 leegstaan.

Noordersluis kent een inwaartse milieuzonering, wat inhoudt dat in het midden van het terrein een maximum van milieucategorie 4.2 toegestaan is en dat de maximaal toegestane categorie afneemt

naarmate de zone verder naar de rand van Noordersluis – en dus dichterbij de woongebieden – ligt. Voor Noordersluis geldt aan de zuidelijke rand van het bedrijventerrein een maximale categorie 3.1 en aan de noordelijke rand een maximum van categorie 3.2. In de praktijk blijkt dat de zonering op dit terrein goed gehandhaafd wordt. De bedrijvigheid met een zwaardere milieuhinder op Noordersluis zitten vooral in het gebied waar zij volgens de milieuzonering gevestigd mogen zijn. Echter, doordat er alleen sprake is van een bovengrens aan toegestane milieucategorieën en een ondergrens ontbreekt, wordt deze zwaardere bedrijvigheid omringd door bedrijvigheid uit lagere milieucategorieën. Dit zou voor negatieve externe effecten kunnen zorgen.

De bedrijven op Noordersluis zijn voornamelijk actief in de sectoren (bouw)nijverheid, industrie & energie, handel en zakelijke dienstverlening. Hieruit blijkt dat Noordersluis zeer geschikt is voor groothandel en industrie, hetgeen ook uit de werkgelegenheidscijfers blijkt. Zo is 57 procent van de werkzame personen op Noordersluis werkzaam in de sector (bouw)nijverheid, industrie & energie. Met 3.211 banen (11,2% van de totale werkgelegenheid in Lelystad) is Noordersluis een van de belangrijke bronnen voor werkgelegenheid.

Figuur 5.7: Banen per sector Noordersluis per 1-4-2012



Bron: Provincie Flevoland, bewerking Gemeente Lelystad, O&S, 2012

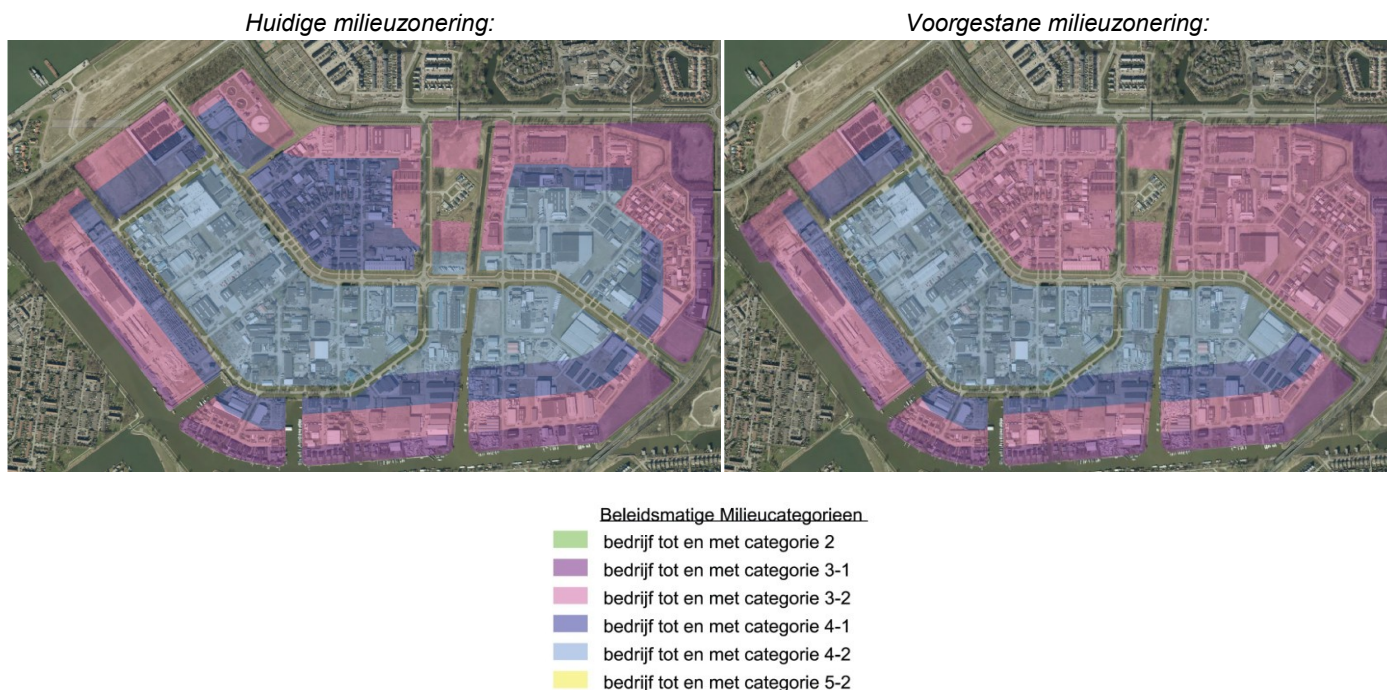
Naast bedrijfspanden zijn er op Noordersluis ook redelijk veel (bedrijfs)woningen ontwikkeld. Er is sprake van een clustering van deze woonfunctie in drie deelgebieden: in het zuiden langs de vaart, in het oosten in de omgeving van de Schoepenweg en in het noorden in de omgeving van de Spuiweg. Daarnaast zijn er verspreid over het terrein ook nog een aantal woningen te vinden. De woningen in genoemde clusters worden vooral omringd door bedrijven in milieucategorie 2, en in mindere mate categorie 3. Dit lijkt weinig tot geen problemen te veroorzaken. De verspreide woningen bevinden zich echter vaak in de nabijheid van bedrijven uit de zwaardere milieucategorieën (3.2 en 4) wat voor ongewenste situaties kan zorgen.

Toekomstperspectief

In de loop der jaren is Noordersluis omsloten geraakt door woonwijken, maar gezien de samenstelling van de werkgelegenheid (veel nijverheid, industrie & energie), de maximaal toegestane milieucategorie (4.2) en de aanwezigheid van een aantal grote (in oppervlakte) bedrijven met zwaardere milieuhinder is Noordersluis een terrein dat in eerste instantie niet direct in de nabijheid van woonwijken verwacht zou worden. Dit en het feit dat er steeds meer bedrijven uit lagere milieucategorieën op het terrein verschijnen zal voor de toekomstbestendigheid van het terrein de nadruk komen te liggen op deze laatste ontwikkeling. Om ongewenste nabuurschapseffecten tussen

bedrijven onderling en tussen het terrein en omliggende wijken te voorkomen kan Noordersluis verder verkleuren in de richting van een bedrijventerrein voor bedrijvigheid met een lagere milieubelasting en een lager risico. Hier wordt mee gestart door de huidige milieuzonering enigszins aan te passen (zie figuur 5.8). Het overgrote deel van Noordersluis zal blijven functioneren als regulier bedrijventerrein (milieucategorie 2 t/m 4.2), maar een deel van het terrein ten noorden van de Zuiveringweg dat nu is gezoned voor bedrijvigheid uit de milieucategorieën tot en met 4.1 en 4.2 zal worden teruggebracht tot een maximum van milieucategorie 3.2. Op dit deel van het terrein bevindt zich geen bedrijvigheid uit de hoogste categorieën.

Figuur 5.8: Herziene milieuzonering Noordersluis



Verder kent Noordersluis een opgave ten aanzien van wonen op het terrein. Er is hier sprake van verschillende concentraties woningen te midden van bedrijvigheid. De behoefte aan voorzieningen (voetpaden en speelplaatsen) die bewoners hebben staan in contrast met de functie bedrijventerrein. Op termijn kunnen dergelijke voorzieningen de marktconformiteit van het terrein beschadigen. Om dat te voorkomen wordt de verdere uitbreiding van de woon-werkfunctie niet aangemoedigd.

Detailhandel

Voor Noordersluis gelden de uitgangspunten met betrekking tot de vestiging van detailhandel zoals deze in hoofdstuk 4 geformuleerd zijn. Detailhandel op deze locatie wordt in principe niet toegestaan. Slechts onder die strikte voorwaarden is het mogelijk dat er naast productiegebonden en ongeschikte detailhandel al dan niet met ontheffing in zeer beperkte mate detailhandel wordt toegestaan uit de volgende branches:

Zonder ontheffing	Met ontheffing
ABC-Branches Grove bouwmaterialen Brand- en explosiegevaarlijke stoffen Rijwielen	Kringloopwinkels

Aan de oostkant van dit regulier bedrijventerrein is de PDV-locatie Westerdreef gelegen. Op dit deel gelden andere voorwaarden met betrekking tot de vestiging van detailhandel. Hierop wordt in paragraaf 5.4.4.4 nader ingegaan.

5.4.1.4 Middendreef

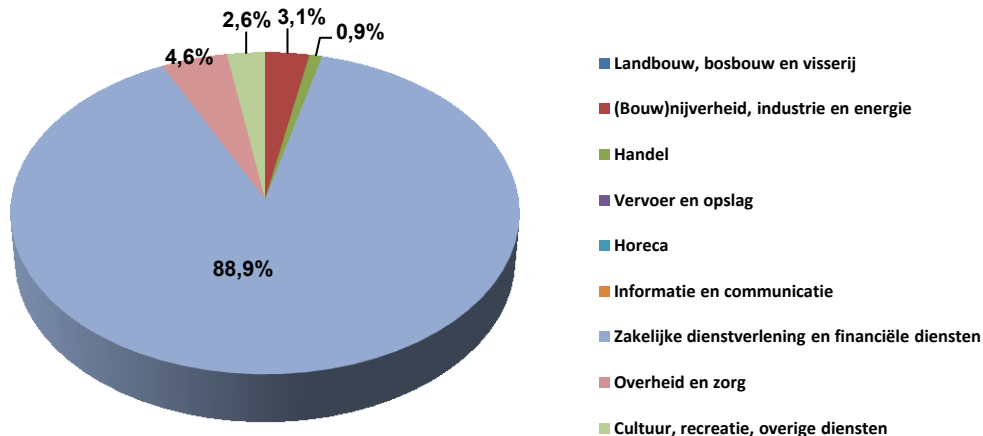
Type locatie	Regulier bedrijventerrein
Eerste bouwjaar	1991
Naam bestemmingsplan	Bedrijventerrein Middendreef-Zuid (1999) Ontwerp bestemmingsplan Lelystad Midden-West (2012)
Netto uitgegeven	2 ha
Plancapaciteit	Tot 2020: 0 - 0,4 ha
	2020-2030: 0 ha
	2030-2040: 0 ha
	Totaal tot 2040: 0 - 0,4 ha
Handelingsperspectief	Balansgebied



Stand van zaken

De locatie Middendreef kan getypeerd worden als een gemengd bedrijventerrein en is centraal in de stad gelegen aan de oostkant van het spoor in de directe nabijheid van de Larserdreef. De locatie is bestemd voor bedrijvigheid passend in de milieucategorieën 1 en 2. Er zijn 458 arbeidsplaatsen (1,6% van het Lelystadse totaal), waarvan maar liefst 89% actief is in de zakelijke of financiële dienstverlening. Dit is passend bij het feit dat er op het terrein enkele panden staan die zijn aangemerkt als kantoor.

Figuur 5.9: Banen per sector Middendreef per 1-4-2012



Bron: Provincie Flevoland, bewerking Gemeente Lelystad, O&S, 2012

Vrijwel alle panden zijn gebouwd in de jaren negentig. Daarna heeft nog een zeer beperkt aantal bedrijven zich hier gevestigd. Het terrein is bijna in zijn geheel uitgegeven. Verder is er op het terrein geen sprake van leegstand en zijn de panden van goede kwaliteit met een prima uitstraling. De waardeontwikking van de objecten in de afgelopen periode van 5 jaar is dan ook positief.

Toekomstperspectief

De diverse kwaliteitsaspecten geven geen reden om aan te nemen dat er op de korte- en middellange termijn negatieve ontwikkelingen plaats zullen vinden die een vorm van herstructurering noodzakelijk maakt. Het terrein functioneert prima en is in relatie tot de beperkte omvang goed voor relatief veel banen. De locatie geeft ruimte aan kleinschalige, gemengde bedrijvigheid uit de milieucategorieën 1 en 2. Detailhandel op deze locatie is niet toegestaan.

5.4.1.5 Rivierenbuurt (Ketelmeerstraat, Merwede en Sont)

Type locatie	Regulier bedrijventerrein
<i>Eerste bouwjaar</i>	Ketelmeerstraat 1991 Merwede 1997 Sont 1981
<i>Naam bestemmingsplan</i>	Bestemmingsplan Waterwijk-Zuid (2012) Bestemmingsplan Waterwijk-Noord (2010)
<i>Netto uitgegeven</i>	3 ha.
<i>Plancapaciteit</i>	Tot 2020: 1,6 ha.
	2020-2030: 0 ha.
	2030-2040: 0 ha.
	Totaal tot 2040: 1,6 ha.
<i>Handelingsperspectief</i>	Balansgebied Beperkt groeigebied (Merwede)



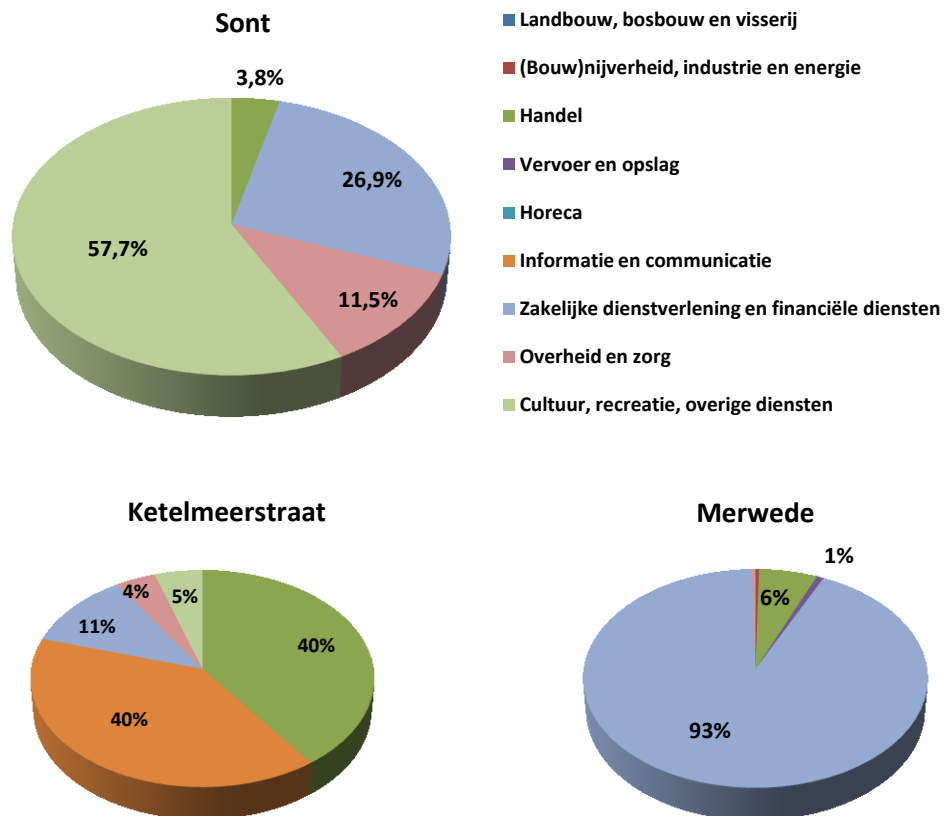
Stand van zaken

De Rivierenbuurt is een wijk aan de zuidoost kant van Lelystad. De bedrijventerreinen in deze wijk zijn verdeeld over twee locaties: aan de zuidrand kan bedrijvigheid zich vestigen aan de Ketelmeerstraat en de Merwede en aan de noordrand op Sont. Het terrein Sont is een erg klein terrein dat ontwikkeld is in de jaren tachtig. De zone Ketelmeerstraat heeft zich vooral in de jaren negentig en begin jaren 2000 ontwikkeld. Merwede is de nieuwste werklocatie in dit gebied en is de laatste vijftien jaar tot ontwikkeling gekomen. De zone Ketelmeerstraat en Merwede zijn via de Larserdreef goed bereikbaar vanaf de A6 en kennen door de ligging aan deze toegangsweg tot de stad ook een aantal zichtlocaties.

Op deze werklocaties is vooral relatief lichte bedrijvigheid te vinden in de dienstverlening en handel. Verder zijn er in de Ketelmeerstraat bovendien een aantal ICT-bedrijven gevestigd en zijn er een aantal bedrijfspanden in de gemeentelijke registratie aangemerkt als kantoor. Passend bij deze achtergrond van sectoren en hoeveelheid kantoren blijkt dat de meeste bedrijven tot de lagere milieucategorieën behoren. De bedrijven met de hoogste categorie zijn autobedrijven die veelal tot categorie 3 behoren.

De werkgelegenheid op de drie locaties geeft een divers beeld. Op deellocatie Sont valt het grote aandeel (58 procent) van de sector cultuur, recreatie & overige dienstverlening op. Veel van deze banen worden onder overige dienstverlening gerekend en met name wellness en lichaamsverzorging is goed vertegenwoordigd. Verder zijn de sectoren Zakelijke- en financiële dienstverlening (27 procent) en Overheid en zorg (11,5 procent) goed vertegenwoordigd. Op de deellocatie Ketelmeerstraat zijn het vooral de sectoren Handel en Informatie en communicatie die voor de werkgelegenheid zorgen (beide 40 procent). Daarnaast zorgen de sectoren Zakelijke en financiële dienstverlening, Overheid en zorg en Cultuur, recreatie en overige diensten voor de overige werkgelegenheid met respectievelijk 11,4 en 5 procent. Op de deellocatie Merwede is het de sector Zakelijke en financiële dienstverlening (93 procent) die voor vrijwel alle werkgelegenheid zorgt. De sector Handel zorgt op die deellocatie voor de overige werkgelegenheid.

Figuur 5.10: Banen per sector Sont, Ketelmeerstraat en Merwede per 1-4-2012



Bron: Provincie Flevoland, bewerking Gemeente Lelystad, O&S, 2012

Er zijn in de Rivierenbuurt geen aanwijzingen te bespeuren voor toekomstige aandachtsgebieden, hoewel er wel sprake is van (beperkte) structurele leegstand kan de kwaliteit en uitstraling van het gehele gebied als positief worden aangemerkt. Dit wordt ondersteund door het feit dat de vastgoedwaarde op de terreinen de laatste jaren voornamelijk een positieve ontwikkeling heeft doorgemaakt.

Toekomstperspectief

In tegenstelling tot de binnenstedelijke bedrijventerreinen Gildenhof, Kempenaar, Jol en Griend, zijn er op deze terreinen geen signalen en redenen om aan te nemen dat er op de korte en middellange termijn sprake zal zijn van een teruggang in kwaliteit en problemen met structurele leegstand. Waar op andere terreinen een functieverandering naar meer niet-economische activiteiten wordt toegestaan, is daar op deze locatie geen sprake van. Detailhandel en niet-economische functies worden op deze locaties dan ook zoveel mogelijk geweerd..

Enige uitbreiding is nog mogelijk op de deelloot Merwede. Conform de afspraken binnen het Platform Bedrijventerreinen en Kantoren van de Metropoolregio Amsterdam (Plabeka) is hier in de periode tot 2020 nog 1,6 hectare beschikbaar voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijfslocaties. De focus hierbij zal vooral liggen op kleinschalige, gemengde bedrijvigheid uit de milieucategorieën 1 tot en met 3.

Detailhandel

Voor de Ketelmeerstraat gelden de uitgangspunten met betrekking tot de vestiging van detailhandel zoals deze in hoofdstuk 4 geformuleerd zijn. Detailhandel op deze locatie wordt in principe niet

toegestaan. Slechts onder die strikte voorwaarden is het mogelijk dat er naast productiegebonden en ondergeschikte detailhandel al dan niet met ontheffing in zeer beperkte mate detailhandel wordt toegestaan uit de onderstaande branches. Op de Sont en de Merwede is detailhandel uitgesloten met uitzondering van productiegebonden en ondergeschikte vormen van detailhandel.

Werklocatie	Zonder ontheffing	Met ontheffing
Ketelmeerstraat	ABC-branches Grove bouwmaterialen	Woninginrichting Keukens en sanitair Tuingerelateerd Installatiegerelateerd Rijwielen Kringloopwinkels
Merwede	Geen	Geen
Sont	Geen	Geen

5.4.1.6 Airport Garden City / Larserknoop

Type locatie	Regulier bedrijventerrein
Eerste bouwjaar	-
Naam bestemmingsplan	Bestemmingsplan Lelystad – Larserknoop (2010)
Netto uitgegeven	0 ha
Plancapaciteit	Tot 2020: 66 ha
	2020-2030: 65,5 ha
	2030-2040: 40 ha
	Totaal tot 2040: 171,5 ha
	2040 en verder: 23,5 ha
Handelingsperspectief	Groeigebied



Stand van zaken

De ontwikkeling en het beheer van “Airport Garden City” (Larserknoop) is in handen van de Ontwikkelingsmaatschappij Airport Lelystad Almere (OMALA) en is een initiatief van de gemeenten Lelystad en Almere en de provincie Flevoland. Deze partijen zijn allen vertegenwoordigd in eerder genoemde ontwikkelingsmaatschappij. Het plangebied voor dit terrein ligt tussen het bedrijventerrein Larserpoort, de A6, de N302 en Luchthaven Lelystad en heeft nu vooral nog een agrarische functie. Voor de periode tot 2020 is 96 hectare grond beschikbaar voor de ontwikkeling van een hoogwaardig bedrijventerrein.

Door de ligging nabij de A6 en de N302 is het gebied over de weg goed bereikbaar. De toekomstige ontwikkeling van een hoogwaardige openbaarvervoersverbinding (HOV) maakt dat het gebied een knooppuntfunctie krijgt. Dit maakt het aantrekkelijk voor grootschalige publieksfuncties, zoals beurs-, congres- en tentoonstellingsruimten. Daarnaast is het geschikt voor logistieke bedrijven en aantrekkelijk voor (regionale) kantoren die zich wegens de uitstraling en nabijheid van de luchthaven willen vestigen.

Toekomstperspectief

Het besluit tot verlenging van de start-/landingsbaan van de luchthaven, maakt het voor grote vliegtuigen mogelijk te landen op Lelystad Airport. Dit is een stimulans voor de bedrijvigheid in Airport Garden City. Het plangebied is deels als hoogwaardig, deels als logistiek en deels als luchthavengerelateerd terrein bedoeld en kent een ruime milieucategorisering die ruimte biedt aan bedrijvigheid tot categorie 3.2/4.1 Tot 2040 is 171,5 hectare uit te geven en in de jaren daarna nog eens 23,5 hectare. Het toekomstige bedrijventerrein Airport Garden City zorgt ervoor dat het tekort⁷² aan hoogwaardig terrein in Lelystad aangevuld wordt. Tevens draagt het terrein bij aan een uniek aanbod aan logistiek terrein nabij een luchthaven, wat het terrein tot een locatie van “bovenregionaal belang” maakt. Het programma voor dit plangebied blijft dan ook gehandhaafd. Detailhandel dient evenals op de andere reguliere bedrijventerreinen in beginsel geweerd te worden. Buiten productiegebonden en ondergeschikte detailhandel is de vestiging van detailhandel op dit terrein dan ook niet toegestaan.

5.4.1.7 Luchthaven Lelystad

Type locatie	Regulier bedrijventerrein
<i>Eerste bouwjaar</i>	1975
<i>Naam bestemmingsplan</i>	Bestemmingsplan Vliegveld – bedrijventerrein (1987) Ontwerpbestemmingsplan Lelystad – Luchthaven (2011)
<i>Netto uitgegeven</i>	15,6 ha
<i>Plancapaciteit</i>	Tot 2020: 6,4 ha
	2020-2030: 12 ha
	2030-2040: 0 ha
	Totaal tot 2040: 18,4 ha
<i>Handelingsperspectief</i>	Groeigebied

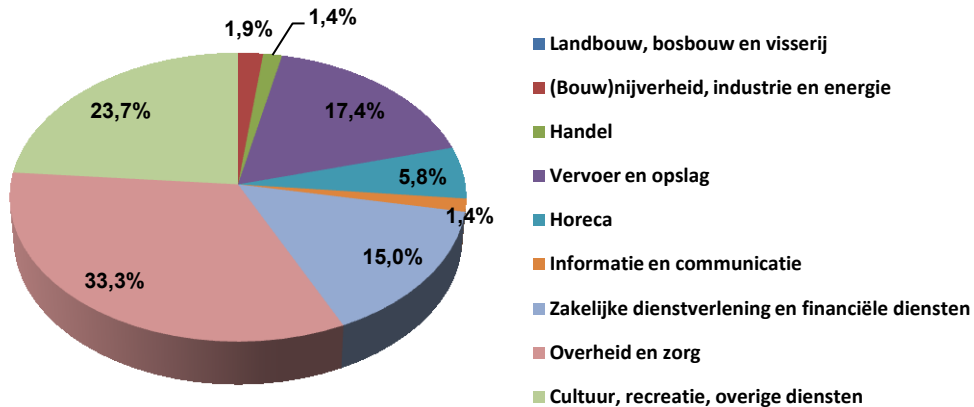


⁷² Larserpoort is vrijwel geheel uitgegeven.

Stand van zaken

Het bedrijventerrein bij Lelystad Airport is een niet-gemeentelijk, thematisch bedrijventerrein dat bedoeld is voor vliegtuig- en passagiersgerelateerde bedrijvigheid. Kantoren die geen relatie hebben met de luchthaven, wonen en niet-locatieverzorgende voorzieningen zijn uitgesloten voor vestiging. Deze verbondenheid met luchthavenactiviteiten is terug te zien in de sectorale verdeling van de werkgelegenheid. Er is vooral werkgelegenheid in de sectoren vervoer & opslag en overheid & zorg (hieronder valt ook onderwijs: vliegschool).

Figuur 5.11: Banen per sector Luchthaven Lelystad per 1-4-2012



Bron: Provincie Flevoland, bewerking Gemeente Lelystad, O&S, 2012

Het luchthaventerrein heeft zich ontwikkeld vanaf 1975 en is met name in de jaren tachtig en negentig van de 20^e eeuw gegroeid. Met het oog op de toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van de luchtvaart van en naar Lelystad, is er op het terrein nog voldoende plancapaciteit. In de periode tot 2030 is er op het gebied direct nabij de luchthaven 18,4 hectare uitgeefbaar.

Op verschillende plekken op het terrein is er sprake van verouderde gebouwen, die qua uitstraling en kwaliteit achterblijven bij de nieuwste bebouwing. Het gaat in dit geval ook om panden die (gedeeltelijk) leegstaan. Dit is een mogelijke bedreiging van de kwaliteit en uitstraling van het terrein in de toekomst.

Verder geldt op het bedrijventerrein naast de luchthaven een maximale milieucategorie van 4.2 voor vestiging van bedrijvigheid. In de praktijk blijken er echter vooral bedrijven uit lagere milieucategorieën (maximaal 3) gevestigd te zijn.

Toekomstperspectief

De toekomst van dit niet-gemeentelijke terrein is gerelateerd aan de toekomstige ontwikkeling van de luchthaven en is gericht op groei. Voorwaarde voor vestiging is dat bedrijvigheid vliegtuig- en/of passagiersgerelateerd moet zijn.

Detailhandel

In het op te richten terminalgebouw op het luchthaventerrein wordt op termijn ruimte geboden aan detailhandelsactiviteiten. Daarbij wordt beoogd om enkel die detailhandelsvestigingen toe te staan die zijn gericht op de passagiers- en bezoekersstromen van de luchthaven. Deze voorzieningenconcentratie staat derhalve los van de stedelijke verzorgingshiërarchie.

5.4.1.8 Bio Science Park

Type locatie	Regulier bedrijventerrein
Eerste bouwjaar	-
Naam bestemmingsplan	Bestemmingsplan Bio Science Park (2002)
Netto uitgegeven	0 ha
Plancapaciteit	Tot 2020: 32 ha
	2020-2030: 0 ha
	2030-2040: 0 ha
	Totaal tot 2040: 32 ha
Handelingsperspectief	Groeigebied



Stand van zaken

Het Bio Science Park is een nog te ontwikkelen bedrijvenlocatie ten oosten van afrit 11 van de A6 in het buitengebied van Lelystad. Het is een niet-gemeentelijk terrein van Wageningen University & Research Centre (WUR) dat specifiek bedoeld is voor bedrijven uit de agro- en farmaceutische sector en voor de ontwikkeling van kennisinstellingen met een identiteit van technologisch hoogwaardige bedrijvigheid. Activiteiten die zich hier mogen vestigen moeten passen binnen de milieucategorieën 1 t/m 4.

Toekomstperspectief

Hoewel sinds 1999, de oplevering van het Bio Science Park, er nog geen bedrijven zijn gevestigd, blijft het thema "Bio Science" gehandhaafd. Het betreft hier een niet-gemeentelijk terrein. Detailhandel wordt op deze locatie is uitgesloten.

5.4.2 Industrierterreinen

5.4.2.1 Oostervaart

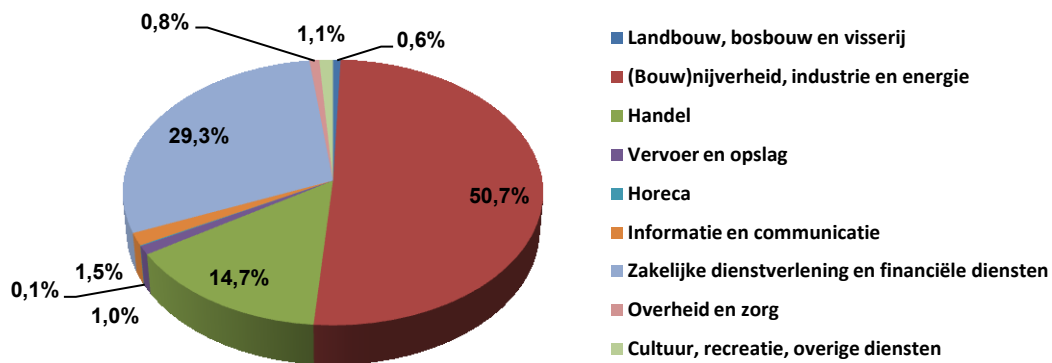
Type locatie	Industrierterrein
Eerste bouwjaar	1966
Naam bestemmingsplan	Bestemmingsplan Oostervaart (1979) Bestemmingsplan Oostervaart-Oost (2001) Ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Oostervaart (september 2011)
Netto uitgegeven	118 ha
Plancapaciteit	Tot 2020: 10,4 ha
	2020-2030: 0 ha
	2030-2040: 0 ha
	Totaal tot 2040: 10,4 ha
Handelingsperspectief	Beperkt groeigebied



Stand van zaken

Oostervaart is een industrierterrein in het noorden van Lelystad en ligt tussen de A6, de Houtribweg en het Overijsselse Hout. Het terrein is zowel over de weg (nabijheid A6) als over het water goed bereikbaar. De ligging op enige afstand van de woonkern, maakt het terrein geschikt voor industriële bedrijven uit de hoogste milieucategorieën. Het industrierterrein bestaat uit twee deelgebieden: Oostervaart en Oostervaart-Oost. Deelgebied Oostervaart is in de jaren zeventig in ontwikkeling genomen en is inmiddels geheel uitgegeven. Het grootste deel van de panden op dit industrierterrein is gebouwd vóór 1982. Vervolgens is er met name in de jaren negentig en het begin van de 21^e eeuw tussen de bestaande bebouwing bijgebouwd. Oostervaart-Oost is vanaf 2001 in ontwikkeling en de plancapaciteit van 10,4 hectare voor uitbreiding bevindt zich dan ook in dit deelgebied. De uitbreidingsruimte op dit terrein kan bijdragen om het tekort aan industrierterrein binnen de MRA terug te dringen.

Figuur 5.12: Banen per sector Oostervaart per 1-4-2012



Bron: Provincie Flevoland, bewerking Gemeente Lelystad, O&S, 2012

Met 3.155 banen (11 procent van het totaal) is Oostervaart qua werkgelegenheid één van de grootste terreinen in Lelystad. Aangezien Oostervaart als industrieterrein aangemerkt kan worden is het niet verrassend dat bijna de helft van de werkgelegenheid in de sector (bouw)nijverheid, industrie & energie voorkomt. Wat daarentegen wel opvalt is het grote aandeel werkzame personen in de sector zakelijke dienstverlening en financiële diensten.

Overeenkomstig de werkgelegenheidscijfers zijn de gevestigde bedrijven op Oostervaart vooral actief in de sector (bouw)nijverheid, industrie & energie. Verder zijn er ook veel bedrijven uit de sector handel gevestigd op dit terrein. Bedrijfsvestigingen in andere sectoren komen in mindere mate voor. Hoewel er veel bedrijven uit de industriector zijn gevestigd op Oostervaart en de maximaal toegestane milieucategorie op het hele terrein 4.2 is (met een kleine zone categorie 5), zijn er in de praktijk veel bedrijven te vinden die met hun activiteiten in lagere milieucategorieën vallen. Van een concentratie van bedrijven in de hogere categorieën (3.2 en 4) is geen sprake. Deze milieubelastende bedrijven zijn vooral verspreid over Oostervaart en worden veelal omringd door bedrijven uit een lagere milieucategorie. Wat betreft bedrijven uit de lagere milieucategorieën is er wel een ruimtelijk patroon te onderscheiden. Deze bevinden zich met name aan de westelijke en noordelijke rand van het industrieterrein.

Naast bedrijven bevinden zich op Oostervaart ook woningen. Deze woningen, veelal in combinatie met een bedrijfsgebouw, concentreren zich vooral in twee gebieden: de omgeving Bronsweg/Platinastraat en het zuidwestelijke puntje van Oostervaart tussen de Goudstraat, Zilverstraat en Binnenhavenweg. Deze woningen zijn al in de jaren zeventig gebouwd en hebben dus de hele ontwikkeling van het industrieterrein meegemaakt. De woningen zijn inmiddels vooral omringd door bedrijven uit de lagere milieucategorieën.

Dat Oostervaart een ouder terrein is heeft zijn weerslag op de ruimtelijke kwaliteit. Met name de oudere panden in de achterstraten van het terrein zijn mogelijk toekomstige aandachtsgebieden ten aanzien van onderhoud, uitstraling en kwaliteit. Verder heeft het parkeren op de openbare weg in het gebied rond de Bronsweg, Chroomstraat en Platinastraat een negatieve uitwerking op de ervaring van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast kan leegstand een indicator zijn voor afnemende ruimtelijke kwaliteit. Op Oostervaart staan echter weinig panden leeg en voor de leegstaande panden geldt dat er nog geen sprake is van structurele leegstand (langer dan drie jaar leeg). De (gedeeltelijk) leegstaande panden zijn over het algemeen wel de oudere panden uit de jaren zeventig en tachtig, waarvan de WOZ-waarde de afgelopen vijf jaar is gedaald. Overall geldt voor Oostervaart echter dat ongeveer net zo veel panden in waarde zijn gedaald als gestegen. In de Quick-scan Herstructurering Bedrijventerreinen Lelystad (2009) is wel geconstateerd dat er een opgave voor Oostervaart ligt om in de toekomst de kwaliteit, het onderhoud en het beheer te verbeteren.

Conclusie

Oostervaart is één van de oudere werklocaties van Lelystad en functioneert goed. Een belangrijk deel van de Lelystadse werkgelegenheid is op het terrein gevestigd en er is sprake van een beperkte leegstand. Hoewel het aandeel vestigingen uit de industriële sector het grootst is van alle sectoren, lijkt het karakter van “zwaar industrieterrein” onder druk te staan. De opkomst van het aantal vestigingen van bedrijvigheid uit de lagere milieucategorieën kan een negatieve invloed hebben op de bedrijvigheid uit de hogere milieucategorieën en kan het industriële karakter van het terrein aantasten. Het zou ertoe kunnen leiden dat het in de toekomst moeilijker wordt om leegkomende plekken op het terrein op te vullen met bedrijvigheid uit de zwaardere milieucategorieën, omdat het ondanks de rechtmatige vestiging op basis van de milieuzonering kan leiden tot conflicten met bedrijvigheid uit de lagere categorieën.

Toekomstperspectief

De huidige status quo op Oostervaart zal zoveel mogelijk worden gehandhaafd, waardoor ook in de toekomst ruimte is voor de vestiging van een mix van bedrijvigheid uit de milieucategorieën 2, 3, 4 en 5. Uitgangspunt hierbij is echter wel dat er voldoende ruimte voor industrie op het terrein beschikbaar blijft. Binnen Plabeka is afgesproken om binnen de deelregio Almere-Lelystad ruimte te blijven bieden aan bedrijvigheid uit de hoogste milieucategorieën, omdat daar in andere deelregio's minder mogelijkheden voor zijn. De uitbreidingsruimte hiervoor ligt op Oostervaart-Oost, omdat daar nog uitgeefbare kavels beschikbaar zijn. Verder is de bedrijvigheid uit de zwaarste milieucategorieën gevestigd op het oostelijk deel van Oostervaart dat ruimtelijk aansluit aan Oostervaart-Oost. De bedrijvigheid uit de lagere milieucategorieën hebben zich vooral in de (noord)westelijke zone van het terrein gevestigd. Door bedrijvigheid uit de laagste milieucategorieën (1 en 2) op Oostervaart-Oost en een deel van Oostervaart uit te sluiten, kan het karakter van (zwaar) industrieterrein worden gewaarborgd. Daarmee kan Lelystad – zoals in Plabeka-verband afgesproken – op deze locatie ruimte blijven bieden aan zwaardere bedrijvigheid. Bedrijvigheid in de laagste milieucategorieën kan voor een dusdanige verstoring voor de bestaande, zwaardere bedrijvigheid zorgen, dat bij herziening van bestemmingsplannen een minimale grens onderzocht zou moeten worden. Op Oostervaart-Oost heeft de gemeente grond in eigendom en kan hiermee bij de gronduitgifte reeds rekening worden gehouden.

Voor het binnenterrein of “industriële hart” (zie figuur 5.13) op het bestaande gedeelte van Oostervaart zal eveneens onderzocht moeten worden of een minimalisering in milieucategorieën planmatig gerealiseerd kan worden. Deze strikte benadering ten aanzien van milieucategorieën is nodig om het industriële karakter van Oostervaart te kunnen behouden. Door op Noordersluis meer en op Oostervaart minder ruimte te geven aan bedrijvigheid uit lagere milieucategorieën blijft er op stadsniveau een evenwicht in het aanbod aan bedrijven- en industrieterreinen bestaan.

Figuur 5.13: Overzicht “industriel hart” Oostervaart



Als laatste dient opgemerkt te worden dat in het bestemmingsplan het gedeelte van Oostervaart-Oost langs de A6 aangemerkt wordt als zichtlocatie. Vanwege het economische belang voor zowel de stad, als het profiel van Oostervaart, geldt dat de vestiging van maakindustrie / productie de voorkeur krijgt boven afwegingen ten aanzien van architectonische waarden, beeldkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit.

Detailhandel

Gezien de functie van Oostervaart als 24/7-industrieterrein moet opgemerkt worden dat het onwenselijk is om de functies wonen en detailhandel hier meer ruimte te geven. Het toevoegen van meer bedrijfswoningen wordt evenals het toestaan van detailhandel dan ook als onwenselijk geacht. In principe wordt detailhandel op dit terrein niet toegestaan en gelden de uitgangspunten zoals deze in hoofdstuk 4 zijn geformuleerd. Onder voorwaarden is het mogelijk om naast productiegebonden en ondergeschikte detailhandel in zeer beperkte mate detailhandel buiten het industrieel hart toe te staan in de volgende branches:

Zonder ontheffing	Met ontheffing
ABC-Branches Grove bouwmaterialen Brand- en explosiegevaarlijke stoffen	Geen

5.4.2.2 Flevokust

Type locatie	Industrieterrein
Eerste bouwjaar	-
Naam bestemmingsplan	-
Netto uitgegeven	0 ha
Plancapaciteit	Tot 2020: 43 ha
	2020-2030: 72 ha
	2030-2040: 0 ha
	Totaal tot 2040: 115 ha
Handelingsperspectief	Groeigebied



Stand van zaken

Flevokust is een toekomstig (nat) industrieterrein dat gepland is in de kustzone aan het IJsselmeer ten noorden van de stad. Voorsnog heeft het gebied de bestemming “visvijvergebied”, maar in de toekomst moet deze locatie ontwikkeld worden als een specifieke, havengebonden locatie, voor industriële, logistieke en handelsbedrijven.

Toekomstvisie

Met Flevokust wil de gemeente een multimodaal, havengebonden industrieterrein ontwikkelen. Aansluitend bij de ambities, zoals neergelegd in de nota's “Naar een sterke economie” (2003) en “Strategisch Acquisitiebeleid” (2011), zal de locatie ruimte gaan bieden aan bedrijvigheid passend bij de positionering van Lelystad als industrieel-logistiek complex.

De strategische ligging van Lelystad samen met de Hanzelijn, de doorontwikkeling van luchthaven Lelystad en de aanleg van Flevokust zorgen voor een zeer geschikt bereikbaarheidsprofiel voor diverse vervoersmodaliteiten. Als logistiek knooppunt tussen de Randstad en Noord-Nederland biedt deze multimodaal ontsloten locatie een aanvulling voor de Metropoolregio Amsterdam. Uit het onderzoek ‘Blue Ports, knooppunten voor de regionale economie’ van TNO (2005) blijkt dat de kust bij Lelystad een ‘missing node’ als ‘regional gateway’ is in het nationale binnenvaartnetwerk. De havenfaciliteit op Flevokust gaat dan ook deel uitmaken van een netwerk/systeem met een zeehaven (Circle Lines)⁷³, waarbij samenwerking met een bestaande havenautoriteit i.c. Haven Amsterdam voor de hand ligt. Ook uit onderzoek van Ecorys (2010)⁷⁴ in opdracht van het ministerie van Verkeer en Waterstaat blijkt dat Flevoland – Lelystad een kansrijke locatie is voor een (multifunctionele) binnenhaven.

⁷³ Zie www.bereikbaaroverwater.nl

⁷⁴ Ecorys (2010), Landelijke Capaciteitsanalyse Binnenhavens

Door op Flevokust ruimte te bieden aan industrieel-logistieke sectoren wordt niet alleen aangesloten bij de gewenste, regionale positionering van de gemeente ter versterking van de lokale economie (industrieel-logistiek complex), maar wordt ook gehoor gegeven aan de afstemming die binnen Plabeka tot stand is gekomen. Regionaal is er een vraag naar vestigingsruimte voor bedrijvigheid in de zwaardere milieucategorieën, waarbij vooral nat terrein schaars is. Samen met Almere heeft Lelystad aangegeven dit tekort op te willen vangen. Flevokust levert hier een belangrijke bijdrage aan en is dan ook als “van bovenregionaal belang” aangemerkt⁷⁵.

Om de industrieel-logistieke sectoren en bedrijvigheid uit de zwaardere milieucategorieën te kunnen huisvesten zal op Flevokust ruimte zijn voor een industrieel (binnenvaart)haventerrein en een terrein voor distributie, opslag en logistiek. Om het industriële-logistieke karakter overeind te houden en verkleuring van het terrein in de toekomst te voorkomen is het van belang dat duidelijk is wat er wel en wat er niet op deze locatie kan. Zo wordt met het oog op het industriële karakter bijvoorbeeld bedrijvigheid uit de laagste milieucategorie en detailhandel ongewenst geacht. Een meer gedetailleerde uiteenzetting van hetgeen er wel en niet mogelijk is aan bedrijfsactiviteiten op Flevokust is beschreven in bijlage E en zal verder geconcretiseerd worden in het bestemmingsplan.

5.4.3 Kantoren

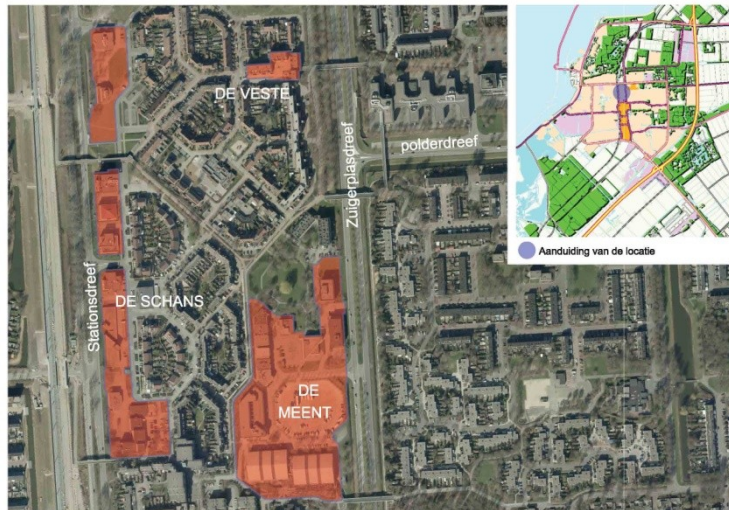
De kantorenmarkt is veranderd van een uitbreidingsmarkt in een vervangingsmarkt. Hierdoor is het noodzakelijk dat er op locatieniveau gekeken wordt naar de te volgen strategie. Op de ene locatie dient actief getransformeerd of gesloopt te worden, terwijl er op een andere locatie misschien nog wel marktruimte is voor uitbreiding. Zoals uit de opgaven in het derde hoofdstuk is gebleken, is er in Lelystad weinig ruimte voor uitbreiding van het kantorenaanbod. Hierdoor ligt het accent op het behouden en/of verbeteren van de kwaliteit van de huidige kantorenvoorraad. Uitbreiding is alleen nog aan de orde op locaties die vanuit het marktperspectief nog als kansrijk worden gezien. Twee belangrijke kantorenlocaties, Stadshart en Lelycentre, zijn al behandeld omdat deze deel uitmaken van centrummilieus. Hieronder komen de specifieke kantorenlocaties aan de orde.

5.4.3.1 De Meent / De Schans / De Veste

<i>Type locatie</i>	<i>Specifiek milieu - Kantorenlocatie</i>
<i>Eerste bouwjaar</i>	1978
<i>Naam bestemmingsplan</i>	Bestemmingsplan Lelystad - Gordiaan 1979 Ontwerp Bestemmingsplan Lelystad Midden-West (2012)
<i>Kantorenvoorraad</i>	29.101 m ² bvo ⁷⁶
<i>Plancapaciteit</i>	Tot 2020: 1.600 m ² (De Veste)
	2020-2030: n.v.t.
	2030-2040: n.v.t.
	Totaal tot 2040: 1.600 m ²
<i>Handelingsperspectief</i>	Balansgebied

⁷⁵ Besloten tijdens bijeenkomst DO-PRES van 14 juni 2011

⁷⁶ Kantorenmonitor BV, 2011

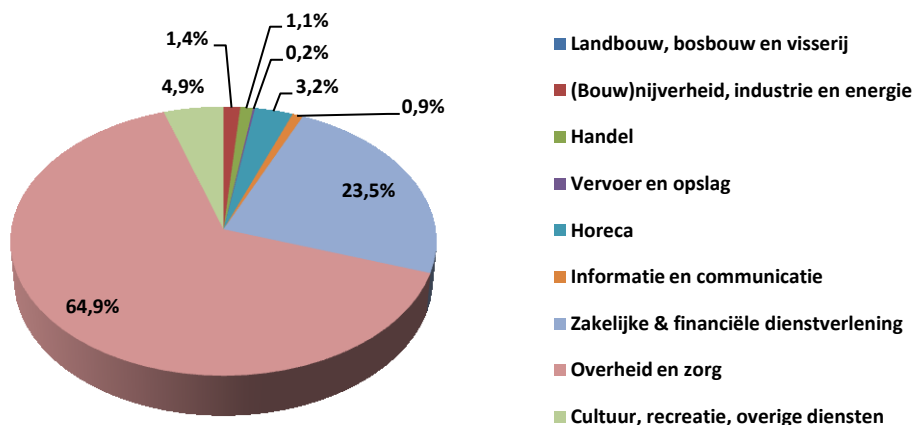


Stand van zaken

De kantorenlocatie “De Meent / Veste / Schans” is gelegen ten noorden van het Stadshart en is goed bereikbaar vanaf de hoofdwegenstructuur. Aan de oostkant biedt de Zuiderplasdreef toegang tot de deellootatie De Meent. Aan de westkant biedt de Stationsdreef toegang tot de deellootaties De Schans en De Veste (zie kaartje). Door middel van de ligging in de nabijheid van het Stadshart en daarmee van het treinstation Lelystad Centrum is de locatie ook per openbaar vervoer ontsloten.

De locatie is geschikt voor de vestiging van kantoorgebruikers uit een groot aantal sectoren. Toch zijn er op het moment vooral bedrijven en organisaties uit de sectoren (semi-)overheid en zorg en zakelijke dienstverlening gevestigd. De werkgelegenheidscijfers op deze locatie laten eenzelfde beeld zien. Met meer dan 1.200 banen levert de locatie een bijdrage van 4 procent aan de totale werkgelegenheid van Lelystad. De twee sectoren overheid en zorg en zakelijke dienstverlening zijn met respectievelijk 65 procent en 23,5 procent verantwoordelijk voor het overgrote deel van de werkgelegenheid op deze kantorenlocatie. Hierbij valt vooral het grote aandeel van de sector overheid en zorg op dat op deze locatie aanwezig is.

Figuur 5.14: Banen per sector “De Meent / Schans / Veste”



Bron: Provincie Flevoland, bewerking Gemeente Lelystad, O&S, 2012

Als geheel geeft de locatie plek aan 29.101 m² bvo kantoorruimte (2011)⁷⁷, waarbij op de deellocatie De Schans / De Veste de grotere panden (>1.000 m² bvo) te vinden zijn. Op de deellocatie De Meent zijn naast een aantal grotere panden vooral ook kleinschalige kantoorpanden (< 1.000 m² bvo) ontwikkeld. Ook in bouwjaren is er een tweedeling te maken. De panden op de deellocatie De Meent zijn vrijwel allen eind jaren 70 - begin jaren 80 gebouwd. De panden aan De Schans en De Veste zijn jonger en dateren - op een enkel ouder pand na - uit de periode eind jaren 90. Hieruit valt op te maken dat op de deellocatie De Meent meer verouderde panden staan dan op de deellocatie De Schans. Dit blijkt niet direct uit de beoordeling van de kwaliteit van de panden. Over het algemeen wordt dit op beide deellocaties als voldoende tot goed beoordeeld⁷⁸. Er zijn echter wel enkele panden, vooral aan de zuidkant van De Meent, waarvan de uitstraling als problematisch wordt beschouwd.

Wat verder opvalt is dat er wel sprake is van leegstand, maar dat er maar weinig panden zijn die in zijn geheel leeg staan. Bij veel van de panden staan slechts delen of etages leeg, die na vertrek van de huurder niet meer gevuld zijn. Dit gebeurt zowel op de deellocatie De Schans als op De Meent. Een verschil tussen beide is echter dat de leegstand op deellocatie De Meent door de leeftijd van de panden als verouderd beschouwd kan worden, terwijl de leegstaande panden aan De Schans hierdoor wellicht meer toekomstperspectief hebben.

Toekomstperspectief

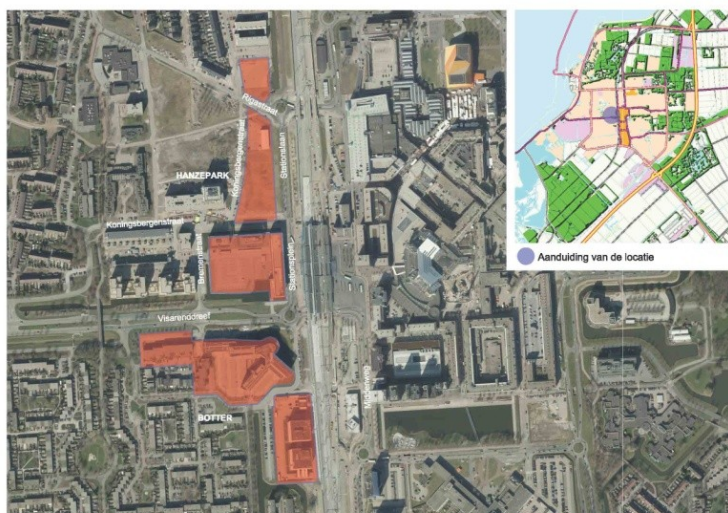
De ouderdom van de panden in combinatie met de nu nog meevallende leegstand maakt dat de locatie vraagt om permanente monitoring van de stand van het gebied. Zoals uit de gevestigde bedrijvigheid blijkt voldoen de panden op dit moment nog wel aan de eisen van organisaties in de maatschappelijke sfeer (reclassering, schuldhulpverlening) en welzijnzorg, maar heeft een groot deel van de private bedrijvigheid de locatie verlaten. Als ook deze bedrijvigheid hier wegtrekt dan is de kans groot dat de locatie te maken krijgt met structurele leegstand. Dit geldt overigens meer voor de panden aan De Meent dan voor de panden op De Schans / De Veste. Vooralsnog lijkt de locatie goed te functioneren als vestigingslocatie voor kantooractiviteiten in een aantal specifieke sectoren en wordt de locatie te bestempeld als balansgebied. In lijn met het bestemmingsplan wordt de huidige functie als kantorenlocatie dan ook in stand gehouden. Dit betekent dat andere functies als wonen, overige bedrijvigheid en detailhandel op deze locatie uitgesloten worden. De Meent 14 t/m 22 is een uitzondering op het laatstgenoemde. Hier is sprake van functieverbreiding naar leisure, cultuur, sport en maatschappelijke voorzieningen. Detailhandel is ook hier uitgesloten.

5.4.3.2 Hanzepark / Botter

Type locatie	Specifiek werkmilieu – Kantoren
<i>Eerste bouwjaar</i>	1982
<i>Naam bestemmingsplan</i>	Bestemmingsplan Hanzepark (2007) Bestemmingsplan Lelystad Gordiaan 1979 Ontwerp bestemmingsplan Lelystad Midden-West (2012)
<i>Kantorenvorraad</i>	Hanzepark / RGD-cluster = 7.980 m ² bvo Botter = 31.983 m ² bvo (incl. provinciehuis)
<i>Plancapaciteit / programma</i>	Tot 2020: 14.000 m ² bvo
	2020-2030: 0
	2030-2040: 0
	Totaal tot 2040: 14.000 m ² bvo
<i>Handelingsperspectief</i>	Groei- & balansgebied

⁷⁷ Kantorenmonitor BV, 2011

⁷⁸ Op te maken uit de WOZ-taxatierapportage

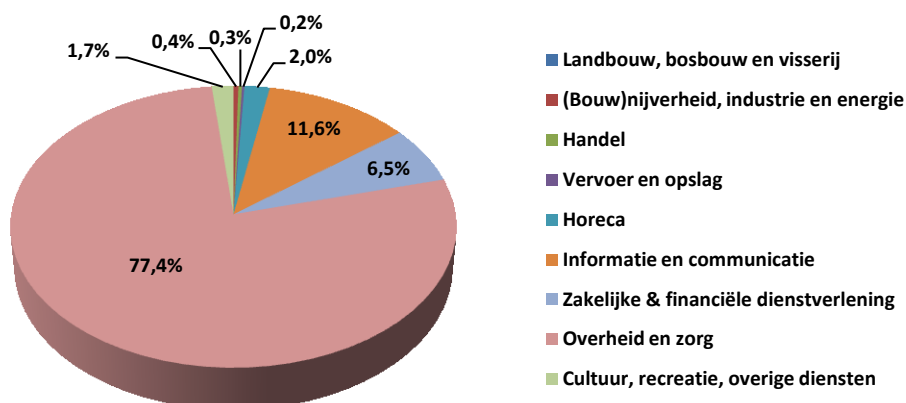


Stand van zaken

Deze kantorenlocatie bestaat uit de deellocaties Hanzepark en de Botter. Beide deellocaties zijn gelegen aan de westkant van het bus- en treinstation Lelystad Centrum en worden van elkaar gescheiden door de Visarenddreef. Deze dreef is onderdeel van de hoofdwegenstructuur wat in combinatie met de nabijheid van het station maakt dat beide locaties goed bereikbaar zijn.

Op basis van de gevestigde bedrijvigheid kan geconcludeerd worden dat de locatie een dienstverlenend cluster is. Op de deellocatie Botter zijn vooral bedrijven gevestigd in de sectoren zakelijke dienstverlening en overheid en zorg (provinciehuis). Op de deellocatie Hanzepark is sprake van een oververtegenwoordiging van bedrijvigheid in de sector overheid en zorg. De werkgelegenheidscijfers bevestigen dit beeld. In totaal biedt de locatie Hanzepark / Botter een werkgelegenheid van 1.052 arbeidsplaatsen. Dit is gelijk aan 3.4 procent van de totale werkgelegenheid in de stad. Meer dan driekwart (77 procent) van deze werkgelegenheid komt voor in de sector overheid en zorg. Met de vestiging van het provinciehuis, de rechtbank, het Openbaar Ministerie en de Raad voor de Kinderbescherming op deze locatie is dit niet verwonderlijk. Enigszins opvallend is de werkgelegenheid in de sector informatie en communicatie. Met slechts één bedrijfsvestiging in deze sector, zorgt deze toch voor 12 procent van de werkgelegenheid op deze locatie. Verder is de sector zakelijke dienstverlening goed voor 6.5 procent van de werkgelegenheid. Deze werkgelegenheid heeft zich met name gevestigd in de kleinschalige kantoorpanden (< 200 m²) op de deellocatie Botter.

Figuur 5.15: Banen per sector “Hanzepark en Botter”



Hanzepark

Het Hanzepark is een centraal gelegen binnenstedelijke locatie in de directe nabijheid van het stadscentrum en het bus- en treinstation Lelystad Centrum. Het doel van de ontwikkeling van deze stationslocatie was enerzijds om kantoorgebruikers vanuit het Lelycentre op te vangen die zich naar het Stadshart wilden verplaatsen en anderzijds de huisvesting van bedrijvigheid die zich door de opening van de Hanzelijn in Lelystad zouden willen vestigen. Om deze doelen te bereiken kent de deellocatie Hanzepark twee voor Lelystadse begrippen grotere kantorenlocaties. In de zuidoostpunt van het Hanzepark ligt het RGD-cluster. In dit cluster hebben verschillende (semi-)overheidsinstellingen als de rechtbank, de Raad voor de Kinderbescherming en het Openbaar Ministerie zich inmiddels gevestigd. Deze instellingen hebben zich in de periode 2000-2010 vanuit het Lelycentre naar deze locatie verplaatst. In totaal omvat dit cluster inmiddels 8.000 m² bvo aan kantoorruimte uit zeer recente bouwjaren (2003 en 2008). Tevens is er nog eens 7.000 m² bvo aan uitbreidingsruimte op deze locatie beschikbaar. Door de recente bouwjaren is de kwaliteit en uitstraling van de panden erg goed te noemen. Verder is er ook geen sprake van leegstand op deze locatie. In het naastgelegen Hanzepark was nog eens ruimte voor 35.000 m² bvo kantoor geprogrammeerd. Deze ruimte was aanvankelijk gereserveerd voor het accommoderen van vooral zakelijke dienstverlening die als gevolg van de opening van de Hanzelijn het Hanzepark een aantrekkelijke vestigingslocatie zouden vinden.

De kantorenmarkt heeft het om redenen van conjuncturele en structurele aard echter zwaar⁷⁹. Dit heeft ertoe geleid dat in 2011 door het college besloten is om het kantorenprogramma voor het deelplan Hanzepark met 28.000 m² bvo te reduceren. Ondanks het feit dat de rechtbank, het Openbaar Ministerie en de Raad voor de Kinderbescherming de komende periode onder druk van nationale bezuinigingen en schaalvergrotingsprocessen zullen staan, blijft de ruimtelijke reservering van 7.000 m² bvo in het RGD-cluster wel ongemoeid. Voor het handhaven van deze voorzieningen is het van belang om voldoende uitbreidingsruimte te kunnen bieden. Naast de ruimtelijke reservering in het RGD-cluster zal er nog eens 7.000 m² bvo in het naastgelegen Hanzepark gereserveerd worden voor uitbreiding van deze justitiële voorzieningen. De reservering voor kantoorruimte in dit deelplan was vooral bedoeld om in te spelen op de vraag die zou ontstaan door de opening van de Hanzelijn. Echter heeft voortschrijdend inzicht⁸⁰ ertoe geleid dat de vestiging van deze bedrijvigheid in twijfel kan worden getrokken. Op basis hiervan is ervoor gekozen om de reserveringen in het deelplan Hanzepark met 28.000 m² bvo te reduceren van 35.000 m² bvo naar de 7.000 m² bvo uitbreidingsruimte. Het bestemmingsplan Hanzepark voorziet in de mogelijkheid om de bestemming kantoor om te zetten in de bestemming wonen. Echter, ook deze markt heeft het zwaar en de verwachting is dat deze woningen niet voor 2020 gerealiseerd zullen worden. De deellocatie Hanzepark kent zodoende in totaal nog voor 14.000 m² bvo uit te geven grond voor kantoorontwikkeling, waarvan het merendeel bestemd is voor uitbreiding van de justitiële voorzieningen.

Botter

De deellocatie Botter ligt aan de zuidkant van de Visarenddreef en kan ook omschreven worden als een binnenstedelijke knooppuntlocatie. De kantorenvorraad op deze deellocatie is gelijk aan bijna 32.000 m² bvo en is opgemaakt uit twee grootschalige en enkele kleinschalige panden. Eén van de grootschalige panden (16.000 m² bvo) is het provinciehuis dat eind jaren zeventig gebouwd is. In de periode 2005-2007 is het pand echter grondig gerenoveerd en uitgebreid, waardoor kwaliteit en uitstraling van het pand weer voldoen aan de huidige standaard. Het andere grootschalige pand (10.730 m² bvo) dateert uit 1982 en ligt direct aan de spoorlijn gesitueerd. De kwaliteit van dit pand

⁷⁹ Zie hoofdstuk 3, paragraaf 2

⁸⁰ De combinatie van een goede verbinding (Hanzelijn) met het schaalvergrotingsproces zorgt ervoor dat Lelystad vanuit grotere dienstencentra als Almere en Zwolle bediend kan worden, waardoor de verwachting is dat zakelijke dienstverlening zich niet in Lelystad zal vestigen (o.a. Tordoir, 2011). Zie ook Hoofdstuk 2; trends en ontwikkelingen.

wordt als goed beoordeeld en het pand kent geen leegstand. De kleinschalige kantoorpanden dateren ook uit 1982 en liggen aan de westkant van het provinciehuis tegen de woonwijk Botter aan. In totaal gaat het om 6.290 m² bvo verdeeld over eenheden van ongeveer 130 m² bvo. De kwaliteit en uitstraling van deze panden worden wisselend beoordeeld: een deel van de panden wordt als voldoende beschouwd, terwijl een deel ook als slecht beschouwd wordt⁸¹. Tevens staat een aantal van deze panden leeg. De duur van deze leegstand varieert nogal en lijkt geleidelijk op te lopen. Een enkel pand staat sinds 2008 leeg, terwijl er ook panden zijn die pas sinds kort (2011) leeg staan. Het zou kunnen zijn dat de panden die recent leeg zijn gekomen evenals de panden die al sinds 2008 leegstaan niet meer gevuld gaan worden, waardoor structurele leegstand ontstaat.

Toekomstperspectief

Met betrekking tot de handelingsperspectieven dient onderscheid gemaakt te worden tussen de twee deellocales Botter en Hanzepark. De deellocale Botter kan gezien worden als een balansgebied. Op dit moment functioneert deze deellocale nog goed: er is weinig sprake van leegstand en alle kavels zijn uitgegeven. Wel dienen de kleinschalige panden naast het provinciehuis onder de aandacht te blijven. Er zijn aanwijzingen dat deze geleidelijk leeg komen te staan, waardoor structurele leegstand kan ontstaan. De deellocale Hanzepark is bestempeld als groeigebied. Er is ruimte gereserveerd om de gevestigde justitiële instellingen de ruimte te kunnen geven om uit te breiden. Voor beide deellocales geldt dat overige bedrijvigheid, commerciële voorzieningen (waaronder detailhandel) en wonen worden uitgesloten van vestiging.

5.4.3.3 Kantorenlocatie “Airport Garden City”

Type locatie	Specifiek werkmilieu – Kantorenlocatie
Eerste bouwjaar	n.v.t.
Naam bestemmingsplan	Bestemmingsplan Lelystad - Larserknoop (2010)
Kantorenvoorraad	0
Plan capaciteit	Tot 2030: 6 ha bruto uitgeefbaar
	2030-2040: 4 ha.
	Totaal tot 2040: 10 ha (60.000 m ² bvo)
Handelingsperspectief	Groeigebied

Stand van zaken

De gebiedsontwikkeling “Airport Garden City”⁸² betreft de realisatie van een hoogwaardig en duurzaam businesspark gelegen tussen de A6, de Larserweg (N302) en de luchthaven Lelystad Airport. Het overgrote deel van dit gebied heeft momenteel nog een agrarische functie, maar moet in de toekomst plek bieden aan zowel een gemengd bedrijventerrein als aan kantoren. Het initiatief voor deze ontwikkeling ligt bij de Ontwikkeling Maatschappij Airport Lelystad Almere (OMALA), waarin de gemeenten Lelystad en Almere en de provincie Flevoland vertegenwoordigd zijn.

Airport Garden City biedt een uitstekend ontsloten vestigingslocatie. Gelegen aan de A6 en de Larserweg (N302) is de bereikbaarheid over de weg uitstekend. Daarnaast zorgt de spoorverbinding van Lelystad met Amsterdam en vanaf 2012 met Zwolle voor uitstekende verbindingen met zowel de Metropoolregio Amsterdam als het noorden en oosten van het land. Een bijzondere eigenschap van het ontwikkelingsgebied is dat het over de luchthaven Lelystad Airport beschikt. Het besluit tot uitbreiding van deze luchthaven door verlenging van de start- en landingsbaan en het advies⁸³ om de luchthaven uitbreidingsruimte van het aantal vliegbewegingen te bieden, zal een stimulans voor

⁸¹ Afgeleid uit de WOZ-taxatierapportage.

⁸² Planologisch bekend als bestemmingsplan Larserknoop.

⁸³ De kern van het Aldersadvies (30-3-2012) is dat de luchthaven kan uitgroeien tot een capaciteit van 35.000-45.000 vliegbewegingen van middelgrote commerciële (passagiers)toestellen als de Boeing 737 / Airbus A320 die rond de 150 passagiers kunnen vervoeren. Hiermee kan de luchthaven een deel van de groei van Schiphol overnemen.

toekomstige ontwikkelingen in dit gebied betekenen. De gebiedsontwikkeling wordt door de provincie in het Omgevingsplan Flevoland (2006) dan ook aangemerkt als één van de locaties van bovenregionaal belang.

Naast een gemengd bedrijventerrein is er binnen het plangebied ook ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van kantoren. De gronden rondom de luchthaven vormen een specifieke vestigingsplaats voor bedrijvigheid die de omgeving van een luchthaven opzoeken. Deze bedrijvigheid wil zich zowel in bedrijfspanden als in kantoren vestigen. In het bestemmingsplan Larserknoop is echter geen expliciet kantorenprogramma opgenomen, maar is gekozen voor globale bestemmingen waarbij op grond van ontheffingen ruimte geboden kan worden aan kantoorontwikkeling. Ontheffingen worden in beginsel niet verleend aan kantoorbedrijvigheid die getypeerd kan worden als “backoffice”, “kantoren met een baliefunctie” of “kantoren ten behoeve van (semi-)overheidsinstellingen”. Bedrijvigheid die wel op een ontheffing kan rekenen zijn luchthaven- en snelweggerelateerde kantoorgebruikers (zie tabellen 5.2 en 5.). Op deze manier ontstaat binnen het ontwikkelingsgebied een eigen dynamiek die min of meer los staat van de noodzaak tot reductie van het kantorenprogramma in de stad. Dit neemt niet weg dat OMALA de marktontwikkelingen voor kantoren scherp in de gaten zal moeten houden.

Door de keuze om ook snelweggerelateerde bedrijvigheid op de locatie toe te staan is het mogelijk om een kantorenlocatie van bepaalde omvang te realiseren die op zichzelf een aantrekkelijke werking kan uitoefenen. De concentratie van een dergelijk programma is nodig om echt een kantorenlocatie te kunnen ontwikkelen in plaats van enkele verspreide kantoorpanden. Dit komt de uitstraling van het gebied ten goede. De keuze om snelweggerelateerde bedrijvigheid toe te staan heeft tot gevolg dat het snelweggerelateerde kantorenprogramma⁸⁴ dat in de Gemeentelijke Visie Vestigingsbeleid (2007) nog als zoeklocatie aan de A6 geprogrammeerd was is komen te vervallen.

De kantorenontwikkeling kent een eigen dynamiek, waardoor het lastig is om de omvang van een kantorenprogramma voor het gebied vast te stellen. Getracht is om een inschatting te maken van de hoeveelheid bedrijvigheid die zich in de nabijheid van de luchthaven zouden willen vestigen met een kantoorhoudendheid van 70 tot 100 procent die snelweg- of luchthavengerelateerd zijn. Deze inschatting heeft ertoe geleid dat vooralsnog uitgegaan wordt dat het mogelijk is om een kantorenprogramma te realiseren van 6 hectare bruto uitgeefbaar (60.000 m² bvo) tot 2030. Dit zou uiteindelijk meer kunnen worden wanneer de markt hiertoe aanleiding geeft. In totaal is er tot 2040 een reservering van 10 hectare bruto uitgeefbare grond opgenomen.

Het is niet de bedoeling dat deze kantorenlocatie gaat concurreren met andere locaties in de regio. Om dit te voorkomen zijn er enkele regels opgesteld waaraan bedrijven moeten voldoen om zich in de nabijheid van de luchthaven te mogen vestigen. Dit moet echter niet tot de conclusie leiden dat zij zich niet in Lelystad mogen vestigen, maar dat zij zich op iets grotere afstand van de luchthaven kunnen vestigen op bestaande of toekomstige werklocaties. Deze regulering krijgt vorm en inhoud langs prijs, kwaliteit en het soort bedrijvigheid. Het soort bedrijvigheid dat zich mag vestigen in het gebied kan gespecificeerd worden in de categorieën “snelweggerelateerde kantoorgebruikers” en “luchthavengebonden, luchthavenverbonden en luchthavengerelateerde bedrijvigheid”.

⁸⁴ Zoeklocatie Flevopoort cluster 1

Tabel 5.2: Snelweggerelateerde kantoorgebruikers naar SBI-codering:

SBI-codering	Branche
7210	Computerservice en informatietechnologie; hardware consultancy
7222	Computerservice en informatietechnologie; software consultancy
7250	Computerservice en informatietechnologie; onderhoud en reparatie van computers en kantoormachines
7411.2	Rechtskundige dienstverlening; rechtskundige adviesbureaus
7411.4	Rechtskundige dienstverlening; deurwaarderskantoren
7412.1	Registeraccountants
7412.2	Accountants-administratieconsulenten
7412.4	Belastingconsulenten
7413	Markt- en opinieonderzoeksbureaus
7414	Economische onderzoeks-, advies-, en public relationsbureaus
7420	Architecten-, ingenieurs- en overige technische ontwerp-, teken- en adviesbureaus
743	Keuring en controle
7440.1	Reclame-, reclameontwerp- en reclameadviesbureaus
7460	Beveiliging en opsporing
7487.2	Organiseren van beurzen, tentoonstellingen, braderieën

Bron: Gemeente Lelystad, Bestemmingsplan Larserknoop (2010)

Tabel 5.3: Luchthavengebonden, -verbonden en –gerelateerde bedrijvigheid

Type bedrijvigheid	Omschrijving
Luchthavengebonden	<p>Bedrijven die activiteiten uitvoeren die daadwerkelijk op het luchthaventerrein plaatsvinden. Deze kunnen ingedeeld worden in:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Passagiersgebonden</i>: alle activiteiten die rechtstreeks zijn gekoppeld aan het passagiersvervoer als luchtvaartmaatschappijen, grondafhandeling/check-in, boarding/deboarding, bagageafgifte, bagageclaim en paspoortcontrole, dienstverlenende activiteiten in de terminal, openbaar vervoer, taxi's, autoverhuur en cafés/restaurants. 2. <i>Vliegtuiggebonden</i>: activiteiten die diensten verlenen aan luchtvaartmaatschappijen zoals luchthavenexploitant, benzine- en oliemaatschappijen, dienstverlening voor aankomst of vertrek van een vliegtuig (schoonmaakdiensten, de-icing, push-back, taxidiensten, Luchtverkeersleiding Nederland, Koninklijke Marechaussee, brandweer, KNMI, luchtvaartpolitie, onderhoud en reparatie van vliegtuigen).
Luchthavenverbonden	<p>Bedrijven die zich gevestigd hebben op het luchthaventerrein en een directe relatie met de luchthaven of luchtvaart hebben. Hierbij gaat het om aannemers en installatiebedrijven, banken- en wisselkantoren, catering, detailhandel, tax-free winkels, hotels, financiële- en zakelijke dienstverlening, beveiligingsbedrijven, uitzendbureaus, verzekeringsmaatschappijen, reisbureaus en touroperators, ICT/Telecom, koeriersdiensten en post.</p>
Luchthavengerelateerd	<p>Bedrijven die geduid kunnen worden als:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Toeleveranciers</i>: toeleveranciers aan gebonden of verbonden bedrijfsactiviteiten. 2. <i>Gebruikers</i>: bedrijven die zich in de nabijheid vestigen en frequent gebruikmaken van de luchthaven. 3. <i>Meelifters</i>: bedrijven die zich omwille van de ambiance in de nabijheid van een luchthaven vestigen. Dit zijn in ieder geval geen (semi-)overheidsinstellingen. Deze bedrijven zullen een grote bijdrage leveren aan de werkgelegenheid (minimaal 75 nieuwe voltijd arbeidplaatsen). 4. <i>Company jet eigenaren</i>: bedrijven die een eigen bedrijfsvliegtuig op Lelystad Airport gestald hebben.

Bron: Gemeente Lelystad, Economische Programmering Larserknoop (2008)

Toekomstperspectief:

Zoals hierboven beschreven is er geen expliciet kantorenprogramma in het bestemmingsplan voor het gebied opgenomen, maar is het door middel van ontheffingen mogelijk voor snelweg- en luchthavengerelateerde kantoorgebruikers om zich op deze locatie te vestigen. Voor deze kantoorgebruikers is 10 hectare grond gereserveerd dat nog volledig ontwikkeld moet worden. De locatie is dan ook als groeigebied bestempeld.

5.4.4 Voorzieningen

Onder “voorzieningen” vallen verschillende formele en informele werklocaties, zoals PDV-locaties, thematische winkelcentra, de kleinere buurtwinkelcentra en andere concentraties van detailhandel.

5.4.4.1 Wijkwinkelcentrum Warande

Type locatie	Specifiek werkmilieu – Voorzieningen
Eerste bouwjaar	Ntb
Naam bestemmingsplan	Lelystad Warande fase 1
Winkelvoorraad	0
Plancapaciteit detailhandel (2012)	Totaal tot 2040: 13.000 m ² bvo
Handelingsperspectief	Groeigebied
Koopmotieven detailhandel	Boodschappen doen

De omstandigheden in de woningmarkt zijn onder andere de oorzaak van tegenvallende woningbouwproductie en kavelverkoop. Gevolg is dat de ambities voor Warande mogelijk niet haalbaar zijn. De komst van een winkelcentrum in Warande is nauw verbonden met het daadwerkelijke inwonertal van de wijk. Op termijn zal er op basis van de distributieve ruimte en de effecten op de detailhandelstructuur worden bepaald welke omvang en welk profiel aansluit bij de vraag. De ontwikkeling van het wijkwinkelcentrum moet dus volgend zijn aan de ontwikkeling van de woningbouw van Warande.

5.4.4.2 Buurtwinkelcentra (Tjalk, Botter, Jol, Kempenaar, Voorhof, Buizerdweg, Boswijk, Lelystad-Haven, Voorstraat)

Type locatie	Specifiek werkmilieu - voorzieningen
Naam bestemmingsplan	Tjalk: Lelystad Midden-West Botter: Lelystad Midden-West Jol: Bestemmingsplan Schepenwijk-Midden (2006), 1 ^e partiële herziening bestemmingsplan Schepenwijk-Midden (2010) Kempenaar: Bestemmingsplan Schepenwijk-Midden (2006), 1 ^e partiële herziening bestemmingsplan Schepenwijk-Midden (2010) Voorhof: Bestemmingsplan Atolwijk-Zuiderzeewijk (2011) Voorstraat: Waterwijk Noord Boswijk: Bestemmingsplan Boswijk (2009) LelystadHaven: Lelystad Haven Buizerdweg: Lelystad Warande fase 1
Winkelvoorraad	Tjalk: 8.683 m ² wvo Botter: 1.533 m ² wvo Jol: 2.255 m ² wvo Kempenaar: 2.832 m ² wvo Voorhof: 1.410 m ² wvo Voorstraat: 1.312 m ² wvo Boswijk: 1.408 m ² wvo LelystadHaven: 790 m ² wvo Buizerdweg: 0 m ² wvo
Plancapaciteit detailhandel (2012)	Totaal tot 2040: 0 m ²
Handelsperspectief	Buurtwinkelcentra (m.u.v. Buizerdweg) Balansgebied Buizerdweg: Groeigebied
Koopmotief detailhandel	Boodschappen doen

Stand van zaken

Voor de buurtverzorgende winkelcentra wordt er voornamelijk ingezet op consolidatie. Dit betekent dat er ruimte geboden moet worden voor kwalitatieve verbeteringen en modernisering, met het behoud van de huidige positie binnen de detailhandelstructuur. De Jol, Kempenaar, Tjalk, Boswijk, Voorhof en de Voorstraat zijn in de afgelopen jaren gerevitaliseerd, door toevoeging van vierkante meters, uitbreiding van het winkelaanbod en/of aanpak van de openbare ruimte. Voor de Botter is geen specifieke opgave meer omdat deze gezien de gemiddelde vloerproductiviteit en geringe leegstand in haar huidige staat prima functioneert. Met uitzondering van de toekomstige wijk Warande (Buizerd –

locatie) worden nieuwe locaties binnen deze laag van de hiërarchie niet toegestaan. Lelystad Haven functioneert echter onder het landelijk gemiddelde. Hoewel er maar beperkt sprake is van leegstand heeft de dagelijkse branche het zwaar en is de koopkrachtbinding afgenomen. Gezien deze huidige situatie, verdient de locatie Lelystad Haven voor de toekomst extra aandacht.

Toekomstperspectief

Lelystad Haven

Het buurtwinkelcentrum Lelystad Haven functioneert in de huidige vorm niet naar behoren en de vraag is hoe toekomstbestendig deze locatie is. Omdat het behoud van minimaal een buurtverzorgende supermarkt voor de bewoners van Lelystad Haven van belang is, dient onderzocht te worden welke mogelijkheden er zijn om tot een goed functionerend buurtwinkelcentrum te komen.

Buizerdweg

De enige toevoeging op dit niveau van de detailhandelsstructuur is de locatie aan de Buizerdweg dat een functie voor de inwoners van de Hollandse Hout en de eerste fase van Warande moet gaan vervullen. Tevens wordt verwacht dat het verzorgingsgebied van deze locatie zich uitstrekt tot de Landstreckenwijk. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de Buizerdweg hebben directe invloed op de ruimte voor het wijkwinkelcentrum in Warande. Gezien de ambities voor het wijkwinkelcentrum zijn de mogelijkheden voor de Buizerdweg slechts beperkt tot:

- Eén full-service supermarkt van maximaal 1.250 m² wvo.
- Aanvullende commerciële voorzieningen als één horecagelegenheid in de fastservicesector en een kapper met een gezamenlijke omvang van maximaal 175 m² wvo.

Jol, Kempenaar, Tjalk, Boswijk, Voorhof, Voorstraat en Botter

Bovenstaande locaties functioneren naar behoren en kennen geen opgave voor de toekomst. Het perspectief voor de toekomst voor deze locaties bestaat uit de consolidatie van de huidige situatie.

5.4.4.3 Palazzo

Type locatie	Specifiek werkmilieu – Voorzieningen (PDV)
Eerste bouwjaar	1999 (1 ^e fase)
Naam bestemmingsplan	Bestemmingsplan Warande Fase I (2010)
Winkelvoorraad	34.458 m ² wvo (incl. leegstand)
Plancapaciteit detailhandel (2012)	Totaal tot 2040: 0
Handelingsperspectief	Balansgebied
Koopmotief	Doelgerichte aankopen



Stand van zaken

De PDV-locatie⁸⁵ Palazzo is gelegen aan de zuidkant van Lelystad in het plangebied "Warande". Het is de woonboulevard van Lelystad en wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten door de Larserdreef. Dit is een van de belangrijkste hoofdontsluitingswegen van Lelystad met een directe aansluiting op de rijksweg A6. De vele parkeerruimte op Palazzo maakt dat de locatie per auto goed toegankelijk is. Verder lopen er diverse fietspaden naar de locatie, waardoor de bereikbaarheid per fiets ook gewaarborgd is. Een bushalte in het winkelgebied zorgt ervoor dat Palazzo ook per openbaar vervoer bereikbaar is.

De locatie is goed voor 199 voltijdbanen. Dit is minder dan 1 procent van de totale werkgelegenheid van de stad. Al deze werkgelegenheid is te vinden in de sector handel. Op Palazzo is dan ook alleen ruimte voor de vestiging van grootschalige, volumineuze detailhandel. Logisch gevolg hiervan is dat de locatie beschikt over een groot aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak. De detailhandel die zich op Palazzo mag vestigen zijn aanbieders binnen het klassieke PDV-aanbod op het gebied van woninginrichting, plant en dier, installatiegerelateerd (zoals zonweringen e.d.), keukens, sanitair, tuincentra, bouwmarkten, ABC-goederen⁸⁶. Aanbieders binnen PDV+ segment zijn ook toegestaan, waaronder rijwielen, verlichting, outdoor, witgoed en babyartikelen (>70% volumineus) Andere grootschalige aanbieders van volumineus aanbod als bruingoed blijven gevestigd in het Stadshart. Palazzo is dan ook een aanvulling op de verschillende centra in de stad met een boodschappenfunctie en kan benoemd worden als woonboulevard+. Om ervoor te zorgen dat er alleen sprake is van volumineuze perifere detailhandel is er een minimum ondergrens aan de vloeroppervlakte van 800 m² gesteld. Momenteel heeft de locatie vooral een lokale verzorgingsfunctie en zijn het vooral de eigen inwoners van de stad die hun inkopen hier doen. De koopkrachtbinding is ten opzichte van 2009 licht gestegen en bedraagt momenteel 21 procent. De omzet per vierkante meter ligt bij Palazzo lager dan bij de andere Lelystadse winkelgebieden. Dit is te verklaren doordat de branchering "in en om het huis" met veel grootschalige winkels een lagere omzet per vierkante meter realiseren. Het economisch functioneren van Palazzo ligt dan ook rond het landelijk gemiddelde.

De panden op deze locatie dateren uit de periode na 1999 en zijn relatief jong en de kwaliteit, uitstraling en onderhoud wordt over het algemeen als voldoende tot zeer goed beoordeeld⁸⁷. In totaal staat er 5,2 procent van het totaal aantal op Palazzo beschikbare vierkante meters leeg. Het huidige economische klimaat zorgt ervoor dat de winkels in de woonbranche en het concept "woonboulevard" onder druk staan. Dit brengt het risico met zich mee dat de leegstand in de nabije toekomst verder toe zou kunnen nemen, waardoor het functioneren van de locatie in gevaar kan komen.

Toekomstperspectief

De huidige positie van Palazzo wordt omschreven als een grootschalige concentratie van winkels voor laagfrequente aankopen met een stedelijk verzorgingsgebied. De locatie en het concept "woonboulevard" staan echter onder druk van de huidige economische situatie, waardoor de toekomst van deze locatie onzeker is. Voor de toekomst is het dan ook van belang om vooral een antwoord te geven op de gewenste innovatie en dynamiek die de "woonboulevards" behoeven en niet zozeer gericht op het oplossen van leegstand op de woonboulevard ("slechts" 5,2%). Onderstaande uitgangspunten met betrekking tot branchering, functieverbreding en aantrekkingskracht worden noodzakelijk geacht voor de toekomst van deze locatie:

Branchering

- Het blijven toepassen van de brancheringsvoorwaarden in de klassieke PDV-branches: woninginrichting, keukens, sanitair, doe-het-zelf, tuincentra, installatiegerelateerd (zoals zonweringen e.d.), plant en dier, alsmede de ABC-branches; auto, boten en caravans.

⁸⁵ PDV staat voor Perifere Detailhandel Vestigingen.

⁸⁶ Abc-goederen zijn auto's, boten, caravans en daarmee direct samenhangende goederen.

⁸⁷ Op basis van WOZ-taxatierapportage

- Het blijven toepassen van de brancheringsvoorwaarden in de PDV+ branches: verlichting, outdoor en hengelsport, witgoed, rijwielen en babyartikelen (>70% volumineus)
- Grootschalige sportformules, zoals bijvoorbeeld Topshelf en de binnenstadsversie van Decathlon (tussen de 2.000 en 4.500 m²), hebben steeds meer een recreatief winkelenkarakter (try&buy). Het stadshart biedt voldoende vestigingsmogelijkheden ook in deze schaalgrootte. Concepten groter dan 4.500 m² kunnen op of aansluitend op Palazzo worden gerealiseerd.
- Uitsluiten van de branches levensmiddelen, drogisterij-artikelen, schoenen/kleding en mode, vrijetijd (incl. media, speelgoed, hobby, boeken, beeld- en geluiddragende, e.d.). Deze branches vormen de kern van het winkelaanbod in boodschappencentra (wijk- en buurtcentra) en de recreatieve winkelgebieden (Stadscentrum en Bataviastad).

Functieverbreiding

Functieverbreiding door meer flexibiliteit in het bestemmingsplan en andersoortige bedrijvigheid toestaan dan detailhandel, hierbij kan gedacht worden aan:

- Bepaalde specifieke sport- en leisurfuncties met een lokale of bovenlokale verzorgingsfunctie, zoals een grootschalig fitnesscentrum (> 1.500 m²). Voor andere dan deze sport- of leisurfuncties kan een vrijstellingsbevoegdheid door B&W worden opgenomen, waarbij de initiatiefnemer eenduidig en objectief verifieerbaar moet aantonen dat vestiging in het Stadshart niet mogelijk is om verkeerskundige, ruimtelijke of milieutechnische (o.a. geluid en/of luchtkwaliteit) redenen.
- Verruiming van de mogelijkheden voor winkelgeleerde horeca. Dit is in lijn met de dynamiek in de sector en op woonboulevards en leidt ertoe dat de levendigheid op de woonboulevards wordt vergroot. Hierbij zou de vrijstelling gelimiteerd moeten worden in aantal vestigingen (maximaal 3) en aantal m² (totaal max. 500 m²). Het moet daarnaast gaan om winkelgeleerde daghoreca, die de openingstijden van de overige aanbieders volgt. Op die manier wordt voorkomen dat hier een nieuw horecaconcentratiegebied ontstaat, hetgeen beleidsmatig ongewenst is.

Daarnaast gaan we onderzoeken of de eis van minimale vloeroppervlakte per vestiging op Palazzo (800 m²) losgelaten kan worden. Door deze eis los te laten wordt het mogelijk om minder grotere aanbieders te kunnen ontvangen die een goede aanvulling kunnen zijn op het aanbod en daarmee het gebied als woonboulevard versterken. Het is wel van groot belang dat de eis met betrekking tot de branchering strikt gehandhaafd blijft om te voorkomen dat de PDV locatie verandert naar een regulier winkelcentrum.

Regionale aantrekkingskracht

Uitbreiding van Palazzo met alleen de woonbranche zorgt niet voor een regionale aantrekkingskracht. Hier is overigens ook geen distributieve ruimte voor. Er moet meer gebeuren om dat te bereiken. In dit stadium is het lastig te bepalen welke vorm het precies aan gaat nemen. Echter, de volgende criteria zijn leidend:

- De uitbreiding moet resulteren in regionale aantrekkingskracht.
- Toevoeging van vierkante meters winkelruimte moet niet de detailhandelstructuur uit balans brengen.
- De marktruimte dient aangetoond te worden.

Een thematische benadering, bijvoorbeeld „outdoor“ of „het buitenleven“ zou hierin kunnen passen en zal grotendeels gaan leunen op de koopkrachttoevloeiing vanuit de regio. In het kader van de ontwikkeling van Warande is het bepalen van de exacte locatie en omvang gewenst.

5.4.4.4 Westerdreef

Type locatie	Specifiek werkmilieu – Voorzieningen (PDV)	
Eerste bouwjaar	ntb	
Naam bestemmingsplan	Noordersluis 2012	
Winkelvoorraad	0 m ² wvo	
Plancapaciteit detailhandel (2012)	Totaal tot 2040:	5.000 m ² wvo
Handelingsperspectief	Beperkt groeigebied	
Koopmotief	Doelgerichte aankopen	

Stand van zaken

In de gewenste toekomstige detailhandelstructuur wordt de Westerdreef gepositioneerd als perifere detailhandelsconcentratie met een stedelijke functie. In de huidige situatie is er echter nog geen sprake van een echte concentratie van perifere detailhandel op deze locatie. Met de groei van het inwonertal van de stad door onder andere de nieuwe wijk Warande, ontstaat er op termijn distributieve ruimte in de doe-het-zelf en tuinbranche tot 5.000 m² wvo. Een aan Palazzo ondersteunend perifere concentratie gericht op het lokale verzorgingsgebied is dan gewenst, zodat Palazzo volledig de ruimte kan nemen om een regionale versterking te weeg te kunnen brengen. Met het oog op de spreiding van deze branches en gelet op de bereikbaarheid van de locatie, is Westerdreef een zeer geschikte locatie. Daarnaast vormt de locatie een mooie schil om bedrijventerrein Noordersluis heen en is sprake van een zichtlocatie.

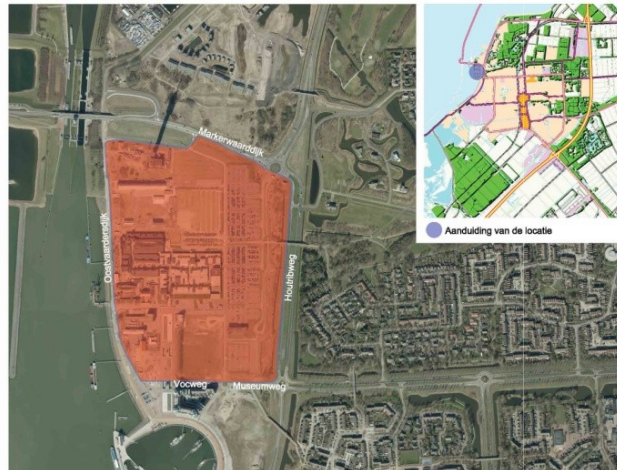
Toekomstperspectief

De trends en ontwikkelingen en huidige situatie binnen de PDV-markt zijn dusdanig dat een volledige ontwikkeling van de Westerdreef als PDV locatie niet verantwoord is. Ten opzichte van Palazzo kent Westerdreef dan ook een beperktere branchering en is er naast winkels in ABC-branches, installatiegerelateerde branches, rijwielen, badkamers en keukens. ruimte voor een tuincentrum (max. 2.000 m² wvo excl. buitenruimte) en een bouwmarkt (max. 3.000-3.500 m² wvo). Door het beperkte PDV-profiel is deze locatie tevens geschikt als alternatief voor verplaatsingen van ongewenste detailhandelsvestigingen op bedrijventerreinen. Naast de doe-het-zelf- en tuinbranche is installatiegerelateerd aanbod een goede aanvulling wanneer er op termijn distributieve ruimte ontstaat. Winkels in parket, keukens, badkamers, zonweringen e.d. passen binnen dit profiel.

5.4.4.5 Batavia Stad gebied

Type locatie	Specifieke werklocatie – Voorzieningen	
Segmentering (Plabeka)	n.v.t	
Eerste bouwjaar	2001 opening 1 ^e fase	
Naam bestemmingsplan	Bestemmingsplan Museumkwartier (2004)	
Winkelvoorraad (2012)	18.753 m ² wvo	
Plancapaciteit detailhandel	Totaal tot 2040:	25.000 m ² wvo ⁸⁸
Handelingsperspectief	Groeigebied	
Koopmotief	Recreatief winkelen	

⁸⁸ In totaal mag Batavia Stad uitbreiden tot 25.000 m² v.v.o. In tegenstelling tot alle andere winkelgebieden wordt voor Batavia Stad het v.v.o. (verkoopvloeroppervlak) gehanteerd. De afwijking heeft te maken met afspraken die in het verleden zijn gemaakt en op basis waarvan de berekeningen zijn gemaakt. De verhouding v.v.o. : b.v.o. is 100:125.



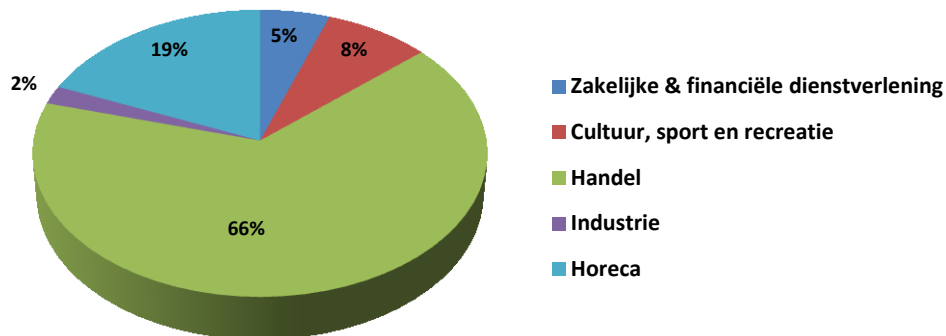
Stand van zaken

Het thematische centrum, Batavia Stad, is een Factory Outlet Centre, waarvan de eerste fase in 2001 geopend is. Deze centra kennen hun oorsprong in de Verenigde Staten en zijn ontstaan uit fabriekswinkels. In Batavia Stad krijgen fabrikanten de mogelijkheid om zelfgeproduceerde producten direct aan de consument te verkopen. Het assortiment bestaat voornamelijk uit overtollige voorraden, producten die niet aan de hoge kwaliteitseisen voldoen en uit retourzendingen van aansprekende merken die tegen gereduceerde prijzen aangeboden worden. Batavia Stad kan worden omschreven als een thematisch winkelgebied waar gefunshopt (recreatief gewinkeld) kan worden. Het gebied kent dan ook een bijzondere aantrekkingskracht op consumenten uit de regio en daarbuiten, waarmee het een (boven)regionaal verzorgingsgebied heeft.

Batavia Stad is gelegen aan de kuststrook van Lelystad en is onderdeel van het Museumkwartier. Het plangebied wordt begrensd door de Houtribweg, de Markerwaarddijk en de Museumweg/De Helling. (zie kaartje). Vooral de Houtribweg en de Markerwaarddijk vormen belangrijke toegangswegen tot het winkelgebied. De Houtribweg staat in verbinding met de rijksweg A6 via op- en afrit Lelystad Noord en zorgt voor een verkeersafwikkeling die buiten de stad om gaat. De Markerwaarddijk vormt de verbinding met Enkhuizen. Samen met de vele parkeermogelijkheden zorgt dit voor een goede autobereikbaarheid. Een directe busverbinding vanaf het bus- en treinstation Lelystad Centrum zorgt ervoor dat het centrum ook met het openbaar vervoer goed bereikbaar is. Tevens zorgen verschillende fietspaden ervoor dat Batavia Stad ook per fiets te bereiken is. Het is van groot belang dat de bereikbaarheid goed is, omdat het centrum vele (boven)regionale bezoekers trekt.

Het gebied waarin Batavia Stad is gevestigd, het Museumkwartier, kent een hoop bedrijvigheid in de sector handel. Verder kent het gebied een aantal vestigingen in de sectoren horeca, cultuur, sport en recreatie en de zakelijke dienstverlening. De werkgelegenheidscijfers laten een identiek beeld zien. Het gebied is goed voor 537 voltijdbanen. Dit is iets minder dan 2 procent van het totaal aantal voltijdbanen in de stad. De meeste werkgelegenheid (66 procent) komt voor in de sector handel. De sector horeca is goed voor 19 procent van de werkgelegenheid. Opgemerkt kan worden dat de werkgelegenheid van deze sectoren zich vooral in Batavia Stad heeft gevestigd. De overige werkgelegenheid in het gebied komt voor in de sectoren cultuur, sport en recreatie (8 procent) en in de zakelijke en financiële dienstverlening (5 procent).

Figuur 5.16: Banen per sector Batavia Stad per 1-4-2012



Bron: Provincie Flevoland, bewerking Gemeente Lelystad, O&S, 2012

Batavia Stad kent een zeer laag leegstandspercentage, namelijk 1,2 procent. Deze leegstand duurt over het algemeen niet lang en ontstaat door de verplaatsing van bedrijvigheid. Deze leegstand is dan ook te typeren als frictieleegstand en is niet alarmerend, omdat deze panden snel weer gevuld worden. Het vastgoed is minder dan een decennium oud en kan dan ook niet als verouderd gezien worden. Dit is terug te zien in de kwaliteit en uitstraling van het gebied die als goed beoordeeld kan worden.

In de huidige vorm functioneert Batavia Stad goed. Het centrum heeft een (boven)regionale aantrekkingskracht en kent een groot aantal bezoekers per jaar. In het verleden werd getwijfeld of de ontwikkeling van Batavia Stad de gewenste detailhandelsstructuur niet uit balans zou brengen en negatieve effecten op de winkelcentra Stadshart en Lelycentre zou hebben. Uit periodieke effectmetingen is echter gebleken dat de nadelige effecten van de opening van Batavia Stad op deze winkelcentra minimaal zijn⁸⁹. Batavia Stad lijkt niet te concurreren met bestaande winkelcentra, omdat het aanbod niet hetzelfde is als dat van reguliere winkels. Het centrum kan gezien worden als aanvulling op de bestaande winkelcentra en daarmee een positieve bijdrage leveren aan de detailhandelsstructuur. Omdat de negatieve effecten van Batavia Stad op de positie van de bestaande winkelcentra echter nog steeds op de loer liggen is het van belang om deze effecten te blijven monitoren. Het is dan ook van belang dat het "outlet concept" gehandhaafd blijft en dat reguliere detailhandel uitgesloten blijft. Zodoende wordt de ontwikkeling van Batavia Stad afgestemd op de prioriteit die aan het Stadshart is gegeven.

Toekomstperspectief

Mits het outlet concept gehandhaafd blijft, is er ruimte voor uitbreiding van Batavia Stad. Wegens het bijzondere karakter van het winkelgebied en de (boven)regionale aantrekkingskracht wordt Batavia Stad in de detailhandelsstructuur gepositioneerd als thematisch centrum. Ingezet wordt op versterking waarmee de toename van de recreatieve waarde en het fungehalte kan worden bereikt. Om tot deze gewenste versterking te komen wordt afronding met een laatste fase toegestaan, waarmee het aantal vierkante meters aan winkeloppervlak uitgebreid wordt. Het maximum aantal vierkante meters aan winkeloppervlak tot waar Batavia Stad mag groeien is op 25.000 m² gesteld. Deze toevoeging mag alleen ingevuld worden volgens de eisen van het outlet concept (reguliere detailhandel en detailhandel in de dagelijkse artikelsector is uitgesloten). Door hieraan vast te houden zijn de te verwachten nadelige effecten op de detailhandelsstructuur gering. De effectmetingen die sinds de opening van Batavia Stad gehouden zijn wijzen dit uit.

⁸⁹ Goudappel Coffeng (2012), Monitoring effecten Batavia Stad 5-meting

Het outlet centrum werkt als katalysator voor nieuwe ontwikkelingen die op hun beurt ook weer bezoekers aantrekken. Hier profiteert uiteindelijk de gehele stad van. Daarom kan Batavia Stad niet alleen als thematisch winkelcentrum gezien worden, maar ook als onderdeel van de uitbreiding en versterking van de recreatieve functies op gebieds- en stadsniveau. Met een uitbreiding op komst en de huidige dynamiek in de retailsector is een evaluatie van de afspraken die er tot nu toe zijn gemaakt over het concept onvermijdelijk.

5.4.4.6 Overige detailhandelslocaties

Buiten de voornoemde werklocaties is er verspreid over de stad een aantal uitzonderingen voor detailhandel om ruimte te geven aan de dynamiek in de detailhandelssector.

Batavia-Haven

Voor reguliere detailhandel zijn er in Batavia Haven geen mogelijkheden. Doordat de distributieve ruimte ontbreekt en het primaire draagvlak te klein is, is het niet wenselijk om op een dergelijk schaalniveau een extra winkelgebied toe te voegen. Voor deze kleinschalige locatie moet gedacht worden aan nautisch gerelateerde detailhandel zoals een watersportwinkel. Verder is voor te stellen dat vanwege de passantenhaven ook een havenwinkel aanwezig is, waar in beperkte mate dagelijkse goederen worden verkocht ten behoeve van de passanten (zie bijvoorbeeld de voorzieningenmix van Flevo Marina). In het bestemmingsplan is er een mogelijkheid van 500 m² bvo opgenomen ten behoeve van een winkelsteunpunt. Tevens zou een goede mix tussen horeca, leisure en dienstverlenende bedrijven de boulevard kunnen verlevendigen. Voor Batavia-Haven wordt er dus ingezet op *consolidatie* van de huidige mogelijkheden.

Groene Velden

De locatie Groene Velden wordt niet afzonderlijk in de detailhandelsstructuur opgenomen als detailhandelsconcentratie. Echter, in tegenstelling tot reguliere woonwijken is detailhandel in de vorm van een nevenactiviteit op deze locatie wel mogelijk. Hiervoor geldt dat de verkoopactiviteiten moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. Het moet aan de hoofdactiviteit ondersteunende detailhandel zijn;
2. De detailhandel is ondergeschikt in termen van benutte bedrijfsruimte. Wanneer er geen sprake meer is van ondergeschiktheid dan betreft het een winkel en is vestiging op de Groene Velden niet toegestaan.
3. De verkoopruimte mag niet meer dan 20% van het totale bvo van de vestiging bedragen met een maximum van 100 m² wvo.

Uitzondering zijn de reeds specifiek toegestane detailhandel in bloemen en planten en tuingerelateerde detailhandel (niet zijnde een tuincentrum).

Verspreide detailhandel in de wijk Warande

In het meest recente ontwikkelingsplan Warande 2.0 is de mogelijkheid opgenomen om detailhandel verspreid in de wijk te vestigen. Echter, gezien de huidige marktomstandigheden is herijking van dit uitgangspunt noodzakelijk. Nadelige effecten ontstaan voor het toekomstige wijkwinkelcentrum, het buurtwinkelcentrum aan de Buizerdweg en de algehele detailhandelsstructuur als er niet zorgvuldig omgegaan wordt met uitbreiding van het winkelaanbod. In de verdere uitwerking van de Warandeplannen en de planologische vertaling dient onderzocht te worden welke mogelijkheden en voorwaarden opgenomen kunnen worden.

Detailhandel in het buitengebied

Gezien de landelijke ontwikkelingen op het gebied van agrarische bedrijfsvoering, zijn agrariërs op zoek naar alternatieve inkomstenbronnen. Dit betreft vaak de verkoop van eigen producten rechtstreeks aan consumenten en het inzetten op recreatieve activiteiten. Als het gaat om de verkoop van producten is het aanbod "vers" een belangrijk onderscheidend element voor de boerderijverkoop ten opzichte van bijvoorbeeld supermarkten. Boerderijwinkels kunnen op deze manier positief bijdragen aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het landelijk gebied. Uitgangspunt is wel dat de boerderijverkoop geen nadelig effect mag hebben op de detailhandelstructuur. Vandaar dat de volgende randvoorwaarden worden gesteld:

1. Aan de hoofdactiviteit ondersteunende detailhandel.
2. De detailhandel is ondergeschikt in termen benutte bedrijfsruimte. Wanneer er geen sprake meer is van ondergeschiktheid dan betreft het een winkel en is vestiging in het landelijk gebied niet toegestaan.
3. De verkoopruimte mag niet meer dan 20% van het totale bvo van de vestiging bedragen met een maximum van 100 m² wvo.

6. Uitvoeringsparagraaf

Met het vaststellen van deze Structuurvisie Locatiebeleid wordt een besluit genomen over de visie van het gemeentebestuur op de ruimtelijke ontwikkeling van werklocaties binnen de gemeente. Hiermee wordt echter geen besluit genomen over de uitvoering van de gepresenteerde visie. Binnen deze uitvoeringsstrategie wordt op hoofdlijnen de beoogde wijze van het verwezenlijken van de vastgestelde visie geschetst. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende inspanningen die in het kader van deze visie verricht dienen te worden en de daarbij behorende verwachte termijn.

Actie	(Bestuurs)opdracht	Wie	Middelen	Afronding
1. Onderzoek naar de haalbaarheid van de herhuisvesting van de vervangingsvraag vanuit het Lelycentre en De Meent in het Stadshart.	Ja, en plan van aanpak	BLD / Projectgroep Stadshart	100 eigen uren en/of €10.000	Kwartaal 1, 2014
2. Uitvoering van het raadsbesluit (B11-17297) om met een plan van aanpak te komen om 15.000 tot 25.000 m ² bvo aan verouderde kantoren van de markt te halen door functiewijziging, hergebruik of sloop.	Ja	BLD / EVO	110 eigen uren en/of minimaal €5.000	Kwartaal 1, 2014
3. Advisering over het instellen van en/of deelname aan een Kantorenfonds om de leegstand van kantoren aan te pakken waarover in Plabeka-verband is gesproken.	Nee	BLD	10 eigen uren	T.z.t
4. Opzetten van een systeem voor permanente monitoring van de kwaliteit van werklocaties door middel van kwaliteitskaarten in combinatie met een schouwing.	Ja, al aanwezig	BLD	625 eigen uren, budget €25.000	Kwartaal 4, 2013
5. Uitvoering van het raadsbesluit (B11-17297) om met een plan van aanpak te komen voor de toekomstige herstructureringsopgave op Oostervaart.	Mogelijk	BLD / EVO	20 eigen uren	n.v.t.
6. Bezinnen op hoe in de toekomst door middel van het instellen van een herstructureringsfonds middelen op te halen voor de herstructurering van bedrijventerreinen en kantorenlocaties.	Nee	BLD / EVO	100 eigen uren; budget €10.000 (experts)	Kwartaal 1, 2014
7. Uitwerken van de gevolgen van de uitvoering van "Convenant Voorraadbeheersing en Afstemming Werklocaties Provincie Flevoland", "Convenant Aanpak Leegstand Kantoren", "Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020" en "Uitvoeringsstrategie Plabeka".	Per maatregel bekijken.	BLD / EVO	Eigen uren (werkplan)	Permanent
8. Kennisdeling met betrekking tot het stedelijk programmeren ter voorkoming van overaanbod kantoren en bedrijventerreinen (organisatie).	Nee	BLD / EVO	100 eigen uren; budget €5.000 (extern)	Kwartaal 3, 2013
9. Opstellen van plan van aanpak voor de transformatie van de binnenstedelijke bedrijventerreinen Gildenhof, Griend, Kempenaar en Jol van regulier bedrijventerrein naar gemengd milieu, waardoor functiemenging mogelijk wordt.	Mogelijk	BLD / EVO	250 eigen uren	Kwartaal 2, 2014
10. Onderzoek of de voorwaarden met betrekking tot aan-huis-gebonden beroepen en –activiteiten aangepast dienen te worden.	Nee	BLD / EVO	100 eigen uren	Kwartaal 1, 2014 en via herzieningscyclus bestemmingsplannen

Actie	(Bestuurs)opdracht	Wie	Middelen	Afronding
11. Opstellen van een plan van aanpak voor de transformatie van de kantorenlocatie Lelycentre. Onderzocht dient te worden: 1. In hoeverre de daling van de vastgoedprijzen kan resulteren in een succesvolle opstart van een totaalaanpak van de locatie; 2. In hoeverre het mogelijk is om de (semi-)overheidsinstellingen vanuit het Lelycentre in het Stadshart te herhuisvesten, en; 3. Of het gebruik van een herstructureringsfonds hierbij wenselijk is.	Mogelijk	BLD / EVO	500 eigen uren (relatie met punt 1) (relatie met punt 6)	Kwartaal 2, 2014
12. Opstellen van een plan van aanpak om het gewenste profiel op Flevopoort te bereiken door de verlaging van de zonering op cluster 4 door; 1. Bij nieuwe aanvragen / vestigingen rekening te houden met de gewenste zonering 2. In overleg te gaan met gevestigde bedrijven om de zonering in overeenstemming met het gewenste profiel te brengen 3. Aanpassing van het bestemmingsplan	Nee	EVO BLD / EVO BLD	Eigen uren 300 eigen uren en/of €5.000 Eigen uren	Permanent Kwartaal 3, 2014 Conform herzieningscyclus bestemmingsplan
13. Opstellen van een plan van aanpak om een start te maken met de herprofilering van Noordersluis door aanpassing van de milieuzonering door: 1. Bij nieuwe aanvragen / vestigingen rekening te houden met de gewenste zonering 2. In overleg te gaan met de gevestigde bedrijven om de zonering in overeenstemming met het gewenste profiel te brengen 3. Aanpassen van het bestemmingsplan	Nee	EVO BLD / EVO BLD	Eigen uren 500 eigen uren en/of €5.000 Eigen uren	Permanent Kwartaal 4, 2013 Conform herzieningscyclus bestemmingsplan
14. Opstellen van een plan van aanpak om het gewenste profiel op Oostervaart te bereiken door aanpassing van de milieuzonering door: 1. Bij nieuwe aanvragen / vestigingen rekening te houden met de gewenste zonering 2. In overleg te gaan met de gevestigde bedrijven om de zonering in overeenstemming met het gewenste profiel te brengen 3. Aanpassen van het bestemmingsplan	Nee	EVO BLD / EVO BLD	Eigen uren 400 eigen uren en/of €5.000 Eigen uren	Permanent Kwartaal 1, 2014 Conform herzieningscyclus bestemmingsplan
15. Onderzoeken of de eis van minimale vloeroppervlakte per vestiging op Palazzo losgelaten kan worden.	Nee	EVO	50 eigen uren	Kwartaal 2, 2014
16. Onderzoek naar gebruik subsidiemogelijkheden voor kleinschalige herstructurering werklocaties	Nee	EVO / BLD	50 eigen uren	Kwartaal 4, 2013
17. Opstellen strategienota leegstand detailhandel	Nee	EVO	250 eigen uren	Kwartaal 4, 2013
18. Onderzoeken hoe de Leegstandswet gebruikt kan worden om de herstructureringsopgave beperkt te houden	Nee	EVO	50 eigen uren	Kwartaal 4, 2013
19. Onderzoeken hoe al dan niet samen met de exploitant de momenteel verspreide grootschalige speciaalzaken te concentreren op of nabij Palazzo.	Nee	EVO	150 eigen uren	Kwartaal 2, 2014

Actie	(Bestuurs)opdracht	Wie	Middelen	Afronding
20. Opstellen van plan van aanpak om de verspreide detailhandel op bedrijventerreinen elders onder te brengen, zodat de locaties weer in lijn komen met vestigingsbeleid.	Mogelijk	EVO / BLD	250 eigen uren	Kwartaal 4, 2013
21. Handhaving strijdig gebruik (specifiek detailhandel) opnemen in het handhavingsuitvoeringsprogramma.	Nee	EVO	n.t.b.	Kwartaal 4, 2013
22. Periodieke monitoring van het functioneren van het Stadshart	Nee	EVO	50 eigen uren en ca. €25.000 pj	Permanent
23. Onderzoek naar de mogelijkheden om tot een goed functionerend buurtwinkelcentrum voor Lelystad Haven te komen.	Nee	EVO	50 eigen uren	Kwartaal 2, 2014
24. Periodieke evaluatie afspraken met betrekking tot uitbreiding Batavia Stad.	Nee	EVO	25 eigen uren	Permanent.
25. Vertaling van beleidskaders in bestemmingsplannen	Nee	EVO	100 eigen uren	Permanent.

Bijlage A: Klankbordgroep

De klankbordgroep bestond uit de volgende personen:

Extern:

Dhr. H. Van Groenestein	-	Provincie Flevoland
Dhr. A. Vuuregge	-	Provincie Flevoland
Dhr. R. Nijboer	-	Provincie Flevoland
Dhr. H.P. Krolis	-	Gemeente Almere
Mevr. V. Van der Goot	-	Kamer van Koophandel – Gooi-, Eem- en Flevoland
Dhr. G. Klein	-	Bedrijfskring Lelystad (BKL)

Intern:

Dhr. M. Lebbing	-	Beleidsmedewerker (BLD-REB)
Dhr. R.J. Moorman	-	Beleidsmedewerker Economische Zaken (BLD-REB)
Dhr. R. Huizenga	-	Accountmanager en Beleid (EVO-ECO)
Dhr. R. Sluiter	-	Stedenbouwkundig tekenaar (BLD-REB)
Dhr. J. Koeckhoven	-	Informatiemanagement (FAB-KOI)
Dhr. J. Van der Meer	-	Stedenbouwkundig ontwerper (BLD-REB)
Dhr. W. Van der Vlugt	-	Juridisch beleidsmedewerker (RDB-BHJ)
Dhr. J. Bos	-	Juridisch medewerker (RDB-BHJ)
Dhr. B. Terbach	-	Beleidsmedewerker (BLD-REB)
Dhr. S. Schaap	-	Stagiair afdeling Beleid (BLD-REB)

Bijlage B: Kwaliteitskaarten

Hieronder volgt een overzicht van de verschillende lagen en sublagen van de kwaliteitskaarten met bijbehorende databron.

Laag:	Omschrijving	Sublagen	Databron
Voortgang	Status en oppervlakten van de kavels.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kavel is verkocht 2. Kavel is te koop 3. Kavel is in erfpacht uitgegeven 	Afdeling EVO – gemeente Lelystad
Aanbod	Leegstand per pand	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pand geheel leeg 2. Pand voor meer dan de helft in gebruik 3. Pand voor minder dan de helft in gebruik 4. Pand volledig in gebruik 	WOZ-registratie – gemeente Lelystad
Duur van leegstand	Geeft aan hoe lang een pand leeg staat. Een pand dat meer dan 3 jaar achter elkaar leeg staat kan duiden op structurele leegstand.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pand staat sinds 2012 leeg 2. Pand staat sinds 2011 leeg 3. Pand staat sinds 2010 leeg 4. Pand staat sinds 2009 leeg 5. Pand staat sinds 2008 of langer leeg 6. Pand staat gedeeltelijk leeg 	WOZ-registratie – gemeente Lelystad
Sectoren	Geeft aan in welke bedrijfssector de gevestigde bedrijvigheid actief is.	<ol style="list-style-type: none"> 1. (bouw)nijverheid, industrie en energie 2. Zakelijke dienstverlening 3. Cultuur, sport en recreatie 4. Financiële dienstverlening 5. Handel 6. Horeca 7. Informatie en communicatie 8. Landbouw, bosbouw en visserij 9. Overheid en zorg 10. Overige dienstverlening 11. Vervoer en opslag 12. Verhuur van en handel in onroerend goed 	Provincie Flevoland en Kamer van Koophandel (O.b.v. SBI-codering)
Bouwjaren	Geeft aan in welke tijdperiode het pand gebouwd is.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Periode voor 1972 2. Periode van 1972 – 1982 3. Periode van 1982 – 1992 4. Periode van 1992 – 2002 5. Periode van 2002 – 2012 	Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) - Kadaster
Milieucategorieën werkelijk	Geeft de milieuhinder van het bedrijf aan.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Categorie 2 is lage hinder 2. Categorie 3 is redelijke hinder 3. Categorie 4 is hoge hinder 4. Categorie 5 is zeer hoge hinder 	MPM4All gemeente Lelystad – op basis van uitgegeven milieuvergunningen.
Milieucategorieën beleid	Geeft aan uit welke milieucategorie bedrijvigheid zich op basis van beleid op die locatie gevestigd mag zijn	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tot en met milieucategorie 2 2. Tot en met milieucategorie 3-1 3. Tot en met milieucategorie 3-2 4. Tot en met milieucategorie 4-1 5. Tot en met milieucategorie 4-2 6. Tot en met milieucategorie 5-2 	Bestemmingsplannen – Gemeente Lelystad
Onderhoud	Geeft de mate van onderhoud aan de individuele panden aan.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zeer goed 2. Goed 3. Voldoende 4. Slecht 5. Zeer slecht 6. Onbekend 	Dit is op basis van de taxatierapportage uit de WOZ-registratie – Gemeente Lelystad.
Kwaliteit	Geeft de kwaliteit van de individuele panden aan.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zeer goed 2. Goed 3. Voldoende 4. Slecht 5. Zeer slecht 6. Onbekend 	Dit is op basis van de taxatierapportage uit de WOZ-registratie – Gemeente Lelystad.

Laag	Omschrijving	Sublagen	Databron
Uitstraling	Geeft de uitstraling van de individuele panden weer.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zeer goed 2. Goed 3. Voldoende 4. Slecht 5. Zeer slecht 6. Onbekend 	Dit is op basis van de taxatierapportage uit de WOZ-registratie – Gemeente Lelystad.
Ontwikkeling WOZ-waarde	Geeft de ontwikkeling van de waarde van de individuele panden tussen 2006-2011. Een waarde < 100% betekent een waardedaling. Een waarde >100% is een waardeverhoging.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Minder dan 80% 2. 80 – 90% 3. 90 – 95% 4. 95 – 100% 5. 100 – 105% 6. 105 – 110% 7. 110 – 115% 8. 115 – 120% 9. Meer dan 120% 	Dit is op basis van de taxatierapportage uit de WOZ-registratie – Gemeente Lelystad.
Woningen	Geeft aan of er woningen op het terrein aanwezig zijn. Woning = gebruiksfunctie voor wonen.	Aanwezig of niet	Basisregistratie Adressen en Gebouwen – Kadaster
Detailhandel	Geeft aan of er detailhandel gevestigd is. De omschrijving voor detailhandel = gebruiksfunctie voor het verhandelen van materialen, goederen of diensten.	Aanwezig of niet	Basisregistratie Adressen en Gebouwen - Kadaster

Bijlage C: Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven⁹⁰

Aan-huis-verbonden beroepen:

Uitoefening van (para-) medische beroepen, waaronder:

Individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, dierenarts etc.

Advies- en ontwerpbureaus, waaronder:

Reclame ontwerp, grafisch ontwerp, architect etc.

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder:

Notaris, advocaat, accountant, assurantie-/verzekeringsbemiddeling, exploitatie en handel in onroerende zaken

Kleinschalige bedrijfsmatige (aan-huis-verbonden) activiteiten:

Kledingmakerij

(Maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

Schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf.

Reparatiebedrijfjes ten behoeve van particulieren, zoals:

Schoen-/lederwarenreparatiebedrijf, uurwerkreparatie, goud- en zilverwerkreparatie, reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen, reparatie van muziekinstrumenten.

Uitgezonderd zijn: auto- en motorreparatiebedrijven.

Overige dienstverlening, zoals:

Kappersbedrijven, schoonheidssalons.

Uitgezonderd zijn: prostitutie en seksinrichtingen.

Onderwijs, zoals:

Autorijschool, naaicursussen, computercursussen etc.

Uitgezonderd zijn: werkplaatsen en laboratoria.

⁹⁰ Dit beleid is enigszins verouderd en onderzocht zal worden of dit beleid aanpassing behoeft.

Bijlage D: Toepassing provinciaal locatiebeleid

In het provinciale locatiebeleid is een indeling gemaakt, waarop werklocaties op gemeentelijk niveau onderscheiden kunnen worden. Deze “locatietypen” mogen op lokaal niveau nader en meer specifiek ingevuld worden. De gemeente Lelystad heeft ervoor gekozen om dit niet te doen om zo een onoverzichtelijke indeling te voorkomen.

Het provinciale locatiebeleid maakt onderscheid tussen een drietal overkoepelende vestigingsmilieus, die vervolgens zijn opgesplitst in een zevental locatietypen.

1. Centrummilieu

Het centrummilieu biedt plaats aan een concentratie van arbeids- en bezoekersintensieve functies, zoals kantoren, winkels en andere consumentgerichte en maatschappelijke voorzieningen in combinatie met woningbouw mits dit milieutechnische inpasbaar is. De hoofdcentra van de kernen en wijkcentra van grotere kernen kunnen in deze categorie ingedeeld worden. Deze locaties zijn vaak in de directe nabijheid van een openbaarvervoersknooppunt gelegen en zijn vaak verbonden met het hoofdwegennet. Tot deze categorie behoren de locatietypen “Grootstedelijk centrummilieu” en “Overige centra”.

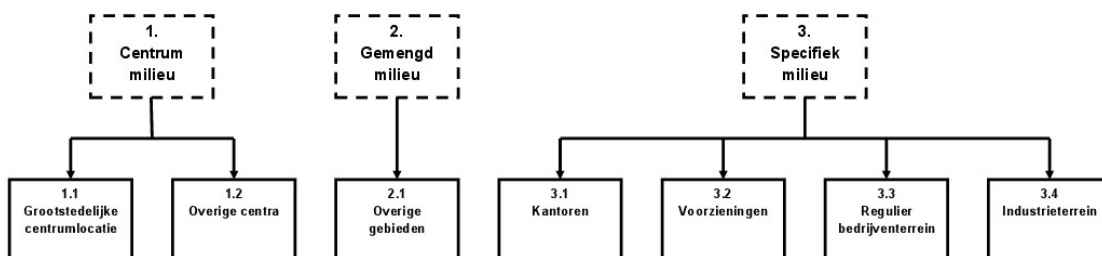
2. Gemengd woonwerkmilieu

Een gemengd woonwerkmilieu bestaat over het algemeen uit een aaneengesloten stedelijke woonbebouwing. De woonfunctie is dominant, maar functiemenging met kleinschalige kantoren, voorzieningen en overige bedrijvigheid is mogelijk, mits dit ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar is. Het locatietype dat tot deze categorie behoort is “Overig gebied”.

3. Specifiek werkmilieu

De specifieke werkmilieus separate terreinen die bedoeld zijn voor bedrijven, kantoren en voorzieningen die door hun schaal en functioneren (milieuhinder, externe veiligheid, omvangrijke mobiliteit) niet passen in het centrummilieu en het gemengde woonwerkmilieu. Hierdoor is er een beperkte mate van menging met wonen en voorzieningen mogelijk. Deze milieus zijn goed bereikbaar over de weg en veroorzaken zo min mogelijk overlast voor de directe omgeving. Tot deze categorie behoren de locatietypen “Kantoren”, “Voorzieningen”, “Regulier bedrijventerrein” en “Industrieterrein”.

Onderstaande figuur geeft een schematische weergave van de locatietypologie die de gemeente Lelystad hanteert.



De gemeente kent wel een aantal locaties die als “thematisch” zijn aangeduid, echter kunnen deze zowel onder de locatietypen kantoren (Airport Garden City), voorzieningen (Batavia Stad, Palazzo), regulier bedrijventerrein (Luchthaven Lelystad) als het type industrieterrein (Flevokust) ondergebracht worden. Om een overzichtelijke indeling te houden is ervoor gekozen om voor deze locaties geen

aparte locatietypering toe te voegen. De extra voorwaarden voor vestiging die op deze locaties gelden zijn in de *factsheets* (bijlage G) opgenomen.

Elk locatietype kent eigen criteria op het gebied van de geschiktheid voor typen bedrijvigheid, kantorenomvang (solitair / kantoorhoudendheid), ruimtelijke kwaliteit (functiemenging, ruimtegebruik, beeldkwaliteit), bereikbaarheid (infrastructuur, parkeren) en maximale milieuhinder. Van de gemeenten wordt verwacht dat zij in hun vestigingsbeleid uitwerking geven aan deze verschillende typen werklocaties. Deze uitwerking is opgenomen in tabel D.3.

In deze tabel wordt per locatietype op vijf hoofdonderdelen uitgewerkt welke criteria gelden. De vijf hoofdonderdelen die onderscheiden worden zijn:

- Werkfuncties
- Bereikbaarheid
- Parkeren
- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Functiemenging

Elk van deze hoofdonderdelen is weer uiteengelegd in verschillende criteria die aangeven waar het betreffende locatietype aan dient te voldoen. Dit “moeten voldoen” valt uiteen in drie niveaus van hardheid:

- Goedkeuringscriteria; dit zijn harde criteria die worden gebruikt bij plantoetsing.
- Richtlijnen; dit zijn planvoorschriften waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken.
- Aanbevelingen; dit zijn aandachtspunten of beleidswensen.

In tabel D.3 komen deze “normen” tot uiting door het gebruik van verschillende kleuren. Hierbij zijn de **goedkeuringscriteria** rood, de **richtlijnen** groen en de **aanbevelingen** blauw. Zo kan het zijn dat er binnen een hoofdonderdeel meerdere niveaus van hardheid voorkomen, maar ook dat een hoofdonderdeel volledig bestaat uit normen die tot één van de niveaus van hardheid behoren.

Tabel D.1: Indeling werklocaties per locatietype

1. Centrummilieu		2. Gemengd milieu	3. Specifiek werkmilieu			
1.1 Grootstedelijke centrumlocatie	1.2 Overige centrumlocatie	2.1 Overig gebied	3.1 Kantoren	3.2 Voorzieningen	3.3 Regulier bedrijventerrein	3.4 Industrieterrein
<ul style="list-style-type: none"> • Stadshart 	<ul style="list-style-type: none"> • Lelycentre 	<ul style="list-style-type: none"> • Gildenhof • Jol • Griend • Kempenaar 	<ul style="list-style-type: none"> • De Meent / Schans / Veste • Hanzepark / Botter • Airport Garden City 	<ul style="list-style-type: none"> • Palazzo • Westerdreef • Batavia Stad • Buurt- en wijkwinkelcentra • Overige detailhandels locaties 	<ul style="list-style-type: none"> • Flevopoort • Larserpoort • Noordersluis • Middendreef • Rivierenbuurt • Airport Garden City • Luchthaven Lelystad • Bio Science Park 	<ul style="list-style-type: none"> • Oostervaart • Flevokust

Tabel D2: Specificatie criteria provinciale locatiebeleid

Criterium	Definitie	Norm
Nadere specificatie	<ul style="list-style-type: none"> Beschrijving van waar locatietype aan moet voldoen 	<ul style="list-style-type: none"> Goedkeuringscriterium
Werkfuncties		
Uitgesloten (werk)functies	<ul style="list-style-type: none"> Uitgesloten (werk)functies kunnen zijn: wonen, voorzieningen, kantoren en 'overige bedrijvigheid'. Per locatietype wordt aangegeven welke niet zijn toegestaan. 	<ul style="list-style-type: none"> Goedkeuringscriterium
Maximum kantoorhoudendheid % bvo kavelniveau	<ul style="list-style-type: none"> De maximum hoogte van het percentage kantoorhoudendheid per kavel voor een locatietype gemeten in bvo. 	<ul style="list-style-type: none"> Goedkeuringscriterium
Grootte individueel kantoorpand (bvo)	<ul style="list-style-type: none"> De minimum en/of maximum grootte van een kantoorgebouw gemeten in m² bvo. Er kunnen zich dus wel meerdere gebruikers in één kantoorgebouw vestigen. 	<ul style="list-style-type: none"> Richtlijn/aanbeveling
Omvang kantoren op locatie totaal	<ul style="list-style-type: none"> De minimum en/of maximum totale omvang van het kantoorvloeroppervlak op een vestigingslocatie gemeten in m² bvo. 	<ul style="list-style-type: none"> Richtlijn/aanbeveling
Milieuhindercategorie	<ul style="list-style-type: none"> De milieuhindercategorie waaraan een bedrijf die zich op een vestigingslocatie wil vestigen moet voldoen. 	<ul style="list-style-type: none"> Goedkeuringscriterium
Bereikbaarheid		
Spoor	<ul style="list-style-type: none"> Ontsluiting per trein voor personen en/of goederenvervoer 	<ul style="list-style-type: none"> Goedkeuringscriterium/richtlijn/aanbeveling
HOV (vrije busbaan en/of regionaal ontsloten)	<ul style="list-style-type: none"> Ontsluiting via hoogwaardig openbaarvervoer (HOV), d.w.z. via vrije busbaan of (inter)regionale busverbinding. 	<ul style="list-style-type: none"> Goedkeuringscriterium/richtlijn/aanbeveling
Lokale bus	<ul style="list-style-type: none"> Ontsluiting via lokale bus 	<ul style="list-style-type: none"> Richtlijn
Weg	<ul style="list-style-type: none"> Ontsluiting via de weg 	<ul style="list-style-type: none"> Richtlijn
Water	<ul style="list-style-type: none"> Ontsluiting via water 	<ul style="list-style-type: none"> Aanbeveling
Fiets	<ul style="list-style-type: none"> Ontsluiting via fietspaden 	<ul style="list-style-type: none"> Richtlijn
Voetgangers	<ul style="list-style-type: none"> Ontsluiting via voetpaden 	<ul style="list-style-type: none"> Aanbeveling
Parkeren		
Op eigen terrein	<ul style="list-style-type: none"> Verplichting van parkeren op eigen terrein 	<ul style="list-style-type: none"> Goedkeuringscriterium/richtlijn/aanbeveling
Betaald parkeren openbaar gebied	<ul style="list-style-type: none"> Mogelijkheden van betaald parkeren in openbaar gebied 	<ul style="list-style-type: none"> Aanbeveling
Pakeernorm	<ul style="list-style-type: none"> Beschrijving van noodzaak van gebiedsparkeerbaldans, minimum en maximum parkeernormen, parkeren op maaiveld en collectief parkeren. 	<ul style="list-style-type: none"> Richtlijn
Minimum parkeernorm kantoor	<ul style="list-style-type: none"> Minimum aantal parkeerplaatsen per m² bvo kantooruimte 	<ul style="list-style-type: none"> Aanbeveling
Minimum parkeernorm bedrijfshal	<ul style="list-style-type: none"> Minimum aantal parkeerplaatsen per m² bvo bedrijfshal 	<ul style="list-style-type: none"> Aanbeveling
Maximum parkeernorm maaiveld	<ul style="list-style-type: none"> Maximum aantal parkeerplaatsen per m² bvo op maaiveld 	<ul style="list-style-type: none"> Aanbeveling
Maximum parkeernorm	<ul style="list-style-type: none"> Maximum aantal parkeerplaatsen per m² bvo 	<ul style="list-style-type: none"> Richtlijn/aanbeveling
Ruimtegebruik		
Minimaal bebouwingspercentage	<ul style="list-style-type: none"> Bebouwingspercentage is de oppervlakte van de op de kavel gelegen gebouwen gedeeld door de totale oppervlakte van de kavel. Minimale bebouwingspercentage is de ondergrens waaraan de bebouwing op een kavel moet voldoen. 	<ul style="list-style-type: none"> Aanbeveling
Minimale FSI	<ul style="list-style-type: none"> Floor Space Index (FSI) is de verhouding tussen het aantal m² bvo en het kaveloppervlak. 	<ul style="list-style-type: none"> Aanbeveling
Beeldkwaliteitsplan	<ul style="list-style-type: none"> Opstellen van een plan waarin de beeldkwaliteit van een vestigingslocatie wordt weergegeven 	<ul style="list-style-type: none"> Aanbeveling
Funciemenging		
Wonen	<ul style="list-style-type: none"> nvt 	<ul style="list-style-type: none"> Aanbeveling
Voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> nvt 	<ul style="list-style-type: none"> Aanbeveling
Kantoren	<ul style="list-style-type: none"> nvt 	<ul style="list-style-type: none"> Aanbeveling
Overige bedrijvigheid	<ul style="list-style-type: none"> nvt 	<ul style="list-style-type: none"> Aanbeveling

Tabel D3: Uitwerking provinciale locatiebeleid

Locatietype	1. Centrummilieus		2. Gemengd milieus	3. Specifiek werkmilieus			
	1.1 Grootstedelijke centrumlocatie	1.2 Overige centra	2.1 Overige gebieden	3.1 Kantoren	3.2 Voorzieningen	3.3 Reguliere bedrijventerreinen	3.4 Industrierterreinen
Omschrijving locatietype	<ul style="list-style-type: none"> locatie bij (intercity) station zeer geschikt voor grote baliekantoren en frontoffices levendigheid door intensieve functiemenging 	<ul style="list-style-type: none"> locatie bij 2^e orde OV-knooppunt of station of centrum van kernen met meer dan 15.000 inwoners 	<ul style="list-style-type: none"> alle overige gebieden die niet behoren tot de centrummilieus of specifieke werkmilieus 	<ul style="list-style-type: none"> specifieke locatie voor het vestigen van kantoren. geen menging met andere functies (m.u.v. wonen en locatieverzorgende voorzieningen) 	<ul style="list-style-type: none"> specifieke locatie voor het vestigen van grootschalige detailhandel, leisure en voorzieningen als zorginstellingen en onderwijs 	<ul style="list-style-type: none"> specifieke locatie voor het vestigen van "overige bedrijvigheid" 	<ul style="list-style-type: none"> specifieke locatie voor het vestigen van bedrijven met hoge milieucategorie (3 t/m 5) en/of externe veiligheidsrisico's In kleine gemeenten kan dit in een zone op een regulier bedrijventerrein worden gerealiseerd
Werkfuncties	<ul style="list-style-type: none"> overige bedrijvigheid tenzij naar aard en schaal passend 	<ul style="list-style-type: none"> overige bedrijvigheid tenzij naar aard en schaal passend 	<ul style="list-style-type: none"> geen 	<ul style="list-style-type: none"> wonen overige bedrijvigheid niet-locatie-verzorgende voorzieningen 	<ul style="list-style-type: none"> overige bedrijvigheid tenzij naar aard en schaal passend kantoren, tenzij noodzaak / behoefte aangetoond 	<ul style="list-style-type: none"> wonen kantoren, tenzij aangetoond kan worden dat op de voor bestemde locaties geen plek is: niet-locatie-verzorgende voorzieningen 	<ul style="list-style-type: none"> wonen kantoren niet-locatie-verzorgende voorzieningen
<i>Uitgesloten (werk)functies</i>							
<i>Maximale kantoorhoudendheid % bvo kavelniveau</i>	100%	100%	maximaal 100% per kavel en 25% op gebiedsniveau*	100%	100%	30% uitzonderingen mogelijk om hoofdkantoren te vestigen of op thematische terreinen**	30%
<i>Grootte individueel kantoorpand (bvo)</i>	vanaf 3.000 m ² bvo, wel deelbaar in verhuur	max. 5.000 m ² bvo	max. 1.500 m ² bvo	geen maximum	geen separate kantoren, tenzij op de voor kantoren bestemde locaties geen plek is en dan naar aard en schaal passend	geen separate kantoren	geen separate kantoren
<i>Totale omvang kantoren op locatie</i>	min. 70.000 m ² bvo afhankelijk van gebiedsgrootte	min. 10.000 m ² bvo	max. 10.000 m ² bvo	geen eisen	geen eisen	nvt	nvt
<i>Milieuhiërarchie</i>	1-2	1-2	1-3	1-3	1-3***	2-3	3-5
Bereikbaarheid							
<i>Spoor</i>	(intercity)station	treinstation wenselijk	geen eisen	geen eisen	wenselijk	multimodale ontsluiting voor goederenvervoer wenselijk	multimodale ontsluiting voor goederenvervoer wenselijk
<i>HOV</i>	ja, interregionaal ontsloten	ja	geen eisen	wenselijk, gedifferentieerd naar omvang en dichtheid	wenselijk, gedifferentieerd naar omvang en dichtheid	wenselijk, gedifferentieerd naar omvang en dichtheid	wenselijk
<i>Lokale bus</i>	goed bereikbaar per bus	goed bereikbaar per bus	goed bereikbaar per bus	rand terrein, op terrein wenselijk	goede ontsluiting per bus	goede ontsluiting per bus wenselijk	goede ontsluiting per bus wenselijk
<i>Weg</i>	goed bereikbaar per auto ontsluiting via hoofdweg	goed bereikbaar per auto ontsluiting via hoofdweg	goed bereikbaar per auto	goed bereikbaar per auto ontsluiting minimaal via hoofdweg nabij snelweg	goed bereikbaar per auto ontsluiting minimaal via hoofdweg	goed bereikbaar per auto ontsluiting via hoofdweg wenselijk	goed bereikbaar per auto ontsluiting via hoofdweg wenselijk
<i>Water</i>	nee	nee	nee	nee	nee	multimodale ontsluiting soms gewenst, geen noodzaak	multimodale ontsluiting soms gewenst, geen noodzaak
<i>Fiets</i>	vrijliggende fietspaden	vrijliggende fietspaden	vrijliggende fietspaden	vrijliggende fietspaden	vrijliggende fietspaden	vrijliggende fietspaden	vrijliggende fietspaden
<i>Voetgangers</i>	voetpaden	voetpaden	voetpaden	voetpaden	voetpaden	voetpaden	voetpaden
Parkeren							
<i>Op eigen terrein</i>	niet noodzakelijk	niet noodzakelijk	ja	ja	niet noodzakelijk	ja	ja
<i>Betaald parkeren openbaar</i>	ja	passend bij locatie	nee	nee	passend bij locatie	nee	nee
<i>Parkeernorm</i>	<ul style="list-style-type: none"> gebiedsparkeerbalans maximum norm als verkeerskundig nodig eventueel beperking op maaiveld bevorderen dubbelgebruik parkeergelegenheid 	<ul style="list-style-type: none"> gebiedsparkeerbalans geen maximum parkeernorm eventueel beperking op maaiveld bevorderen dubbelgebruik parkeergelegenheid 	<ul style="list-style-type: none"> geen maximum parkeernorm eventueel beperking op maaiveld 	<ul style="list-style-type: none"> geen maximum parkeernorm eventueel beperking op maaiveld 	<ul style="list-style-type: none"> geen maximum parkeernorm bij grote voorzieningen bij voorkeur geconcentreerd in parkeergarages 	<ul style="list-style-type: none"> minimum parkeernorm afhankelijk van terrein geen maximum parkeernorm 	<ul style="list-style-type: none"> geen maximum parkeernorm
<i>Minimum parkeernorm kantoren</i>	1:125 m ² bvo	1:60 m ² bvo	1:100 m ² bvo	1:60 m ² bvo	passend bij locatie	nee	nee
<i>Minimum parkeernorm bedrijfshal</i>	nvt	nvt	1:150 m ² bvo	nvt	nvt	geen	geen
<i>Maximum parkeernorm maaiveld</i>	1:250 m ² bvo	1:125 m ² bvo	geen	passend bij locatie	passend bij locatie	geen	geen
<i>Maximum parkeernorm</i>	1:60 m ² bvo, tenzij niet haalbaar	geen	geen	geen	geen	geen	geen
Ruimtegebruik							
<i>Minimale bebouwingspercentage</i>	<ul style="list-style-type: none"> passend bij locatie afhankelijk van functie 	<ul style="list-style-type: none"> passend bij locatie afhankelijk van functie 	<ul style="list-style-type: none"> passend bij locatie afhankelijk van functie 	35%	25%	25%	25%
<i>Minimale FSI</i>	<ul style="list-style-type: none"> passend bij locatie afhankelijk van functie 	<ul style="list-style-type: none"> passend bij locatie afhankelijk van functie 	<ul style="list-style-type: none"> passend bij locatie afhankelijk van functie 	1	streefwaarde is 0,25	streefwaarde is 0,4	streefwaarde is 0,4
<i>Beeldkwaliteitsplan</i>	ja	ja	wenselijk	wenselijk	wenselijk	ja	ja
Functiemenging							
<i>Wonen</i>	ja	ja	ja	nee	ja, sociaal veiliger	nee	nee
<i>Voorzieningen</i>	ja	ja	ja	locatieverzorgend	ja	locatieverzorgend	locatieverzorgend
<i>Kantoren</i>	ja	ja	ja	ja	ja, indien naar aard en schaal passend	nee	nee
<i>Overige bedrijvigheid</i>	nee, tenzij naar aard en schaal passend en milieucategorie 1-2	nee, tenzij naar aard en schaal passend en milieucategorie 1-2	ja, mits naar aard en schaal passend en milieucategorie 1-2	nee	nee, tenzij naar aard en schaal passend en milieucategorie 1-2	ja	ja

* Gebied is het in het bestemmingsplan omschreven gebied. In dit gebied mag maximaal 25% van het beboude gebied worden gebruikt voor kantoorruimte. De rest dient ingevuld te worden met andere functies.
 ** De uitzonderingen zijn opgenomen in de factsheets en bestemmingsplannen behorende tot de betreffende werklocaties.
 *** Er zijn ook voorzieningen die in een hoge milieucategorie 5 en 6 vallen. Deze vragen om een bijzondere inpassing en kunnen niet zomaar op een standaard voorzieningenlocatie worden ingepast.

Toelichting Tabel D.3:

Algemeen

Omschrijving locatietype

Hier dient een korte omschrijving te worden gegeven van wat er onder een locatietype wordt verstaan en worden (indien noodzakelijk) specifieke bedrijfsactiviteiten waarvoor locaties bestemd zijn weergegeven.

Werkfuncties

Uitgesloten (werk)functies (goedkeuringscriterium)

Hier dient te worden weergegeven welke functies (overige bedrijvigheid, wonen, kantoren en/of voorzieningen) niet mogelijk zijn in het betreffende vestigingsmilieu. Op industrieterreinen is het bijvoorbeeld niet mogelijk om te wonen, mogen geen separate kantoren worden gevestigd en mogen alleen voorzieningen zich vestigen indien deze locatieverzorgend zijn.

Maximum kantoorhoudendheidspercentage bvo kavelniveau (goedkeuringscriterium)

Door de keuze voor het meten van kantoorhoudendheid op kavelniveau wordt het mogelijk dat bedrijven op reguliere bedrijventerreinen en industrieterreinen een deel van hun kantoorruimte tijdelijk verhuren aan andere bedrijven. Provinciaal wordt een maximum van 70% voorgesteld voor de specifieke werkmilieus voorzieningen en reguliere bedrijventerreinen en 50% op industrieterreinen. Per type terrein dienen de gemeenten aan te geven wat het percentage kantoorhoudendheid is. De gemeente Lelystad kiest ervoor om een grens van maximaal 30% kantoorhoudendheid voor de meeste reguliere bedrijven- en industrieterreinen vast te stellen. Uitzonderingen kunnen gemaakt worden voor zichtlocaties op Flevopoort en Larserpoort. Op deze locaties wordt een kantoorhoudendheid van maximaal 70% toegestaan op privaatrechtelijke kavels, mits er op het publiekrechtelijke blok (dat uit meerdere privaatrechtelijke kavels kan bestaan) sprake is van een maximale kantoorhoudendheid van 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte. Het is zelfs zo dat er uitzonderingen geformuleerd zijn voor bedrijvigheid waarbij een maximale kantoorhoudendheid boven de 70% is toegestaan. Dit is gedaan op basis van SBI-codes en is vooral gericht op het mogelijk maken van autoafhankelijke kantoren langs de A6. Andere reden voor uitzondering is het faciliteren van de vestiging van het hoofdkantoor op de locatie. Deze uitzonderingen zijn voor de afzonderlijke werklocaties in de factsheets opgenomen.

Grootte individueel kantoorpand (bvo)

Voor vestigingslocaties waar separate kantoren zich mogen vestigen, wordt een minimum en/of maximum omvang per gebouw in m² bvo beschreven. Het is wel mogelijk dat er meer bedrijven in één gebouw gevestigd kunnen zijn (multitennant). In principe is dit een richtlijn.

Voor de grootstedelijke centrumlocaties, overige centra en het specifieke werkmilieu 'kantoren' is de grootte van een individueel kantoorband een aanbeveling. Grootstedelijke centrummilieus vragen om een zekere schaalgrootte en hier is dan ook een ondergrens van 3.000 m² gedefinieerd. Middelgrote kantoren tot 5.000 m² kunnen terecht op de overige centrumlocaties. Het specifieke werkmilieu 'kantoren' is geschikt voor grootschalige panden (geen maximum), terwijl de kleinere kantoren tot 1.500 m² individueel in de woonwijk of in de overige centra terecht kunnen.

Totale omvang kantoren op locatie (aanbeveling)

Hiermee wordt aangegeven aan welke omvang in totaal aantal m² bvo de gehele vestigingslocatie moet of mag voldoen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'grote' kantorenlocaties (minimaal 10.000 m² bvo), 'middelgrote' kantorenlocaties (tussen 3.000 en 10.000 m² bvo) en 'kleine' kantorenlocaties (maximaal 3.000 m² bvo). Op reguliere bedrijventerreinen en industrieterreinen is dit criterium niet van toepassing, omdat hier, behoudens eventuele kantorenzones, geen separate kantoren gevestigd mogen worden.

Milieuhindercategorie (goedkeuringscriterium)

Hiermee wordt aangegeven tot welke milieucategorie bedrijvigheid zich mag vestigen op de verschillende locaties.

Bereikbaarheid

Bereikbaarheid per spoor en HOV (goedkeuringscriteria)

Hierbij is gekozen voor een differentiatie naar dichtheid van benutting. Kantorenlocaties, bedrijventerreinen met hoge kantoorhoudendheid en in mindere mate gemengde terreinen dienen goed ontsloten te zijn met het openbaar vervoer. Een goede ontsluiting per openbaar vervoer staat gelijk aan locaties op knooppunten van het openbaar vervoer met frequente trein- of busverbindingen (2x per uur in de spits) in meerdere richtingen of locaties gelegen bij HOV (Interliner, snelbussen, busbanen). Dit is afzonderlijk per werklocatie aangegeven in de factsheets.

Voor ontsluiting per spoor geldt dat bij grootstedelijke centrummilieus de ligging bij een (intercity) station noodzakelijk is. Voor de overige centra en het specifieke werkmilieu 'voorzieningen' geldt als richtlijn dat een treinstation wenselijk is. Binnen het specifieke werkmilieu 'voorzieningen' is bereikbaarheid per spoor als aanbeveling opgenomen, evenals dat het geval is bij sommige 'reguliere bedrijventerreinen' en 'industrieterreinen' indien multimodale ontsluiting wenselijk is (aanbeveling).

Ontsluiting via HOV met frequente busverbindingen geldt als goedkeuringscriterium in de centrummilieus. Voor de specifieke werkmilieus geldt dit criterium als richtlijn; het is wenselijk dat deze locaties met HOV worden ontsloten. Voor gemengde gebieden geldt dat er geen eisen gesteld worden conform HOV.

Bereikbaarheid per lokale bus

Voor alle locaties is een goede ontsluiting per bus wenselijk. Naar omvang en dichtheid van de locatie en de ligging is hierin verdere differentiatie mogelijk. Deze differentiatie is onderdeel van de gemeentelijke vestigingsplaatsvisie, waarbij het lastig is om voorschriften op te nemen over bedieningsniveaus. Om die reden is de bereikbaarheid per lokale bus een richtlijn, waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

Bereikbaarheid via de weg

Locaties dienen goed bereikbaar te zijn met de auto. Per locatie is er echter wel verschil mogelijk in de mate van ontsluiting over de weg. Ook de bereikbaarheid over de weg is een richtlijn, waardoor een motivatie nodig is om weer te geven of de ontsluiting afdoende is.

Bereikbaarheid via water

Bij sommige bedrijventerreinen is het gewenst om over het water bereikbaar te zijn. Dit komt vooral voor als multimodale ontsluiting gewenst is. Van multimodale ontsluiting is op dit moment sprake op industrieterrein Flevokust. De bereikbaarheid over water is dan veelal een aanbeveling.

Bereikbaarheid op de fiets

Bedrijventerreinen dienen goed bereikbaar te zijn per fiets. Tussen de woongebieden en werkgebieden dienen daarvoor bij voorkeur goede rechtstreekse fietsverbindingen aanwezig te zijn. Vanuit het oogpunt van veiligheid verdienen vrijliggende fietspaden de voorkeur. Ook hier gaat het om een richtlijn.

Bereikbaarheid te voet

In alle vestigingsmilieus zijn voetpaden wenselijk. Met name de looproute van de openbaar vervoerhalte naar de bedrijven vraagt specifieke aandacht. De bereikbaarheid voor voetgangers is een aanbeveling.

Parkeren

Parkeren op eigen terrein (goedkeuringscriterium)

Op de specifieke werkmilieus 'kantoren', 'reguliere bedrijventerreinen' en 'industrieterreinen' is parkeren op eigen terrein verplicht en moeten er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gecreëerd worden zodat er geen afwenteling op de omgeving plaatsvindt. Wel kan een streven naar een gedeeltelijke collectieve oplossing opgenomen worden. Op andere werklocaties is parkeren op eigen terrein niet noodzakelijk, maar het mag natuurlijk wel.

Betaald parkeren openbaar

In de centrummilieus en het specifieke werkmilieu voorzieningen bestaat de mogelijkheid om betaald parkeren in de openbare ruimte in te voeren om deze locaties te kunnen voorzien van voldoende parkeergelegenheid. Het gaat hier om een aanbeveling.

Parkeernorm

Het criterium 'parkeernorm' geeft aan of er bij het parkeren rekening gehouden dient te worden met de gebiedsparkeerbalans. Daarbij wordt aangegeven of er een maximum parkeernorm is, er beperkingen zijn voor het parkeren op maaiveld en of dubbelgebruik van parkeergelegenheden moet worden bevorderd. De parkeernorm is een richtlijn, waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Per werklocatie en functie zijn er diverse uitgangspunten opgesteld. Deze zijn per locatie verwerkt in de factsheets.

Minimum parkeernorm kantoren / bedrijfshal

Een minimum parkeernorm is opgesteld om voldoende parkeergelegenheid te garanderen zodat er geen afwenteling op de omgeving plaatsvindt. De minimum parkeernormen zijn gedefinieerd voor vrijwel alle locaties. De waarden kunnen verschillen naar functie. Zo wordt onderscheid gemaakt tussen kantoren met of zonder baliefunctie, arbeidsintensieve en –extensieve bedrijvigheid en verschillende vormen van detailhandel. De streefwaarden zijn per locatie verwerkt in de factsheets en gelden als een aanbeveling.

Maximum parkeernorm maaiveld

Deze aanbeveling is geformuleerd ter bevordering van een zorgvuldig ruimtegebruik. Als de norm op het maaiveld strenger is dan de minimum parkeernorm zouden de overige plaatsen gecreëerd moeten worden via *collectieve parkeervoorzieningen* of op-, onder- het gebouw door middel van een parkeerdek. Dit laatste komt vooral voor op grote kantorenlocaties.

Maximum parkeernorm

De maximum parkeernorm is alleen gedefinieerd voor de grootschalige stationslocaties ter bevordering van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit is een aanbeveling.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Minimale bebouwingspercentage

Ter bevordering van zorgvuldig ruimtegebruik dienen streefwaarden opgenomen te worden ten aanzien van het minimale bebouwingspercentage. Het minimale bebouwingspercentage geeft de ondergrens aan, waar de bebouwing op een kavel minimaal aan moet voldoen. Per locatie is hiervoor in de factsheets een streefwaarde voor opgenomen.

Minimale Floor Space Index (FSI)

De FSI geeft de verhouding tussen het aantal m² bvo van het pand en het kaveloppervlak. Hoe hoger deze waarde, hoe zorgvuldiger omgegaan wordt met de ruimte. Er is sprake van een aanbeveling. Per locatie is hiervoor in de factsheets een streefwaarde opgenomen.

Beeldkwaliteitplan

Op sommige locaties is het wenselijk dat er een beeldkwaliteitplan opgesteld wordt. Dit is per locatie aangegeven. Het gaat om een aanbeveling.

Funciemenging

In de tabel is aangegeven bij welke vestigingsmilieus het mengen van verschillende functies mogelijk (en gewenst) is. In de centrum- en gemengde milieus is het mengen van wonen, kantoren, voorzieningen en overige bedrijvigheid mogelijk, indien de laatste naar aard en schaal passend is. Veelal worden hiervoor de milieucategorieën 1 en 2 zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het VNG als leidraad genomen. Woon-werkcombinaties zijn uitermate geschikt voor vestiging in de gemengde milieus.

Bij voorzieningenlocaties is het gewenst om te mengen met wonen, omdat dit de sociale veiligheid ten goede komt. Verder is het mogelijk om hier kantoren te ontwikkelen indien de noodzaak daarvan wordt aangetoond.

Op de overige specifieke werkmilieus (kantoren, regulier bedrijventerrein, industrieterrein) is mengen van overige bedrijvigheid met wonen en kantoren niet mogelijk. Alleen locatieverzorgende voorzieningen (o.a. horeca, servicepunten, tankstations) zijn toegestaan. Er geldt hier een 'nee, tenzij'-beleid. In de bestemmingsplannen moet expliciet worden bepaald wat wel mag.

Bijlage E: Bedrijfsactiviteiten Flevokust

Inleiding

Lelystad ziet kansen om haar stedelijke economie verder te versterken door in te zetten op het industrieel-logistiek profiel (2003, 2007, 2011)⁹¹. Via werklocatie Flevokust kan dit profiel worden ingevuld.

Flevokust bestaat straks uit twee onderdelen: een industrieel (binnenvaart)haventerrein en een terrein voor distributie, opslag en logistiek. Een dergelijke keuze past ook goed in de regionale context van Flevoland en de Metropoolregio Amsterdam, waarbij tekorten aan natte kavels en kavels voor bedrijven in de hogere milieucategorie zijn geconstateerd (Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040, Snoeien om te kunnen Bloeien). Flevokust wordt op metropoolregionale schaal gezien als een aanvulling op de regionale bedrijventerreinstrategie.

De binnenvaarthaven biedt straks voor het zittende bedrijfsleven in Lelystad, Almere en daarbuiten een uitstekende extra voorziening voor goederenvervoer naast de bestaande mogelijkheden voor aan- en afvoer via de weg. Dit geldt voor de bedrijven op andere werklocaties maar ook voor bijvoorbeeld de land- en tuinbouwsector.

Wat willen we

Flevokust is een uitstekende vestigingsplek voor bedrijven die passen binnen het profiel productie, opslag, distributie en vervoerservices. Deze bedrijfsactiviteiten voeden/ondersteunen de havenfunctie en vervoer over water. De marketing en acquisitie voor Flevokust richt zich op deze doelgroep.

Industriële producenten zijn vaak afhankelijk van de aan- en afvoer over water. In eerste instantie wordt gedacht aan de vervaardiging van bouwmaterialen (in de breedste zin), hout, metaal, en de productie van voedingsmiddelen & dranken. Daarnaast wordt ingezet op die industriële activiteiten die lading genereren voor de binnenvaarthaven, hetzij via containers, hetzij via bulk (textiel, metaalbewerking, machinebouw en de bouw van vervoermiddelen). In algemene zin wil Flevokust derhalve vestigingsmogelijkheden bieden voor transportkostengevoelige industriële activiteiten die in belangrijke mate gebruik maken van de haven voor de aan- en afvoer van hun goederen.

Daarnaast wil Lelystad via Flevokust de ruimte bieden aan distributie en opslag en logistieke en vervoersactiviteiten die direct samenhangen met de aan-, af- en doorvoer van goederenstromen over water (van water naar water, of van weg naar water en vice versa). Wanneer hierdoor de goederenvervoerstromen dikker worden, ontstaan kansen voor value added logistics.

Wat willen we niet

Een aantal activiteiten is uitgesloten. Het betreft hier onder andere: detailhandel, hoogovens, olieraffinaderijen, kerncentrales, (en in het verlengde daarvan ook de activiteiten die te maken hebben met de voorverwerking, aanvoer van grondstoffen van dergelijke activiteiten). Verder is op grond van het locatiebeleid het vervoer van levende dieren uitgesloten. In het verlengde hiervan zijn bedrijfsactiviteiten uitgesloten die te maken hebben met de bewerking van vlees van (levende) dieren.

Op grond van het locatiebeleid zijn tevens 'niet-locatieverzorgende' voorzieningen niet toegestaan. Dit zijn voorzieningen wier werkingssfeer/marktbereik verder strekken dan het gebied Flevokust. Deze niet-locatieverzorgende voorzieningen dienen op grond van het vestigingsbeleid in Lelystad op andere locaties te worden gesitueerd. Dit om onnodige concurrentie (alsmede negatieve externe effecten ter plaatse) met voorzieningen die op de juiste plek gevestigd zijn te voorkomen. Het al dan niet toestaan van dergelijke voorzieningen is in hoge mate afhankelijk van timing. Wanneer het terrein voor meer dan de helft is uitgegeven kunnen dergelijke voorzieningen zich vestigen, wanneer zij vooraf hebben aangetoond dat het marktgebied ook niet verder strekt dan het terrein Flevokust. Hier moet worden gedacht aan "restaurant/snackbar/cafeteria" en bijvoorbeeld een motorbrandstofverkooppunt.

⁹¹ Naar een sterke economie in Lelystad, 2003, Raad van Lelystad; Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid, 2007, Raad van Lelystad; Strategisch Acquisitiebeleid Lelystad, 2011, B&W van Lelystad.

Bijlage F: Totaaloverzicht branchering detailhandel op bedrijventerreinen

Bedrijventerrein	Zonder ontheffing	Met ontheffing
Gemengd milieu:		
<i>Gildenhof</i>	Productiegebonden, niet zijnde voedings- en genotmiddelen	Woninginrichting
<i>Kempenaar</i>	Ondergeschikte detailhandel	Keukens en sanitair
<i>Griend</i>	ABC-branches	Tuingerelateerd
<i>Jol</i>	Grove bouwmaterialen	Installatiegerelateerd
		Rijwielen
		Kringloopwinkels
Regulier bedrijventerrein:		
<i>Flevopoot</i>	Productiegebonden, niet zijnde voedings- en genotmiddelen	Installatiegerelateerd
	Ondergeschikte detailhandel	Tuingerelateerd
	ABC-branches	Sauna's, fitnessapparatuur e.d.
	Grove bouwmaterialen	
	Brand- en explosiegevaarlijke stoffen	
	Rijwielen	
<i>Larserpoot</i>	Productiegebonden, niet zijnde voedings- en genotmiddelen	Geen
	Ondergeschikte detailhandel	
<i>Noordersluis</i>	Productiegebonden, niet zijnde voedings- en genotmiddelen	Kringloopwinkels
	Ondergeschikte detailhandel	
	ABC-Branches	
	Grove bouwmaterialen	
	Brand- en explosiegevaarlijke stoffen	
	Rijwielen	
<i>Middendreef</i>	Productiegebonden, niet zijnde voedings- en genotmiddelen	Geen
	Ondergeschikte detailhandel	
Rivierenbuurt:		
<i>Ketelmeerstraat</i>	Productiegebonden, niet zijnde voedings- en genotmiddelen	Woninginrichting
	Ondergeschikte detailhandel	Keukens en sanitair
	ABC-branches	Tuingerelateerd
	Grove bouwmaterialen	Installatiegerelateerd
		Rijwielen
		Kringloopwinkels
<i>Merwede</i>	Productiegebonden, niet zijnde voedings- en genotmiddelen	Geen
	Ondergeschikte detailhandel	
<i>Sont</i>	Productiegebonden, niet zijnde voedings- en genotmiddelen	Geen
	Ondergeschikte detailhandel	
<i>Airport Garden City / Larserknoop</i>	Productiegebonden, niet zijnde voedings- en genotmiddelen	Geen
	Ondergeschikte detailhandel	
<i>Luchthaven Lelystad</i>	Productiegebonden, niet zijnde voedings- en genotmiddelen	Geen
	Ondergeschikte detailhandel	
	Passagiers- en bezoekersgericht	
<i>Bio Science Park</i>	Geen	Geen
Industrieterrein:		
<i>Oostervaart</i>	Productiegebonden, niet zijnde voedings- en genotmiddelen	Kringloopwinkels
	Ondergeschikte detailhandel	
	ABC-Branches	
	Grove bouwmaterialen	
	Brand- en explosiegevaarlijke stoffen	
<i>Flevokust</i>	Geen	Geen

Bijlage G: Factsheets

Op de factsheets wordt per werklocatie een overzicht geboden welke voorwaarden er gelden voor bedrijvigheid om zich op de locatie te vestigen. Om het overzichtelijk te houden wordt bij de presentatie van deze factsheets dezelfde categorisering aangehouden als het provinciale locatiebeleid: centrummilieu, gemengd milieu en specifiek milieu. Hierbij zullen de werklocaties in onderstaande volgorde gepresenteerd worden:

Centrummilieus (G.1)

1. Stadshart
2. Lelycentre

Gemengde milieus (G.2)

1. Gildenhof
2. Griend
3. Jol
4. Kempenaar

Specifieke werkmilieus (G.3)

A. Reguliere bedrijventerreinen

1. Flevopoort
2. Larserpoort
3. Noordersluis
4. Rivierenbuurt (Ketelmeerstraat, Merwede, Sont)
5. Airport Garden City / Larserknoop
6. Luchthaven Lelystad
7. Bio Science Park
8. Middendreef

B. Industrierreinen

1. Oostervaart
2. Flevokust

C. Kantorenlocaties


1. De Meent / De Schans / De Veste
2. Hanzepark / Botter
3. Kantorenlocatie "Airport Garden City"

D. Voorzieningen


1. Palazzo
2. Westerdreef
3. Batavia Stad

G.1 Centrummilieus

1. Stadshart


Algemeen		
<i>Terreintype</i>	Centrummilieu – Grootstedelijke centrumlocatie	
<i>Uitgegeven omvang</i>	Kantoren: 67.700 m ² bvo Detailhandel: 36.464 m ² wvo	
<i>Nog uit te geven</i>	Kantoren: 17.330 m ² bvo Detailhandel: 9.000-12.750 m ² bvo	
<i>Omschrijving locatietype</i>	Locatie waar arbeids- en bezoekersintensieve functies als kantoren, winkels en consumentengerichte en maatschappelijke voorzieningen samen met wonen voorkomen nabij (intercity)station.	
Goedkeuringscriteria – werkfuncties		
<i>Doelgroepen</i>	Arbeids- en bezoekersintensieve functies als kantoren, winkels en consumentengerichte en maatschappelijke voorzieningen gecombineerd met wonen.	
<i>Uitgesloten functies</i>	Overige bedrijvigheid, tenzij naar aard en schaal passend	
<i>Maximale kantoorhoudendheid</i>	100% (kantorenlocaties); elders 30% per bedrijf.	
<i>Milieuhindercategorie</i>	Categorie 1 – 2	
Goedkeuringscriteria – bereikbaarheid		
<i>Spoor</i>	Locatie bevat het (intercity)station Lelystad Centrum	
<i>HOV</i>	Stadshart is op HOV niveau ontsloten.	
Richtlijnen – werkfuncties		
<i>Grootte individuele kantoorpanden</i>	Minimaal 3.000 m ² bvo, wel deelbaar in verhuur.	
<i>Totale omvang kantoren op locatie</i>	Minimaal 70.000 m ² bvo, afhankelijk van gebiedsgrootte.	
Richtlijnen – bereikbaarheid		
<i>Lokale bus</i>	Goed. Stadshart is goed per bus bereikbaar.	
<i>Weg</i>	Goed. Stadshart is gelegen aan het hoofdwegennet	
<i>Fiets</i>	Goed. Er lopen diverse vrijliggende fietspaden direct naar het Stadshart.	
Richtlijnen – parkeren		
<i>Parkeernorm</i>	Parkeren op eigen terrein is niet noodzakelijk, indien er sprake is van een sluitende parkeerbalans op gebiedsniveau. Bevordering van dubbelgebruik parkeergelegenheid	
Aanbevelingen – werkfuncties		
<i>Bedrijfsactiviteiten</i>	Kantoorgebruikers, detailhandel en andere (consumentengerichte en maatschappelijke) voorzieningen.	
Aanbevelingen – bereikbaarheid		
<i>Voetgangers</i>	Voetpaden zijn aanwezig.	
Aanbevelingen – parkeren		
<i>Op eigen terrein</i>	Niet noodzakelijk.	
<i>Betaald parkeren openbaar gebied</i>	Ja	
<i>Maximum parkeernorm</i>	1:60 m ² bvo, tenzij niet haalbaar.	
Aanbevelingen – ruimtegebruik		
<i>Minimum bebouwingspercentage</i>	Passend bij locatie en afhankelijk van functie	
<i>Minimale FSI</i>	Passend bij locatie en afhankelijk van functie	
<i>Beeldkwaliteitsplan</i>	Onderdeel van stedenbouwkundig ontwerp	
Funciemenging		
<i>Wonen</i>	Ja	
<i>Voorzieningen</i>	Ja	
<i>Kantoren</i>	Ja	
<i>Overige bedrijvigheid</i>	Nee, tenzij naar aard en schaal passend. Categorie 1 – 2	

2. Lelycentre

Algemeen		
<i>Terreintype</i>	Centrumlocatie – Overige centrumlocatie	
<i>Uitgegeven omvang</i>	Kantoren: 71.100 m ² bvo Detailhandel: 9.496 m ² wvo	
<i>Nog uit te geven / onttrekken</i>	Kantoren: -23.000 m ² bvo Detailhandel: 0 m ² wvo	
<i>Omschrijving locatietype</i>	Locatie nabij een 2 ^e orde OV-knooppunt waar functiemenging van detailhandel, kantoren en wonen mogelijk is.	
Goedkeuringscriteria – werkfuncties		
<i>Doelgroepen</i>	Kantoren: backoffices. Winkelcentrum: detailhandel en kleine zakelijke dienstverlening	
<i>Uitgesloten functies</i>	Overige bedrijvigheid, tenzij passend naar aard en schaal	
<i>Maximale kantoorhoudendheid</i>	Kantorenlocatie: 100%. Elders: 30%.	
<i>Milieuhindercategorie</i>	Categorie 1 – 2	
Goedkeuringscriteria – bereikbaarheid		
<i>HOV</i>	Ja, Lelycentre is op HOV niveau ontsloten.	
Richtlijnen – bereikbaarheid		
<i>Spoor</i>	Geen station aanwezig.	
<i>Lokale bus</i>	Goed. Locatie heeft een busstation.	
<i>Weg</i>	Goed. Locatie is gelegen aan hoofdwegenet.	
<i>Fiets</i>	Goed. Er lopen diverse fietspaden naar de locatie.	
Richtlijnen – parkeren		
<i>Parkeernorm</i>	Parkeren op eigen terrein niet noodzakelijk, mits er sprake is van parkeerbalans op gebiedsniveau. Bevordering van dubbelgebruik parkeergelegenheid.	
Aanbevelingen – werkfuncties		
<i>Bedrijfsactiviteiten</i>	Kantoorgebruikers, detailhandel en publieke en kleine zakelijke dienstverlening	
Aanbevelingen – bereikbaarheid		
<i>Voetgangers</i>	Goed. Voetpaden aanwezig.	
Aanbevelingen – parkeren		
<i>Op eigen terrein</i>	Niet noodzakelijk	
<i>Betaald parkeren openbaar gebied</i>	Ja, op delen van de locatie.	
Aanbevelingen – ruimtegebruik		
<i>Minimum bebouwingspercentage</i>	Passend bij locatie en afhankelijk van functie	
<i>Minimale FSI</i>	Passend bij locatie en afhankelijk van functie	
<i>Beeldkwaliteitsplan</i>	Wenselijk	
Functiemenging		
<i>Wonen</i>	Ja	
<i>Voorzieningen</i>	Ja	
<i>Kantoren</i>	Ja	
<i>Overige bedrijvigheid</i>	Nee, tenzij naar aard en schaal passend. Categorie 1 – 2	

G.2 Gemengde milieus

1. Gildenhof, Kempenaar, Griend en Jol

Algemeen		
<i>Terreintype</i> <i>Uitgegeven omvang</i>	Gemengd milieu Gildenhof: 8 ha. Kempenaar: 1,6 ha Griend: 1 ha. Jol: 2,2 ha Totaal: 0 ha	
<i>Nog uit te geven</i>		
<i>Omschrijving locatietype</i>	Locatie waar functiemenging van overige bedrijvigheid, kantoren, voorzieningen en wonen mogelijk is.	
Goedkeuringscriteria – werkfuncties		
<i>Doelgroepen</i> <i>Uitgesloten functies</i> <i>Maximale kantoorhoudendheid</i> <i>Milieuhindercategorie</i>	Kleinschalige bedrijvigheid, niet-economische functies (sociaal-cultureel, maatschappelijk). Naast productiegebonden (niet zijnde voedings- en genotmiddelen) en ondergeschikt is detailhandel in de ABC-Branches en Grove bouwmaterialen toegestaan. Tevens met een ontheffing en onder bepaalde voorwaarden zijn de volgende branches eventueel mogelijk: woninginrichting, keukens en sanitair, tuingerelateerd, installatiegerelateerd, rijwielen en kringloopwinkels. Geen Maximaal 100% op kavelniveau en 25% op gebiedsniveau Categorie: 1-3	
Richtlijnen – werkfuncties		
<i>Grootte individuele kantoorpanden</i>	Maximaal 1.500 m ² bvo	
Richtlijnen – bereikbaarheid		
<i>Lokale bus</i> <i>Weg</i> <i>Fiets</i>	Goed. Locaties zijn per bus bereikbaar. Goed. Locaties zijn allen gelegen aan het hoofdwegennet. Goed. Er lopen fietspaden naar alle locaties toe.	
Richtlijnen – parkeren		
<i>Op eigen terrein</i> <i>Maximum parkeernorm</i> <i>Parkeernorm</i>	Ja, waar mogelijk. Geen Parkeerbalans op gebiedsniveau	
Aanbevelingen – werkfuncties		
<i>Bedrijfsactiviteiten</i>	Kleinschalige bedrijvigheid, niet-economische functies. Detailhandel uitsluitend mogelijk in lijn met bovenstaande goedkeuringscriteria.	
Aanbevelingen – bereikbaarheid		
<i>Spoor</i> <i>HOV</i> <i>Water</i> <i>Voetgangers</i>	Locaties zijn niet per spoor bereikbaar. Locaties zijn niet op HOV niveau ontsloten. Locaties zijn niet via water bereikbaar Griend, Kempenaar liggen voetpaden.	
Aanbevelingen – ruimtegebruik		
<i>Minimum bebouwingspercentage</i> <i>Minimale FSI</i> <i>Beeldkwaliteitsplan</i>	Passend bij de locatie en afhankelijk van de functie Passend bij de locatie en afhankelijk van de functie Wenselijk	
Functiemenging		
<i>Wonen</i> <i>Voorzieningen</i> <i>Kantoren</i> <i>Overige bedrijvigheid</i>	Ja Ja Ja Ja, mits naar aard en schaal passend. Categorie 1-3	


G.3 Specifieke werkmilieus

A. Reguliere bedrijventerreinen

1. Flevopoort

Algemeen		
<i>Terreintype</i> <i>Uitgegeven omvang</i> <i>Nog uit te geven</i>	Regulier bedrijventerrein 24 ha. 62,1 ha.	
<i>Omschrijving locatietype</i>	Specifieke werklocatie voor het vestigen van overige bedrijvigheid.	
Goedkeuringscriteria – werkfuncties		
<i>Doelgroepen</i>	Allerhande soorten bedrijvigheid, waarbij een deel van clusters 1 en 2 gericht is op hoogwaardige bedrijven in de sectoren handel, industrie, value added logistics en dienstverlening. Op de clusters 3 tot 5 is naast productiegebonden (niet zijnde voedings- en genotmiddelen) en ondergeschikt zeer beperkt detailhandel in de ABC-branches, grove bouwmaterialen, brand- en explosiegevaarlijke stoffen en rijwielen toegestaan. Met een ontheffing is onder bepaalde voorwaarden tevens installatiegerelateerd, tuingerelateerde en detailhandel in sauna's, fitnessapparatuur e.d. mogelijk.	
<i>Uitgesloten functies</i> <i>Maximale kantoorhoudendheid</i> <i>Milieuhindercategorie</i>	Kantoren, wonen en niet-locatieverzorgende voorzieningen. 30% per publiekrechtelijke kavel op cluster 1-2; 30% per bedrijf op clusters 3-5 Nieuwe vestigers: categorie 1 - 3	
Goedkeuringscriteria – parkeren		
<i>Op eigen terrein</i>	Ja, alle voertuigen worden op eigen terrein geparkeerd	
Richtlijnen – werkfuncties		
<i>Grootte individuele kantoorpanden</i>	Niet van toepassing	
Richtlijnen – bereikbaarheid		
<i>HOV</i> <i>Lokale bus</i> <i>Weg</i> <i>Fiets</i>	Flevopoort is niet op HOV niveau ontsloten Matig. Goed. Nabij A6 en hoofdwegen Larserdreef / Larserweg Op het terrein zijn vrijliggende fietspaden aangelegd. Bij de aanleg van de infrastructuur op het terrein dient rekening gehouden te worden met fietspaden.	
Richtlijnen – parkeren		
<i>Parkeernorm</i>	Geen maximum parkeernorm.	
Aanbevelingen – werkfuncties		
<i>Bedrijfsactiviteiten</i>	Alle bedrijfsactiviteiten m.u.v. consumentengerichte voorzieningen en separate kantoren. Detailhandel in lijn met de goedkeuringscriteria is mogelijk.	
Aanbevelingen – bereikbaarheid		
<i>Spoor (goederen)</i> <i>Water</i> <i>Voetgangers</i>	Flevopoort is niet per spoor bereikbaar Deels via water bereikbaar, echter is de kade niet in gebruik. Er liggen geen voetpaden op het terrein.	
Aanbevelingen – ruimtegebruik		
<i>Minimum bebouwingspercentage</i> <i>Minimale FSI</i> <i>Beeldkwaliteitsplan</i>	Minimaal 25% van kaveloppervlakte dient bebouwd te zijn Streefwaarde van 0,4 Aanbevolen	
Overige criteria (niet opgenomen in locatiebeleid Provincie Flevoland)		
<i>Parkmanagement</i>	Geen parkmanagement aanwezig	
Functiemenging		
<i>Wonen</i> <i>Voorzieningen</i> <i>Kantoren</i> <i>Overige bedrijvigheid</i>	Nee Locatieverzorgend Nee, mits passend in permanente regeling Ja	


2. Larserpoort

Algemeen		
<i>Terreintype</i>	Regulier bedrijventerrein (hoogwaardig)	
<i>Uitgegeven omvang</i> <i>Nog uit te geven</i>	44 ha. 10,1 ha.	
<i>Omschrijving locatietype</i>	Specifieke locatie voor het vestigen van overige bedrijvigheid. Hiervan is een deel als logistiek, een deel als hoogwaardig en een deel als gemengd terrein ingericht.	
Goedkeuringscriteria – werkfuncties		
<i>Doelgroepen</i>	Hoogwaardige bedrijven binnen de sectoren handel en lichte productie die belang hechten aan een goede bereikbaarheid en uitstraling, maar ook logistieke bedrijven als transport en groothandel. Naast productiegebonden (niet zijnde voedings- en genotmiddelen) en ondergeschikt is detailhandel uitgesloten.	
<i>Uitgesloten functies</i>	Kantoren, wonen, detailhandel en niet-locatieverzorgende voorzieningen.	
<i>Maximale kantoorhoudendheid</i>	30% per bedrijf. Om hoofdkantoren te vestigen kan uitzondering gemaakt worden.	
<i>Milieuhindercategorie</i>	Nieuwe vestigers: categorie 1-3 en waar naar aard en schaal passend categorie 4.	
Goedkeuringscriteria – parkeren		
<i>Op eigen terrein</i>	Ja, alle voertuigen worden op eigen terrein geparkeerd.	
Richtlijnen – werkfuncties		
<i>Grootte individuele kantoorpanden</i>	Niet van toepassing	
Richtlijnen – bereikbaarheid		
<i>HOV</i>	Larserpoort is niet op HOV niveau ontsloten. Op lange termijn onderzoeken of dit mogelijk is in combinatie met ontwikkeling luchthaven.	
<i>Lokale bus</i>	Matig bereikbaar. Bus naar Harderwijk rijdt slechts 2 keer per uur en rijdt niet over het terrein zelf.	
<i>Weg</i>	Goed. Nabij A6 en aan hoofdverkeersweg Larserdreef.	
<i>Fiets</i>	Er zijn geen vrijliggende fietspaden aangelegd.	
Richtlijnen – parkeren		
<i>Parkeernorm</i>	Arbeidsextensieve bedrijvigheid: 0,8 p.p / 100 m ² bvo Arbeidsintensieve bedrijvigheid: 2,8 p.p / 100 m ² bvo Kantoren zonder baliefunctie: 1,8 p.p. / 100 m ² bvo Kantoren met baliefunctie: 2,5 p.p. / 100 m ² bvo	
Aanbevelingen – werkfuncties		
<i>Bedrijfsactiviteiten</i>	Alle bedrijfsactiviteiten m.u.v. consumentengerichte voorzieningen en separate kantoren.	
Aanbevelingen – bereikbaarheid		
<i>Spoor (goederen)</i>	Larserpoort is niet bereikbaar per spoor	
<i>Water</i>	Larserpoort is niet bereikbaar via water	
<i>Voetgangers</i>	Op gedeelten liggen voetpaden. Uitbreiding is te overwegen.	
Aanbevelingen – ruimtegebruik		
<i>Minimale bebouwingspercentage</i>	Minimaal 25% van de kaveloppervlakte dient bebouwd te zijn.	
<i>Minimale FSI</i>	Streefwaarde is 0,4	
<i>Beeldkwaliteitsplan</i>	Aanbevolen	
Overige criteria (niet opgenomen in locatiebeleid Provincie Flevoland)		
<i>Parkmanagement</i>	Niet aanwezig	
Functiemenging		
<i>Wonen</i>	Nee	
<i>Voorzieningen</i>	Locatieverzorgend	
<i>Kantoren</i>	Nee	
<i>Overige bedrijvigheid</i>	Ja	


3. Noordersluis

Algemeen		
<i>Terreintype</i> <i>Uitgegeven omvang</i> <i>Nog uit te geven</i>	Regulier bedrijventerrein 123 ha. 12.3 ha.	
<i>Omschrijving locatietype</i>	Specifieke locatie voor het vestigen van overige bedrijvigheid.	
Goedkeuringscriteria – werkfuncties		
<i>Doelgroepen</i> <i>Uitgesloten functies</i> <i>Maximale kantoorhoudendheid</i> <i>Milieuhindercategorie</i>	Overige bedrijvigheid, showroom / toonzaal uitsluitend 'business-to-business'. Naast productiegebonden (niet zijnde voedings- en genotmiddelen) en ondergeschikt is detailhandel in ABC-Branches, grove bouwmaterialen, brand- en explosiegevaarlijke stoffen, rijwielen en kringloopwinkels onder voorwaarden mogelijk. Kantoren, wonen (m.u.v. bestaande werk-wooncombinaties) en niet-locatieverzorgende voorzieningen. Detailhandel in andere dan bovenstaande branches (m.u.v. de Westerdreef) 30% per bedrijf 2-4, gezoneerd.	
Goedkeuringscriteria – parkeren		
<i>Op eigen terrein</i>	Ja, alle voertuigen worden op het eigen terrein geparkeerd.	
Richtlijnen – werkfuncties		
<i>Grootte individuele kantoorpanden</i>	Niet van toepassing	
Richtlijnen – bereikbaarheid		
<i>HOV</i> <i>Lokale bus</i> <i>Weg</i> <i>Fiets</i>	Noordersluis is niet op HOV niveau ontsloten Matig. Terrein direct gelegen aan hoofdverkeerswegen Visarenddreef en Westerdreef Op het terrein liggen langs de hoofdweg (Zuiveringweg) vrijliggende fietspaden.	
Richtlijnen – parkeren		
<i>Parkeernorm</i>	Arbeidsextensieve bedrijvigheid: 0,6 p.p. / 100 m ² bvo Arbeidsintensieve bedrijvigheid: 1,8 p.p. / 100 m ² bvo	
Aanbevelingen – werkfuncties		
<i>Bedrijfsactiviteiten</i>	Alle bedrijfsactiviteiten m.u.v. beperkte consumentengerichte voorzieningen en separate kantoren. Beperkte PDV-branches mogelijk op de Westerdreef (zie factsheet Westerdreef).	
Aanbevelingen – bereikbaarheid		
<i>Spoor (goederen)</i> <i>Water</i> <i>Voetgangers</i>	Noordersluis is niet bereikbaar per spoor Noordersluis is deels bereikbaar via water Er liggen geen voetpaden op het terrein. Wellicht in toekomst bij onderhoud.	
Aanbevelingen – ruimtegebruik		
<i>Minimum bebouwingspercentage</i> <i>Minimale FSI</i> <i>Beeldkwaliteitsplan</i>	Minimaal 25% van de kaveloppervlakte dient bebouwd te zijn. Streefwaarde is 0,4 Wenselijk	
Overige criteria (niet opgenomen in locatiebeleid Provincie Flevoland)		
<i>Parkmanagement</i>	Er is geen parkmanagement aanwezig	
Functiemenging		
<i>Wonen</i> <i>Voorzieningen</i> <i>Kantoren</i> <i>Overige bedrijvigheid</i>	Nee Locatieverzorgend Nee Ja	


4. Rivierenbuurt (Ketelmeerstraat, Merwede, Sont)

Algemeen		
<i>Terreintype</i> <i>Uitgegeven omvang</i> <i>Nog uit te geven</i>	Regulier Bedrijventerrein 3 ha. 1,6 ha. (Merwede)	
<i>Omschrijving locatietype</i>	Specifieke locatie voor het vestigen van overige bedrijvigheid – binnenstedelijk bedrijventerrein.	
Goedkeuringscriteria – werkfuncties		
<i>Doelgroepen</i>	Kleinschalige gemengde bedrijvigheid. Beperkte herprofilering binnen economische functies is mogelijk. Naast productiegebonden (niet zijnde voedings- en genotmiddelen) en ondergeschik is op de Ketelmeerstraat detailhandel in ABC-branches en grove bouwmaterialen toegestaan en onder voorwaarden met een ontheffing is tevens detailhandel in woninginrichting, keukens en sanitair, tuingerelateerd, installatiegerelateerd, rijwielen en kringloopwinkels mogelijk.	
<i>Uitgesloten functies</i>	Separate kantoren, wonen en detailhandel op de Merwede en de Sont m.u.v. productiegebonden en ondergeschikte detailhandel	
<i>Maximale kantoorhoudendheid</i>	30% per bedrijf	
<i>Milieuhindercategorie</i>	Nieuwe vestigers: categorie 1-3	
Goedkeuringscriteria – parkeren		
<i>Op eigen terrein</i>	Ja, bij voorkeur op eigen terrein. Op een aantal terreinen wordt geparkeerd in aangelegde parkeerhavens.	
Richtlijnen – werkfuncties		
<i>Grootte individuele kantoorpanden</i>	Niet van toepassing	
Richtlijnen – bereikbaarheid		
<i>HOV</i>	Terreinen zijn niet ontsloten op HOV-niveau	
<i>Lokale bus</i>	Goed bereikbaar per bus.	
<i>Weg</i>	Goed bereikbaar over de weg doordat deze terreinen gelegen zijn aan de binnenkant van de hoofdwegstructuur (dreven).	
<i>Fiets</i>	Op een aantal terreinen zijn vrijliggende fietspaden aanwezig.	
Richtlijnen – parkeren		
<i>Parkeernorm</i>	Arbeidsextensieve bedrijvigheid: 0,6 p.p. / 100 m ² bvo. Arbeidsintensieve bedrijvigheid: 1,8 p.p. / 100 m ² bvo.	
Aanbevelingen – werkfuncties		
<i>Bedrijfsactiviteiten</i>	Overige bedrijvigheid. Consumentgerichte voorzieningen uitsluitend mogelijk wanneer dit past binnen de goedkeuringscriteria.	
Aanbevelingen – bereikbaarheid		
<i>Spoor (goederen)</i>	De terreinen zijn niet bereikbaar via het spoor	
<i>Water</i>	De terreinen zijn niet bereikbaar via het water. Dit is ook niet van belang voor deze terreinen.	
<i>Voetgangers</i>	Overwegen van de aanleg van voetpaden.	
Aanbevelingen – ruimtegebruik		
<i>Minimum bebouwingspercentage</i>	Minimaal 25% van de kaveloppervlakte dient bebouwd te zijn.	
<i>Minimale FSI</i>	Streefwaarde is 0,4	
<i>Beeldkwaliteitsplan</i>	Wenselijk	
Overige criteria (niet opgenomen in locatiebeleid Provincie Flevoland)		
<i>Parkmanagement</i>	Parkmanagement niet aanwezig.	
Funciemenging		
<i>Wonen</i>	Nee	
<i>Voorzieningen</i>	Locatieverzorgend en PDV tot 600 m ² bvo.	
<i>Kantoren</i>	Nee	
<i>Overige bedrijvigheid</i>	Ja	

5. Airport Garden City / Larserknoop

Algemeen		
<i>Terreintype</i> <i>Uitgegeven omvang</i> <i>Nog uit te geven</i>	Regulier bedrijventerrein 0 ha. 171,5 ha. (tot 2040)	
<i>Omschrijving locatietype</i>	Specifieke locatie voor de vestiging van overige bedrijvigheid. Vooral gericht op hoogwaardige, logistieke en luchthavengerelateerde bedrijvigheid.	
Goedkeuringscriteria – werkfuncties		
<i>Doelgroepen</i> <i>Uitgesloten functies</i> <i>Maximale kantoorhoudendheid</i> <i>Milieuhindercategorie</i>	Overige bedrijvigheid, waarbij vooral gericht wordt op hoogwaardige, logistieke en luchthavengerelateerde bedrijvigheid. Wonen, niet-locatieverzorgende voorzieningen en detailhandel m.u.v. productiegebonden en ondergeschikte detailhandel. Kantoren zijn bij ontheffing mogelijk. 30% Categorie 2 - 4.1	
Goedkeuringscriteria – parkeren		
<i>Op eigen terrein</i>	Ja, alle voertuigen worden op eigen terrein of in aangelegde parkeerhavens geparkeerd.	
Richtlijnen – werkfuncties		
<i>Groote individuele kantoorpanden</i>	Niet van toepassing	
Richtlijnen – bereikbaarheid		
<i>HOV</i> <i>Lokale bus</i> <i>Weg</i> <i>Fiets</i>	Airport Garden City is niet op HOV niveau ontsloten. Dit is op termijn wel wenselijk met de uitbreiding van het vliegveld. Matig bereikbaar. Goed. Terrein ligt op korte afstand van A6 en direct aan hoofdverkeersweg Larserweg. Op het terrein zijn geen fietspaden aanwezig. Verbetering overwegen.	
Richtlijnen – parkeren		
<i>Parkeernorm</i>	Arbeidsextensieve bedrijvigheid: 0,8 p.p. / 100 m ² bvo Arbeidsintensieve bedrijvigheid: 2,8 p.p. / 100 m ² bvo Kantoren zonder baliefunctie: 1,8 p.p. / 100 m ² bvo	
Aanbevelingen – werkfuncties		
<i>Bedrijfsactiviteiten</i>	Overige bedrijvigheid, m.n. sectoren gerelateerd aan logistiek en luchthaven die een hoogwaardige vestigingsplaats zoeken.	
Aanbevelingen – bereikbaarheid		
<i>Spoor (goederen)</i> <i>Water</i> <i>Voetgangers</i>	Airport Garden City is niet per spoor ontsloten. Het terrein is niet via water bereikbaar. Er liggen geen voetpaden op het terrein.	
Aanbevelingen – ruimtegebruik		
<i>Minimum bebouwingspercentage</i> <i>Minimale FSI</i> <i>Beeldkwaliteitsplan</i>	Minimaal 25% van de kaveloppervlakte dient bebouwd te zijn. Streefwaarde is 0,4 Aanwezig	
Overige criteria (niet opgenomen in locatiebeleid Provincie Flevoland)		
<i>Parkmanagement</i>	Afwezig, maar wordt wel sterk wenselijk geacht.	
Functiemenging		
<i>Wonen</i> <i>Voorzieningen</i> <i>Kantoren</i> <i>Overige bedrijvigheid</i>	Nee Locatieverzorgend en productiegebonden detailhandel Nee, alleen bij ontheffing in ontheffingsgebieden Ja	

6. Luchthaven Lelystad

Algemeen		
<i>Terreintype</i> <i>Uitgegeven omvang</i> <i>Nog uit te geven</i> <i>Omschrijving locatietype</i>	Regulier bedrijventerrein 15,6 ha. 18,4 ha. Specifieke locatie voor vliegtuig- en passagiersgerelateerde bedrijvigheid. Dit betreft een thematisch terrein.	
Goedkeuringscriteria – werkfuncties		
<i>Doelgroepen</i> <i>Uitgesloten functies</i> <i>Maximale kantoorhoudendheid</i> <i>Milieuhindercategorie</i>	Het terrein is geschikt voor vliegtuig- en passagiersgerelateerde bedrijvigheid. Kantoren die geen relatie hebben met de luchthaven, wonen en niet-locatieverzorgende voorzieningen. 30% Categorie 1 - 4	
Goedkeuringscriteria – parkeren		
<i>Op eigen terrein</i>	Ja, voertuigen worden op eigen terrein of in aangelegde parkeerhavens geparkeerd.	
Richtlijnen – werkfuncties		
<i>Grootte individuele kantoorpanden</i>	Niet van toepassing	
Richtlijnen – bereikbaarheid		
<i>HOV</i> <i>Lokale bus</i> <i>Weg</i> <i>Fiets</i>	Slecht. Vliegveld is niet op HOV niveau ontsloten. Matig. Dichtstbijzijnde halte is op 10 minuten loopafstand. Goed. Gelegen op korte afstand van de A6 en direct aan de hoofdverkeersweg Larserweg. Op het terrein zijn geen fietspaden aanwezig.	
Richtlijnen – parkeren		
<i>Parkeernorm</i>	Arbeidsextensieve bedrijvigheid: 0,8 p.p. / 100 m ² bvo Arbeidsintensieve bedrijvigheid: 2,8 p.p. / 100 m ² bvo Kantoren zonder baliefunctie: 1,8 p.p. / 100 m ² bvo.	
Aanbevelingen – werkfuncties		
<i>Bedrijfsactiviteiten</i>	Vliegtuig- en passagiersgerelateerde bedrijfsactiviteiten. Op termijn ruimte voor detailhandel in het terminalgebouw gericht op passagiers- en bezoekersstromen van de luchthaven	
Aanbevelingen – bereikbaarheid		
<i>Spoor (goederen)</i> <i>Water</i> <i>Voetgangers</i>	Terrein is niet bereikbaar over spoor Terrein is niet bereikbaar via water Er liggen geen voetpaden op het terrein.	
Aanbevelingen – ruimtegebruik		
<i>Minimum bebouwingspercentage</i> <i>Minimale FSI</i> <i>Beeldkwaliteitsplan</i>	Minimaal 25% van de kaveloppervlakte dient bebouwd te zijn. Streefwaarde is 0,4 Aanbevolen.	
Overige criteria (niet opgenomen in locatiebeleid Provincie Flevoland)		
<i>Parkmanagement</i>	Afwezig	
Funciemenging		
<i>Wonen</i> <i>Voorzieningen</i> <i>Kantoren</i> <i>Overige bedrijvigheid</i>	Nee Locatieverzorgend Nee, m.u.v. vliegtuig- en passagiersgerelateerde activiteiten. Ja, mits vliegtuig- en passagiersgerelateerd	

7. Bio Science Park


Algemeen		
<i>Terreintype</i> <i>Uitgegeven omvang</i> <i>Nog uit te geven</i>	Regulier bedrijventerrein 0 ha. 32 ha.	
<i>Omschrijving locatietype</i>	Specifieke locatie voor het vestigen van bedrijvigheid gericht op sectoren binnen de Biowetenschap. Dit maakt het een thematisch terrein.	
Goedkeuringscriteria – werkfuncties		
<i>Doelgroepen</i> <i>Uitgesloten functies</i> <i>Maximale kantoorhoudendheid</i> <i>Milieuhindercategorie</i>	Bedrijven binnen de agro- en farmaceutische sector. De productieprocessen dienen te passen in de duurzame terreinopzet. Kantoren die geen relatie hebben met het thema, wonen, niet locatieverzorgende voorzieningen en detailhandel 30% Categorie 1 - 4	
Goedkeuringscriteria – parkeren		
<i>Op eigen terrein</i>	Ja, alle voertuigen dienen op eigen terrein geparkeerd te worden.	
Richtlijnen – werkfuncties		
<i>Groote individuele kantoorpanden</i>	Niet van toepassing	
Richtlijnen – bereikbaarheid		
<i>HOV</i> <i>Lokale bus</i> <i>Weg</i> <i>Fiets</i>	Slecht. Het terrein is niet op HOV niveau ontsloten. Matig. Goed. Terrein ligt in nabijheid van afrit 11 van de A6. Er liggen nog geen vrijliggende fietspaden op het terrein.	
Richtlijnen – parkeren		
<i>Parkeernorm</i>	Arbeidsextensieve bedrijvigheid: 0,8 p.p. / 100 m ² bvo Arbeidsintensieve bedrijvigheid: 2,8 p.p. / 100 m ² bvo Kantoren zonder baliefunctie: 1,8 p.p. / 100 m ² bvo.	
Aanbevelingen – werkfuncties		
<i>Bedrijfsactiviteiten</i>	Geschikt voor de vestiging van bedrijven uit de agro- en farmaceutische sector.	
Aanbevelingen – bereikbaarheid		
<i>Spoor (goederen)</i> <i>Water</i> <i>Voetgangers</i>	Terrein is niet bereikbaar over spoor. Terrein is niet bereikbaar via het water. Er liggen nog geen voetpaden op het terrein.	
Aanbevelingen – ruimtegebruik		
<i>Minimum bebouwingspercentage</i> <i>Minimale FSI</i> <i>Beeldkwaliteitsplan</i>	Minimaal 25% van de kaveloppervlakte dient bebouwd te zijn. Streefwaarde is 0,4 Wenselijk	
Overige criteria (niet opgenomen in locatiebeleid Provincie Flevoland)		
<i>Parkmanagement</i>	Wenselijk	
Functiemenging		
<i>Wonen</i> <i>Voorzieningen</i> <i>Kantoren</i> <i>Overige bedrijvigheid</i>	Nee Locatieverzorgend Nee, m.u.v. bedrijven die relatie met Bio Science hebben. Ja, mits dit bedrijvigheid uit de agro- en farmaceutische sectoren betreft.	

8. Middendreef


Algemeen		
<i>Terreintype</i> <i>Uitgegeven omvang</i> <i>Nog uit te geven</i>	Regulier bedrijventerrein 2 ha. 0 - 0,4 ha.	
<i>Omschrijving locatietype</i>	Specifieke locatie voor de vestiging van overige bedrijvigheid.	
Goedkeuringscriteria – werkfuncties		
<i>Doelgroepen</i> <i>Uitgesloten functies</i> <i>Maximale kantoorhoudendheid</i> <i>Milieuhindercategorie</i>	Kleinschalige gemengde bedrijvigheid en productiegebonden (niet zijnde voedings- en genotmiddelen) en ondergeschikte detailhandel Kantoren, wonen, detailhandel en niet-locatieverzorgende voorzieningen. M.u.v. reeds bestaande afwijkende functies. 30%, m.u.v. bestaande afwijkende functies. Categorie 1 – 2	
Goedkeuringscriteria – parkeren		
<i>Op eigen terrein</i>	Ja, bij voorkeur dient op eigen terrein geparkeerd te worden.	
Richtlijnen – werkfuncties		
<i>Grootte individuele kantoorpanden</i>	Niet van toepassing.	
Richtlijnen – bereikbaarheid		
<i>HOV</i> <i>Lokale bus</i> <i>Weg</i> <i>Fiets</i>	Terrein is niet op HOV niveau ontsloten. Goed. Terrein is bereikbaar per bus Goed. Terrein gelegen aan hoofdwegennet / uitvalsweg. Redelijk. Tot aan terrein is vrijliggend fietspad aanwezig.	
Richtlijnen – parkeren		
<i>Parkeernorm</i>	Arbeidsextensieve bedrijvigheid: 0,8 p.p. / 100 m ² bvo Arbeidsintensieve bedrijvigheid: 1,8 p.p. / 100 m ² bvo. Kantoren zonder baliefunctie: 1,8 p.p. / 100 m ² bvo.	
Aanbevelingen – werkfuncties		
<i>Bedrijfsactiviteiten</i>	Overige bedrijvigheid. Bij uitzondering zijn bestaande afwijkende functies mogelijk gemaakt (kantoren, dienstverlenende bedrijvigheid).	
Aanbevelingen – bereikbaarheid		
<i>Spoor (goederen)</i> <i>Water</i> <i>Voetgangers</i>	Terrein is niet direct per spoor bereikbaar, wel in nabijheid station gelegen. Terrein is niet bereikbaar via het water. Tot aan het terrein zijn voetpaden aanwezig.	
Aanbevelingen – ruimtegebruik		
<i>Minimum bebouwingspercentage</i> <i>Minimale FSI</i> <i>Beeldkwaliteitsplan</i>	Minimaal 25% van de kaveloppervlakte dient bebouwd te zijn. Streefwaarde is 0,4 Wenselijk	
Overige criteria (niet opgenomen in locatiebeleid Provincie Flevoland)		
<i>Parkmanagement</i>	Afwezig.	
Funciemenging		
<i>Wonen</i> <i>Voorzieningen</i> <i>Kantoren</i> <i>Overige bedrijvigheid</i>	Nee Locatieverzorgend Nee, m.u.v. al bestaande kantoren Ja	

B. Industrierterreinen

1. Oostervaart

Algemeen		
<i>Terreintype</i> <i>Uitgegeven omvang</i> <i>Nog uit te geven</i>	Industrierterrein 118 ha. 10,4 ha.	
<i>Omschrijving locatietype</i>	Specifieke locatie voor het vestigen van bedrijven met een hoge milieucategorie en/of externe veiligheidseisen.	
Goedkeuringscriteria – werkfuncties		
<i>Doelgroepen</i> <i>Uitgesloten functies</i> <i>Maximale kantoorhoudendheid</i> <i>Milieuhindercategorie</i>	Het terrein is geschikt voor zware, industriële bedrijvigheid waaraan hoge milieueisen worden gesteld. De ligging nabij de A6 biedt tevens perspectieven voor industriële ondernemingen met aanzienlijke logistieke processen. Separate kantoren, woningen (nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegestaan), niet-locatieverzorgende voorzieningen, detailhandel (m.u.v. productiegebonden (niet zijnde voedings- en genotmiddelen) en ondergeschikte, ABC-branches, grove bouwmaterialen en brand- en explosiegevaarlijke stoffen en kringloopwinkels. 30% per bedrijf, met vrijstelling 50% per bedrijfskavel voor hoofdkantoren Gezoneerd: categorie 3 – 5 (industriële hart) en categorie 2 – 4 aan rand.	
Goedkeuringscriteria – parkeren		
<i>Op eigen terrein</i>	Ja, alle voertuigen worden op het eigen terrein geparkeerd.	
Richtlijnen – werkfuncties		
<i>Grootte individuele kantoorpanden</i>	Niet van toepassing	
Richtlijnen – bereikbaarheid		
<i>HOV</i> <i>Lokale bus</i> <i>Weg</i> <i>Fiets</i>	Het terrein is niet op HOV niveau ontsloten Goed. 2 keer per uur stopt er een bus op het terrein. Goed. Het terrein ligt nabij afrit 11 van de A6 en ligt direct aan de hoofdverkeersweg Binnenhavenweg. Het terrein beschikt over vrijliggende fietspaden langs de hoofdweg.	
Richtlijnen – parkeren		
<i>Parkeernorm</i>	Geen maximum parkeernorm. Arbeidsextensieve bedrijvigheid: 0,8 p.p. / 100 m ² bvo Arbeidsintensieve bedrijvigheid: 2,6 p.p. / 100 m ² bvo Kantoren zonder baliefunctie: 1,8 p.p. / 100 m ² bvo	
Aanbevelingen – werkfuncties		
<i>Bedrijfsactiviteiten</i>	Alle bedrijfsactiviteiten in de milieuhindercategorie 3 tot en met 5. Beperkte vormen van detailhandel: ABC-branches, grove bouwmaterialen, brand- en explosiegevaarlijke stoffen en kringloopwinkels.	
Aanbevelingen – bereikbaarheid		
<i>Spoor (goederen)</i> <i>Water</i> <i>Voetgangers</i>	Het terrein is niet bereikbaar per spoor. Het terrein is deels bereikbaar via het water. Er liggen geen voetpaden op het terrein.	
Aanbevelingen – ruimtegebruik		
<i>Minimum bebouwingspercentage</i> <i>Minimale FSI</i> <i>Beeldkwaliteitsplan</i>	Minimaal 25% van de kaveloppervlakte dient bebouwd te zijn. Streefwaarde is 0,4 Wenselijk	
Overige criteria (niet opgenomen in locatiebeleid Provincie Flevoland)		
<i>Parkmanagement</i>	Afwezig	
Funciemenging		
<i>Wonen</i> <i>Voorzieningen</i> <i>Kantoren</i> <i>Overige bedrijvigheid</i>	Nee, geen uitbreiding Locatieverzorgend Nee Ja	

2. Flevokust


Algemeen		
<i>Terreintype</i> <i>Uitgegeven omvang</i> <i>Nog uit te geven</i>	Industrierrein 0 ha. 115 ha.	
<i>Omschrijving locatietype</i>	Specifieke locatie voor het vestigen overige bedrijvigheid, die door de overslagfaciliteit vooral geschikt is voor havengerelateerde en logistieke bedrijvigheid uit de hogere milieuhindercategorieën.	
Goedkeuringscriteria – werkfuncties		
<i>Doelgroepen</i> <i>Uitgesloten functies</i> <i>Maximale kantoorhoudendheid</i> <i>Milieuhindercategorie</i>	Havengerelateerde en logistieke bedrijvigheid uit de zwaardere milieucategorieën, zoals de aan- en afvoer van grondstoffen en producten. Kantoren mogelijk via ontheffing (havengerelateerdheid) Separate kantoren, detailhandel, wonen en niet-locatieverzorgende voorzieningen. 30% Gezoneerd: categorie 3 – 5 (industriedeel) en 2 – 4 (logistiek deel)	
Goedkeuringscriteria – parkeren		
<i>Op eigen terrein</i>	Ja, alle voertuigen dienen op eigen terrein geparkeerd te worden.	
Richtlijnen – werkfuncties		
<i>Grootte individuele kantoorpanden</i>	Niet van toepassing.	
Richtlijnen – bereikbaarheid		
<i>HOV</i> <i>Lokale bus</i> <i>Weg</i> <i>Water</i> <i>Fiets</i>	Bovenregionale bereikbaarheid per openbaar vervoer is wenselijk. Locatie dient goed per bus bereikbaar te zijn. Goed. Terrein komt nabij afrit 11 van de A6 te liggen Goed. Terrein krijgt een havenfaciliteit (overslag). Ontwerp dienen vrijliggende fietspaden opgenomen te worden.	
Richtlijnen – parkeren		
<i>Parkeernorm</i>	Arbeidsextensieve bedrijvigheid: 0,8 p.p. / 100 m ² bvo Arbeidsintensieve bedrijvigheid: 2,8 p.p. / 100 m ² bvo.	
Aanbevelingen – werkfuncties		
<i>Bedrijfsactiviteiten</i>	Havengerelateerde en logistieke bedrijvigheid. (details zie bijlage E).	
Aanbevelingen – bereikbaarheid		
<i>Spoor (goederen)</i> <i>Voetgangers</i>	Bereikbaarheid per spoor is wenselijk. Aanleg voetpaden wordt aanbevolen, mede door vele verkeersverplaatsingen op logistieke terreinen.	
Aanbevelingen – ruimtegebruik		
<i>Minimum bebouwingspercentage</i> <i>Minimale FSI</i> <i>Beeldkwaliteitsplan</i>	Minimaal 25% van de kaveloppervlakte dient bebouwd te zijn. Streefwaarde is 0,4 In overweging nemen.	
Overige criteria (niet opgenomen in locatiebeleid Provincie Flevoland)		
<i>Parkmanagement</i>	Wenselijk	
Funciemenging		
<i>Wonen</i> <i>Voorzieningen</i> <i>Kantoren</i> <i>Overige bedrijvigheid</i>	Nee Locatieverzorgend Nee Ja	

C. Kantorenlocaties


1. De Meent / De Schans / De Veste

Algemeen		
<i>Terreintype</i> <i>Uitgegeven omvang</i> <i>Nog uit te geven</i> <i>Omschrijving locatietype</i>	Kantorenlocatie 29.101 m ² bvo 1.600 m ² bvo Specifieke locatie voor de vestiging van kantoren.	
Goedkeuringscriteria – werkfuncties		
<i>Doelgroepen</i> <i>Uitgesloten functies</i> <i>Maximale kantoorhoudendheid</i> <i>Milieuhindercategorie</i>	Kantorenlocatie geschikt voor bedrijvigheid in vele sectoren. De Meent 14 t/m 22 is een uitzondering op de regel waar functieverbreiding naar leisure, cultuur, sport en maatschappelijke voorzieningen is toegestaan. Wonen, niet-locatieverzorgende voorzieningen, detailhandel en overige bedrijvigheid. 100% Categorie 1 – 2	
Goedkeuringscriteria – parkeren		
<i>Op eigen terrein</i>	Ja, alle voertuigen dien op eigen terrein geparkeerd te worden. Daar waar dit problemen geeft, dient het aanleggen van extra parkeervakken in overweging genomen te worden.	
Richtlijnen – werkfuncties		
<i>Grootte individuele kantoorpanden</i> <i>Totale omvang kantoren op locatie</i>	Minimaal 1.500 m ² bvo. Geen maximum. Rond de 30.000 m ² bvo.	
Richtlijnen – bereikbaarheid		
<i>Spoor</i> <i>HOV</i> <i>Lokale bus</i> <i>Weg</i> <i>Fiets</i>	Goed. Locatie ligt nabij Centraal Station. Goed. Locatie ligt nabij Centraal Station en is daarmee bovenregionaal ontsloten. Goed. Locatie ligt nabij Centraal Station. Tevens zijn er een aantal bushaltes in de nabijheid gesitueerd. Goed. Gelegen aan diverse wegen uit het hoofdwegennet. Goed. Vrijliggende fietspaden aanwezig.	
Richtlijnen – parkeren		
<i>Parkeernorm</i>	Kantoren zonder baliefunctie: 1,5 p.p. / 100 m ² bvo Kantoren met baliefunctie: 2,5 p.p. / 100 m ² bvo.	
Aanbevelingen – werkfuncties		
<i>Bedrijfsactiviteiten</i>	Kantoorfunctie in vooral de maatschappelijke en kleine zakelijke dienstverlening	
Aanbevelingen – bereikbaarheid		
<i>Voetgangers</i>	Goed. Voetpaden aanwezig.	
Aanbevelingen – ruimtegebruik		
<i>Minimum bebouwingspercentage</i> <i>Minimale FSI</i> <i>Beeldkwaliteitsplan</i>	Minimaal 40% van de kaveloppervlakte dient bebouwd te zijn. Streefwaarde is 1,2 Is onderdeel van een stedenbouwkundig ontwerp.	
Overige criteria (niet opgenomen in locatiebeleid Provincie Flevoland)		
<i>Parkmanagement</i>	Afwezig.	
Functiemenging		
<i>Wonen</i> <i>Voorzieningen</i> <i>Kantoren</i> <i>Overige bedrijvigheid</i>	Nee Locatieverzorgend. Ja Nee	

2. Hanzepark / Botter


Algemeen		
<i>Terreintype</i> <i>Uitgegeven omvang</i> <i>Nog uit te geven</i>	Kantorenlocatie 40.000 m ² bvo 14.000 m ² bvo	
<i>Omschrijving locatietype</i>	Specifieke locatie voor de vestiging van kantooractiviteiten.	
Goedkeuringscriteria – werkfuncties		
<i>Doelgroepen</i> <i>Uitgesloten functies</i> <i>Maximale kantoorhoudendheid</i> <i>Milieuhindercategorie</i>	(Niet-)zakelijke dienstverlening; waarbij vooral gericht is op sociaal- en maatschappelijke dienstverlening. O.a. de Provincie en verschillende justitiële instellingen hebben zich op deze locatie gevestigd. Overige bedrijvigheid, commerciële voorzieningen en wonen. 100% Categorie 1 – 2	
Goedkeuringscriteria – parkeren		
<i>Op eigen terrein</i>	Ja, parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein te geschieden (Hanzepark). Tevens is er ruimte voor collectief privé-terrein (RGD-cluster) en een mengvorm openbaar-privé (Botter – provinciehuis).	
Richtlijnen – werkfuncties		
<i>Grootte individuele kantoorpanden</i>	Hanzepark: conform stedenbouwkundig plan	
Richtlijnen – bereikbaarheid		
<i>HOV</i> <i>Spoor</i> <i>Lokale bus</i> <i>Weg</i> <i>Fiets</i>	Goed. Nabij Centraal Station en daarmee op HOV niveau ontsloten. Goed. Nabij Centraal Station en daarmee per spoor goed ontsloten. Goed. Nabij Centraal Station en daarmee per bus goed ontsloten. Goed. Gelegen nabij verschillende uitvalswegen. Goed. Vrijliggende fietspaden aanwezig.	
Richtlijnen – parkeren		
<i>Parkeernorm</i>	Kantoren zonder baliefunctie: 1,25 p.p. / 100 m ² bvo. Kantoren met baliefunctie: 1,5 p.p. / 100 m ² bvo.	
Aanbevelingen – werkfuncties		
<i>Bedrijfsactiviteiten</i>	Voornamelijk niet-zakelijke dienstverlening	
Aanbevelingen – bereikbaarheid		
<i>Voetgangers</i>	Goed. Voetpaden aanwezig.	
Aanbevelingen – ruimtegebruik		
<i>Minimum bebouwingspercentage</i> <i>Minimale FSI</i> <i>Beeldkwaliteitsplan</i>	Minimaal 35% van de kaveloppervlakte dient bebouwd te zijn. Streefwaarde is 1,4-1,8. Is onderdeel van stedenbouwkundig ontwerp.	
Overige criteria (niet opgenomen in locatiebeleid Provincie Flevoland)		
<i>Parkmanagement</i>	Afwezig	
Funciemenging		
<i>Wonen</i> <i>Voorzieningen</i> <i>Kantoren</i> <i>Overige bedrijvigheid</i>	Nee Locatieverzorgend Ja Nee	

3. Kantorenlocatie Airport Garden City / Larserknoop

Algemeen		
<i>Terreintype</i> <i>Uitgegeven omvang</i> <i>Nog uit te geven</i>	Kantorenlocatie 0 m ² bvo. 60.000 m ² bvo	
<i>Omschrijving locatietype</i>	Specifieke locatie voor de vestiging van kantoren	
Goedkeuringscriteria – werkfuncties		
<i>Doelgroepen</i> <i>Uitgesloten functies</i> <i>Maximale kantoorhoudendheid</i> <i>Milieuhindercategorie</i>	Kantoorgebruikers in de sectoren die aangeduid kunnen worden als luchthaven- en snelweggerelateerd. Wonen en niet-locatieverzorgende voorzieningen. 100% Categorie 1 – 2	
Goedkeuringscriteria – parkeren		
<i>Op eigen terrein</i>	Ja, alle voertuigen dienen op eigen terrein geparkeerd te worden.	
Richtlijnen – werkfuncties		
<i>Grootte individuele kantoorpanden</i>	Geen eisen	
Richtlijnen – bereikbaarheid		
<i>HOV</i> <i>Lokale bus</i> <i>Weg</i> <i>Fiets</i>	Airport Garden City is niet op HOV niveau ontsloten. Dit is op termijn wel wenselijk met de uitbreiding van het vliegveld. Matig bereikbaar. Goed. Terrein ligt op korte afstand van A6 en direct aan hoofdverkeersweg Larserweg. Op het terrein zijn geen fietspaden aanwezig.	
Richtlijnen – parkeren		
<i>Parkeernorm</i>	Kantoren zonder baliefunctie: 1,8 p.p. / 100 m ² bvo	
Aanbevelingen – werkfuncties		
<i>Bedrijfsactiviteiten</i>	Snelweg- en luchthavengerelateerde kantoorgebruikers	
Aanbevelingen – bereikbaarheid		
<i>Spoor</i> <i>Water</i> <i>Voetgangers</i>	Airport Garden City is niet per spoor ontsloten. Het terrein is niet via water bereikbaar. Er liggen geen voetpaden op het terrein.	
Aanbevelingen – ruimtegebruik		
<i>Minimum bebouwingspercentage</i> <i>Minimale FSI</i> <i>Beeldkwaliteitsplan</i>	Minimaal 35% van de kaveloppervlakte dient bebouwd te zijn. Streefwaarde is 1 Aanwezig	
Overige criteria (niet opgenomen in locatiebeleid Provincie Flevoland)		
<i>Parkmanagement</i>	Afwezig	
Functiemenging		
<i>Wonen</i> <i>Voorzieningen</i> <i>Kantoren</i> <i>Overige bedrijvigheid</i>	Nee Locatieverzorgend Ja, mits luchthaven- en snelweggerelateerd. Nee	

D. Voorzieningen


1. Palazzo

Algemeen		
<i>Terreintype</i> <i>Uitgegeven omvang</i> <i>Nog uit te geven</i> <i>Omschrijving locatietype</i>	Voorzieningen locatie 34.458 m ² wvo 0 m ² wvo Specifieke locatie voor de vestiging van grootschalige, volumineuze detailhandel.	
Goedkeuringscriteria – werkfuncties		
<i>Doelgroepen</i> <i>Uitgesloten functies</i> <i>Maximale kantoorhoudendheid</i> <i>Milieuhindercategorie</i>	Detailhandelformules met representatieve uitstraling die gerelateerd zijn aan de branches woning (woninginrichting, keukens, sanitair, doe-het-zelf, tuincentra, installatiegerelateerd (zoals zonweringen e.d.), plant en dier, alsmede de ABC-branches; auto, boten en caravans). Alsook verlichting, outdoor en hengelsport, witgoed, rijwielen en babyartikelen (>70% volumineus). Separate kantoren, wonen en overige bedrijvigheid. Niet van toepassing Categorie 1-2	
Goedkeuringscriteria – parkeren		
<i>Op eigen terrein</i>	Bezoekers en personeel parkeren op gedeeld collectief parkeerterrein.	
Richtlijnen – werkfuncties		
<i>Grootte individuele kantoorpanden</i>	Niet van toepassing	
Richtlijnen – bereikbaarheid		
<i>HOV</i> <i>Lokale bus</i> <i>Weg</i> <i>Fiets</i>	Matig. Niet goed op HOV niveau ontsloten Goed bereikbaar per lokale bus. Goed. Terrein is direct gelegen aan hoofdverkeersweg Larserdreef. Goed. Diverse fietspaden lopen naar het terrein toe.	
Richtlijnen – parkeren		
<i>Parkeernorm</i>	Perifere detailhandelslocatie (PDV): 3 p.p. / 100 m ² bvo Bouwmarkt / Tuincentrum: 2,5 p.p. / 100 m ² bvo	
Aanbevelingen – werkfuncties		
<i>Bedrijfsactiviteiten</i>	Consumentgerichte bedrijfsactiviteiten (PDV) in beperkte branches, ruimte voor grootschalige sportformules (zoals Decathlon) met een minimum omvang van 4.500 m ² . Functieverbreding mogelijk naar specifieke sport- en leisurfuncties met een (boven)lokale verzorgingsfunctie, zoals een grootschalig fitnesscentrum (>1.500 m ²). Verruiming naar winkelgeïsoleerde daghoreca max. 3 met een totale oppervlakte van 500 m ² . Koopkrachttoevloeiing vergroten door ruimte te bieden voor regionale trekkers passend bij het profiel van Palazzo.	
Aanbevelingen – bereikbaarheid		
<i>Spoor</i> <i>Water</i> <i>Voetgangers</i>	Palazzo is niet per spoor bereikbaar Palazzo is niet via water bereikbaar Voetpaden zijn aanwezig	
Aanbevelingen – ruimtegebruik		
<i>Minimum bebouwingspercentage</i> <i>Minimale FSI</i> <i>Beeldkwaliteitsplan</i>	Minimaal 25% van de kaveloppervlakte dient bebouwd te zijn Streefwaarde is 0,25 Wenselijk	
Overige criteria (niet opgenomen in locatiebeleid Provincie Flevoland)		
<i>Parkmanagement</i>	Niet aanwezig	
Functiemenging		
<i>Wonen</i> <i>Voorzieningen</i> <i>Kantoren</i> <i>Overige bedrijvigheid</i>	Nee Ja Nee Nee	

2. Westerdreef

Algemeen		
<i>Terreintype</i> <i>Uitgegeven omvang</i> <i>Nog uit te geven</i>	Voorzieningen locatie 1,9 ha. 2,9 ha.	
<i>Omschrijving locatietype</i>	Specifieke locatie voor beperkte perifere detailhandel als ondersteunde PDV-locatie aan Palazzo	
Goedkeuringscriteria – werkfuncties		
<i>Doelgroepen</i> <i>Uitgesloten functies</i> <i>Maximale kantoorhoudendheid</i> <i>Milieuhindercategorie</i>	Consumentgerichte bedrijfsactiviteiten (PDV) gericht op specifieke branches: installatiegerelateerd, badkamers, sanitair, rijwielen, ABC-branches en maximaal één bouwmarkt (3.000-3.500 m ²) en één tuincentrum (max. 2.000 m ² exclusief buitenruimte) Separate kantoren, wonen en overige bedrijvigheid. Niet van toepassing Categorie 1 - 2	
Goedkeuringscriteria – parkeren		
<i>Op eigen terrein</i>	Parkeren gebeurt op eigen terrein.	
Richtlijnen – werkfuncties		
<i>Grootte individuele kantoorpanden</i>	Niet van toepassing	
Richtlijnen – bereikbaarheid		
<i>HOV</i> <i>Lokale bus</i> <i>Weg</i> <i>Fiets</i>	Westerdreef is niet op HOV niveau ontsloten Matig tot slecht bereikbaar Goed. Westerdreef is direct aangesloten op het hoofdwegennet. Goed. Er lopen diverse fietspaden direct naar Westerdreef toe.	
Richtlijnen – parkeren		
<i>Parkeernorm</i>	Perifere detailhandelslocatie (PDV): 3 p.p. / 100 m ² bvo Bouwmarkt / Tuincentrum: 2,5 p.p. / 100 m ² bvo	
Aanbevelingen – werkfuncties		
<i>Bedrijfsactiviteiten</i>	Consumentgerichte bedrijfsactiviteiten (PDV) gericht op specifieke branches: installatiegerelateerd, badkamers, sanitair, rijwielen, ABC-branches en maximaal één bouwmarkt (3.000-3.500 m ²) en één tuincentrum (max. 2.000 m ² exclusief buitenruimte)	
Aanbevelingen – bereikbaarheid		
<i>Spoor</i> <i>Water</i> <i>Voetgangers</i>	Westerdreef is niet per spoor bereikbaar Westerdreef is niet via water bereikbaar Voetpaden zijn deels aanwezig	
Aanbevelingen – ruimtegebruik		
<i>Minimum bebouwingspercentage</i> <i>Minimale FSI</i> <i>Beeldkwaliteitsplan</i>	Minimaal 25% van de kaveloppervlakte dient bebouwd te zijn. Streefwaarde is 0,25 Wenselijk	
Funciemenging		
<i>Wonen</i> <i>Voorzieningen</i> <i>Kantoren</i> <i>Overige bedrijvigheid</i>	Nee Ja Nee Nee	

3. Batavia Stad

Algemeen		
<i>Terreintype</i> <i>Uitgegeven omvang</i> <i>Nog uit te geven</i>	Voorzieningen locatie 18.753 m ² V.V.O 6.250 m ² V.V.O	
<i>Omschrijving locatietype</i>	Specifieke locatie voor detailhandel. Thematisch centrum volgens het outlet concept.	
Goedkeuringscriteria – werkfuncties		
<i>Doelgroepen</i> <i>Uitgesloten functies</i> <i>Maximale kantoorhoudendheid</i> <i>Milieuhindercategorie</i>	Fabriekswinkels. Fabrikanten worden in staat gesteld om producten direct aan de consument te verkopen die niet aan de kwaliteitseisen voldoen, die tot een oudere collectie behoren. Nadere criteria zijn in een privaatrechtelijke overeenkomst opgenomen Separate kantoren, wonen en overige bedrijvigheid. Niet van toepassing Categorie 1 - 2	
Goedkeuringscriteria – parkeren		
<i>Op eigen terrein</i>	Parkeren gebeurt collectief op eigen terrein. Dit is betaald parkeren.	
Richtlijnen – werkfuncties		
<i>Grootte individuele kantoorpanden</i>	Niet van toepassing	
Richtlijnen – bereikbaarheid		
<i>HOV</i> <i>Lokale bus</i> <i>Weg</i> <i>Fiets</i>	Batavia Stad is niet op HOV niveau ontsloten Goed. Batavia Stad kent een eigen halte. Goed. Batavia Stad is direct aangesloten op het hoofdwegennet. Goed. Er lopen diverse fietspaden direct naar Batavia Stad toe.	
Richtlijnen – parkeren		
<i>Parkeernorm</i>	3,6 p.p. / 100 m ² bvo	
Aanbevelingen – werkfuncties		
<i>Bedrijfsactiviteiten</i>	Fabrikanten van producten die kunnen voldoen aan de eisen die het outlet concept stelt om producten op deze locatie te mogen aanbieden.	
Aanbevelingen – bereikbaarheid		
<i>Spoor</i> <i>Water</i> <i>Voetgangers</i>	Batavia Stad is niet per spoor bereikbaar Batavia Stad is via water (Bataviahaven) bereikbaar Batavia Stad is voetgangersgebied	
Aanbevelingen – ruimtegebruik		
<i>Minimum bebouwingspercentage</i> <i>Minimale FSI</i> <i>Beeldkwaliteitsplan</i>	Minimaal 25% van de kaveloppervlakte dient bebouwd te zijn. Streefwaarde is 0,25 Wenselijk	
Functiemenging		
<i>Wonen</i> <i>Voorzieningen</i> <i>Kantoren</i> <i>Overige bedrijvigheid</i>	Nee Ja Nee Nee	

Colofon

Dit rapport is een uitgave van de gemeente Lelystad.

Auteurs:

Drs. Robert-Jan Moorman – Beleidsmedewerker Economische Zaken
Dhr. Bas Terbach MSc. – Beleidsmedewerker Ruimtelijke Economie
Mevr. Linda Evers – Beleidsmedewerker Commerciële Voorzieningen

Contactgegevens:

Bezoekadres:

Gemeente Lelystad
Stadhuisplein 2
8232 ZX Lelystad

Postadres:

Gemeente Lelystad
Postbus 91
8200 AB Lelystad

Tel: 14 0320

Lelystad, 20 augustus 2013

