

**stec  
groep**



# MIRT-onderzoek (Rijks) vastgoedstrategie Lelystad

Stec Groep aan provincie Flevoland

**Esther Geuting en Guido van der Molen**  
september 2015

MIRT-onderzoek  
(Rijks)  
vastgoedstrategie  
Lelystad

Stec Groep aan provincie Flevoland

**Esther Geuting en Guido van der Molen**  
**september 2015**

# Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Achtergrond en probleemstelling.....	2
1.3	Historische context .....	3
1.4	Leeswijzer .....	4
2	Marktanalyse	5
3	Kernkeuzes	16
3.1	Basiskeuzes/hoofddoelen.....	16
3.2	Beleidskeuzes .....	17
3.3	Keuzes voor gebouw en gebied.....	19
4	Scenario's gebieden	22
4.1	HanzePark/Stadshart: Openbaar Ministerie en Raad voor de Kinderbescherming.....	23
4.2	Lelycentre e.o. : Smedinghuis.....	37
4.3	Flevokust, Bataviastad: RCE Gebouw.....	45
5	Voorkeur scenario's gebieden	57
6	Management Summary	60

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De Rijksoverheid heeft in 2011 een concentratiebeleid vastgesteld voor haar eigen huisvesting. Het rijksvastgoed wordt geconcentreerd in een aantal steden. Lelystad is niet aangewezen als concentratieplaats, waardoor het Rijk in de nabije toekomst minder kantoorruimte in Lelystad zal gebruiken/afnemen. De situatie in Lelystad en Flevoland is niet uniek, in alle provincies zal het gebruik van rijksvastgoed en –gebouwen in de nabije toekomst aanzienlijk afnemen. Hierdoor ontstaat, naast de al aanwezige leegstand in een aantal rijksgebouwen, op termijn meer leegstand in de rijksgebouwen in Lelystad. Rijk, provincie en gemeente constateren terecht dat dit een opgave is die breder is dan alleen een vastgoedvraag van de Rijksoverheid als gebouw eigenaar.

Dit is de aanleiding geweest om het onderwerp 'Rijksvastgoedstrategie' te agenderen voor het bestuurlijke overleg MIRT Noordvleugel (Noord-Holland, Utrecht en Flevoland). In het Bestuurlijk Overleg MIRT voor de Noordvleugel zijn eind 2013 afspraken gemaakt over het onderzoeken van de mogelijkheden om rijksvastgoed in te zetten om door Rijk en regio gedeelde beleidsdoelen en opgaven te realiseren. Begin 2014 hebben gemeente Lelystad, provincie Flevoland en het Rijk met elkaar een plan van aanpak opgesteld, gericht op het vrijkomend rijksvastgoed in relatie tot de gedeelde beleidsopgaven voor Lelystad. Vervolgens is in augustus 2014 gestart met uitvoering van het MIRT-onderzoek.

## 1.2 Achtergrond en probleemstelling

Een deel van de objecten uit de Rijksportefeuille in Lelystad is inmiddels leeggekomen, zo is het Openbaar Ministerie (gebouw in eigendom van het Rijk) verhuisd naar Utrecht. Ook is de huur van het object waar de Inspectie van Verkeer en Waterstaat was gevestigd door het Rijk opgezegd. Een ander voorbeeld is de Raad voor de Kinderbescherming die inmiddels 1.000 m<sup>2</sup> bvo (bruto vloeroppervlak) minder kantoorvloer gebruikt in Lelystad.

Tot 2020 zal het gebruik van kantoren door rijksdiensten, als gevolg van reorganisaties, in totaal zo'n 15.000 tot 25.000 m<sup>2</sup> bvo bedragen. Fysiek gaat het om vrijkomende kantoorgebouwen in het Justitiecluster nabij NS-station Lelystad Centrum en om onbenutte kantoorruimte en ruimte die vrijkomt door efficiënter gebruik in een groot kantorencomplex, het Smedinghuis. Dit complex blijft overigens wel in gebruik van Rijkswaterstaat, de huidige gebruiker.



Ruimtelijk gaat het om relatief grote en beeldbepalende objecten in het Stationsgebied van Lelystad (HanzePark) en om het Smedinghuis (Lelycentre e.o.), een dominant aanwezig gebouw midden in een woonwijk meer in de periferie van de stad.

De ligging, schaal en maat van deze objecten maken een goed actieplan en maatregelenpakket extra urgent, namelijk:

- Voor de objecten in het stationsgebied (Justitiecluster) omdat deze in een beeldbepalend kantorengedebied in Lelystad liggen en nog relatief nieuw zijn (gebouw in het eerste decennium van deze eeuw). Tegelijkertijd zijn de panden qua schaal en maat met 3.000 tot bijna 4.500 m<sup>2</sup> bvo relatief groot voor het opnamevermogen van de kantorenmarkt van Lelystad.
- Voor het Smedinghuis (een pand dat momenteel voor 20% leegstaat), omdat het gebouw circa 30.000 m<sup>2</sup> bvo beslaat en de omgeving naar verwachting in de toekomst minder geschikt zal zijn voor gebruik als kantoor- en bedrijfsruimte. Doordat een deel van de aanwezige werkgelegenheid waarschijnlijk naar andere locaties zal worden verplaatst en de ruimtebehoefte per werknemer afneemt, wordt het gebruik van het gebouw minder intensief. Bovendien kan de omgeving sowieso een impuls gebruiken.

Daarnaast zal de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) het pand verlaten in het kustgebied nabij Bataviastad. In het RCE –gebouw is op dit moment het Scheepsarcheologisch museum/depot gevestigd. Tegelijkertijd zijn er in het kustgebied plannen voor Batavialand (een maritiem themapark, waaraan mogelijk ook het RCE zal deelnemen) en uitbreiding van Bataviastad.

Zeer relevant is verder het feit dat de leegstand in het private segment van de Lelystadse vastgoedmarkt ook groot is: zowel in het Lelycentre als op andere locaties, zowel in de kantorenmarkt als in de winkelmarkt. Verder spelen in de bestaande woningvoorraad van Lelystad majeure kwaliteitsproblemen, zowel in uitstraling van woningen als duurzaamheid, in de (sociale) huurmarkt maar ook de private koopwoningenmarkt. Bovendien is de economische positie van Lelystad kwetsbaar. Zo stijgt de werkloosheid, neemt het aandeel huishoudens met een laag inkomen toe en er is sprake van sociale segregatie en forse sociale verschillen tussen de wijken. Het is belangrijk de verschillende opgaven - waar relevant - in samenhang te bekijken en in kleinere of grote stappen op te lossen.

Dit alles is reden voor de gemeente Lelystad, provincie Flevoland en het Rijksvastgoedbedrijf om dit MIRT-onderzoek uit te (laten) voeren. Dit onderzoek vormt de basis voor een actieplan om structurele leegstand in de rijkskantoren te voorkomen en tot maatregelen om de leegstand van kantoren in het algemeen en achteruitgang van woon-, werk- en leefkwaliteit in Lelystad te voorkomen. Daarbij ligt de focus op de gebieden waar de rijksgebouwen zijn gevestigd: HanzePark, Lelycentre en omgeving en het kustgebied bij Bataviastad.

### 1.3 Historische context

Vanaf het moment dat is begonnen met de bouw in 1965, is Lelystad gericht geweest op groei, zowel van inwoners als van de werkgelegenheid. De eerste inwoners van Lelystad arriveerden twee jaar na het begin van de bouw, in 1967. In 1980 werd Lelystad een zelfstandige gemeente. De stad telt momenteel zo'n 76.000 inwoners (CBS, mei 2014). Bij het ontstaan was het de bedoeling dat Lelystad de belangrijkste stad van de nieuwe polders zou worden, met zo'n 120.000 inwoners. Als hoofdstad van de provincie Flevoland is de stad vernoemd naar ir. Cornelis Lely (1854-1929), de geestelijk vader van de Zuiderzeewerken.

De groeiverwachting van Lelystad is lange tijd maatgevend geweest voor de ruimtelijke opzet van de stad, zoals tot uiting komt in de omvang van het stadshart en in de infrastructuur. Hiervoor zijn meerdere landelijke groeiprognoses en modellen gehanteerd. Inmiddels zijn de verwachtingen over de positie van Lelystad als belangrijkste stad van de provincie Flevoland, mede onder invloed van het besluit om af te zien van de inpoldering van de Markerwaard, bijgesteld. De groeiprognose is bijgesteld naar circa 85.000 inwoners in 2030. De effecten van deze bijstelling zijn naar verwachting groot. De betrokken overheden willen zich gezamenlijk inzetten om deze effecten te verzachten.



In 1997 werd de interbestuurlijke Commissie Lelystad opgericht (de zogenaamde Lelystad Tafel), waarin naast de gemeente Lelystad, de provincie en alle relevante Rijksdepartementen waren vertegenwoordigd. De commissie werd ingesteld omdat de verstedelijking en de economische kracht van Lelystad extra aandacht behoefde. Zwaartepunten op de agenda van de Lelystad Tafel waren de benodigde economische

structuurversterking en werkgelegenheidsbevordering naast het tegengaan van de uitgaande pendel. Dit heeft zich concreet vertaald in de aanleg van de Hanzelijn, het besluit Lelystad Airport uit te breiden en werkgelegenheid 'toe te voegen' door vestiging van relatief omvangrijke rijksdiensten, deels in nieuw te bouwen kantoorpanden.

Lelystad oriënteert zich de laatste jaren meer op de lange kuststrook als onderdeel van de stad, nu de aanleg van de Markerwaard definitief van tafel is. Dit heeft belangrijke consequenties en biedt kansen: het water komt meer bij de stad. Bataviastad heeft concrete plannen voor versterking / uitbreiding en er ontstaan kansen voor nieuwe leisure- en havengerelateerde bedrijfsactiviteiten. Daarnaast zijn er omvangrijke plannen aan de zuidkant van Lelystad voorzien: de grootschalige woonwijk Warande. Ten behoeve van deze wijk is reeds de ruwbouw voor station Lelystad Zuid aangelegd.

Door de hierboven geschetste verandering van de positie van Lelystad moeten de groeiverwachtingen worden getemperd. Dit wordt versterkt door de sociaal-economische trends, die leiden tot concentratie van werkgelegenheid en bevolking in de (kern van) Randstad en in de grotere steden daarbuiten. Het vertrek van een deel van de rijksdiensten uit panden in Lelystad past in deze trend. Deze factoren vormen tezamen de context voor het MIRT-onderzoek naar de ontwikkeling van de rijksvastgoedportefeuille. Het is de combinatie van het (gedeeltelijke) vertrek van omvangrijke rijksdiensten in een stad die altijd op groei gericht is geweest, die nu zorgt voor een heel specifieke problematiek op de vastgoedmarkt en economie van Lelystad. Een problematiek die eigenlijk niet goed vergelijkbaar is met die in andere steden in Nederland.

## 1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk leest u de belangrijkste kernkeuzes voor de MIRT (Rijks)vastgoedstrategie voor Lelystad. Deze uitgangspunten vormen de basis voor business cases voor de gebieden met vrijkomende objecten, en projectafspraken waar alle partijen zich in herkennen.

In hoofdstuk drie leest u meer over de verkende scenario's voor de gebieden waar de gebouwen uit de rijksvastgoedportefeuille deel van uit maken. In het vierde hoofdstuk worden de scenario's gewogen en wordt aan de hand van de kernkeuzes en andere relevante criteria een voorkeursscenario verkend.

In de (separate) bijlage staan de onderliggende marktanalyses, de Economische Effect Rapportages voor het Stadshart / Stationsgebied (voor kantoren en retail), Lelycentre / Smedinghuis (voor kantoren en retail) en het RCE/Bataviastad (retail) en een eerste verkenning van meest kansrijke financiële arrangementen.

## 2 Marktanalyse

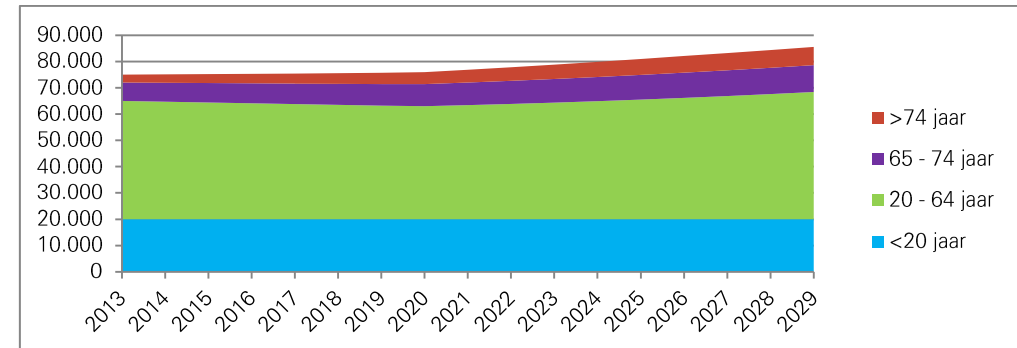
In dit hoofdstuk staat een compact marktbeeld voor de verschillende vastgoedsegmenten in Lelystad.

Lelystad heeft te maken met de in Nederland unieke situatie dat sprake is van een grote omslag in de demografische prognoses. Van een verwachte sterke groei van 76.300 inwoners in 2014 tot een bevolkingsomvang van 96.000 in 2030<sup>1</sup>, tot een aangepaste actuele prognose waarin rekening gehouden wordt met een bevolkingsomvang van 85.300 in 2030<sup>2</sup>. Dit heeft grote consequenties voor de verwachte prognoses voor de toekomstige vraag naar winkelruimte, kantoorruimte, voorzieningen en ander vastgoed. Deze omslag in de prognose heeft op de korte en middellange termijn directe invloed op de programmering van alle vastgoedsegmenten. Deze invloed is zowel kwantitatief, als kwalitatief, maar brengt ook bredere maatschappelijke en economische consequenties met zich mee. De omslag in de groeiverwachting vertoont overeenkomsten met transitiekenmerken waar ook krimp en anticiperregio's mee kampen (het belang van indikken van de vastgoedmarkten om zo te komen tot meer marktspanning).

### Ontwikkeling bevolking en werkgelegenheid

De bevolking van Lelystad groeit, volgens de meest actuele prognosecijfers, tot 2030 met circa 9% tot 85.300 inwoners<sup>3</sup>. Het vestigingsoverschot van Lelystad is in de afgelopen jaren teruggelopen tot ongeveer 0, na 2016 zal het aantal vestigers weer oplopen; dit bepaalt voor circa 65% de bevolkingsgroei van Lelystad tot 2030<sup>2</sup>. Overigens zien we nog groei van de bevolking door het geboorteoverschot.

Figuur 1: Prognose leeftijdsverdeling Lelystad tot 2030



Bron: Bevolkingsprognose 2013-2029 (gemeente Lelystad, 2013)

Qua werk is de stad in de afgelopen jaren gewijzigd van een forenzenstad naar een stad waar meer mensen naartoe komen om te werken (de inkomende pendel is iets groter dan de uitgaande pendel). Een groot aandeel van de werkgelegenheid is te vinden in de publieke dienstverlening: zorg en overheid. Procentueel gaat het om 18% van de zorgsector van Lelystad tegenover 16% landelijk en 14% in de MRA. Zo'n 9% van de banen in Lelystad zijn gerelateerd aan de overheid, op landelijk niveau is dit slechts 5%<sup>4</sup>. Het aantal banen in de financiële en zakelijk dienstverlening is sinds de economische crisis (2008) sterk afgenomen. Lelystad kent een relatief hoge werkloosheid, die de laatste jaren ook sterk is gegroeid. In 2013 (juli) was 13,2% van de beroepsbevolking werkloos, op landelijk niveau was dit 8,3%. De beroepsbevolking is daarbij gemiddeld genomen relatief laag opgeleid.

De werkgelegenheid in Lelystad groeit sneller dan de beroepsbevolking<sup>5</sup>. Sinds 2008 groeit het aantal banen meer dan in omliggende gebieden (Flevoland, Metropoolregio Amsterdam (MRA), Nederland). Het aantal voltijdse banen staat in april 2012 op 29.600<sup>3</sup>. Economische groei deed zich vooral voor in de zorg, de handel en het onderwijs. De sectoren zakelijke en financiële

<sup>1</sup> Bevolkingsprognose 2005-2020 (Gemeente Lelystad, 2005)

<sup>2</sup> Bevolkingsprognose 2013-2029 (Gemeente Lelystad, 2013)

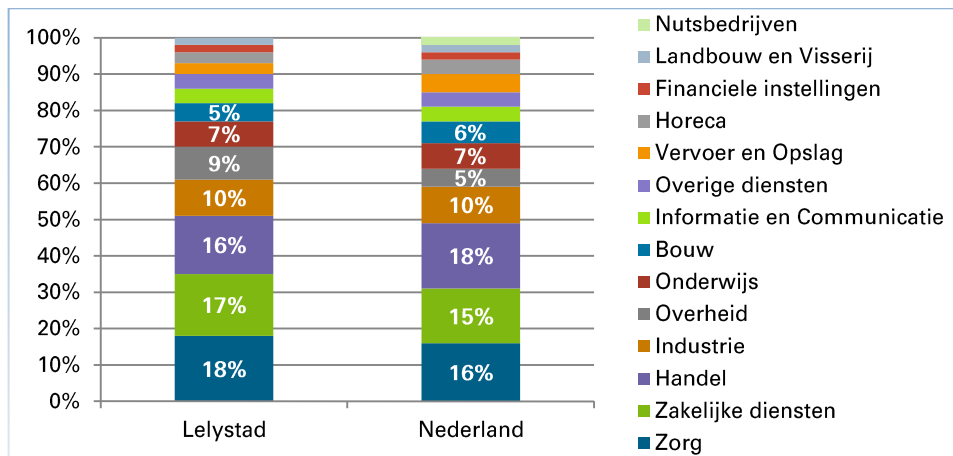
<sup>3</sup> Er zijn inmiddels ook eerste doorrekeningen die uitgaan van lagere groeicijfers.

<sup>4</sup> Trendrapport Zicht op Lelystad, 2013

<sup>5</sup> Er is in Lelystad een mismatch op de arbeidsmarkt. De kwalificaties van de werkzoekenden (veelal lager opgeleid) sluit niet aan bij de vraag naar arbeid. De groei van de werkgelegenheid zorgt daarmee niet voor een snelle afname van de werkloosheid.

dienstverlening, bouw en vervoer lieten juist krimp zien. De laatste jaren is vooral het aantal ZZP'ers gestegen. In 2001 had 37% van de startende lokale bedrijven één werkzame persoon; in 2008 ging het om 48% en in 2012 om 55% van de bedrijven<sup>6</sup>. Op het totaal van bedrijven is 12% in Flevoland ZZP'er, landelijk gaat het om 9%<sup>7</sup>. De stormachtige opkomst van het aantal ZZP'ers kan worden gerelateerd aan een bredere trend in de crisisjaren waarbij ontslagen of werkloze personen voor zichzelf zijn begonnen. Sinds 2010 is er echter een daling zichtbaar van het aantal starters, met in 2011 zelfs een negatieve saldo: meer opheffingen dan oprichtingen. In andere Flevolandse gemeenten is deze krimp nog niet voorgekomen<sup>3</sup>.

**Figuur 2: Aandeel banen naar sector in 2012**



Bron: Trendrapport Zicht op Lelystad, 2013

Lelystad zal de komende jaren, net als de rest van Nederland, vergrijzen. Het aandeel inwoners van 65 jaar of ouder neemt echter minder snel toe dan gemiddeld in Nederland. De meest actuele prognosecijfers gaan uit van groei van de bevolking met circa 9% tot 2030. In de gemeente is het aandeel werkloosheid en lager opgeleiden bovengemiddeld hoog. Lelystad heeft relatief veel banen in zorg- en overheidssectoren. Bovendien zien we dat het aantal ZZP'ers bovengemiddeld sterk groeit, hetgeen overigens mede kan worden gerelateerd aan de economische crisis.

### Wonen

De komende jaren zal ook Lelystad vergrijzen, maar in een minder snel tempo dan gemiddeld in Nederland. In 2013 was 13% van de inwoners 65 jaar of ouder. In 2025 is dit waarschijnlijk gestegen naar 19%. Absoluut stijgt het aantal senioren van 10.000 in 2013 naar 15.500 in 2025<sup>3</sup>. De huishoudens in Lelystad bestaan voor 9% uit eenoudergezinnen, 58% uit meerpersoonshuishoudens en 33% uit alleenstaanden. In landelijk perspectief herbergt Lelystad daarmee minder alleenstaanden (37% landelijk) en meer (eenouder)gezinnen. Wel nemen het aantal alleenstaanden (en ouderen) sneller toe. In de toekomst zal zich dit verder doorzetten is de verwachting.

Lelystad telt circa 32.900 woningen. Hiervan bevindt 31% zich in de huursector en 69% in de koopsector. Landelijk gaat het om 40% huur en 60% koop<sup>8</sup>. Er zijn dus relatief veel koopwoningen in Lelystad. Jaren '60 – '80 wijken zijn in Nederland veelal de probleemwijken en een groot deel van de woningen in Lelystad stamt uit deze periode. Zo is 38% van de woningen in Lelystad tussen 1970 en 1980 gebouwd, landelijk is dit 16,6%<sup>7</sup>. Lelystad heeft een groot aandeel eengezinswoningen en een ondergemiddeld aandeel appartementen. Zo betreft 12% van de woningvoorraad appartementen en 88% eengezinswoningen. Op landelijk niveau is gemiddeld 29% appartement en 71% grondgebonden<sup>7</sup>. In onderstaande tabel is een overzicht gemaakt van kenmerken van elke wijk op basis van beschikbare statistieken.

<sup>6</sup> Bedrijvenregister Provincie Flevoland, 2013

<sup>7</sup> Statistiek van de werkgelegenheid Flevoland, 2012

<sup>8</sup> Systeem Woningvoorraad, 2013



Tabel 1: Overzicht statistische kenmerken woonwijken in gemeente Lelystad

Wijk	Aantal woningen	Gemiddelde woning-waarde	Eengezins-woningen (%)	Koop woningen (%)	Leegstaand (%)	Woningen gebouwd na 2000 (%)
Centrum Noordzijde	791	€ 125.000	53%	54%	3%	0%
Lelystad Noordoost	5.541	€ 152.000	81%	59%	3%	5%
Lelystad Noordwest	8.589	€ 177.000	87%	59%	4%	21%
Centrum Zuidzijde	436	€ 113.000	0%	0%	1%	52%
Botter-Tjalk-Schoener	2.637	€ 150.000	89%	59%	2%	2%
Haven-Noordersluis	3.504	€ 225.000	91%	85%	3%	32%
Lelystad Zuidoost	9.238	€ 175.000	89%	67%	2%	21%
Stadshart	748	€ 131.000	1%	22%	12%	21%
Lelystad-Zuid/Flevopoort	323	€ 187.000	88%	76%	7%	100%
Oostelijk buiten gebied	570	€ 286.000	100%	21%	3%	1%

Bron: CBS Statline, 2014; Bewerking: Stec Groep, 2015

*Wijkscan: beoordeling van woonwijken rondom mogelijk vrijkomende rijksobjecten*  
Wanneer we specifiek kijken naar de woonwijken rondom het Lelycentre/Smedinghuis (de wijken Centrum-Noordzijde en Lelystad Noordoost) dan valt op dat de gemiddelde woningwaarde in deze wijken relatief laag is, maar ook dat de waardeontwikkeling beneden gemiddeld is in de laatste vijf jaar (in vergelijking met Lelystad als geheel). Het aantal inwoners met een baan in deze wijken is de laatste jaren flink teruggelopen; tegelijkertijd zien we het aantal uitkeringen in deze wijken bovengemiddeld groeien. Ook op sociale veiligheid en waardering van de openbare ruimte scoren beide wijken relatief laag. Daartegenover staat dat het voorzieningenniveau in beide wijken relatief goed is. Er zijn voldoende winkels, overige voorzieningen en basisscholen in de directe omgeving. We kunnen concluderen dat Centrum Noordzijde en Lelystad Noordoost tot de minst presterende wijken van de gemeente behoren.

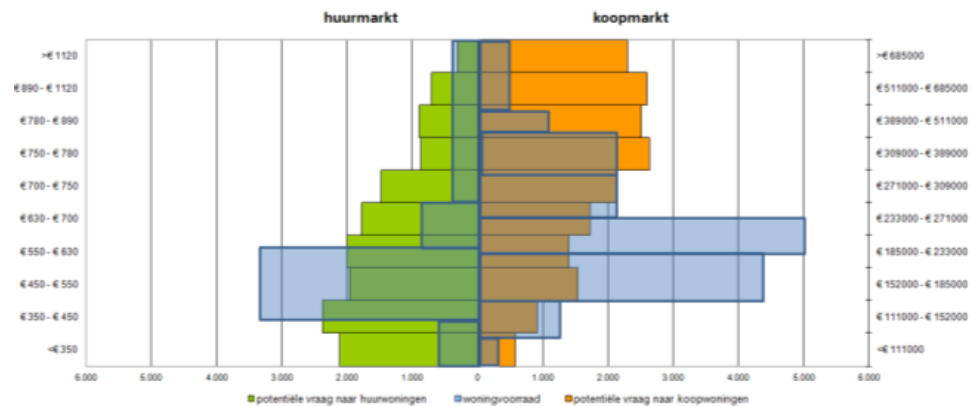
In het Stadshart (in nabijheid van kantoren in Stationsomgeving) ligt het aandeel koopwoningen sterk onder het gemeentelijk gemiddelde. Bovendien zien we in het Stadshart een ruim aandeel aan appartementen, wat past bij de centrumstedelijke uitstraling. De gemiddelde woningwaarde is mede hierdoor ook lager. De waardeontwikkeling van woningen in het Stadshart is, in vergelijking tot het gemiddelde in Lelystad, echter bovengemiddeld. Ook zien we dat het aantal inwoners met een baan (en inkomen) in deze wijk relatief hoog is en het aantal inwoners met een uitkering beperkt. Het voorzieningenniveau in het Stadshart is, vanzelfsprekend, hoog. Het Stadshart behoort tot de best presterende wijken van Lelystad.

Ook Lelystad-Noordwest, een wijk die ligt ten westen van de rijksobjecten in het Stationsgebied en strekt tot aan de Flevokust, scoort redelijk tot goed. De gemiddelde woningwaarde ligt hier relatief hoog; het betreft veel eengezinswoningen. Het aandeel inwoners met een baan is de laatste vijf jaar redelijk op niveau gebleven, wel zien we een toename van het aantal inwoners met een uitkering. Op het gebied van sociale veiligheid scoort deze wijk bovengemiddeld. De kwaliteit van de publieke ruimte wordt gemiddeld gewaardeerd. Qua voorzieningen presteert deze wijk gemiddeld. Het aantal supermarkten is gemiddeld; overige voorzieningen zijn in aantal iets onder gemiddeld. Daartegenover staat een bovengemiddeld aantal basisscholen. Lelystad-Noordwest behoort tot de beter presterende wijken van de gemeente.

De woningbouwopgave blijft in Lelystad tot 2030 aanzienlijk met circa 9.000 nieuwe inwoners. De vraag komt voornamelijk uit de groep van ouderen (65+). Het aantal jongeren (tot 30 jaar) is tot 2030 stabiel. Lelystad heeft een aanzienlijke planvoorraad met circa 4.750 woningen. De bevolkingsgroei van Lelystad lijkt dit te rechtvaardigen. We kijken echter kritisch naar de groeiprognoze van 9.000 inwoners tot 2030; terugkijkend naar het verleden van Lelystad blijkt dat groeiprognozes systematisch te hoog worden ingeschat. Mocht de groeiprognoze in de praktijk lager uitvallen, dan betekent dit ook een overaanbod aan woningen in de planvoorraad. Kwalitatief lijkt er (mogelijk) ook sprake van een mismatch: er is aanbod vooral in het midden- en hoge koopsegment van eengezinswoningen. Senioren zijn in hun vraagprofiel naar woningen juist op zoek naar appartementen en levensloopbestendige woningen en met name in de huursector. Onderstaand marktruimtemodel geeft aan dat er binnen de markt voor koopwoningen ruimte zit in het hoge segment (> € 310.000) en aan de huurkant in het lagere (tot € 350 - € 450) en

hogere middensegment (maandhuur tussen € 625 en € 1.100). Let wel: dit model is gebaseerd op de bestedingsruimte van huishoudens en geeft daarmee de potentiële marktruimte weer.

**Figuur 3: Marktruimtemodel Lelystad**



Bron: CBS, 2014; CFV, 2012; bewerking Stec, 2014

Door de bevolkingsgroei zal er tot 2030 vraag blijven naar woningen, al kan de groeiprognoze van 9.000 inwoners tot 2030 in de praktijk lager uitvallen. De vraag ligt met name bij goedkope huurwoningen, huurwoningen vanaf € 625 per maand en koopwoningen boven € 310.000. Kwalitatief gaat het veelal om levensloopbestendige woningen en appartementen. Veel van de woningen (zowel in de bestaande voorraad, als in de planvoorraad) in Lelystad zijn grondgebonden (koop)woningen.

### Bedrijfsruimte

Lelystad heeft tot 2040 een uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen van zo'n 5 hectare per jaar (uitgaande van het gemiddeld groeiscenario op basis van het Transatlantic Market scenario uit de Visie Werklocaties Flevoland 30+, 2010). Dit is in lijn met de uitgifte van bedrijventerreinen in de afgelopen tien jaar, die op iets minder dan 5 hectare netto ligt. Overigens, de laatste jaren zien we,

mede als gevolg van de economische crisis en veranderingen in huisvestingswensen en eisen van bedrijfsruimtegebruikers, de uitgifte van terrein op formele werklocaties flink dalen. In 2011 en 2012 werd gemiddeld een hectare per jaar uitgegeven. In tabel 2 maken we een overzicht van de beschikbare planvoorraad voor (nieuwe) bedrijventerreinen. Lelystad beschikt over een totale voorraad uitgeefbaar terrein van iets meer dan 175 hectare bedrijventerrein. Zo'n 86 hectare hiervan is ook daadwerkelijk direct uitgeefbaar. Daarmee beschikt Lelystad over meer voorraad aan terrein dan vraag<sup>9</sup>. Wanneer het uitgeefbare planaanbod wordt geconfronteerd met de vraag, heeft Lelystad voldoende aanbod voor de komende 15 tot 20 jaar. Momenteel is Lelystad in regionaal verband (MRA/Plabeka) actief aan de slag met het reduceren van de planvoorraad.

Naar schatting betreft zo'n 75% van de vraag naar bedrijventerrein het reguliere, modern-gemengde segment. Wanneer we dit vergelijken met het kwalitatieve aanbod in Lelystad, valt op dat dit segment weliswaar ruim aanwezig is, maar ook dat er veel plannen zijn voor specifieke themalocaties (Luchthaven, BioScience en hoogwaardige terreinen). Juist voor dit soort meer specifieke locaties is de marktbehoefte vaak lastiger in te schatten. Tegelijkertijd merken we op dat Lelystad ook ambities op hoger geografisch niveau heeft. OMALA/Airport Garden City en de Flevokust zijn direct gerelateerd aan ontwikkelingen in de Noordvleugel van de Randstad en het noorden en oosten van het land. Voor beide locaties geldt dat de bovenregionale aantrekkingskracht groot kan zijn, al is dit ook onzeker. Zo kan Lelystad met Flevokust als logistiek vliegwiel over water gaan functioneren en geldt voor OMALA dat door de extra vluchtcapaciteit van Schiphol op Lelystad Airport de potentie van deze locatie zal toenemen. Echter, de aantrekkingskracht van beide locaties is niet bewezen en het gaat om locaties met een flinke omvang. Uit ervaringen met vergelijkbare terreinen elders in Nederland blijken dit type terreinen bovendien risicovol.

<sup>9</sup> Dit is echter inclusief locaties met bovenregionaal belang, zoals OMALA, Flevokust en specifieke locaties zoals Bio Science Park. Het aandeel regulier bedrijventerrein bij de binnenvaarthaven is kleiner dan de totale nog uit te geven voorraad. Op de locatie OMALA is momenteel een kleine 25 hectare beschikbaar voor uitgifte (bron: gemeente Lelystad).

Tabel 2: Overzicht van uitgifbare bedrijventerreinen naar type en omvang

Locatie	Type terrein	Totale omvang (netto ha)	Totaal uitgifbaar <sup>10</sup> (netto ha)
Flevopoort <sup>11</sup>	Regulier bedrijventerrein	88	62,1
Larserpoort	Hoogwaardig bedrijventerrein	54	10,1
Noordersluis	Regulier bedrijventerrein	135	12,3
Rivierenbuurt	Kleinschalig bedrijventerrein	5	1,6
Airport Garden City	Hoogwaardig bedrijventerrein	172	25,0 (fase 1)
Luchthaven Lelystad	Thematisch bedrijventerrein	34	18,4
Bio Science Park	Thematisch bedrijventerrein	32	32,0
Middendreef	Kleinschalig bedrijventerrein	2	0,4
Oostervaart	Industrieterrein / HMC	128	10,4
Flevokust	Havengebonden bedrijventerrein	44	22,0 (fase 1)
<b>Totaal</b>		<b>694</b>	<b>175,9</b>

Bron: IBIS, 2014; Structuurvisie locatiebeleid 2014-2025 (bewerking Stec Groep, 2015)

In Lelystad bedraagt de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen zo'n 5 hectare per jaar. Er is zo'n 86 hectare direct uitgifbaar. Daarmee is er meer dan voldoende aanbod voor de periode tot 2030. Een groot deel van het planaanbod richt zich op modern-gemengde eindgebruikers (reguliere bedrijvigheid), maar ook een aanzienlijk deel is thematisch en meer specifiek. We zien zeker potentie voor Flevokust en OMA/ Airport Garden City, zeker ook vanuit bovenregionaal perspectief, maar zien ook risico's vanwege de omvang en de onzekerheid over de daadwerkelijke marktvrage.

#### Kantoren

De kantorenmarkt in Lelystad staat onder druk. De leegstand is de laatste jaren toegenomen tot 21,5% en ligt daarmee boven het landelijk gemiddelde van zo'n 16%. Een groot deel van de leegstand is terug te vinden in (middel)grote kantoorpanden uit de jaren 70/80/90. Dit is juist het segment dat voor veel eindgebruikers weinig aantrekkelijk meer is. Focus van eindgebruikers in Lelystad ligt nu veel meer op kleinschalige kantoreenheden (met eigen identiteit en uitstraling), flexibiliteit en duurzaamheid. In tabel 3 is een overzicht gemaakt van de belangrijkste bestaande kantoorlocaties in Lelystad en het bijbehorende leegstandspercentage. Ook zijn de gebiedslabels, in lijn met het nationale convenant 'Aanpak leegstand kantoren' toegevoegd. De leegstand is gebaseerd op bestaand aanbod (peildatum december 2014). Ook de oppervlakte die momenteel leeg staat in rijksobjecten is hierbij opgeteld.

<sup>10</sup> Van de totaal uitgifbare voorraad is 86 hectare gereed voor gemeentelijke uitgifte.

<sup>11</sup> Voor Flevopoort zijn plannen voor schrappen van deelgebieden.

**Tabel 3: Overzicht omvang en leegstand belangrijkste kantoorlocaties in Lelystad**

Locatie	Totale voorraad (m <sup>2</sup> bvo)	Leegstand (%)	Gebiedslabel
Stadshart	67.000	17%	Groeigebied
Lelycentre	71.000	16%	Krimpgebied
De Meent / De Schans / De Veste	29.000	23%	Balansgebied
Hanzepark / Botter	40.000	14%	Balansgebied

Bron: Structuurvisie Locatiebeleid 2013-2025, gemeente Lelystad, 2014; Funda in Business (peildatum december 2014; Bewerking: Stec Groep, 2015.

De behoefte aan nieuwe kantoorruimte in Lelystad wordt ingeschat op zo'n 2.500 tot 3.000 m<sup>2</sup> bvo per jaar tot 2040 (bron: Visie Werklocaties Flevoland 2030+). De laatste jaren zijn er geen nieuwe kantoren opgeleverd en is de voorraad juist iets afgenomen (momenteel heeft Lelystad een kantorenvoorraad van zo'n 250.000 m<sup>2</sup> vvo). De behoefteeraming lijkt daarmee ambitieus. Naar verwachting zal ook Lelystad, ondanks de relatief nieuwe kantorenvoorraad, te maken krijgen met een vervangingswebs van kantoorruimte. Dit betekent per saldo geen toename van de voorraad. Het onttrekken van oude, weinig courante kantoorruimtes krijgt hogere prioriteit. Daartegenover staat het toevoegen en/of herontwikkelen van nieuwe, moderne (en meer kleinschalige) kantoren. Lelystad beschikt over twee kantoorlocaties met uitbreidingsruimte (op basis van bestaande bestemmingsplannen), in het Stadshart en bij het vliegveld (Lelystad Airport). De totale plancapaciteit bedraagt zo'n 85.000 m<sup>2</sup> bvo. Dat is, in vergelijking tot de behoefte, fors. Daarbij is het ontwikkelen van een nieuwe kantoorlocatie (greenfield) in de huidige tijd lastig. Ondanks de aanwezigheid van een vliegveld zien we dan ook risico's voor de ontwikkeling van nieuwe kantoorruimtes bij Lelystad Airport. De locatie ligt weliswaar langs de snelweg A-6, maar beschikt niet over een sterke OV verbinding (terwijl dit voor grotere kantoorruimtes vaak wel een pre is). Bovendien zal het niet eenvoudig zijn van deze locatie een multifunctioneel en dynamisch gebied te maken, iets wat de huidige kantoorruimtegebruiker wel steeds meer eist. Het Stadshart is weliswaar een multifunctioneel gebied (en scoort hierdoor ook hoog op ruimtelijke kwaliteit in de Economische Effect Rapportage voor kantoren, zie bijlage), maar krijgt door de vrijkomende objecten van het Rijk direct te maken met een toename van de leegstand in

veelal moderne, nieuwe gebouwen. Nieuwe kantoren toevoegen op korte termijn ligt niet voor de hand en sluit ook niet aan bij actueel beleid en strategie van de gemeente Lelystad.

**Tabel 4: Plancapaciteit kantoorruimte in Lelystad in m<sup>2</sup> bvo<sup>12</sup>**

Locatie	Totale plancapaciteit	Tot 2020	2020-30
Stadshart	25.000	15.000	10.000
Kantorenzone Larserpoort / Lelystad Airport	60.000	40.000	20.000

Bron: Monitor uitvoeringsstrategie Plabeka, 2013.

De kantorenmarkt in Lelystad heeft het zwaar; de leegstand neemt fors toe en gebouwen verouderen en voldoen onvoldoende aan de wensen van de moderne eindgebruiker. De behoefte aan nieuwe kantoorruimte is beperkt, terwijl er meerdere plannen (op basis van bestemmingsplanplanplan) zijn voor toevoegen van nieuwe kantoorruimtes. Zowel de ontwikkeling van kantoorruimte in het Stadshart als op de locatie bij het vliegveld is risicovol, zo schatten we in. De gemeente Lelystad speelt hier in actueel beleid overigens op in en focust meer en meer op invulling en onttrekking van bestaand vastgoed. Toevoeging van forse nieuwe metrages past hier (vooralsnog) niet bij.

<sup>12</sup> Onlangs heeft de gemeente Lelystad 7.000 m<sup>2</sup> ontwikkelingsruimte op locatie Hanzepark geschrapt. Bovendien worden momenteel in Lelystad meer kantoorruimtes uit de markt genomen (onttrekkingen), dan dat er worden toegevoegd. Ook voor de kantorenmarkt geldt dat wordt gestreefd naar planreductie, mede op basis van de regionale afspraken in Plabeka verband (MRA). (Bron: gemeente Lelystad).

### Winkels en retail

Lelystad beschikt over een totale detailhandel-aanbod van zo'n 150.000 m<sup>2</sup> wvo, verdeeld over iets meer dan 400 verkooppunten (zie tabel 5). Sinds 2009 is het aanbod toegenomen, vooral in de niet-dagelijkse sector door uitbreidingen van het Stadshart (Promesse) en Batavia Stad. Tegelijkertijd zien we dat ook de leegstand in de winkelcentra is toegenomen. De leegstand in Lelystad is met 13% bijna twee keer zo hoog als het landelijk gemiddelde. Alleen in het Stadshart staan al snel zo'n 50 objecten leeg (peiling juli 2013). Mede daarvoor is vorig jaar ook een Taskforce Leegstand opgericht (zie box hieronder). Net als in de rest van Nederland, zien we ook in Lelystad dat de leegstand tussen locaties flink verschilt. Zo zijn er plekken zonder leegstand of met leegstand op frictieniveau, maar ook enkele locaties, waaronder het Stadshart, waar de leegstand flink bovengemiddeld is (overigens, ook binnen het Stadshart is duidelijk verschil tussen (aanloop)straten met forse leegstand en het hoofdwinkelcentrum waar de leegstand gering is). Bovendien zijn voor het Stadshart plannen voor het uit de markt nemen van bestaande, leegstaande winkelmeters).

**Tabel 5: Overzicht omvang en leegstand winkelgebieden in Lelystad**

Winkelgebied	Totale omvang (wvo)	Aantal verkooppunten	Leegstand (%)
Stadshart	34.390	146	25%
Lelycentre	8.536	42	10%
Tjalk	8.645	16	0%
Kempenaar	1.693	6	0%
Botter	1.563	9	0%
Boswijk/Kamp	1.422	5	0%
Voorhof	1.410	2	0%
Voorstraat	1.589	5	7%
Jol	2.255	6	6%
Lelystad-Haven	790	2	16%
Batavia Stad	18.545	97	1%
Palazzo	32.368	18	6%
Verspreid	20.982	64	17%
Totaal	134.188	418	13%

Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner, cijfers gemeente Lelystad juni 2012; In: DPO Detailhandel 2012.

### BOX: EERSTE UITKOMSTEN TASKFORCE LEEGSTAND STADSHART:

De Taskforce is een denktank die op basis van lokale kennis en trends een bijdrage levert aan oplossingen tegen de leegstand en voor de verbetering van de beleving van het Stadshart. Deze denktank bestaat naast de gemeente uit een afvaardiging van de BIZ de BKL en de lokale gamechanger Peter Krol. De Taskforce heeft voor het Stadshart een aantal leegstandsstrategieën opgesteld en daarbij ook concreet een aantal maatregelen benoemd. Het betreft de volgende strategieën:

**Voorkomen:** in kansrijke (deel)gebieden inzetten op behoud en versterking aantrekkingskracht, door beheer, management, marketing en evenementen en het voeren van consistent en consequent detailhandelsbeleid ten aanzien van nieuwe detailhandelsmeters.

**Behandelen:** leegstand (tijdelijk) oplossen door bijvoorbeeld invullen lege etalages, pop-up stores en tijdelijk verhuur.

**Genezen:** leegstand structureel aanpakken door actieve herinvulling of (ruimte voor) transformatie.

Bron: Nieuwsbericht gemeente Lelystad, september 2013.

Gezien de teruglopende consumentenbestedingen en de toename van de winkelmeters in de afgelopen jaren staat de omzet per m<sup>2</sup> winkelruimte in Lelystad flink onder druk. Er zitten grote verschillen in de ontwikkeling per winkelgebied. Met Batavia Stad beschikt Lelystad over een recreatieve trekker met een unieke positie en grote bovenregionale aantrekkingskracht (zie ook de Economische Effect Rapportage voor Bataviastad in de bijlage). Voor het Stadshart is het noodzakelijk meer te bieden dan een boodschappencentra, om de koopkracht in de niet-dagelijkse sector te blijven binden en vreemde koopkracht (regionaal/toeristisch) aan te trekken (zie ook Economische Effect

Rapportage voor retail in het Stadshart in de bijlage). De totaalbeleving van het Stadshart is hierbij essentieel. Voor de buurt- en wijkcentra geldt dat deze vooral een lokale functie vervullen. De levensvatbaarheid en toekomstbestendigheid is in sterke mate afhankelijk van de ontwikkeling van de omliggende wijk en het vinden van eigen niches, bijvoorbeeld in het lage prijssegment, zoals het Lelycentre doet. In de winkelgebieden waar de bestedingen terugvallen neemt ook de omzet in de winkels af, waardoor huurniveaus zakken en leegstand gaat toenemen. (Bron: Actualisatie DPO winkelstructuur gemeente Lelystad, 2012).

**Figuur 4: Kansrijk en kansarm retailvastgoed**



Bron: Stec Groep, 2015.

De uitbreidingsruimte voor detailhandel in Lelystad is berekend in een sober, gemiddeld en positief scenario (bron: Actualisatie DPO winkelstructuur gemeente Lelystad, 2012). In het sobere scenario (het scenario waar de gemeente momenteel op koerst) moet gekozen worden voor inkrimping van de detailhandelsmeters, terwijl in het gemiddelde scenario wordt uitgegaan van een maximale (indicatieve) uitbreiding voor de dagelijkse sector van zo'n 7.500 m<sup>2</sup> wvo (tot 2030) en 14.000 m<sup>2</sup> wvo in de niet-dagelijkse sector (exclusief

Batavia Stad). De positieve scenario's zijn, mede gezien de ontwikkelingen in de markt en prognoses, weinig realistisch. Ook de gemiddelde scenario's lijken, gezien de ontwikkeling van de leegstand, weinig wenselijk. De gemeente Lelystad beschikt over harde plannen (bestemmingsplancapaciteit) voor toevoeging van 4.700 m<sup>2</sup> bvo voor het Stadshart, echter gezien de huidige ontwikkelingen wordt hier geen invulling aan gegeven<sup>13</sup>. Daarnaast zijn nog ontwikkelingsmogelijkheden in de wijk Warande (13.000 m<sup>2</sup> bvo aan commerciële publieksgerichte voorzieningen, detailhandel en horeca), de Westerdreef (5.000 m<sup>2</sup> bvo voor perifere detailhandel) en Batavia Stad (uitbreiding toegestaan tot 25.000 m<sup>2</sup> bvo). Wanneer al de plannen (inclusief zacht/ideefase) worden gerealiseerd, lijkt er fors meer aanbod dan vraag. Het meest actuele beleid van Lelystad gaat meer uit van krimp van de voorraad en zet de benodigde stappen om te komen tot vermindering van plancapaciteit en leegstand.

Lelystad heeft te maken met een forse leegstand in detailhandel van zo'n 16%. Het Stadshart, maar ook diverse buurt/wijkwinkelcentra staan onder druk. De gemeente gaat uit van een beleid dat gericht is op krimp van de voorraad en is kritisch op eventuele toevoeging in de toekomst. Tegelijkertijd wordt sterk ingezet op het terugdringen van de leegstand (onder meer met de Taskforce Leegstand voor het Stadshart). Wanneer we de ontwikkelingsmogelijkheden (veelal zachte uitbreidingsplannen) confronteren met de behoefte, blijkt dat er meer plannen dan behoefte bestaat tot 2030. Het thematische centrum Batavia Stad functioneert goed en heeft een sterke marktpositie; deze locatie heeft een aparte status en sterke bovenregionale aantrekkingskracht, waardoor groei mogelijk lijkt.

#### Leisure en vrijetijdssector

Leisure is een breed segment en daarom moeilijk exact te definiëren. Letterlijk betekent leisure vrije tijd. Daarom vallen horeca, sport, verblijfsaccommodaties, cultuur, wellness en entertainment onder deze sector. Leisure is van groot belang voor de lokale en regionale economie. De laatste jaren zien we een flinke groei van het aantal arbeidsplaatsen in de sector. In Lelystad groeide het aantal arbeidsplaatsen met zo'n 6% de laatste twee jaar en het aantal vestigingen met 16%. De sector groeit hiermee in Lelystad relatief sneller dan in de rest van Nederland. Van de in totaal 1.400 vestigingen zijn er 520 gevestigd in Lelystad; deze zijn goed voor ruim 1.970 banen (5% van totale werkgelegenheid). De groeicijfers betekenen tegelijkertijd ook een ruimtevraag. In Lelystad (maar ook Flevoland als geheel) zien we ruimte voor toename van het aanbod van leisure aanbod. Het huidige aanbod is, wanneer je het aanbod vergelijkt over het totaal aantal inwoners in de gemeente, ondergemiddeld in vergelijking tot andere gemeenten in Nederland. Het aandeel musea, horeca en hotels is ondervertegenwoordigd. Tegelijkertijd zien we dat het aantal dagjesmensen in Lelystad relatief hoog is (mede als gevolg van Batavia Stad, dat goed is voor 23% van alle bestedingen in de vrijetijdssector in de provincie, maar ook het Aviodome en de Oostvaardersplassen) en bovendien flink is gestegen sinds 2009 (met ruim 65%). Aan de andere kant zien we dat het aantal overnachtingen laag is in vergelijking met andere gemeenten (maar ook groeiende met 21% sinds 2009). We concluderen dat de leisure sector een groeisector is waar kansen liggen voor Lelystad.

Leisure en vrijetijdssector is groeiende in Lelystad, zowel qua vestigingen als qua werkgelegenheid. Lelystad beschikt over een aantal grote trekkers, waarvan Batavia Stad de grootste is. Er lijkt marktruimte voor uitbreiding van het aanbod aan leisure.

<sup>13</sup> Het meest actuele beleid van de gemeente is gericht op krimp van de voorraad, dan wel alleen kwalitatieve uitbreiding van winkelmeters. Ook voor het Stadshart geldt deze afspraak, (bron: gemeente Lelystad).

### Maatschappelijk vastgoed

Nederland heeft momenteel circa 80 tot 85 miljoen m<sup>2</sup> maatschappelijk vastgoed<sup>14</sup>. Daarmee ligt het landelijk gemiddelde op circa 5 m<sup>2</sup> per inwoner. Het maatschappelijk vastgoed is verspreid over functies als onderwijs en kinderopvang (ruim 40%), zorg (bijna 40%), cultuur, sport en ontspanning (ruim 10%) en overige functies als kerken en moskeeën (bijna 10%). Hiervan is ongeveer een derde in bezit van de Overheid; het overige is in bezit van stichtingen, corporaties of private partijen. Lelystad ligt met een gemiddelde oppervlakte van 2,2 m<sup>2</sup> per inwoners (in totaal bijna 165.000 m<sup>2</sup> maatschappelijk vastgoed) onder het landelijk gemiddelde.

Tabel 6: Maatschappelijk vastgoed in Lelystad naar eigendom en type

	Overheid	Stichtingen	Overige	Totale omvang in m <sup>2</sup>
Lelystad	39%	36%	24%	165.000

Bron: Vitale Stad, 2012

De bevolking in Lelystad zal de komende jaren groeien, wat leidt tot extra vraag naar maatschappelijk vastgoed. Diverse maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de vergrijzing en ontgroening, digitalisering en decentralisatie van de Overheid, leiden echter tot een verminderde ruimtevraag naar maatschappelijk vastgoed. De verwachting is dat de komende jaren de behoefte aan maatschappelijk vastgoed sterk zal afnemen onder invloed van bovenstaande trends<sup>15</sup>.

Lelystad heeft relatief weinig maatschappelijk vastgoed. Bevolkingsgroei zorgt voor extra vraag, echter maatschappelijke ontwikkelingen remmen deze vraag. Verwachting is dat de ruimtevraag naar maatschappelijk vastgoed zal afnemen.

### Conclusie voor Lelystad en de MIRT (Rijks) vastgoedstrategie

- Zoals bekend zijn er landelijk veel problemen op de diverse vastgoedmarkten. In Lelystad zien we dat deze problemen zo mogelijk nog groter zijn. De problemen waar de diverse vastgoedsegmenten in Lelystad mee te maken hebben, zijn zowel het gevolg van landelijke trends als de specifieke historische ontwikkeling. Kort gezegd is er nu vooral te veel van alles (zowel qua bestaand als planmatig aanbod) en de vraag blijft structureel uit, of sluit onvoldoende aan bij het huidige aanbod.
- Lelystad groeit, in tegenstelling tot andere delen van Nederland, door tot 2030. De groeicijfers zijn echter niet meer zo groot als verwacht en daardoor worden aanpassingsproblemen in de vastgoedmarkt voorzien. Deze problemen zijn kwantitatief in alle marktsegmenten en hebben daarnaast in elk segment belangrijke kwalitatieve consequenties.
- In de huidige planvoorraad zijn 4.750 woningen opgenomen. Dit lijkt te passen bij de prognose dat Lelystad met ongeveer 9.000 inwoners zal groeien tot 2030. Hierbij plaatsen we kanttekeningen bij de prognose van de huishoudens, die ambitieus lijkt. Hoewel minder dan het landelijk gemiddelde, zal het aantal ouderen in Lelystad toenemen, wat een andere woningvraag in de toekomst betekent. Er zullen meer levensloopbestendige woningen en appartementen, met name in de huursector, nodig zijn dan er nu in de voorraad beschikbaar zijn. Het omvormen van leegstaande kantoorgebouwen tot appartementen is dan ook een interessant scenario voor leegstaande kantoorpanden.

<sup>14</sup> Bron: bouwstenen voor sociaal, 2012.

<sup>15</sup> De toekomstige ontwikkelingen van onderwijsinstellingen (waaronder de WUR) en de invloed van deze organisaties op de vraag naar maatschappelijk vastgoed zal nog nader worden onderzocht.



- Het aanbod van bedrijventerreinen, kantoren en winkels is groot, net als de leegstand in deze segmenten. De gemeente Lelystad werkt op regionaal verband aan planreductie en speelt in haar actuele beleidskeuzes hier op in. Met locaties als Flevokust en OMALA/Airport Garden City worden kwalitatief goede aanvullingen geboden die aansluiten op de wensen van de markt, echter de omvang van (enkele van) deze terreinen lijkt groter dan de te verwachten vraag. Door slim te faseren speelt de gemeente Lelystad hier overigens al goed op in. In de kantorenmarkt is een steeds duidelijker kloof zichtbaar tussen de goede locaties en de matige locaties. Door de structureel weggevallen behoefte, is het toekomstperspectief van de kantorenpanden op de matige locaties minimaal. Eenzelfde probleem is zichtbaar bij het winkelvastgoed. Thematische centra (Batavia Stad) hebben zich in Lelystad voldoende bewezen en hier lijkt qua groei ook nog geen einde aan te komen.
- De markt voor leisure en vrijetijdsactiviteiten kent een stevige groei in Lelystad. Een steeds groter deel van de werkgelegenheid en aantal vestigingen komt voor rekening van deze sector. Lelystad heeft relatief weinig maatschappelijk vastgoed. De trends wijzen op fors minder ruimtegebruik in de toekomst door deze sector, echter door de bevolkingsgroei en vergrijzing zal deze neergang in Lelystad minder groot zijn.

# 3 Kernkeuzes

Hieronder maken we een uitwerking van de tien kernkeuzes voor de MIRT-vastgoedstrategie voor Lelystad. De kernkeuzes zijn besproken en vastgesteld in zowel de projectgroep als de stuurgroep. Op basis van onze bevindingen en conclusies raden we aan een insteek te kiezen die gebiedsgericht is en uitdrukkelijk de samenhang met alle relevante vastgoedmarkten meeneemt (en dus niet alleen met de kantorenmarkt).

De tien kernkeuzes zijn ingedeeld van sociaal-economisch (werkgelegenheid, leegstand) naar beleidsmatig (marktstructurering, prognoses en focus bestaand vastgoed), naar fijnmazig en meer gericht op gebouwniveau. Op deze manier is geprobeerd een sterke samenhang tussen de kernkeuzes aan te brengen.

## 3.1 Basiskeuzes/hoofdoelen

1: Behoud van werkgelegenheid (en van banen voor hoogopgeleiden in het bijzonder) belangrijk voor economie van Lelystad.

### Wat houdt dit in?

Met het (gedeeltelijk) vrijkomen van het rijksvastgoed in Lelystad, gaan ook een groot aantal banen in Lelystad verloren. Door het (gedeeltelijk) vertrek van de rijksdiensten verdwijnen in totaal maximaal zo'n 900 banen (inclusief indirecte werkgelegenheid zo'n 1.150 banen). Inclusief indirecte banen betreft het zo'n 600<sup>16</sup> banen voor hoger opgeleiden. Overigens, al sinds 2011 is een afname van het aantal banen zichtbaar. Ter vergelijking: begin 2011 werkten iets minder

dan 1.200 personen (exclusief indirecte banen) in de diverse objecten. Uit de Economische Effect Rapportages (zie bijlage) blijkt dat het mogelijke verlies van banen door het (gedeeltelijke) vertrek van de rijksdiensten voor met name het Stadshart en Lelycentre een impact hebben op zowel de directe als indirecte werkgelegenheid in deze gebieden, wat zich vertaalt in een afname van de sociaal-economische betekenis van deze locaties voor Lelystad als geheel.

### Wat betekent dit voor Lelystad en de vastgoedstrategie?

Het aandeel hoger opgeleiden in Lelystad is nu met circa 25% (circa 9.000 werkzame personen)<sup>17</sup> al lager dan in de rest van Nederland, een verdere verlaging met 7% heeft een negatieve impact op de gemeente en structuur van de beroepsbevolking. Bovendien heeft Lelystad een relatief hoge werkloosheid. In de scenario's voor de gebouwen (maar ook de intentieovereenkomsten/afspraken binnen het MIRT) is het daarom belangrijk ook voldoende aandacht te hebben voor behoud (en aantrekken) van (hoogopgeleide) inwoners en werkgelegenheid.

2: Inzetten op maximaal behoud van (hoogopgeleide) inwoners voor Lelystad.

### Wat houdt dit in?

Op basis van pendelgegevens schatten we in dat zo'n 25 tot 30% van de werkzame personen in het vrijkomende rijksvastgoed ook woonachtig is in Lelystad. Belangrijk is om deze inwoners zoveel mogelijk te kunnen behouden voor de gemeente. Het wegtrekken van deze inwoners betekent immers ook veelal een verdere afname van hoger opgeleiden in de gemeente. Aantrekken van hoger opgeleiden probeert Lelystad al tientallen jaren, maar blijkt een bijzonder lastige opgave.

<sup>16</sup> Arbeidsmarktanalyse Openbaar Bestuur 2010, Ministerie BZK.

<sup>17</sup> Onderzoek en Statistiek, gemeente Lelystad, augustus 2013.

### Wat betekent dit voor Lelystad en de vastgoedstrategie?

Sterk inzetten op behoud van hoog opgeleide inwoners, mede door te streven naar behoud en toename van banen (voor hoger opgeleiden) in de gemeente<sup>18</sup>. Zo kan per saldo worden gezorgd voor behoud van (hoger opgeleiden) inwoners voor Lelystad. Naast behoud van banen zal het behoud en aantrekken van inwoners, door aantrekkelijk vestigingscriteria, goed in ogenschouw moeten worden genomen. Dit betekent bijvoorbeeld ook het aanbieden van de juiste product-marktcombinaties voor woningbouw en beschikken over de juiste voorzieningen en werklocaties.

3: Groei van leegstand op de kantorenmarkt (en andere marktsegmenten) in Lelystad voorkomen.

### Wat houdt dit in?

Lelystad heeft momenteel een bovengemiddeld leegstandspercentage (21,5% procent) op de kantorenmarkt. Voorkomen moet worden dat de (deels) vrijkomende objecten dit leegstandspercentage op gebiedsniveau elders in Lelystad en in andere vastgoedsegmenten die het ook moeilijk hebben verder doet oplopen. Dit kan zowel door het actief aanbieden op de kantorenmarkt (en daarmee het aanbod vergroten), als het aantrekken van bestaande eindgebruikers op de kantorenmarkt en daarmee elders leegstand vergroten. Uitdaging in het MIRT ligt dan ook in de invulling van de gebouwen (conform kernkeuze 7) met (alternatieve) doelgroepen en de koppeling met mogelijke negatieve effecten (toename van leegstand) in andere gebieden/objecten.

### Wat betekent dit voor Lelystad en de vastgoedstrategie?

Voor de strategie betekent dit dat bij de scenario keuzes voor de verschillende objecten de marktsituatie op de kantorenmarkt goed in perspectief moet worden genomen. Wordt een van de objecten als kantoor op de markt aangeboden, zal moeten worden gekeken of dit past binnen de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Oftewel, is er voldoende (regionale) behoefte voor dit marktsegment en is voor deze invulling niet ook binnen bestaand stedelijk gebied voldoende aanbod beschikbaar. Overigens, deze

<sup>18</sup> Overigens, het behouden van hoger opgeleiden is een ambitie waar Lelystad al tien tot twintig jaar mee bezig is. Het was destijds ook een van de redenen om de Rijksdiensten in de stad te vestigen immers (bron: gemeente Lelystad).

afweging geldt bij uitstek ook voor andere doelgroepen voor de objecten. De vastgoedmarkt in Lelystad moet niet (verder) worden ontregeld bij (her)invulling van de objecten. Uit de Economische Effect Rapportages voor kantoren in het Stadshart en Lelycentre blijkt op beide locaties de leegstand toeneemt, waardoor beide locaties op de indicator 'marktwaarde en vastgoed' minder goed scoren (zie ook de bijlage).

## 3.2 Beleidskeuzes

4: Meer marktspanning is essentieel voor succesvolle business cases.

### Wat houdt dit in?

Eén centraal begrip bij het komen tot succesvolle herinvulling van vrijkomende objecten is marktstructurering<sup>19</sup>. Het gaat dan om het beïnvloeden van de planologisch-juridische, financiële en organisatorische kaders waarbinnen publieke en private (markt)partijen opereren. Door die kaders te bepalen of te veranderen, ontstaat een zekere marktspanning en daarmee markt. In gebieden met uitbreidingsvraag door groei van bevolking en/of werkgelegenheid, zien we dat het in praktijk met name gaat om keuzes maken tussen (nieuwbouw)projecten, goed faseren en segmenteren, maar soms ook schrappen van plannen. Wanneer sprake is van marktstructurering, betekent dit tegelijkertijd ook dat nieuwe invulling van bestaand vastgoed eerder (financieel) mogelijk is en het oplossen van leegstand voor partijen meer aantrekkelijk is (bij een overaanbod aan nieuwe plannen is een actieve aanpak voor het oplossen van leegstand immers bijna vergelijkbaar met 'dweilen met de kraan open'.

<sup>19</sup> De gemeente is druk bezig met een transitie van 'groeidenken' naar meer focus op bestaand vastgoed, locaties en marktstructurering (oftewel, meer vanuit een portefeuillestrategie denken als een belegger). Lelystad is aangesloten bij Plabeka en is in regionaal verband aan het terugschakelen. Ook Lelystad heeft zich gecommitteerd aan de Uitvoeringsstrategie Plabeka ('Snoeien om te bloeien').

**Wat betekent dit voor Lelystad en de vastgoedstrategie?**

POSTBUS 1046 6801 BA ARNHEM GIRO 3254768  
**HET IS GEWOON  
LEKKERDER DWEILEN  
ALS JE WEET  
DAT ONDERTUSSEN  
TENMINSTE  
IEMAND PROBEERT  
DE KRAAN TE  
REPAREREN**

*Loesje*

Uit de marktanalyse volgt de conclusie dat er in meerdere vastgoedsegmenten in Lelystad meer (plan)aanbod dan behoefte bestaat. Bijvoorbeeld op de bedrijfsruimtemarkt (een uitgeefbare voorraad van 86 hectare), kantorenmarkt (85.000 m<sup>2</sup> vvo plancapaciteit op termijn; 60.000 m<sup>2</sup> bvo exclusief Stadshart) en detailhandel (afhankelijk van gekozen behoeftescenario) zien we meer dan voldoende plannen. Lelystad is bezig met een transitie van 'groeidenken' naar meer denken vanuit bestaand vastgoed en welke nieuwe ontwikkelingen nog echt nodig zijn. Dit is ook terug te vinden in actuele

beleidsdocumenten en visies, maar nog niet direct in de aanwezige planvoorraad (harde en zachte plancapaciteit).

5: Kiezen voor het hanteren van meer marktconforme prognoses en meer vraaggericht ontwikkelen.

**Wat houdt dit in?**

In relatie tot voorgaande kernkeuze is het van belang om bij het bepalen van marktbehoefte in de diverse vastgoedsegmenten uit te gaan van zoveel mogelijk marktconforme prognosemodellen. Dit voorkomt dat de toekomstverwachtingen te positief worden ingeschat, met als gevolg dat uitgifte en/of verkoop van grond in praktijk tegenvalt. Hierbij moeten gemeente, provincie en Rijk ook meer op één lijn acteren. Met de totstandkoming van de nieuwe visie werklocaties (vanuit de provincie) wordt hier een belangrijke stap gezet. Deze visie is bij voorkeur ook herkenbaar en bruikbaar voor de gemeente Lelystad. Voor de woningmarktprogrammering wordt uitgegaan van verschillende prognoses en cijfers bij gemeente en provincie, zo concluderen we. Dit maakt beoordeling van cijfermateriaal niet betrouwbaarder.

**Wat betekent dit voor Lelystad en de vastgoedstrategie?**

Goede onderlinge afstemming en objectieve marktbeoordeling is zeer belangrijk als input voor de vastgoedstrategie, zeker waar het gaat om toekomstige invulling van panden, maar ook voor beoordeling van kansen en

risco's. Daarvoor is afstemming met andere stakeholders (zowel intern als extern) en marktexperts noodzakelijk voor nadere aanscherping van onze analyses. We voorzien daarom dat marktconsultaties bij het opstellen van de scenario's en business cases essentieel zijn, ook bij vervolgstappen na het voorliggende onderzoek.

6: Meer focus op bestaand (al dan niet leegstaand) vastgoed.



90% aandacht voor nieuw



90% aandacht voor bestaand



#### Wat houdt dit in?

In plaats van alle aandacht naar nieuwbouw gaat het in Nederland in de toekomst om meer energie en liefde voor bestaand vastgoed, dat is een regelrechte verandering<sup>20</sup>. In de bestaande voorraad is verandering het leeuwendeel van de opgave, in plaats van de dominantie van 'nieuwbouw om de nieuwbouw'. In plaats van 90% van de focus op nieuwbouw, is een transitie nodig naar meer aandacht voor bestaande bouw en de kwaliteit van bestaande plekken. Dit vraagt om een portefeuillebenadering van de bestaande voorraad aan woningen, maatschappelijk vastgoed en werklocaties in Lelystad. Welke plekken functioneren nog heel goed? Welke minder? Waar kunnen nog meters worden toegevoegd? En waar moeten mogelijk meters worden geschrapt? Door meer vanuit een portefeuillebenadering te kijken naar vastgoed, is sneller en beter inzichtelijk wat kwantitatief en kwalitatief nog kan worden toegevoegd.

#### Wat betekent dit voor Lelystad en de vastgoedstrategie?

Meer aandacht voor bestaand vastgoed is een belangrijke cultuuromslag binnen de gemeente Lelystad, maar ook bij de provincie. Zowel gemeente als provincie zijn zich hiervan bewust en actief mee aan de slag. Relevant is beslissingen rond mogelijke verhuur, verkoop en andere business cases te bezien vanuit deze portefeuillebenadering en de Ladder Duurzame Verstedelijking. Concreet betekent dit dat vastgoedbeslissingen geen negatieve externe effecten mogen genereren op gebiedsniveau en voor Lelystad als geheel.

7: Invullen van leegkomend rijksvastgoed met (alternatieve en) kansrijke doelgroep(en).

#### Wat houdt dit in?

Deze kernkeuze is in lijn met de doelstelling van gemeente, provincie en Rijk en ook een directe aanleiding waarom zij samenwerken in de vastgoedstrategie. Het betreft het gezamenlijk komen tot een goede, nieuwe invulling (met voldoende toegevoegd waarde) van de leegkomende gebouwen c.q. locaties. Belangrijke aspecten hierin zijn werkgelegenheid (en type werkgelegenheid), leefbaarheid en ruimte voor initiatief. Expliciet noemen we het invullen met

<sup>20</sup> In de geactualiseerde structuurvisie van de gemeente Lelystad is deze keuze gemaakt door te kiezen voor meer focus op de bestaande stad.

alternatieve en kansrijke functies, daar de koppeling met het marktperspectief belangrijk is voor een aantrekkelijke businesscase. Voor de verschillende objecten zal een toekomst als regulier kantoorpand (voor een middelgrote tot grote kantoorgebruiker) soms niet het meest voor de hand liggende scenario zijn, gezien de beperkte marktbehoefte. We zien dat het vrijkomen van moderne kantoorpanden (bijvoorbeeld in het Stadshart, naast Hanzepark) mogelijk een verhuisbeweging op gang kan brengen vanuit andere (minder courante) kantoorpanden in Lelystad, met als gevolg dat leegstand op deze andere locaties toeneemt (in praktijk is dit ook zichtbaar binnen het Stadshart en omgeving, waarbij eindgebruikers van verouderde naar nieuwe, moderne panden verhuizen). Dit moet worden meegenomen in de afweging en scenario's.

#### Wat betekent dit voor Lelystad en de vastgoedstrategie?

Voor Lelystad is het belangrijk dat de kantorenmarkt, die al flink onder druk staat, niet verder wordt belast (zie ook kernkeuze 3). Tegelijkertijd zien we in andere vastgoedmarkten ook beperkte behoefte of overaanbod in Lelystad. Het opnieuw invullen van de vrijkomende objecten vraagt om specifiek maatwerk en specifieke business cases, waarbij de toegevoegde waarde van een nieuwe invulling scherp zal moeten beoordeeld (om er voor te zorgen dat ook wordt aangesloten bij overige kernkeuzes, zoals het behoud van werkgelegenheid). Het niet invullen van objecten is eigenlijk geen reële optie, daar dit de leefbaarheid van het gebied (maar ook de economische potentie) doet afnemen. De mogelijke koppeling met andere projecten in Lelystad, lijkt, door de beperkte marktkansen voor kantoorruimte, realistisch.

### 3.3 Keuzes voor gebouw en gebied

8: Aanpak op gebiedsniveau heeft de voorkeur boven aanpak op pandniveau bij het voorkomen van leegstand.

#### Wat houdt dit in?

Wanneer wordt gekeken naar nieuwe invulling van de vrijkomende objecten, dient bij voorkeur (ook) te worden gekozen voor een gebiedsstrategie. Nieuwe invulling van de (deels) vrijkomende objecten (omgeving Stationsgebied / HanzePark, Lelycentre en Kustgebied/Bataviastad) heeft immers een directe

invloed op het omliggende gebied en omliggende objecten. In het Stadshart / HanzePark gaat het daarbij om objecten die toonaangevend zijn voor het stationsgebied en Lelystad als geheel en bovendien een cluster vormen. Het gedeeltelijk vrijkomen van deze objecten op HanzePark heeft bovendien een flink effect op de sociaal-economische betekenis van de locatie (zie ook de EER Stadshart). Het Smedinghuis is beeldbepalend en heeft een dermate grote omvang dat het gewenste toekomstscenario (voor mogelijke invulling van een deel van het pand) zeker invloed heeft op de toekomst van de omgeving. Bovendien, in de directe omgeving van het Smedinghuis staan meerdere leegstaande kantoorpanden. Ook uit de Economische Effect Rapportage voor Lelycentre (voor kantoren en retail) blijkt dat de locatie momenteel ondergemiddeld scoort. Indien Rijkswaterstaat een deel van zijn activiteiten uit het Smedinghuis naar elders zou verplaatsen, zou dit kunnen leiden tot toename van de leegstand in het gebouw. Dit kan tot een verdere afname van de sociaal-economische en ruimtelijke kwaliteit van deze locatie leiden. Het gebouw van RCE Scheepsarcheologie, dat mogelijk vrijkomt, ligt naast Bataviastad en mogelijk ook in het plangebied van Batavialand. Door niet alleen naar het object te kijken maar ook naar het gebiedsniveau, kunnen (mogelijk) op middellange en lange termijn ook oplossingen gevonden worden voor andere, leegstaande panden in Lelystad. Hiermee kan het marktperspectief van Lelystad worden verbeterd en leegstand worden tegengegaan.

#### Wat betekent dit voor Lelystad en de vastgoedstrategie?

Dit betekent dat moet worden gekozen voor een bredere scope bij het komen tot scenariokeuzes / business cases voor de vrijkomende objecten. Naast een beoordeling van gebouwen, nemen we ook de locaties/gebieden waarin deze objecten liggen mee (zie de Economische Effect Rapportages in de bijlage). Daarnaast zal op gebiedsniveau worden geanalyseerd of samenwerkingsarrangementen / verdienmodellen interessante mogelijkheden bieden voor waarde-creatie.

9: Koppeling leggen met kansrijke (andere) projecten in Lelystad.

#### Wat houdt dit in?

Naast het vanuit markttechnisch perspectief kijken naar de gebiedsontwikkelingen om het Stadshart, de omgeving van het Smedinghuis en het kustgebied / Bataviastad (RCE gebouw) op korte en (middel)lange termijn zo sterk mogelijk te maken, is het goed om ook een koppeling te maken met andere strategische gebieden in Lelystad. Hierbij gaat het om Flevokust, Luchthaven Lelystad, OMAALA, de Warande en Batavialand. Mogelijk kunnen, door deze projecten in het vervolg van de vastgoedstrategie te betrekken, betere resultaten bereikt worden in het licht van de doelstellingen, samengevat in de kernkeuzes 1, 2 en 3.

We vinden het belangrijk de selectie van deze gebieden te focussen op de projecten die aansluiten bij de identiteit van Lelystad (stad van ruimte, waar veel mogelijkheden zijn, in een natuurlijke omgeving, met sterke kansen voor leisure). We raden wat dat betreft aan dat de overheidspartners vanuit een samenhangende visie op het 'DNA van Lelystad' de meest kansrijke projecten binnen Lelystad verbinden aan de toekomstscenario's voor Hanze Park/ Stadshart, omgeving RCE/Batavialand en Lelycentre/Smedinghuis. Uit gesprekken met stakeholders komt het belang van het versterken van de visie op de identiteit van Lelystad ook naar voren als belangrijke drager voor de selectie van kansrijke projecten.

#### Wat betekent dit voor Lelystad en de vastgoedstrategie?

Door de belangrijke kernkeuzes (zoals werkgelegenheid, leefbaarheid en leegstand) direct al scherp mee te nemen bij de scenario's voor de vrijkomende objecten, kan snel worden geconcludeerd of volledig aan deze kernkeuzes wordt voldaan. Zo niet, lijkt het goed om andere kansrijke projecten in Lelystad direct te betrekken.

## 10: Think big, act small.

### Wat houdt dit in?

Net als bij andere grote projecten is het belangrijk om te kiezen voor een stap-voor-stap-aanpak, binnen een algemeen gedeeld eindbeeld, passend binnen het DNA van Lelystad. Dat beeld wordt gerealiseerd via een vastgoedstrategie, waarin iedere stap op haalbaarheid en realiteit wordt beoordeeld. Bij de herontwikkeling van de vrijkomende objecten wordt zoveel mogelijk gestreefd naar waarde behoud cq. waardeontwikkeling en daarmee dus gericht op toekomstige behoefte.

### Wat betekent dit voor Lelystad en de vastgoedstrategie?

Cruciaal is dat de termijn (tijdsspanne) tussen de kosten en de baten bij grootschalige herontwikkeling (bijvoorbeeld van het Stadshart) zo klein als mogelijk is. Visionair denken, maar klein en stapsgewijs handelen is hierbij het sleutelbegrip. (Financiële) risico's worden daarmee ook hanteerbaar en dus aanvaardbaar, tevens is bijsturing permanent mogelijk. Dit betekent ook dat een heldere en realistische fasering in uitvoeringsarrangementen voor vervolgstappen moet zitten.

# 4 Scenario's gebieden

In dit hoofdstuk staan de scenario's voor de gebieden Hanzepark/Stadshart, Lelycentre e.o. en Flevokust/Bataviastad uitgewerkt. Wat zijn de kansen en mogelijkheden voor deze gebieden? En welke instrumenten kunnen daarbij ingezet worden?





## 4.1 HanzePark/Stadshart: Openbaar Ministerie en Raad voor de Kinderbescherming



### SCENARIO 1: HANZEPARK DÉ KANTORENALLEE VAN LELYSTAD DOOR ONTTREKKEN VAN KANTOORRUIMTE ELDERS

#### Identiteit van HanzePark in dit scenario?

In dit scenario wordt HanzePark behouden en versterkt als woon-werk omgeving met het accent op kantoren. De vrijkomende gebouwen<sup>21</sup> (Raad voor de Kinderbescherming en Openbaar Ministerie) worden, indien nodig herontwikkeld en/of intern verbouwd, aangeboden op de kantorenmarkt (single en/of multi-tenant). De panden behoren tot de meest moderne kantoorpanden van Lelystad en staan bovendien op een van de beste plekken (voor kantoorgebruikers) van de stad. Er worden lichte en gerichte investeringen gedaan in de openbare ruimte van het gebied, om ook de buitenruimte meer aantrekkelijk te maken. Hierbij wordt met name gedacht aan het toevoegen van kwalitatief groen/water, het vergroten van de wandelroutes en enkele bankjes/overlegplekken. De kantoorpanden zijn momenteel sterk naar binnen

gericht, wat, gezien het gebruik, ook logisch is. Voor meer commerciële eindgebruikers heeft het de voorkeur, ook met het oog op de trend van 'Het Nieuwe Werken' ook te investeren in de buitenruimte en uitstraling van het gebied (meer gericht op 'ontmoeten', ook in de buitenruimte).

Het gebied krijgt een kwaliteitsimpuls en prettige, zakelijke uitstraling met ruimte voor ontmoeten/netwerken en verblijven. Het pand van het Openbaar Ministerie lijkt goed op te splitsen als multi-tenant gebouw, voor meerdere kleinere/middelgrote eindgebruikers. Het pand van de Raad van de Kinderbescherming heeft een bijzonder ontwerp en is van binnen flink verbouwd, nadat het oorspronkelijke ontwerp lastig te combineren was met de werkzaamheden van de Raad. Dit maakt dat dit pand lastig te verdelen is in meerdere units als multi-tenant gebouw. Als kantoorpand voor ZZP'ers / flexwerkers zien we mogelijkheden. Het herstellen van de oorspronkelijke indeling (met meer open ruimtes en doorkijk) is dan belangrijk. Dit bevordert het ontmoeten van elkaar en maakt het gebouw voor de nieuwe doelgroep (ZZP'ers, kleinschalige bedrijfjes) interessanter en meer bruikbaar. De inrichting van het pand (met een 'betonlook') doet hip en creatief aan.

Naast de bestaande kantoorpanden is er op langere termijn ook ruimte voor kleinschalige kantoorvilla's en/of woon-werkeenheden (met kantoorruimte en/of ontwerprijimte). Kleinschalige, zelfstandige kantoorvilla's naast een Intercity station zijn uniek en zien we bijna nergens in Nederland. Juist in een sterke vervangingsmarkt, met veel kleinschalige transacties, zoals Lelystad, is vaak behoefte aan dit type vastgoed. Tegelijkertijd vraagt dit om een sterke opgave op onttrekken / herontwikkelen van bestaand, leegstaand (en incurant) vastgoed (zie box dispositiestrategie). Het vergroten van de kantorenvoorraad legt een te grote druk op de bestaande voorraad en zorgt immers voor meer leegstand.

In het gebied zien we zeer beperkt ruimte voor ondersteunende diensten, zoals horeca (een lunchroom, broodjeszaak of klein café), enkele kleine dienstverleners / kleine winkels (stomerij, kopieshop/drukkerij, kinderdagverblijf et cetera). Deze commerciële ruimten mogen geen concurrentie zijn voor het Stadshart, maar moeten een meerwaarde zijn voor de kantoorgebruikers en de oostzijde van het station. Daarbij is een goede verbinding (en routing) tussen HanzePark en Stadshart belangrijk, om beide

<sup>21</sup> Er wordt in de scenario's uitgegaan van behoud van de rechtbank voor Lelystad en inzet om deze organisatie ook na 2020 te behouden.

gebieden meer bij elkaar te betrekken (zo kan het Stadshart ook profiteren van de zakelijke dynamiek op HanzePark).

Op deze manier wordt het gebied HanzePark een plezierige businessomgeving en verlengstuk van de bestaande kantoorpanden langs de oostzijde van het station. HanzePark is voor wat betreft uitstraling, toekomstpotentie en locatie de belangrijkste kantoorlocatie van Lelystad.



## NAAR EEN DISPOSITIESTRATEGIE VOOR HANZEPARK

Voor dit scenario introduceren we de dispositiestrategie. Dit is een financieel arrangement waarbij het de bedoeling is om overaanbod op te lossen door kansrijke plekken voor commercieel vastgoed (in dit geval de locatie HanzePark) te versterken en minder kansrijke / onaantrekkelijke plekken langzaam te transformeren, herbestemmen of af te stoten (bijvoorbeeld door sloop). De waarde van commercieel vastgoed bestaat uit huuropbrengst, vastgoedwaarde en afschrijving. Door dit in een gezamenlijk fonds onder te brengen en hieruit aandelen te vergeven naar rato van inbreng ontstaat een speelveld waarin transformatie, herbestemming en versterking op gang kan komen. Uit het fonds worden huurders verleid om te verhuizen naar de meest aantrekkelijke locatie (waar op termijn een hogere huur mogelijk is), worden kosten voor het verbeteren van de uitstraling en transformatie bekostigd en is beheer mogelijk. Een dergelijk arrangement kan goed werken op de kantorenmarkt van Lelystad. In Lelystad is sprake van een overaanbod, veel leegstand en daardoor dalende huurprijzen. Naar de toekomst is de verwachting dat de vraag verder afneemt en vooral wordt gedomineerd door vervanging. De matige marktpositie en toekomstverwachting heeft een negatief effect op de waardeontwikkeling. De voorraad en het aanbod moeten krimpen om de markt beter te laten functioneren, prijzen en rendementen te laten stijgen en incurante locaties uit de markt te nemen, met inbegrip van de belangen van eigenaren. Daarbij is het belangrijk om binnen Lelystad de groei- en krimplocaties op de kantorenmarkt te identificeren. Bovendien is inzicht en samenwerking met marktpartijen (eigenaren) essentieel om stappen vooruit te zetten. Er moet een sense of urgency gecreëerd worden waarbij inzichtelijk gemaakt wordt dat doorgaan op de huidige voet leidt tot kapitaalderving en lagere rendementen op lange termijn.

Huurders worden gebundeld op de meest kansrijke plekken (waaronder de moderne kantoorpanden op de locatie HanzePark). Ouder, minder aantrekkelijk vastgoed of gebieden (Lelycentre e.o. in het bijzonder, maar mogelijk ook locaties zoals De Veste en De Meent) worden (op termijn) uit de markt gehaald. Omdat het eigendom niet versnipperd is, maar ondergebracht in een fonds (inbreng naar rato, onafhankelijk bepaald) profiteren alle partijen van de ingreep. Hierdoor ontstaat een gezondere markt voor commercieel vastgoed en plekken met toekomstwaarde (goede bereikbaarheid OV en auto, voldoende parkeermogelijkheden, flexibiliteit, looproutes verbeteren, profiel, etc.).

Alternatieve dispositie strategie is dat verschillende eigenaren een leegstaand kantoorpand gezamenlijk verwerven om dit vervolgens te slopen en daarmee de markt voor alle betrokken eigenaren te verbeteren.

#### Wat betekent dit scenario voor het gebied en Lelystad als geheel?

In dit scenario krijgt HanzePark een impuls als kantoorlocatie en wordt gepositioneerd als een van de beste kantoorlocaties van de stad. Er wordt geïnvesteerd in de aantrekkelijkheid van het gebied, bovendien worden enkele aanvullende functies toegevoegd, zoals horeca en dienstverlening. Dit type functies heeft bestaansrecht (op termijn) doordat de bezettingsgraad van gebouwen hoger zal worden. Ook wordt het gebied de komende tien tot vijftien jaar (op lange termijn, zodat eerst de leegstand kan worden gevuld) verder ontwikkeld, met onder meer kleinschalige kantoorvilla's. Hierdoor kunnen MKB bedrijven die zoeken naar een pand met eigen identiteit en uitstraling zich vestigen in de stationsomgeving. Uniek aan deze locatie is de uitstekende OV-bereikbaarheid (Intercity), nabijheid van voorzieningen, maar zeker ook de goede autobereikbaarheid.

Met het vol inzetten op HanzePark als kantoorlocatie wordt tegelijkertijd ook ingezet op het onttrekken van incurant kantoorpanden elders in de stad. Om te komen tot een gezonde kantorenmarkt zal meer ruimte moeten worden onttrokken dan worden toegevoegd. Dit is een flinke uitdaging en vergt investeringen. Door in te zetten op een dispositiestrategie kunnen

vastgoedeigenaren worden gestimuleerd hun panden te onttrekken van de voorraad en zo toch nog enige inkomsten te genereren. Door kantoorpanden te onttrekken neemt het leegstandspercentage in de gemeente af, maar ook de totale voorraad aan verouderd vastgoed. Hierdoor neemt de marktspanning toe, wat een positieve invloed heeft op de waarde van bestaande, courante gebouwen. Hierbij geldt dat het belangrijk is om, ook in de toekomst, geen grote aantallen kantoorpanden toe te voegen. Nieuwe kantoren worden alleen gebouwd ter vervanging van bestaande panden in een kwalitatief meer aantrekkelijk segment.



Voor Lelystad betekent dit scenario dus enerzijds een keuze maken voor het positioneren en verbeteren van een van de beste kantoorlocaties van de stad. Anderzijds betekent het inzetten op het aanpakken van de kantorenleegstand en komen tot een gezonde kantorenmarkt met voldoende marktspanning en daarmee mogelijkheden voor waarde behoud.

**Programma:** invulling bestaande kantoorpanden, op termijn invulling vrije ontwikkelkavels én onttrekken incurant vastgoed

*Bestaande (vrijkomende) / leegstaande objecten*

- Kantoorpand van de Raad voor de Kinderbescherming, 3.300 m<sup>2</sup> bvo.
- Kantoorpand van Openbaar Ministerie, 4.500 m<sup>2</sup> bvo.

*Op termijn: ruimte voor kantoorvilla's, kleinschalige detailhandel en horeca*  
Naast de bestaande kantoorpanden is er planologische ruimte voor de ontwikkeling van 37.000 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte op de kavel ten oostzijde van het spoor en ten noorden van de rijksgebouwen (zie ook groene vlak op kaartje). Ook is ruimte (in de plint) voor kleinschalige detailhandel en horeca gereserveerd.

*Plus: onttrekken van bestaand, incurant vastgoed*

Wanneer wordt gekozen voor het behouden van de kantoorfunctie, kan dit niet los worden gezien van het onttrekken van incurante kantoorpanden in de gemeente, om zo de marktspanning te vergroten en leegstand elders te doen afnemen (of niet te vergroten).

**Doelgroepen?**

Belangrijkste doelgroepen voor het gebied zijn in dit scenario eindgebruikers op de kantorenmarkt, dit mag één partij zijn die invulling geeft aan heel (bestaand) gebouw, maar ook meerdere kleinere gebruikers. Overigens, gezien de marktsituatie in Lelystad lijkt meer behoefte aan een multi-tenant invulling of kleinschalige kantoorgebouwen.

Voor het pand van de Raad voor de Kinderbescherming, dat lastig opdeelbaar is, lijkt invulling voor kleinschalige kantoorgebruikers, ZZP'ers en flexwerkers het meest voor de hand liggend. Het ontwerp van dit gebouw sluit hier het beste op aan. Mogelijk kan voor een deel van het pand (bovenste etages) kleinere eenheden worden gerealiseerd (tot 250 m<sup>2</sup> vvo bijvoorbeeld).

**Ruimtelijke invulling?**

Op basis van een workshop samen met de CRA en West 8 is een ruimtelijke verkenning van dit scenario gemaakt, waarin twee varianten zijn uitgewerkt:

- Wanneer de rechtbank verhuist, ontstaat de mogelijkheid om een compacte stedelijke campus te ontwikkelen rondom een aantrekkelijke binnentuin. De binnentuin, boven de parkeerplaatsen, kan een directe verbinding krijgen

met het station door in de centrale hal van de rechtbank een doorgang te maken. Langs de Bremenstraat en Visarenddreef kan het concept van compacte kantoorgebouwen op de campus worden uitgebreid.

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

*Figuur: ruimtelijke verbeelding Hanzepark door West 8*



Adressering van de Rijksgebouwen aan de Schepenen



De Business Campus Lelystad

### Wat is de marktpotentie van dit scenario?

Lelystad heeft een kantorenvorraad van zo'n 250.000 m<sup>2</sup> vvo. De gemeente heeft een leegstandspercentage voor kantoorruimte van 21,5%. Het aanbod neemt toe, terwijl de marktdynamiek (transacties/opname) gering is:

- Lelystad kent de laatste tien jaar een gemiddelde opname van zo'n 3.000 tot 3.500 m<sup>2</sup> vvo bestaande kantoorruimte per jaar. De laatste vijf jaar zien we dat de opname minder dan de helft bedraagt van dit gemiddelde, de opname van bestaande kantoorruimte bedraagt tussen de 1.000 tot 1.500 m<sup>2</sup> vvo gemiddeld per jaar.
- Daarbij kent Lelystad vooral een verplaatsings-/vervangingsmarkt. Eindgebruikers verplaatsen vanuit oudere panden naar meer moderne panden, met als gevolg dat de achtergebleven (meer incurante) panden veelal leeg blijven staan.
- De leegstand van kantoorruimte in Lelystad is de laatste jaren gestegen. Het merendeel van de leegstand bevindt zich in oudere middelgrote kantoorpanden uit de jaren 70/80/90. Het betreft veelal gebouwen met een functionele uitstraling op kantoorlocaties zoals De Meent en De Veste. Ook modern vastgoed in Zilverpark (aan de zuidzijde van het station) wordt aangeboden; het gaat hier om kleine units tot circa 250 m<sup>2</sup> vvo. Tegelijkertijd zien we op Zilverpark de afgelopen jaren nog meerdere transacties.
- De uitbreidingsvraag naar kantoorruimte in Lelystad wordt ingeschat op zo'n 2.500 tot 3.000 m<sup>2</sup> bvo per jaar tot 2040 (Visie Werklocaties 2030+, 2010). Echter, de laatste jaren zijn er geen kantoren opgeleverd en is de voorraad zelfs iets afgenomen. Wanneer we de werkgelegenheidsprognose van het EIB (2012) actualiseren en vertalen naar Lelystad (en uitgaan van gelijkblijvend aandeel kantoorbanen en kantoorquotiënt) komen we voor de komende tien jaar op een uitbreidingsvraag van zo'n 1.000 m<sup>2</sup> vvo per jaar. Daarbij wordt uitgegaan van een groei van de kantoorbanen met zo'n 500 tot 600 banen tot 2030. In dit scenario wordt (nog) niet uitgegaan van het verlies van banen door vertrek van Rijksdiensten.
- Lelystad krijgt op termijn meer en meer een vervangingsmarkt. Dit betekent dat verouderde panden worden vervangen door moderne, nieuwe panden. Dit zorgt per saldo niet voor toename van de voorraad, wat dus betekent dat de 'achtergebleven' panden moeten worden onttrokken van de voorraad.

Op basis van bovenstaande marktfeiten concluderen we dat de dynamiek op de kantorenmarkt in Lelystad zeer gering is. Er is sprake van een beperkte uitbreidingsvraag en vervangingsmarkt, waar de focus moet gaan liggen op het onttrekken van de voorraad en het creëren van meer marktspanning. Voor dit scenario voor HanzePark betekent dit dat het behoud van de rijksgebouwen als kantoorpand eigenlijk pas een haalbaar scenario is, wanneer tegelijkertijd verouderd vastgoed wordt onttrokken aan de voorraad. Dit maakt ook dat de koppeling met een dipositiestrategie wenselijk is.

### BOX: TERUGKOPPELING RESULTATEN WERKBIJEENKOMST EIGENAREN HANZEPARK

De verkende scenario's worden herkend. Hieraan toegevoegd wordt de wens om in het Hanzepark ruimte te bieden voor een herkenbare etalage van de identiteit van Lelystad, om hiermee direct aangrenzend aan het station (poort van de stad) de kwaliteiten van Lelystad (groen, ruimte, Oostvaardersplassen, pioniersgeest, watermanagement) zo sterk mogelijk te ervaren.

### Wat zijn de economische effecten van dit scenario?

- Met het vertrek van de rijksdiensten (Openbaar Ministerie en Raad voor de Kinderbescherming) gaan er circa 150 directe banen verloren voor Lelystad. Daarboven komt ook de indirecte werkgelegenheid, goed voor nog eens 50 banen. In totaal kunnen we spreken over een verlies van zo'n 200 banen.
- Beide gebouwen hebben gezamenlijk een vloeroppervlak van zo'n 6.500 m<sup>2</sup> vvo (uitgaande van een bruto/netto verhouding van zo'n 80 tot 85%). Wanneer we rekenen met een gemiddelde aantal m<sup>2</sup> per werknemer van 23,7 m<sup>2</sup> vvo betekent dit dat, uitgaande van volledig gebruik, zo'n 275 mensen werken in beide gebouwen. Inclusief indirecte werkgelegenheid gaat het dan om circa 350 banen.
- Deze 275 'nieuwe' kantoorbanen betreffen veelal bestaande kantoorbanen in de gemeente. Het gaat om verplaatsingen van bedrijven vanuit bestaande, oudere kantoorpanden. We zien slechts een klein aandeel groei van kantoorbanen in Lelystad. Tot 2020 gaat het hooguit om zo'n 200 extra

banen (gecorrigeerd met circa 300 banen die verloren gaan als gevolg van gedeeltelijk vertrek van rijksdiensten uit HanzePark en Smedinghuis).

- Naast invulling van de bestaande kantoorpanden verwachten we een kleine jaarlijkse uitbreidingsvraag van circa 1.000 m<sup>2</sup> vvo per jaar (oftewel zo'n 40 banen per jaar). Ongeveer de helft van deze eindgebruikers zal naar schatting voorkeur hebben voor vestiging in een centrum/stationsmilieu. Dit betekent, wanneer vol wordt ingezet op HanzePark (en incurante panden worden onttrokken), een verdere groei van arbeidsplaatsen mogelijk is in het gebied de komende tien jaar (tot circa 200 extra arbeidsplaatsen). Hiervoor moet ook moderne kantoorruimte beschikbaar zijn in het centrum/stationsgebied. Deels zal dit gaan om bestaand vastgoed, waaronder in Zilverpark, maar deels ook om toevoeging van kleinschalige kantoorruimte.

#### Hoe sluit dit scenario aan op vigerend beleid?

Dit scenario sluit goed aan op beleid van zowel de gemeente Lelystad als provincie Flevoland. Door de koppeling van het toevoegen van nieuw, modern aanbod op de markt met het onttrekken van bestaande, leegstaande kantoorpanden (op minder aantrekkelijke locaties), moet de leegstand niet verder toenemen. Bovendien sluit dit aan bij actuele trends op de kantorenmarkt in Lelystad: er zijn de laatste jaren meer kantoorruimtes uit de markt genomen (zowel door onttrekking van bestaande kantoorpanden als door schrappen van planmeters) dan dat er zijn toegevoegd. De kantorenvoorraad is het afgelopen jaar dan ook iets afgenomen. Voor de kantorenmarkt van Lelystad geldt dat wordt gestreefd naar planreductie, mede op basis van regionale afspraken in Plabeka verband. De gemeente Lelystad heeft onlangs 7.000 m<sup>2</sup> ontwikkelingsruimte op HanzePark geschrapt. Daarmee is er nog ontwikkelingsruimte voor toevoeging van circa 30.000 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte. Dit lijkt overigens ook voor de lange termijn nog steeds erg fors. Met de, op langere termijn, ontwikkeling van meer kleinschalige kantoorvilla's langs het spoor, kan worden ingespeeld op de kwalitatieve wensen van de eindgebruikers, maar tegelijkertijd ook plancapaciteit worden geschrapt.

Hoe sluit dit scenario aan bij de kernkeuzes vanuit het MIRT onderzoek?	
Passend bij hoofdpogaven MIRT?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Streeft naar creëren van een optimaal vestigingsklimaat door te kiezen voor beste plek voor kantoorontwikkeling.</li> <li>• Daarbij wordt gekozen voor een multimodaal bereikbare locatie die zowel per auto als per intercity goed tot uitstekend bereikbaar is.</li> </ul>
Behoud van werkgelegenheid?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mogelijke verlies van banen door vertrekken van rijksdiensten wordt slechts deels gecompenseerd in dit scenario.</li> <li>• De potentiële eindgebruikers zijn veelal bestaande bedrijven en organisaties uit Lelystad (kantorenmarkt is sterk lokale markt), waarmee het dus vooral gaat om een verplaatsing van arbeid.</li> <li>• Uitgaande van volledige bezetting van beide panden zal werkgelegenheid toenemen in gebied, wanneer uitbreidingsvraag (als gevolg van werkgelegenheidsgroei) ook wordt meegerekend, gaat het naast verplaatsing van banen ook om nieuwe banen voor Lelystad.</li> <li>• Wanneer wordt gekozen voor een invulling van kantoorruimte voor ZZP'ers, flexwerkers wordt deels ingespeeld op de wens voor behoud van banen, doordat een dergelijke faciliteit voor deze gebruikers kan betekenen dat zij zich binnen Lelystad verder kunnen ontwikkelen en groeien.</li> <li>• Door sterke kantoorlocatie te (her)ontwikkelen, met op termijn mogelijk ruimte voor nieuwbouwontwikkeling, wordt potentiële werkgelegenheid behouden. Mogelijk zit hier ook groei van bedrijven bij.</li> </ul>

<p>Negatieve effecten van leegstand?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Door naast het aanbieden van de rijksgebouwen als kantoorpand te kiezen voor een dispositiestrategie, worden bestaande, incourant kantoorpanden onttrokken van de markt. Dit zorgt voor een afname van de leegstand in Lelystad en daarmee op termijn meer marktspanning. Dit kan een positieve invloed hebben op de huurprijsontwikkeling, maar zeker ook op de kwaliteit van vastgoed in de gemeente.</li> </ul>
<p>Marktspanning?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ja, door leegstaand vastgoed te onttrekken van de markt.</li> <li>• Maar ook door te kiezen voor, op langere termijn, ontwikkeling van meer kleinschalige eenheden (kantoorvilla's) bij het station en daarmee in te zetten op afname van plancapaciteit.</li> </ul>
<p>Relatie met andere projecten en gebieden?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ja, koppeling met bestaande kantoorlocaties met weinig tot geen toekomstpotentie.</li> <li>• Hierbij wordt directe koppeling gelegd met Lelycentre e.o., waarbij onttrekken van verouderd vastgoed past binnen de scenario's voor dit gebied (zie ook hoofdstuk 2).</li> <li>• Koppeling met Stadshart, een locatie aan de oostkant van het station, met moderne kantoorpanden en beschikbaar aanbod. Optioneel kan deze locatie ook worden betrokken bij de dispositiestrategie; elders kantoorpanden onttrekken vergroot mogelijk ook de kansen voor deze locatie.</li> <li>• In het Stadshart is onder meer ook in het Stadhuis kantoorruimte beschikbaar voor eventuele geschikte kandidaten.</li> <li>• Voor de dispositiestrategie kan eventueel, naast kantoorruimte, ook een koppeling worden gemaakt met winkelvastgoed. Waarbij ook winkelmeters worden onttrokken (bijvoorbeeld in Lelycentre en/of delen van het Stadshart).</li> </ul>

kantoorruimte met weinig toekomstpotentie elders zal moeten worden onttrokken en een verhuisbeweging naar HanzePark wordt gestimuleerd. Dit is ingewikkeld, maar ook kostbaar proces, waarbij meerdere eigenaren van kantoorpanden moeten worden betrokken. Door de geringe marktdynamiek en bovengemiddelde leegstand zullen bestaande kantoorpanden realistisch moeten worden gewaardeerd, alvorens onderdeel uit te maken van de dispositiestrategie. Dit maakt dat het inzetten op een dispositiestrategie een zaak van lange adem zal zijn. Een financiële regeling of sloopsubsidie zou hierbij kunnen zorgen voor een tegemoetkoming en eigenaren kunnen stimuleren om incourant vastgoed te onttrekken van de voorraad.

#### Wat is de financiële haalbaarheid van dit scenario?

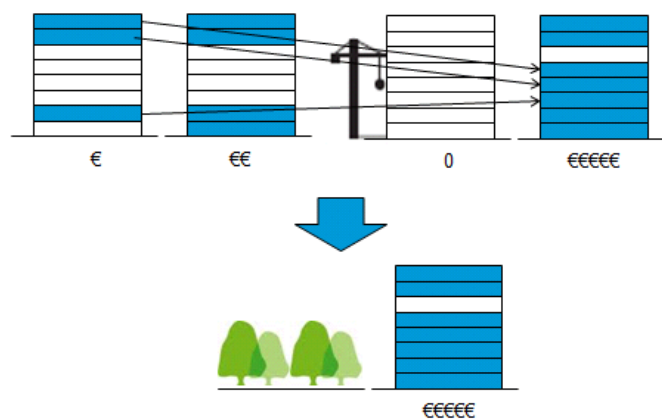
- Gedeeltelijk leegstaande kantoorpanden, waarvan twee op locatie HanzePark (momenteel circa 33% verhuurd (RvdK) in twee gebouwen, waarvan één pand volledig leeg) en kantoorruimte in onaantrekkelijk gebied (Lelycentre/De Meent/De Veste). Uitgaande van vergelijkbare omvang die is verhuurd (circa 50% verhuurd op totaal vloeroppervlak van circa 13.000 m<sup>2</sup> vvo).
- Huidige huur kantoren HanzePark (A): € 145 per m<sup>2</sup> vvo, BAR 11%, huur kantoorruimte B (op minder aantrekkelijke locatie): € 80 per m<sup>2</sup> vvo, BAR 12,5%.
- Op basis van de commerciële waarde van het kantoorpand (en/of boekwaarde) wordt een fonds opgericht waarin de eigenaar van pand A 40% van de aandelen krijgt en de eigenaar van pand B 60% van de aandelen.
- De huurder van pand B wordt verleid tot verhuizing naar pand A (HanzePark), hierdoor is pand A volledig verhuurd (huurprijs € 125) en pand A staat volledig leeg.
- Kosten voor afboeking, verhuizing, sloop en herinrichting worden naar rato verdeeld over A en B.
- De huurinkomsten van pand A nemen af (marktconforme prijs), de BAR daalt naar circa 10,5% (hierdoor neemt de totale beleggingswaarde toe met circa 5 tot 10% ten opzichte van huidige situatie).
- Dit scenario levert een positief saldo op van iets minder dan € 500.000, waarbij beide partijen voordeel hebben (naar rato). Tegelijkertijd wordt ruim 13.000 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte uit de markt gehaald (sloop).
- Dit scenario is exclusief de restwaarde van de grond van de gesloopte kantoorpanden.

#### Voor- en nadelen van dit scenario?

Dit scenario zet enerzijds in op een wenselijke ontwikkeling van HanzePark als een van de beste kantoorlocaties van Lelystad. Anderzijds betekent dit ook dat

- Bovendien wordt niet gerekend met waarden vanuit de bestaande grondexploitatie in het gebied HanzePark. Het huidige parkeerterrein naast de rijksobjecten wordt gehuurd door het Rijk, maar maakt ook onderdeel uit van de grondexploitatie voor HanzePark (met mogelijk ontwikkeling van nieuwe kantoorruimtes).

Figuur 5: Schematische weergave dispositiestrategie





## SCENARIO 2: HANZEPARK ALS HET WOONZORG- EN LEERCLUSTER VAN LELYSTAD

### Identiteit van HanzePark in dit scenario?

In dit scenario wordt HanzePark behouden en de reeds aanwezige woonzorg zone in het gebied versterkt. De koppeling met het nabijgelegen Hanzeborg wordt versterkt en er wordt optimaal gebruik gemaakt van de goede bereikbaarheid van de locatie en de nabijheid van de voorzieningen in het Stadshart. Het toevoegen van appartementen (levensloopbestendig), naast het transformeren naar woningen, op de locatie zorgt voor extra woningen in een gebied waar vroeger ook woningen stonden. In dit deel van de stad had corporatie Centrada in het verleden een groot aantal woningen. Deze hebben plaatsgemaakt voor de huidige kantoorgebouwen. De zorgzone (met Hanzeborg) is nog wel behouden en wordt in dit scenario versterkt door het toevoegen van zorgfuncties, maar ook met woningen.

De vrijkomende gebouwen (Raad voor de Kinderbescherming en Openbaar Ministerie) worden intern verbouwd voor:

- Kortdurend zorgverblijf.
- Wonen met of zonder directe zorgbehoefte.
- Leeromgeving.
- Verder wordt de mogelijkheid verkend nieuwe appartementen gericht op senioren te ontwikkelen, aangeboden in de vrijesectorhuur.

De panden behoren tot de meest moderne kantoorpanden van Lelystad en staan bovendien op een van de beste plek (qua bereikbaar en ten opzichte van voorzieningen) van de stad. Er worden lichte en gerichte investeringen gedaan in de openbare ruimte van het gebied, om ook de buitenruimte meer aantrekkelijk te maken voor een woonomgeving. Hierbij wordt met name gedacht aan het toevoegen van kwalitatief groen/water, het vergroten van de wandelroutes en enkele bankjes.

De panden zijn momenteel sterk naar binnen gericht, wat gezien het gebruik, ook logisch is. Voor functies die uitgaan van wonen en zorg, en zeker voor onderwijsfuncties is een betere uitstraling van de buitenruimte en uitstraling van het gebied nuttig. De gebruikers van de functie kortdurend zorg zullen

minder behoefte hebben aan een naar buiten gerichte uitstraling van het gebouw, echter de andere functies vragen hier wel om. De doelgroepen hebben allen baat bij vestiging op de locatie, daarnaast zijn deze doelgroepen sterk met elkaar verbonden zodat een eerste succes van één gebruiker een positief effect zal hebben op andere potentiële gebruikers of doelgroepen.

Het pand van de Raad voor de Kinderbescherming lijkt goed bruikbaar om te transformeren voor zorggebruikers. Qua indeling zijn er grote, gemeenschappelijke ruimtes mogelijk en een verbouwing naar meerdere private kamers, sommigen single en andere voor meerdere cliënten is mogelijk. Het pand van het Openbaar Ministerie lijkt goed op te splitsen voor meerdere gebruikers zodat transformatie tot een leeromgeving met opleidingsvoorzieningen, mogelijk gekoppeld aan zorg past. Welk pand nu het beste geschikt is voor wel type gebruiker, is vooral afhankelijk van de wensen van deze gebruikers. Indien een zorginstelling voor korte opname patiënten ook grote afzonderlijke delen nodig heeft voor de gedeelde faciliteiten kan het pand van het OM wellicht beter geschikt zijn. Het opleidingsscenario heeft misschien juist behoefte aan kleine ruimten/lokalen.

Direct naast de panden liggen nu diverse gemeentelijke percelen braak. In de gemeentelijke plannen zijn deze gronden voorbestemd voor kantoren ontwikkeling. Zoals ondertussen bekend (en bij scenario 1.1 beschreven) is er slechts zeer beperkt ruimte voor het toevoegen van nieuwe kantoorgebouwen. Deze gronden kunnen echter wel ingezet worden voor het versterken van de woonzorg zone in het stationsgebied als hier seniorenappartementen worden gerealiseerd.



### Wat betekent dit scenario voor het gebied en Lelystad als geheel?

Een versterking van het woonzorgcluster in Lelystad op de locatie HanzePark speelt duidelijk in op de veranderende trends in de zorg zoals extramuralisering, meer decentralisatie, meer in eigen hand houden en flexibilisering van de zorgvraag. Het woonzorg cluster speelt hier op in omdat aanbieders en afnemers van zorg meer in contact met elkaar worden gebracht. Voor de aanbieders betekent dit een grotere afzetmarkt van hun diensten en faciliteiten. Dit is geen overbodige luxe voor veel organisaties die kampen met een overmaat aan vastgoed en dienstenpakket dat nog is geënt op de tijd dat zorg binnen de muren van het verpleeg- of verzorgingstehuis werd aangeboden. Door de extramuralisering hebben partijen overcapaciteit, waarvoor verdergaande clustering en verdichting een uitkomst biedt. Voor de doelgroep van de zorg, de (oudere) bewoners met een zorgvraag, is de versterking ook gunstig. In plaats van lange afstanden te moeten afleggen naar zorgaanbieders (of omgekeerd; zorgaanbieders aan huis zijn continu aan het verplaatsen) bevinden vraag en aanbod zich bij elkaar. Deze nabijheid zorgt ook voor een verbeterde leefomgeving voor de ouderen. Zij kunnen door de nabijheid meer gebruik maken van het dienstenaanbod wat leidt tot meer ontmoetingen en een beter leefklimaat. Bovendien is de nabijheid van het Stadshart, met voorzieningen, ook aantrekkelijk.

Het toevoegen van appartementen speelt in op de vraag naar dit type woningen. In de huidige plannen is zoals eerder beschreven sprake van een kwalitatieve mismatch tussen het aanbod (veelal grondgebonden woningen) en de vraag (huur appartementen op locaties dichtbij voorzieningen).

**Programma: transformatie bestaande kantoorpanden én mogelijk nieuwbouw vrije-sector appartementen op ontwikkelkavels**

*Bestaande (vrijkomende) / leegstaande objecten in gebied*

- Kantoorpand van de Raad voor de Kinderbescherming, 3.300 m<sup>2</sup> bvo.
- Kantoorpand van Openbaar Ministerie, 4.500 m<sup>2</sup> bvo.

*Op termijn: ruimte voor seniorenappartementen*

Naast de bestaande kantoorpanden liggen nu braakliggende gronden die gebruikt kunnen worden voor de realisatie van appartementen. Een bestemmingsplanwijziging van kantoor naar wonen is dan wel noodzakelijk.

### Doelgroepen?

De belangrijkste doelgroep voor dit scenario is duidelijk de groep senioren, met in meer of mindere mate een zorgbehoefte. Naast deze potentiële bewoners van het gebied en gebruikers van de nieuwe voorzieningen zijn intermediairs zoals beleggers, woningcorporaties maar vooral zorg aanbieders de belangrijkste partijen. Voor het 'onderwijs'-cluster wordt vooral ingezet op onderwijsfuncties die een directe link hebben met zorg, zoals verpleegkundigenopleidingen of praktijk ruimte voor ROC-afdelingen die zich richten op de care-sector. Deze laatste groep moet breed gezien worden, vestiging van kappers, orthopedie, fysiotherapie en overige 'zorg'-diensten die aangesloten zijn bij opleidingsinstituten zijn kansrijk omdat ze aansluiten op het woonzorgcluster en dicht bij hun doelgroep zijn gevestigd.

### Ruimtelijke invulling?

Bij dit scenario is een zelfde ruimtelijke invulling denkbaar als bij scenario 1, maar dan met een gehele of gedeeltelijke invulling met wonen en woonzorg, rond een besloten campus.

### Wat is de marktpotentie van dit scenario?

#### • *Wonen voor ouderen*

Lelystad vergrijsst, net als de rest van Nederland, alleen wel in een minder snel tempo. In Lelystad zal de groep (alleenstaande) ouderen sterk toenemen. Door de veranderende vraag die deze ouderen stellen zullen veel van deze ouderen verhuiswensen hebben. Een groot deel van deze mensen woont nu in eengezinswoningen verspreid over Lelystad. Bij een stap naar nieuwe woonruimte is deze doelgroep vooral op zoek naar de perfecte match.

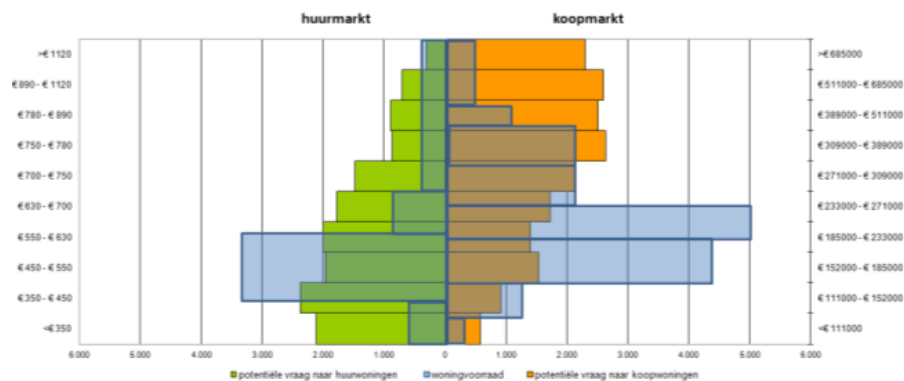
Oudere stellen zijn zeer kritisch op huisvesting en bovendien steeds meer huur- dan koopgeneigd. Deze doelgroep verhuist alleen als zij er echt op vooruit gaat in wooncomfort, de woonlasten niet teveel stijgen en het product en plek voldoen aan alle eisen. Ook is het bekend dat ouderen veelal naar appartementen willen verhuizen.

Het aanbod van bovengeschetste locaties is erg klein in Lelystad. Er is sprake van een mismatch tussen de planvoorraad van woningen en de vraag vanuit de diverse doelgroepen (zie figuur 2). Voor de senioren is deze mismatch groot. Wij zien hiermee ruimte voor het toevoegen van

seniorenappartementen in het pand van het Openbaar Ministerie of de nieuwbouw van nieuwe appartementen op één van de braakliggende locaties hiernaast.

Deze appartementen kunnen zowel in de koop als huurmarkt worden aangeboden, waarbij wij meer afzetmogelijkheden zien voor huurappartementen omdat er de komende jaren een steeds grotere vraag naar dit type woningen ontstaat.

Figuur 6: Marktruimtemodel Lelystad



Bron: Stec Groep, 2015

- **Zorg, voornamelijk gericht op ouderen**  
De zorgmarkt verandert. Steeds meer zorg wordt decentraal via gemeenten geregeld. Woonzorg Flevoland ziet en verwacht hierdoor steeds meer taken naar zich toe te krijgen. Een voorbeeld hiervan is de kortdurende zorg. Dit is zorg voor mensen die (nog) niet opgenomen worden in een verpleeghuis, verzorgingstehuis of een instelling maar ook niet meer verantwoord alleen in hun eigen thuissituatie kunnen verblijven. Deze mensen moeten voor kortere perioden, soms op advies van de huisarts, worden opgenomen op plekken waar voldoende zorg en begeleiding aanwezig is.

Hiervoor zijn momenteel te weinig plekken beschikbaar, het betreft een relatief nieuwe vorm van zorg die inspeelt op het flexibel beschikbaar

hebben van zorg. De zorgsector ziet dit dan ook als een steeds grotere vraag naar ontstaan. Een locatie dicht bij bestaande zorgvoorzieningen, zoals de Hanzeborg, leidt tot gunstige clustering zodat diensten en personeel snel uitgewisseld kunnen worden.

Verder veranderen de zorgvragen van ouderen, maar ook van andere zorgbehoevenden. Door de verdergaande extramuralisering blijven mensen langer thuis wonen en doen zo stapsgewijs steeds meer beroep op zorg aan huis. Met name senioren sluiten steeds vaker een servicepakket af met een in de buurt gevestigde zorgorganisatie. Naarmate de zorgvraag toeneemt kan ook het servicepakket worden uitgebreid. Gestart kan worden met alleen het laten bezorgen van maaltijden en na een tijd neemt men ook dagelijkse zorg af. Deze flexibiliteit is gewenst onder ouderen, aan de zorgaanbieders is het nu zaak om hier op in te spelen.

De eerste geluiden vanuit Woonzorg Flevoland hierover zijn positief. Deze organisatie ziet positieve effecten ontstaan door het clusteren van doelgroepen (ouderen) en voorzieningen. Door bijvoorbeeld het hebben van bedden voor korte zorgopname dichtbij de normale woonomgeving van mensen vullen deze elkaar sneller aan. Ook de aanwezigheid van de voorzieningen die deze organisatie aanbiedt in bijvoorbeeld de Hanzeborg is een meerwaarde. Indien er meer ouderen in de buurt wonen, kunnen deze naast de service pakketten aan huis ook gebruik maken van de voorzieningen en faciliteiten die in een centrum als de Hanzeborg worden aangeboden.

De bestuurder van Woonzorg Flevoland ziet een nieuwe zorgmarkt ontstaan voor de kortdurende zorg (mensen die voor korte duur opgenomen moeten worden). Verder ziet hij een groeimarkt voor de servicepakketten aan zorgafnemers. Door de afnemers dichtbij de faciliteiten te hebben, ontstaan voordelen voor zorgaanbieder maar ook voor afnemer. Woonzorg Flevoland is naast dit gebied ook enthousiast over het toevoegen van seniorenappartementen nabij het Lelycentre omdat men ook hier zorg aanbiedt en hier schaalvoordelen ziet.

De clustering van zorgaanbieders die steeds flexibeler worden in hun voorzieningspakket en ouderen (de voornaamste doelgroep) die ook steeds meer flexibele wensen hebben, levert voor beide partijen voordelen op. De zorgorganisaties hebben bredere afzetmogelijkheden en voor de bewoners is het woongebied door de aanwezigheid van al de faciliteiten een pre om te wonen

#### *Onderwijsinstellingen*

- De marktpotentie voor dit onderdeel op de stationslocatie is voornamelijk lastig te peilen. Grotere onderwijsinstellingen zijn momenteel niet bereid om fors uit te breiden in Lelystad of op deze locatie. De concurrentie van andere steden is hiervoor fors. Verder hebben de lokale grotere onderwijsinstellingen al huisvesting elders in de stad. Het aantrekken van onderwijs zal dus een duidelijke link moeten hebben met het gebied, om meerwaarde voor de studenten te bieden. Daarnaast kan het gaan om vervanging van bestaande locaties van onderwijsinstellingen die momenteel in Lelystad gevestigd zijn en alternatieve/nieuwe huisvesting zoeken.

Onderwijsinstellingen of vakinhoudelijke opleidingen gericht op zorg voldoen aan deze voorwaarde. Door de uitstekende bereikbaarheid via het openbaar vervoer en de centrale ligging ten opzichte van het Stadshart is het een goede locatie voor de studenten en werknemers van deze opleidingen. Maar vooral door de versterking van het woonzorg cluster

wordt op de locatie ook het 'onderzoeksgebied' van deze opleidingen verder versterkt. In de directe omgeving van de leeromgeving kan het geleerde als het ware in de praktijk uitgevoerd worden, omdat men dicht bij de doelgroep of potentiële klant/cliënt is gevestigd.

#### *Wat zijn de economische effecten van dit scenario?*

Dit scenario zorgt direct niet voor veel extra werkgelegenheid. Het verhuizen van ouderen naar appartementen (in bestaande panden of nieuwbouw) levert geen extra werkgelegenheid op. Qua zorgfuncties zal het toevoegen van de kortdurende zorg faciliteiten tot een groei in het dienstenpakket van de zorg organisaties leiden. Dit gaat dan om maximaal 50 extra banen in de zorgsector.

De clustering van zorg aanbieders en gebruikers zorgt voor een betere benutting van het vastgoed van de zorgaanbieders en een meer efficiënte inzet van hun middelen doordat overcapaciteit wordt tegengegaan. Voor de panden van de Raad voor de Kinderbescherming en het OM betekent dit scenario een mogelijke invulling van de vrijkomende ruimte. Het is geen verrassing dat de nieuwe gebruikers een andere huurprijs kunnen betalen dan reguliere kantoorgebruikers. Na transformatie is een lagere huurwaarde een voorwaarde voor dit scenario, anders kunnen de nieuwe gebruikers zich niet op deze locatie vestigen.

Hetzelfde geldt voor de eventuele realisatie van appartementen. De gronden rondom de bestaande panden zijn nu planologisch bestemd voor kantorenontwikkeling. Duidelijk is dat een grootschalige ontwikkeling van kantoren (hooguit enkele kantoorvilla's) niet zal plaatsvinden. Het realiseren van een woningbouwprogramma betekent een lagere ontwikkelwaarde voor deze grond, zeker bij de ontwikkeling van huurwoningen. Het afboeken van de verwachte grondopbrengsten voor deze gronden is dan ook een voorwaarde voor dit scenario onderdeel.

Hoe sluit dit scenario aan op vigerend beleid?

Hoe sluit dit scenario aan bij de kernkeuzes vanuit het MIRT onderzoek?	
Passend bij hoofdogaven MIRT?	<ul style="list-style-type: none"> <li>De woningbouwontwikkeling past in het speerpunt verstedelijking; woningbouwontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied rondom een OV-knooppunt.</li> <li>Ook aan het thema bereikbaarheid wordt voldaan doordat de gebruiker centraal staat (zorgvraag en aanbod zitten dicht bij elkaar).</li> <li>Qua speerpunt economie wordt in dit scenario aangesloten bij de clustering van bedrijvigheid.</li> </ul>
Behoud van werkgelegenheid?	<ul style="list-style-type: none"> <li>Qua werkgelegenheid is een groei van circa 50 arbeidsplaatsen in de zorg mogelijk omdat het aanbieden van kortdurende zorg een uitbreiding op het huidige pallet is.</li> </ul>
Negatieve effecten van leegstand?	<ul style="list-style-type: none"> <li>De leegstand die ontstaat door het vrijkomen van de twee panden wordt ingevuld met andere functies. Deze functies laten niet elders ander vastgoed achter, zodat hier elders leegstand zou ontstaan. De leegstand in geheel Lelystad wordt hiermee verkleind, omdat beide doelgroepen (2x zorg en (zorg)appartementen en zorgopleidingen) geen vastgoed achterlaten.</li> </ul>
Marktspanning?	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het toevoegen van extra woningen aan het totaal aan plannen lijkt in eerste instantie op het verlagen van de marktspanning. Echter voor dit appartementensegment is nu, en dit wordt in de nabije toekomst groter, sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod. Er wordt juist goed ingespeeld op de marktbehoefte, dit is een kans voor deze locatie.</li> </ul>

<p>Relatie met andere projecten en gebieden?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een koppeling kan gemaakt worden met het woonzorgcluster in de nabijheid van het Lelycentre. Door het aanbod en de vraag van beide locaties samen te voegen wordt extra overcapaciteit voorkomen en kunnen de investeringen zeer gericht en kostenefficiënt plaatsvinden.</li> <li>Afweging maken welke locatie meest geschikt is voor deze doelgroep: HanzePark of Lelycentre e.o. Beide gebieden beschikken over potentiële ontwikkelruimte in leegstaande gebouwen en/of vrijkomende kavels/bebouwing.</li> <li>Relatie met Warande (en invloed op mogelijke grondexploitatie) verkennen. Mogelijk gaat het echter om andere doelgroep binnen woningmarkt.</li> </ul>
--	---

Voor- en nadelen van dit scenario?

- Het voordeel van dit scenario is dat er op deze goede locatie in de stad door de toekomstige gebruikers gebruik gemaakt wordt van de unieke kenmerken van de locatie; dichtbij de voorzieningen van het Stadshart en zeer goed ontsloten. Ook de aanwezigheid van het (nu beperkte) woonzorg cluster kan leiden tot een snelle en gunstige ontwikkeling van dit scenario.
- Nadeel is dat, wanneer gekozen wordt voor transformatie van de bestaande panden, dit een behoorlijke investering vraagt. De gebruikers, de zorg organisaties en eventueel beleggers van de te transformeren woningen, zullen de afweging maken of nieuwbouw (binnen HanzePark of op een andere locatie, zoals omgeving Lelycentre) niet tot een betere investering leidt. Grondige transformatie of herontwikkeling kan immers tot hogere kosten leiden dan nieuwbouw.

Wat is de financiële haalbaarheid van dit scenario?

De financiële haalbaarheid is afhankelijk van de volgende factoren:

- Transformatie kosten panden tot zorg / wonen / onderwijs*  
Transformatie kosten bij grootschalige functiewijziging zijn veelal hoog. Afhankelijk van de specifieke kenmerken van het gebouw, de technische verbouwingmogelijkheden en de eisen en wensen van nieuwe gebruikers kan het zijn dat nieuwbouw goedkoper is.

- *Nieuwe huurprijzen na transformatie*  
De huurprijzen in de panden bedraagt momenteel € 145 per m<sup>2</sup> vvo, de huurprijzen van zorggerelateerde functies zijn substantieel lager. Wel kent dit type gebruiker doorgaans een lager risicoprofiel. Door de lagere huur, maar ook lagere risicowaardering van het type huurder zal de waarde van de panden beperkt dalen, temeer omdat de waarde nu niet gebaseerd kan worden voor de gehele omvang van de panden, omdat deze voor het grootste deel leegstaan.
- *Afboeking grondopbrengsten*  
De realisatie van nieuwbouw appartementen op de braakliggende grond zorgt voor grondopbrengsten voor de gemeente. Verwacht wordt dat de gemeente in haar ramingen nu nog een potentiële grondwaarde op basis van kantoorontwikkeling heeft opgenomen. De gemeente zal deze afwaardering naar appartementengrond moeten inboeken bij dit scenario.
- *Waardering locatie door beleggers van huurwoningen*  
Naast een doelgroep die in de woningen zal gaan wonen is ook een belegger nodig die investeert in de ombouw van de panden en/of de realisatie van de nieuwbouw. Woningcorporatie Centrada heeft recent veel huurwoningen gebouwd nabij Hanzepark, alleen voor het beoogde type appartementen in de vrijesectorhuur zijn andere beleggers nodig. Deze moeten ook voldoende marktvrage voor de locatie zien om hierin te investeren.

## 4.2 Lelycentre e.o. : Smedinghuis



### SCENARIO 1: RIJKSWATERSTAAT, START-UPS EN RUIMTE VOOR PIONIERS

#### Identiteit van Lelycentre e.o. in dit scenario?

Het gebied rondom het Lelycentre is een goed voorbeeld van een mixed-use locatie. Naast een (wijk)winkelcentrum (met zeer geringe leegstand) en aantrekkingskracht voor de hele gemeente, staan er meerdere (verouderde) kantoorpanden, woningen, een onderwijsinstelling, maar is er ook ruimte voor fitness en een discotheek. Tegelijkertijd zijn er meerdere maatschappelijke functies aanwezig, waaronder het Leger des Heils met een opvangcentrum. Midden in dit gebied staat het Smedinghuis, een toonaangevend en omvangrijk gebouw.

In tegenstelling tot de eerdere scenario's voor HanzePark (en scenario 2 voor Lelycentre e.o.) die sterk gericht zijn op het gehele gebied, richt dit eerste scenario zich vooral op invulling van het (deels) vrijkomende object, het Smedinghuis. Doel is dat het gebouw behouden blijft en wordt ingezet op behoud van Rijkswaterstaat (overigens blijft deze gebruiker sowieso tot 2020 op deze plek gehuisvest, al wordt dan wel slechts zo'n 50% van het pand benut), maar ook het benutten van de overige kantoorruimte in het pand die nog beschikbaar is voor startende bedrijven (mogelijk gerelateerd aan Rijkswaterstaat en/of actief in watermanagement), ZZP'ers (actief in alle mogelijke branches) of overige freelancers. Daarbij geldt dat efficiënt gebruik van het pand niet het belangrijkste doel is. De kantoorruimte die niet door Rijkswaterstaat wordt benut kan worden verhuurd voor een relatief lage huurprijs, zodat een marktsegment kan worden aangetrokken die nu niet kan worden bediend in Lelystad. Zo moet worden voorkomen dat het Smedinghuis concurreert met andere beschikbare kantoorruimte/panden in de gemeente en daardoor de leegstand verder toeneemt.

### OPTIONEEL: DISPOSITIESTRATEGIE OOK HANTEREN VOOR SMEDINGHUIS

Om leegstand op de kantorenmarkt tegen te gaan, kan ook het Smedinghuis worden meegenomen in de dispositiestrategie (zie scenario 1 voor HanzePark). De kantoorruimte die wordt aangeboden op de markt kan op deze manier elders worden gesloopt. Mogelijk kan hierbij ook worden gekozen voor gedeeltelijke sloop van een deel van het Smedinghuis zelf overigens (op dit moment staat een vleugel van zo'n 6.000 m<sup>2</sup> leeg). Al speelt het Smedinghuis momenteel geen actieve rol op de vastgoedmarkt van Lelystad.

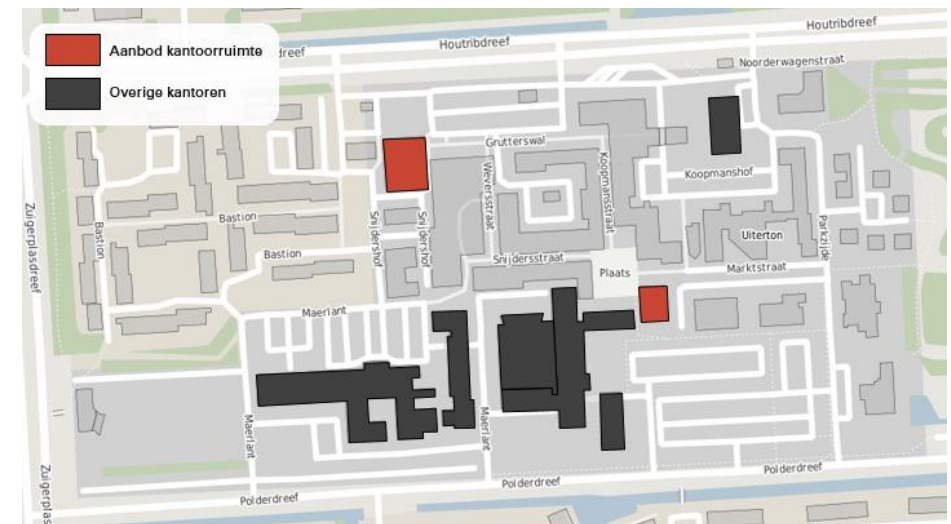
Door invulling met een diversiteit aan kleinschalige doelgroepen (pioniers van de nieuwe economie; van éénpitters tot aan bedrijfjes bestaande uit enkele personen) waarvoor vestiging in een regulier kantoor of bedrijfsruimte (nog) niet haalbaar is, kan het Smedinghuis deels worden ingevuld. Bovendien betekent dit dat het gebied meer wordt benut en meer dynamiek zal kennen. Voorbeeld hiervan is het gebruik van het naastgelegen winkelcentrum (Lelycentre) door potentiële eindgebruikers van het Smedinghuis.

De invulling van het Smedinghuis is min of meer vergelijkbaar met de invulling van de voormalige kantoorpanden van Philips in Eindhoven. Door deze ruimte aan te bieden voor een lage huurprijs, is in relatief korte tijd ruim 60.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte ingevuld met allerlei verschillende partijen. Dit zorgt voor levendigheid op de locatie en op de lange termijn potentie voor herontwikkeling. Overigens vraagt dit wel om actief beheer van het pand. Er moet gezocht worden naar een soort 'hotelier' voor het Smedinghuis die partijen aan zich weet te binden, snel inspeelt op de flexibele wensen van partijen en de juiste ingangen en netwerk heeft binnen Lelystad.

Het Smedinghuis is een van de toonaangevende objecten in het gebied. Tegelijkertijd zien we in het gebied meerdere kantoorpanden structureel leeg staan. In de figuur hiernaast wordt een overzicht gemaakt van de kantoorpanden in het gebied, inclusief bestaand aanbod. Rondom het

Smedinghuis (met name aan de westzijde) staan overigens meerdere objecten langdurig leeg; deze panden worden niet te koop of te huur op de markt aangeboden. Een dispositiestrategie (zie ook box) met op termijn sloop van deze panden lijkt aantrekkelijk. Overigens, in het gebied zijn eerder al kantoorpanden gesloopt (aan de zuidwestelijke entree van het gebied), hier zijn appartementen gerealiseerd. Binnen het gebied zien we ook sloop/nieuwbouw van woningen, onder meer ten noorden van de parkeerplaats van het Smedinghuis. Het gebied kent daarmee de nodige dynamiek.

Figuur 7: Overzicht (aanbod van) kantoorpanden Lelycentre e.o.



Wat betekent dit scenario voor het gebied en Lelystad als geheel?

Voordeel van kiezen voor invulling en benutten van het Smedinghuis is dat, in een omgeving/gebied (Lelycentre) die voor kantoorgebruik onder druk staat, het belangrijkste en grootste object (met historie voor de gemeente) een nieuw bestaansrecht krijgt. Bovendien gaat het om een invulling met maatschappelijke relevantie en zonder direct winstoogmerk. Meer dynamiek in het Smedinghuis betekent ook levendigheid in de directe omgeving, dit resulteert bijvoorbeeld in meer passanten in het Lelycentre en indirect werkgelegenheid.



Het Smedinghuis is een beeldbepalend gebouw voor Lelystad; de levensduur van het pand wordt met dit scenario verlengd. Er wordt niet gekozen voor aanbieden op de reguliere kantorenmarkt, wat zou zorgen voor meer leegstand en concurrentie met bestaande multitenant gebouwen.

Tegelijkertijd is de samenhang met omliggende (leegstaande) gebouwen in dit scenario beperkt. Wanneer wordt gekozen voor een dispositiestrategie, met doel te komen tot sloop van incurant, verouderde kantoorpanden, zien we meerdere objecten in het gebied die voor sloop in aanmerking komen.

#### Programma

- Het programma voor dit scenario is beperkt en omvat geen grote gebiedsstrategie. Het gaat om het bieden van ruimte voor partijen die nu nog vanuit huis werken, geen ruimte kunnen huren of zoeken naar een werkplek in een bijzonder object in het Smedinghuis. Partijen wordt min of meer kale kantoorruimte aangeboden waar ze zelf mee aan de slag mogen. Faciliteiten kunnen desgewenst in pakketvorm worden aangeboden. Dit is dan ook anders dan een regulier Business Center (waar meerdere varianten van zijn in Lelystad). Invulling van het pand gebeurt met korte, flexibele contracten.
- Daarnaast (optioneel) zien we mogelijkheden voor sloop van verouderd vastgoed in de omgeving van het Smedinghuis. Naast het terugbrengen van groen (zie ook volgend scenario) liggen hier beperkte mogelijkheden voor woningbouw.

#### Doelgroepen?

Doelgroepen voor dit concept voor het Smedinghuis zijn zeer divers:

- Belangrijkste gebruiker van het pand blijft Rijkswaterstaat.
- Daarnaast kan een deel van het pand worden gereserveerd voor partijen die gerelateerd zijn aan Rijkswaterstaat / watermanagement. Wanneer meerdere partijen zich in het pand vestigen, kan worden nagedacht over het uitbreiden en delen van de faciliteiten. Het gaat in dit scenario om een ingroeimodel, min of meer vergelijkbaar met organische gebiedsontwikkeling.
- Ook kan ruimte worden gereserveerd voorpartijen die tijdelijke ruimte nodig hebben (bijvoorbeeld ook voor opslag van spullen) tot freelancers, kunstenaars, verenigingen et cetera.

- Kleinschalige kantoorgebruikers die in de huidige kantorenmarkt niet of onvoldoende kunnen worden bediend, zoals ZZP'ers, starters en (door)starters.

#### Wat is de marktpotentie van dit scenario?

Hoofddoel van dit scenario is niet om het pand volledig te verhuren, maar wel om de mogelijkheden die het pand biedt, te kunnen aanbieden aan partijen die ruimte zoeken. Dit betekent ook dat telkens kleine investeringen moeten worden gedaan bij invulling van het pand. Oftewel, geen grote verbouwingen, maar stap voor stap kleine investeringen, indien noodzakelijk.

#### Wel zien we dat:

- Lelystad een bovengemiddeld aantal startende ondernemers kent en slechts een beperkt aantal plekken waar deze partijen kunnen worden gefaciliteerd.
- De gemiddelde huurprijs van kantoorruimte voor dit type eindgebruikers op de reguliere markt vaak te hoog is.
- Het Smedinghuis een icoon kan zijn binnen Lelystad, ook gezien de historie van het gebouw.
- Het feit dat Rijkswaterstaat als huurder in ieder geval tot 2020 (en mogelijk ook daarna) gevestigd blijft, biedt een goede basis.
- Een actieve beheerder/hotelier voor dit object een grote rol kan spelen in het succes van de invulling van het pand, inclusief de nodige marketing en free-pr.

#### Wat zijn de economische effecten van dit scenario?

- Van de belangrijkste partij in het Smedinghuis, Rijkswaterstaat, is bekend dat het aantal arbeidsplaatsen op deze locatie zal afnemen. Van de oorspronkelijk bijna 1.200 banen in 2011 naar circa 900 (momenteel, 2015) naar zo'n 750 in 2020.
- Door te kiezen voor benutten van het pand, wordt de mogelijkheid geboden voor nieuwe economie en ruimte te bieden aan partijen waarvoor dat voorheen niet of lastig mogelijk was. Een inschatting van de precieze omvang en toekomstig aantal werkzame personen is lastig. We schatten, op basis van de omvang van de kantorenvoorraad in Lelystad een vergelijking met die van Eindhoven (waar voormalige Philips panden voor

60.000 m<sup>2</sup> zijn gevuld met diverse kleinschalige doelgroepen), dat op lange termijn circa 5.000 tot 6.000 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte kan worden ingevuld met een soortgelijke doelgroep. Uitgaande van een kantoorquotiënt van zo'n 50 m<sup>2</sup> (dubbel zoveel als reguliere kantoorquotiënt in Lelystad) gaat het dan om zo'n 100 werkzame personen.

- Belangrijk is om vestigingscriteria helder te hebben en te richten op een doelgroep die nu niet kan worden gefaciliteerd. Zo kan worden voorkomen dat een dergelijk concept een negatieve invloed heeft op de bestaande kantorenmarkt. Het tegenovergestelde zou wel kunnen, vanuit een startplek in het Smedinghuis doorgroeien naar een regulier kantoorpand (of bedrijfsruimte) in de bestaande voorraad in Lelystad.

Hoe sluit dit scenario aan bij de kernkeuzes vanuit het MIRT onderzoek?	
Passend bij hoofdogaven MIRT?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Streeft naar creëren van een optimaal vestigingsklimaat door ook ruimte te bieden voor niches en kleinschalige doelgroepen.</li> <li>• Daarbij wordt gekozen voor het benutten van een bestaande locatie, dit is ook een vorm van duurzaam gebruik.</li> </ul>
Behoud van werkgelegenheid?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlies van banen door inkrimpen van banen door Rijkswaterstaat.</li> <li>• Creëren van nieuwe banen en vestigen door ruimte te bieden voor pioniers, start-ups en kleine bedrijfjes.</li> <li>• Stel dat zo'n 6.000 m<sup>2</sup> vvo aan dit soort partijen verhuurd kan worden, dan gaat het om zón 100 tot 150 werkzame personen.</li> </ul>
Negatieve effecten van leegstand?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gering, want doel is te richten op partijen die elders niet gefaciliteerd worden.</li> </ul>
Marktspanning?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beperkt, huidige leegstand blijft bestaan op de kantorenmarkt.</li> <li>• Er wordt geen grootschalig bestaande kantoorruimte op de markt aangeboden.</li> </ul>

#### Relatie met andere projecten en gebieden?

- Beperkt, doorstroom mogelijk naar reguliere werklocaties en bestaand aanbod.
- Koppeling met dispositiestrategie voor HanzePark, scenario 1 om meer gebiedsgerichte benadering op te pakken (zie ook volgende scenario voor Lelycentre e.o.).

#### Voor- en nadelen van dit scenario?

Meerdere voordelen van dit scenario:

- Inzetten op behoud van Rijkswaterstaat en benutten van het Smedinghuis en daarmee ook meer levendigheid behouden voor omgeving.
- Een, voor Lelystad, toonaangevend gebouw behouden en nieuwe functie/leven geven.
- Nieuwe, kleine economie ('pioniers') ruimte bieden in de gemeente.
- Slechts zeer beperkte kosten.

Echter ook nadelen:

- Doelgroep heel breed en huisvestingseisen nog onvoldoende in beeld.
- Concept heeft veel tijd energie nodig (hotelier).
- Moet ook passen bij Rijkswaterstaat (als hoofdhuurder). Betekent ook toegankelijk maken van gebouw (en verplaatsen of verwijderen van de toegangspoortjes bij de entree).
- Heel scherp monitoren dat pand geen concurrent is op de kantorenmarkt.
- Ruimtelijk effect op niveau van gebied slechts beperkt (los van feit dat pand niet grotendeels leeg kom te staan).

Wat is de financiële haalbaarheid van dit scenario?

- Scenario vraagt om een eerste investering voor toegankelijk en bruikbaar maken voor de doelgroep én om tijd en geld vrijmaken voor een hotelier voor het gebouw.
- Investeren in marketing en free-pr voor gebouw.
- Snel enkele launching customers zoeken, zodat eerste succes kan worden gecommuniceerd.
- Tegelijkertijd valt en staat dit scenario ook bij het afboeken van de huidige waarde van het pand.

## SCENARIO 2: LELYCENTRE PLUS, MEER GROEN, MINDER STEEN EN SLIMME ARRANGEMENTEN

### Identiteit van Lelycentre e.o. in dit scenario?

Meer groen en minder stenen om zo het gebied rondom het Lelycentre aantrekkelijker te maken. Momenteel zijn er weliswaar meerdere groenstroken en bomen in het gebied, maar door de aanwezigheid van meerdere verouderde en omvangrijke (kantoor)gebouwen heeft het gebied een versteende uitstraling. Doel is om het Stadspark verder door te trekken in het gebied, zodat een meer aantrekkelijke woon-, werk-, winkel-, en leefomgeving ontstaat. Daarbij wordt, net als in het vorige scenario, uitgegaan van behoud van Rijkswaterstaat voor het Smedinghuis.

Doortrekken van groen en minder stenen maakt een aantrekkelijkere verbinding tussen de nieuw gerealiseerde appartementen aan de zuidwestelijke entree van het gebied, met de moderne appartementen aan de oostzijde van het Smedinghuis. Opwaardering van het gebied heeft daarbij mogelijk ook een positieve invloed op de twee aangrenzende wijken, die beide behoren tot wijken die ondergemiddeld scoren qua aantrekkelijkheid en potentie.

### Wat betekent dit scenario voor het gebied en Lelystad als geheel?

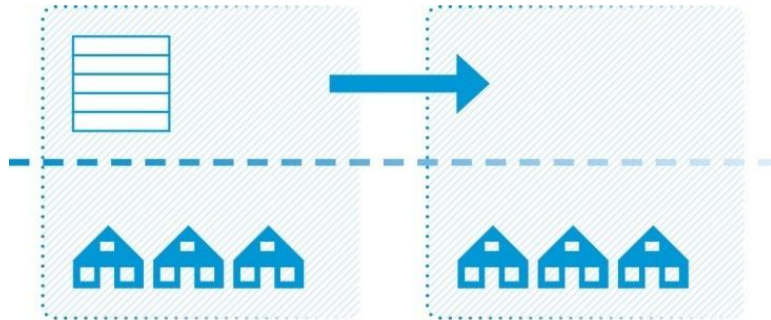
- Het gebied krijgt een kwaliteitsimpuls, door het doortrekken van openbaar groen en het Stadspark in plaats van leegstaande gebouwen.
- Het scenario zorgt voor meer marktstructurering voor Lelystad als geheel, door het onttrekken van bestaand incurant vastgoed.
- Optioneel zorgt het voor het verkleinen van het vloeroppervlak van het Smedinghuis, waardoor bij een eventueel vertrek van Rijkswaterstaat, een kleiner aandeel kantoorruimte achterblijft in een meer aantrekkelijke omgeving.
- Mogelijk kunnen met behulp van verhandelbare ontwikkelingsrechten vastgoedpartijen worden verleid tot nieuwe investeringen op kansrijke ontwikkelingslocaties in Lelystad (of op vrijkomende ruimte binnen het gebied Lelycentre e.o.).

### Programma

Dit scenario vraagt in eerste instantie om het stimuleren van de sloop van bestaand, incurant vastgoed en het (vervolgens) investeren in de openbare ruimte. Bij de sloop van vastgoed kan het daarbij ook gaan om delen (vleugels) van het Smedinghuis. Oftewel, in dit scenario gaat het niet om toevoegen van programma, maar juist het onttrekken van bestaand programma / vastgoed. Dit kan op verschillende manieren:

- Een sloopsubsidie zou partijen kunnen stimuleren om afscheid te nemen van hun incurante vastgoed, om vervolgens ook afscheid te nemen van de kantoorbestemming. Daarbij kan een ondergrens worden gehanteerd, gebaseerd op de huidige commerciële waarde van het vastgoed.
- Naast een sloopsubsidie kunnen panden (die nog verhuurbaar zijn of waar nog huurder in zijn gevestigd) mogelijk ook worden betrokken in de dispositiestrategie (zie ook scenario 1, HanzePark). Een mogelijkheid is om hier ook de koppeling te leggen met detailhandel. Zo kan worden gekozen voor verkleining van het winkelvloeroppervlak in het Lelycentre en mogelijk winkelmeters in het Stadshart opnieuw worden ingevuld.
- Daarnaast kan ook de mogelijkheid worden verkend van verhandelbare ontwikkelingsrechten op basis van een organische ontwikkelstrategie: een eigenaar die een pand sloopt rondom het Lelycentre, kan daarvoor in aanmerking komen voor een ontwikkelrecht op een andere plek in Lelystad, bijvoorbeeld op HanzePark, of voor een ander type gebruik op de locatie (bijvoorbeeld woningbouw). Hierbij geldt dat het aandeel kantoorruimte dat wordt gesloopt, aanzienlijk groter is dan het aandeel (of bouwrecht) wanneer opnieuw wordt gekozen voor ontwikkelen van kantoorruimte, terwijl het toevoegen van woningbouw bijvoorbeeld meer ontwikkelrecht genereert. Dit speelt enerzijds in op de vervangingsbehoefte van kantoorruimte in Lelystad en anderzijds wordt ingespeeld op marktstructurering.

Figuur 8: Schematisch overzicht verhandelbare rechten en plichten



Bron: Stec Groep, 2015

#### Doelgroepen?

In dit scenario gaat het niet om nieuwe doelgroepen en functies voor het Lelycentre e.o., maar om het onttrekken van leegstaand en incurant vastgoed aan de omgeving.

Per incurant object kan worden geanalyseerd welk type invulling het meest voor de hand ligt (bijvoorbeeld met behulp van een pand investeringsrapportage of ABC scan), waarbij sloop een realistisch scenario is. Dit betekent ook dat voor enkele objecten mogelijk een andere functie realiseerbaar kan zijn op termijn (mogelijk na sloop), zo zijn er op de plek van bestaande kantoorpanden ook appartementen gebouwd. Dit maakt dat de grond die achterblijft ook waarde heeft of op langere termijn kan krijgen. Een optie is om voor het Lelycentre e.o. ook te werken met een dispositiestrategie, waarmee opnieuw waarde kan worden gecreëerd door beperkte toevoeging van woningen (op termijn).

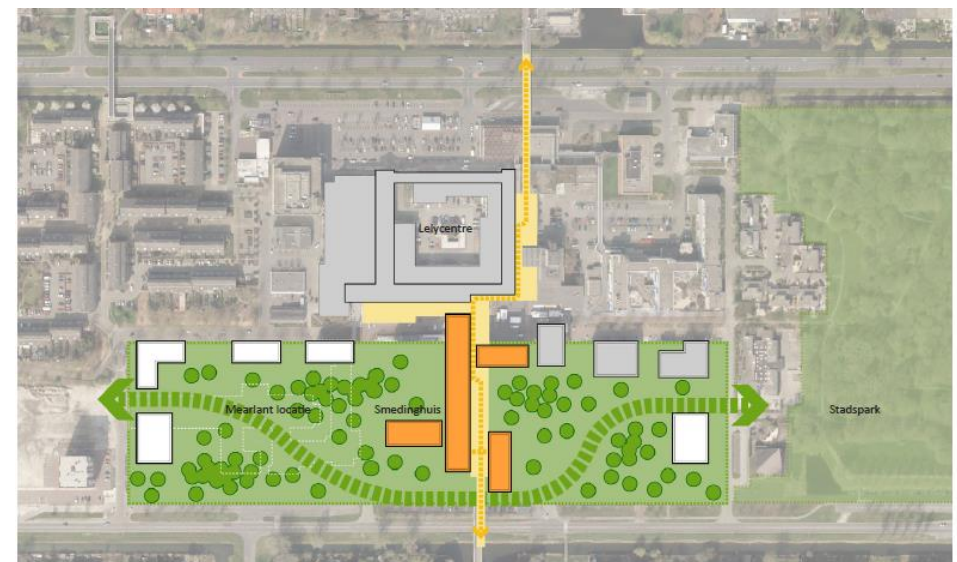
- Interessant is ook een verdere verkenning te doen van organische ontwikkelstrategieën na analogie van Oosterwold (pilotproject organische gebiedsontwikkeling van de gemeenten Almere, Zeewolde en Rijksvastgoedbedrijf). Kenmerkend voor deze benadering is dat met een

beperkte set aan nieuwe spelregels ruimte geboden kan worden aan private partijen om binnen deze spelregels zelf tot planontwikkeling realisatie en exploitatie te komen van hun rechten rond een afgebakend gebied dat bijvoorbeeld Lelycentre en Smedinghuis omvat en waar een bepaald gewenst ontwikkelprogramma door de gemeente gefaciliteerd wordt. In het programma zal in de praktijk sprake zijn van sloop en herontwikkeling, dan wel transformatie van bestaande panden. Gemeente richt zich met name op het opstellen van de spelregels en het toetsen van deze spelregels wanneer initiatiefnemers zich aanmelden met plannen voor Lelycentre en Smedinghuis.

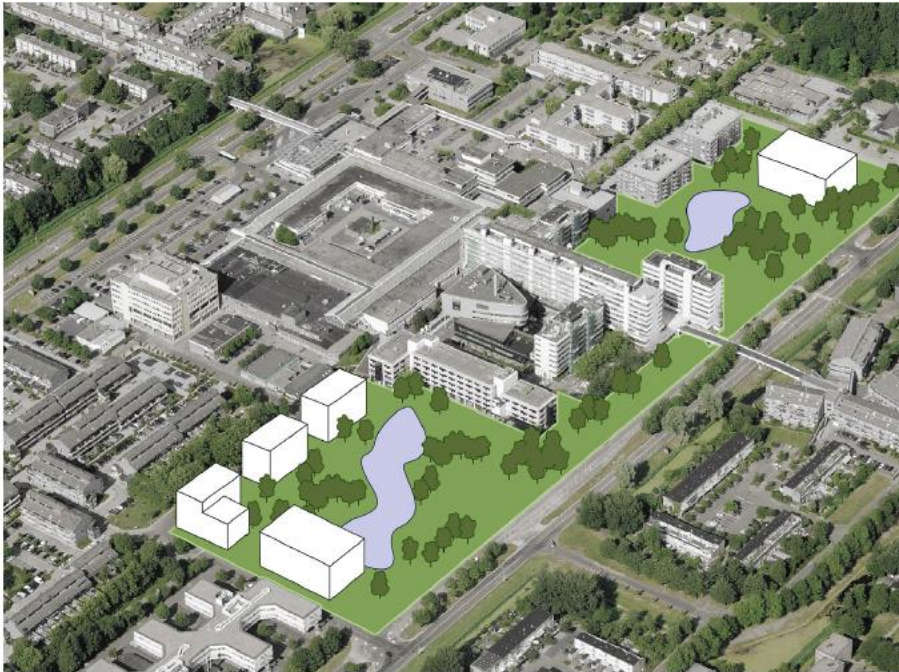
#### Ruimtelijke invulling?

Op basis van een ontwerpworkshop met de CRA en West 8 is een ruimtelijke verkenning van dit scenario verricht. Daarbij wordt naast het hiervoor gepresenteerde scenario ook gewezen op de kansen voor transformatie van het Smedinghuis naar een woongebouw ('wonen in een jong monument in Lelystad'). Naar verwachting is het pand echter moeilijk opdeelbaar in kleine eenheden.

Daarnaast heeft de ontwerpsessie een verbeelding van het buitenruimteplan opgeleverd met de vergroening van de hele zone langs de Polderdreef als uitgangspunt.



Figuren: verbeeldingen van de omgeving van het Smedinghuis door West 8



Schets van het Smedinghuis in een groene woonomgeving

#### Wat is de marktpotentie van dit scenario?

- Een aantal panden in het gebied wordt momenteel niet meer aangeboden op de kantorenmarkt, maar staan wel langdurig leeg. Voor deze panden, die onder meer grenzen aan het Smedinghuis, lijkt weinig toekomst.
- Het meer aantrekkelijk maken van het gebied rondom het Lelycentre zorgt voor een positieve impuls voor het winkelcentrum en de omliggende woningen. Het verblijfsklimaat wordt verbeterd, dit straalt ook uit naar omliggende wijken. Een verbetering van de omgeving heeft een positieve invloed op de waardeontwikkeling van de woningen en het winkelcentrum.

#### BOX: TERUGKOPPELING WORKSHOP MET EIGENAREN LELYCENTRE EN SMEDINGHUIS

Naast een scenario waarin sprake is van vergroening van de omgeving van het Smedinghuis /Lelycentre is ook benoemd dat het Lelycentre een lowbudgetsegment in de winkel- en woningmarkt van Lelystad kan bedienen en zich zo richt op haar eigen niche.

Er is stilgestaan bij de wijze waarop dit gebied gepositioneerd kan worden binnen Lelystad als geheel als verbeelding van het DNA: de pioniersgeest, de waterkundige werken van de polder. Beide identiteiten zijn sterk vertegenwoordigd in en om Smedinghuis en Lelycentre., Het verder benutten en uitnutten van de unieke technische waterkundige faciliteiten die zich ook in het Smedinghuis bevinden nodigen uit tot vorming van groter expertise centrum, 'Waterhouse'.

Het belang van kiezen voor een duidelijke branding van dit gebied in Lelystad als geheel werd breed erkend.

#### Wat zijn de economische effecten van dit scenario?

- Van Rijkswaterstaat is bekend dat het aantal arbeidsplaatsen op deze locatie zal afnemen. Van de oorspronkelijk bijna 1.200 banen in 2011 naar circa 900 (momenteel, 2015) naar zo'n 750 in 2020.
- Het slopen van bestaand vastgoed heeft geen positieve invloed op het aantal banen in het gebied.
- Indirect effect van meer marktstructurering door sloop kan zijn dat de toekomstwaarde van de meest kansrijke locaties in Lelystad langer op niveau blijven, waardoor partijen langer gehuisvest zullen blijven (en niet meer banen verloren gaan).
- Een kwaliteitsimpuls kan een positieve invloed hebben op de waardeontwikkeling van het winkelcentrum en omliggende woningen (door ligging in meer groen ipv rondom leegstaande, verouderde gebouwen).

Hoe sluit dit scenario aan bij de kernkeuzes vanuit het MIRT onderzoek?	
Passend bij hoofdogaven MIRT?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Streeft naar creëren van een optimaal vestigingsklimaat door in te zetten op sloop van minder kansrijke werklocaties.</li> </ul>
Behoud van werkgelegenheid?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlies van banen door inkrimpen van banen door Rijkswaterstaat.</li> </ul>
Negatieve effecten van leegstand?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nee, want doel is afname van leegstand door sloop van incourant vastgoed.</li> </ul>
Marktspanning?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ja, afscheid nemen van incourant vastgoed en verbeteren van ruimtelijke kwaliteit.</li> </ul>
Relatie met andere projecten en gebieden?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mogelijk, afhankelijk van financieel arrangement en welke type vastgoed worden meegenomen.</li> </ul>

#### Voor- en nadelen van dit scenario?

Helder is dat sloop van incourante gebouwen en vervangen door kwalitatief openbaar groen zorgt voor een impuls van het gebied en meer marktspanning op de kantorenmarkt. Belangrijkste nadeel van dit scenario is dat sloop van gebouwen (en daarmee ook afboeken van huidige waarde) een flinke investering vraagt. Bovendien wordt de locatie begrensd door wijken binnen Lelystad die minder aantrekkelijk zijn.

#### Wat is de financiële haalbaarheid van dit scenario?

- Een sloopsubsidie kan partijen stimuleren om kantoorruimte te onttrekken. Wanneer wordt ingezet op sloop van 15.000 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte (gelijk aan de helft van de omvang van het Smedinghuis) en we uitgaan van een commerciële waarde van kantoorruimte van circa € 200 tot € 300 per m<sup>2</sup>, dan betekent dit een bedrag van € 3 tot € 4,5 miljoen.
- Sloopkosten zijn (in verhouding) relatief gering, we rekenen (uitgaande van asbestvrije panden) op totale kosten van zo'n € 300.000 tot € 400.000.

### 4.3 Flevokust, Bataviastad: RCE Gebouw



#### GEBIEDSVISIE VOOR OMGEVING RCE GEBOUW

De gemeente Lelystad gaat voor het noordelijk deel tussen Bataviastad en de TV-toren een gebiedsvisie maken. Voor de gehele kustzone zal een structuurvisie worden gemaakt. Voor de scenario's voor het gebied rondom het RCE Gebouw betekent dit dat er nu vooral wordt gekeken naar tijdelijke, zinvolle invullingen. Vanuit markttechnisch perspectief zien we meerdere mogelijkheden voor tijdelijke concepten gelieerd aan Bataviastad en Batavialand. Waarbij 'tijdelijk' kan gaan om een invulling voor enkele jaren, maar ook voor een periode van zo'n tien jaar. Wanneer wordt gekozen voor een zogenaamde 'transitie-exploitatie', behoudt u de regie over het gebied om toekomstige ontwikkelingen (op termijn) mede vorm te geven (en hiervan inkomsten te innen). Zo kan op termijn concreet vorm worden gegeven aan de gebiedsvisie voor het RCE Gebouw en omgeving.

#### SCENARIO 1: HET RCE GEBOUW ALS (TIJDELIJK) LEISUREPARADIJS VOOR KUSTZONE

##### Identiteit van omgeving Bataviastad in dit scenario?

De omgeving van Bataviastad kenmerkt zich door een combinatie van retail en (educatieve) leisure. Deze functies worden in toenemende mate aangevuld met woningen in de vorm van appartementen aan de kust. Op dit moment is de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) gevestigd in het gebouw. Zij bieden een ervaring om scheepswrakken te zien en Nederlandse archeologische scheepsvondsten te bekijken. Door het vertrek van het RCE komt het huidige RCE gebouw vrij voor nieuwe invulling.

Direct naast het RCE gebouw ligt de grootste toeristische trekker van Lelystad: Bataviastad. Dit outlet-winkelcentrum presteert erg goed en is van plan om richting de toekomst verder uit te breiden op de locatie. Ook zijn in de nabije omgeving andere educatieve-leisure functies gevestigd zoals het Nieuwland Erfgoedcentrum (museum, archief en studiecentrum over de geschiedenis van Flevoland als grootste polder ter wereld) en de Bataviawerf (werkplaats, museum en horeca gericht op de reconstructie van schepen uit de Gouden Eeuw).

Een 'leisureparadijs' biedt een versterking van het aanwezige leisurecluster in de directe omgeving. Daarbij is het een kwalitatieve aanvulling. Er kan gedacht worden aan het omvormen van het pand tot een horecagelegenheid met strandpaviljoen (zoals het stadsstrand Zandvoort aan de Eem in Amersfoort), aan een oefenruimte voor theatersport en kleine podiumkunsten (koren, zangtalent, acteerlessen, et cetera) of juist dienen als verzamelplaats van reeds bestaande functies binnen Lelystad, zoals kinderspeelparadijs Ballorig of Flashgolf Lelystad. Met een markthal, waar vooral streekproducten uit de provincie worden aangeboden, komen er aanvullende retailconcepten nabij Bataviastad en kan gebruik worden gemaakt van de bestaande bezoekersstromen. Een restaurant dat zich richt op lokaal, biologisch en duurzaam past vervolgens goed bij de markthal. Dit concept is vergelijkbaar met de markthal zoals die onlangs is ontwikkeld in Rotterdam-Blaak, maar dan vooral kleinschaliger. Het kan zorgen voor additionele bezoekersstromen richting de omgeving rond Bataviastad. Het scenario kan al op korte termijn worden uitgevoerd.

#### Wat betekent dit scenario voor het gebied en Lelystad als geheel?

De locatie rond Bataviastad is qua bezoekersaantallen en retail-arbeidsplaatsen veruit de best presterende locatie binnen Lelystad. Enkele gegevens op een rij:

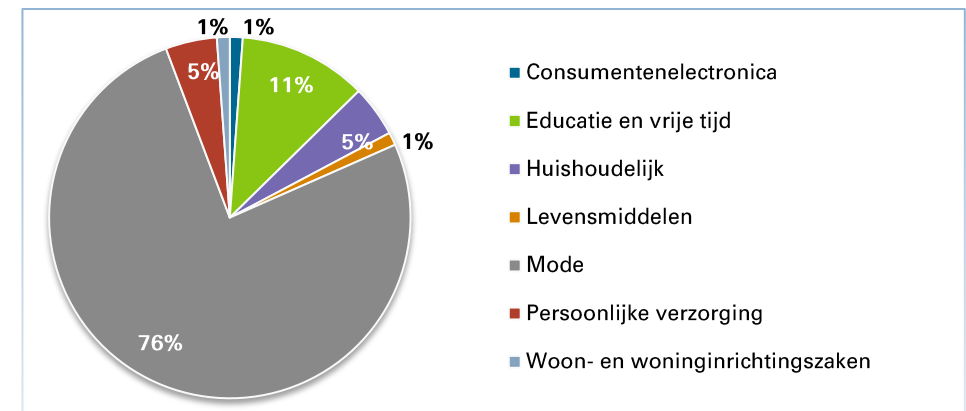
- Het aantal arbeidsplaatsen steeg in de periode 2009-2013 met 12%. In diezelfde periode bleef de werkgelegenheid in Lelystad nagenoeg gelijk.
- Om het belang van Batavia Stad als retaillocatie beter te beoordelen kijken we naar de werkgelegenheid van Batavia Stad als aandeel in het aantal retailbanen in Lelystad. Dit is zo'n 23%. Aangezien de winkelvoorraad op Batavia Stad (in m<sup>2</sup> vvo) circa 21% van de totale winkelvoorraad in Lelystad is, scoort de locatie hiermee dus goed.
- Er is in 2009 nog een uitbreiding van zo'n 6.000 m<sup>2</sup> geweest en Bataviastad is bijna volledig verhuurd.

- De bezoekersaantallen voor Batavia Stad zijn de afgelopen jaren flink gestegen. In 2007 bezochten 1,6 miljoen mensen Batavia Stad en in 2009 2,2 miljoen mensen, een stijging van 35%. De omzet steeg in die periode met 140%.

Het is duidelijk dat Bataviastad een grote trekker is van toeristen en bezoekers van buiten Lelystad. Dit scenario zorgt voor een uitbreiding van dit retail-leisure concept is daarnaast een kwalitatieve aanvulling. Datzelfde geldt voor een restaurant in het hogere segment.

Om ervoor te zorgen dat een markthal een daadwerkelijke kwalitatieve aanvulling is op het gebied, is het van belang dat de branches niet overeen komen met die van Bataviastad en de andere educatieve leisurefuncties in het gebied. Hieronder staat de branchemix van de locatie weergegeven. We raden aan om de markthal niet in te steken rond mode en educatie/vrije tijd.

Figuur 9: Branchemix omgeving Bataviastad



Bron: Provincie Flevoland, 2014; Bewerking Stec Groep, 2015



### Programma: ondersteuning van bestaande leisure-retail cluster

#### *Bestaande (vrijkomende) objecten in het gebied*

- Expositieruimte Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 3.835 m<sup>2</sup> bvo

#### *Batavialand*

- Er liggen plannen voor het RCE om samen met het Nieuwland Erfgoedcentrum en de Bataviawerf verder te gaan als Batavialand. Binnen dit samenwerkingsverband behouden alle drie de partijen hun eigen activiteiten en autonomie, maar wordt gekozen voor een gezamenlijke locatie rond het huidige Nieuwland Erfgoedcentrum en de Bataviawerf. Hierdoor komt de locatie van het huidige RCE vrij, aangezien (een deel van) hun collectie wordt overgeheveld naar het nieuwe Batavialand.

#### *Bataviastad breidt uit*

Bataviastad geeft aan dat hun concept met 26.000 m<sup>2</sup> aan outlet-winkelruimte erg goed in de markt ligt met groeiende bezoekersaantallen en goede verkoopcijfers als gevolg. Er is dan ook een plan om verder uit te breiden met circa 8.000 m<sup>2</sup>. De vrijkomende RCE locatie komt hier niet voor in aanmerking. De voorkeur gaat uit naar een uitbreiding in een andere richting.

#### *Kans: versterking van het bestaande leisure cluster*

Beide trends bieden ruimte voor een verdere versterking en uitbreiding van het bestaande retail en leisure-cluster in het gebied. Hierbij kan worden gedacht aan vier kansrijke opties:

1. Een stadsstrand met horeca aan het water.
2. Een verzamelfunctie voor theatersporten, acteer mogelijkheden en zangtalent.
3. Een clustering of uitbreiding van reeds bestaande functies zoals een kinderspeelparadijs, indoor golf, leisure-sportcombinaties en een feestzaal.
4. Een markthal met permanente stands en kramen als een versie van 'Rotterdam light'.

Het gebied rond Bataviastad is op dit moment al de meest bezochte omgeving voor bezoekers van buiten Lelystad. Dit scenario speelt hier verder op in door te kiezen voor de beste functies op de beste plek.

### Doelgroepen?

- Een ontwikkelaar of belegger is de voornaamste doelgroep om de komst van de markthal te initiëren en uit te baten aan kraamhouders. Bij de markthal in Rotterdam is dit een combinatie van Provast en Rodamco. Ook kan de gemeente hier een rol in spelen.
- Voor mogelijke nieuwe leisure functies moet een exploitant worden gevonden. Dat kan gaan om een nieuwe partij in Lelystad, bijvoorbeeld voor het stadsstrand, maar ook om reeds aanwezige exploitanten zoals kinderspeelparadijs Ballorig in combinatie met de aanbieder van Flashgolf. Ook kan gedacht worden aan functies met een maatschappelijke inslag zoals theaters, filmhuizen en muziekscholen.

### Ruimtelijke invulling?

Op basis van de workshop met de CRA en West 8 is de volgende ruimtelijke verkenning voor de omgeving van het RCE gebied gedaan:

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

- De basis vormt een lineair cluster van parkeerterreinen langs de Houtribweg die de Flevokust in haar volle breedte bedient, een compact outlet centre met daarnaast de Batavia werf en richting het zuiden, boven de VOC garage een openbare ruimte die de verbinding legt met de Bataviahaven. Het is echter wat ongenaakbaar doordat het open en winderig is.
- Een goed beplantingsplan zal zorgen voor een meer beschutte en intieme beleving van het gebied. De aanzet van een promenade parallel aan de dijk is gemaakt; tussen Batavia haven en –stad. Wanneer deze promenade wordt doorgetrokken naar het noorden worden ook de twee noordelijke kavels aangehaakt. Er ontstaat een lineaire, door bomen begeleidde openbare ruimte die alle bestemmingen aan elkaar rijgt.

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

*Figuren: verbeelding van de omgeving Flevokust, omgeving RCE gebouw door West 8*



Raamwerk voor de kust van Lelystad

**Wat is de marktpotentie van dit scenario?**

Er is al veel leisure aanwezig in Lelystad, tegelijkertijd concluderen we dat er voor leisure functies in de gemeente nog marktruimte aanwezig is. Duidelijk is dat de omgeving rond Bataviastad hier bewezen de beste plek voor is. Bataviastad is immers de grootste trekker van bezoekersstromen van buiten Lelystad. Ook de aanwezigheid van de partijen die in Batavialand zullen participeren is een belangrijke kans.

Het is wel van belang om voor dit scenario in te zetten op een nieuwe leisurefunctie voor Lelystad. Concurrentie met bestaande functies (er is al een kinderspeelparadijs, kartbaan of flashgolf) lijkt onwenselijk. In de bovenstaande kansrijke opties wordt hier al rekening mee gehouden. Dit scenario draait dan ook vooral om de beste functies op de beste plek.

**BOX: OUTPUT WERKSESSIE MET EIGENAREN UIT DE OMGEVING VAN HET RCE-GEBOUW**

Het thema van de beste functie op de beste plek was ook de rode draad in de workshop met eigenaren die begin september gehouden is over Flevokust Bataviastad. Invulling van het gebied met leisure, wordt herkend voor de kustzone. Uitgangspunt bij stakeholders is het versterken van de verbinding met de haven. Het RCE gebouw en omgeving werd door met name andere eigenaren in het gebied gezien als de 'achterkant' van het gebied waar men op korte en middellange termijn nog geen marktdruk verwacht. Dit sluit aan bij de verkende transitie-scenario's. Een permanente herontwikkeling van het RCE gebouw en omgeving ligt op korte termijn niet voor de hand.

Voor de markthal is de marktruimte lastiger in te schatten. De markthal is een zeer breed concept. Zo kan gedacht worden aan traditionele marktgebruikers zoals een viskraam, een broodkraam en verkopers van noten, lekkernijen uit alle windstreken en snoep. Het kan echter ook gaan om andere vormen van tijdelijke aanbieders, zoals van (2<sup>e</sup> hands) meubels, antiek, boten en vaartuigen,

etc. Aangezien het aanbod zeer divers kan zijn, is het lastig om vraag en aanbod in te schatten. Enerzijds blijkt dat het outlet-concept van Bataviastad goed in de markt ligt, anderzijds blijkt ook dat er geen distributieve ruimte is voor uitbreiding van het reguliere winkelaanbod in Lelystad. Er zal dus gekeken moeten worden naar retailconcepten die:

1. Onderscheidend zijn ten opzichte van Bataviastad en overige locaties in Lelystad.
2. Sterk conceptmatig zijn met een leisure-component om in te spelen op bezoekersstromen van buiten Lelystad zelf.

**Wat zijn de economische effecten van dit scenario?**

- Qua werkgelegenheid gaat het om een beperkt aantal banen die met dit scenario gemoeid zijn. Voor een restaurant rekenen we op circa tien arbeidskrachten, waarvan ongeveer de helft in deeltijd. Voor de exploitatie van de markthal kan het aantal banen oplopen tot ongeveer 150. We rekenen daarbij op maximaal 75 marktkramen die in het gebouw kunnen worden ondergebracht met 1 tot 3 arbeidskrachten (wederom voor ongeveer de helft in deeltijd). Daarbij zullen enkele banen gemoeid zijn met de exploitatie, acquisitie, marketing, etc. van de hal. Al met al komt dit op een totaal van rond de 150 banen, waarvan 75 in deeltijd.
- Op dit moment werken er 18 personen bij het RCE. Het gaat daarmee in dit scenario om een netto verbetering van de werkgelegenheid.
- In het geval dat andere leisurefuncties verplaatsen (of uitbreiden) naar het RCE gebouw rekenen we erop dat er geen nieuwe arbeidsplaatsen bijkomen, er gaan er in dat geval dus 9 (van het RCE) verloren.
- De invloed van dit scenario op het aantal bedrijfsvestigingen is verwaarloosbaar. Op dit moment gaat het om 1 vestiging: het RCE.
- De ruimtelijke kwaliteit van het gebied blijft in het scenario ongeveer gelijk. Het RCE is een karakteristiek pand en dat zal het ook in dit scenario blijven. De komst van de markt en het restaurant zullen zorgen voor meer aanloop en enkele buitenactiviteiten,



bijvoorbeeld in de vorm van een terras en extra parkeerplekken. Doordat de bereikbaarheid en de uitstraling hiermee licht verbeteren gaat het ruimtelijk om een minimale plus.

- Ook de leegstand en het aanbod van vastgoed blijft in dit scenario gelijk. In Bataviastad is geen aantoonbare leegstand. Het restaurant kan voor extra concurrentie zorgen, al is dat niet noodzakelijk gezien het nieuwe onderscheidende kwalitatieve segment. Ook de markthal kan voor concurrentie zorgen. Het is daarmee – zoals eerder aangegeven – zaak om dit concept onderscheidend te maken en sterk te richten op bezoekersstromen van buiten Lelystad. Het moet daarmee een aanvulling zijn op Bataviastad en de partijen in Batavialand. De clustering zorgt voor meerwaarde.

#### Hoe sluit dit scenario aan op vigerend beleid?

Het scenario zet in op de beste functies op de beste plek, heeft beperkte economische implicaties en versterkt de functies die al in de omgeving aanwezig zijn, is er weinig tot geen sprake van concurrentie met bestaande functies.

Hoe sluit dit scenario aan bij de kernkeuzes vanuit het MIRT onderzoek?	
Passend bij hoofdopgaven MIRT?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Draagt niet direct bij aan het creëren van een optimaal vestigingsklimaat in Lelystad, maar werkt dit ook op geen enkele manier tegen.</li> <li>• Er wordt gekozen voor een goed bereikbare locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het haakt daarmee aan op bestaande bereikbaarheidsstructuren.</li> </ul>
Behoud van werkgelegenheid?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mogelijke verlies van banen door vertrekken van het RCE wordt in dit scenario gecompenseerd, er is zelfs sprake van een plus.</li> <li>• De potentiële eindgebruikers zijn nieuwe vestigers in Lelystad, waardoor het gaat om nieuwe werkgelegenheid.</li> <li>• Een aanzienlijk deel van de werkgelegenheid (ongeveer de helft) zal bestaan uit deeltijdfuncties. Dit is gebruikelijk in zowel de horeca als de markthandel.</li> <li>• Kwantitatief gaat het om een plus van ongeveer 150 banen, waarvan ongeveer 75 in deeltijd.</li> </ul>

Negatieve effecten van leegstand?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leegstand neemt niet toe in dit scenario. Het leegkomende gebouw krijgt een nieuwe functie.</li> <li>• De effecten zijn klein. Het gaat om een enkel gebouw. Daarbij neemt de leegstand niet verder af (reeds bestaande leegstaande gebouwen krijgen geen nieuwe functie).</li> </ul>
Marktspanning?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ja, het retail-leisure cluster rond Bataviastad draait erg goed. Dit scenario ondersteunt deze trend en heeft een versterkende werking.</li> <li>• Wel is van belang om scherp te zijn op zowel kwalitatief onderscheidende segmenten in marktaanbod en een aantrekkende werking op bezoekers van buiten Lelystad. Functies dienen niet te concurreren met reeds bestaande functies in Lelystad.</li> </ul>
Relatie met andere projecten en gebieden?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ja, koppeling met het bestaande Bataviastad en de drie partners in het toekomstige Batavialand, het gaat om het versterken van het (retail-)leisure cluster.</li> <li>• Afhankelijk van gebiedsvisie voor locatie.</li> </ul>

#### Voor- en nadelen van dit scenario?

Het voordeel van dit scenario is dat het een daadwerkelijke aanvulling kan zijn op de bestaande partijen in het gebied rond Bataviastad. Het gaat uit van de beste functies op de beste plek. Bataviastad en haar omgeving zijn de belangrijkste trekker van bezoekers van buiten Lelystad. Dit komt door de retail en leisurefuncties die allen een bovenregionale functie hebben. Dit scenario versterkt deze functie en kan bovendien leiden tot een stijging in aantal bezoekers van buiten Lelystad.

Een ander voordeel is dat de commerciële waarde van de nieuwe functie zeer waarschijnlijk hoger ligt dan die van het huidige gebruik. Leisure (zeker in combinatie met horeca) kent een sterke commerciële waarde, waardoor de waarde van dit gebied verder toeneemt.

Het grootste nadeel van dit scenario is dat de marktruimte voor deze nieuwe functies erg lastig is in te schatten. Dat komt doordat het om een veelheid aan erg specifieke niches gaat. Het moeten ook wel niches zijn, om op die manier de concurrentie met bestaande functies zoveel mogelijk te beperken. Het risico is daarmee dat er een spagaat ontstaat tussen té specifieke niches waar geen

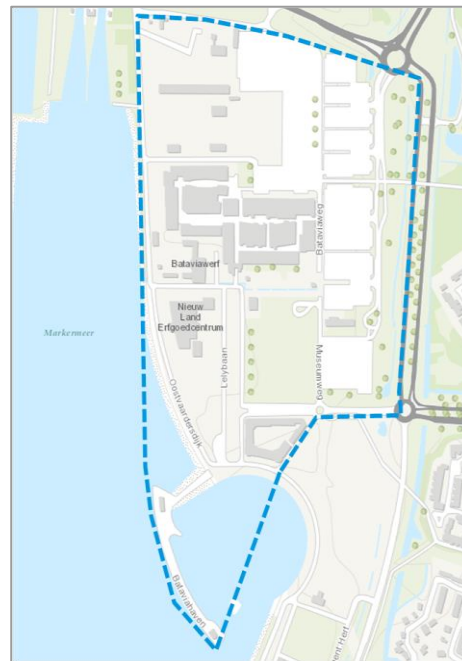
marktruimte voor is enerzijds en te generieke functies die daardoor sterk concurreren met bestaand aanbod (bestaande restaurants en winkel-/marktaanbod in Lelystad).

Een tweede nadeel is dat dit scenario erg veel tijd en inzet vergt om op te bouwen. Een markthal met interessante nieuwe concepten wordt pas interessant bij genoeg 'kritieke massa'. De verschillende kramen op een markt zijn gebaat bij elkaars aanwezigheid door clustervorming. Op één marktkraam komt te weinig publiek af. Aangezien de nichemarkten waar op wordt gericht van zichzelf al erg beperkt zijn in hun omvang is het lastig om deze partijen bij elkaar te krijgen. Het vraagt daarmee om zeer gerichte en sterke acquisitie met veel doorzettingsvermogen.

Een ander nadeel is dat het lastig is om nieuwe leisure-functies te vinden die nog niet in Lelystad aanwezig zijn. Leisure is een bedrijfstak die de afgelopen jaren flink is gegroeid in Lelystad, het lijkt daarmee een oplossing voor overaanbod in veel andere vastgoedmarkten. Verplaatsing van bestaande functies kan ook aanknopingspunten bieden, maar vraagt om een moeilijker vormt te geven en omvangrijker plan.

**Wat is de financiële haalbaarheid van dit scenario?**

Afhankelijk van de invulling van het RCE gebouw en omgeving en welk concept wordt gekozen, maar ook van gebiedsvisie voor het RCE Gebouw en omgeving (en fasering/invulling die hierbij hoort).



## SCENARIO 2: HET RCE GEBOUW ALS (TIJDELIJKE) OPSLAGRUIMTE VOOR BOTEN OF PARTIJEN IN DE DIRECTE OMGEVING

**Identiteit van omgeving Bataviastad in dit scenario?**

Aan de identiteit van het gebied rond Bataviastad zal in dit scenario weinig veranderen. Het gebied blijft bekend staan als toeristische trekpleister met combinaties van retail en leisure. Het RCE kan hier als multifunctionele opslagruimte een aanvulling op zijn.

In de huidige functie als expositieruimte van het RCE is het een verzamelplaats van historische objecten en scheepsarcheologische artefacten. Daarmee dient het naast expositieruimte ook als een opslagplaats voor deze objecten. In essentie heeft het daarmee al een functie als multifunctionele opslagruimte. Het gaat om een kenmerkend gebouw met een sterke esthetische waarde. Het interieur maakt het zeer geschikt als multifunctionele ruimte. De locatie nabij het water en de Bataviyahaven kan het gebouw bijvoorbeeld interessant maken voor overdekte opslag van schepen en plezierjachten. Ook is het mogelijk om het gebouw te blijven gebruiken als opslagruimte voor een deel van de inboedel van het Nieuwland Erfgoedcentrum, de Bataviawerf of het RCE. Ten slotte kan ook gedacht worden aan een opslag of expositieruimte van Bataviastad of parkeerfuncties in of om het gebouw. In dit scenario werken we een voorbeeld voor overdekte opslag van schepen en plezierjachten verder uit.

**Wat betekent dit scenario voor het gebied en Lelystad als geheel?**

Dit scenario heeft een beperkte impact op het gebied en op Lelystad. Concreet gaat het om een gebouw dat transformeert en dat enkel een ondersteunende rol zal krijgen aan functies die al in het gebied aanwezig zijn.



In het vorige scenario kwamen de economische prestaties van het gebied aan de orde. Daaruit bleek dat met name Bataviastad erg goed presteert. Het aantal bezoekers van buiten Lelystad is in de afgelopen jaren sterk toegenomen en ook andere partijen in het gebied, die

participeren in Batavialand, kijken met hernieuwd optimisme naar de toekomst. In combinatie met de ontwikkeling van de Bataviyahaven en de nabijgelegen appartementencomplexen kan het RCE gebouw daarmee een goede ondersteuning bieden. Het gaat daarmee om een ondersteuning in de ruimtebehoefte.

De rest van Lelystad zal hier weinig tot geen effecten van ondervinden. De opslagruimte dient niet gezien te worden als concurrentie met bestaande bedrijfsruimtefuncties of plannen in de regio Lelystad. Daarvoor is de impact te klein (slechts een gebouw van minder dan 4.000 m<sup>2</sup> bvo) en is de link met het gebied te direct. Ondersteuning in ruimte en opslag is nu eenmaal het meest logisch in de directe nabijheid van Bataviastad, -land en -haven.

#### Programma: ondersteuning van bestaande retail-leisure cluster

##### *Bestaande (vrijkomende) objecten in het gebied*

Expositieruimte Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 3.835 m<sup>2</sup> bvo.

##### *Batavialand en uitbreiding Bataviastad*

In het vorige scenario benoemden we de komst van Batavialand: een samenwerkingsverband tussen het Nieuwland Erfgoedcentrum, de Bataviawerf en het RCE op het terrein rond het Nieuwland Erfgoedcentrum. Ook is Bataviastad voornemens om haar 26.000 m<sup>2</sup> aan outlet-winkelruimte uit te breiden met circa 8.000 m<sup>2</sup>.

##### *Luxe appartementen met haven en evenemententerrein*

Even verderop ligt de Bataviyahaven met luxe nieuwbouwappartementen, enkele horecagelegenheden en een onlangs bestemd evenemententerrein ernaast. Dit gebied is volop in ontwikkeling en wordt uitgebreid met meer woningen en daarmee wellicht ook meer boten en vaartuigen in de nabijgelegen haven.

##### *Kans: ondersteuning van het bestaande retail-leisure cluster*

Beide trends bieden ruimte voor een ondersteuning van het bestaande retail en leisure cluster in het gebied. Een overdekte opslagruimte voor boten en vaartuigen is daarmee een goed denkbare optie. Ook kan gedacht worden in

opslag van een deel van de collectie van het aanstaande Batavialand of een ondersteunende functie voor Bataviastad.

#### Doelgroepen?

De opslagruimte kan geëxploiteerd worden door een belegger, ontwikkelaar of door een op zichzelf staand bedrijf. Er zijn meerdere voorbeelden van bedrijven die opslagruimte aanbieden aan boten en vaartuigen of (aanverwant) caravans.

Een tweede mogelijkheid is dat een van de reeds aanwezige partijen het pand aankoopt en zelf de opslagruimte gaat exploiteren. Het kan dan gaan om de partijen die participeren in Batavialand of de nabijgelegen Bataviyahaven.



#### Wat is de marktpotentie van dit scenario?

In het algemeen is bedrijvigheid rond opslag en (vaak in het Engels benoemd) *storage* sterk in opkomst. Vooral buiten steden en grotere kernen vestigen zich steeds vaker partijen zoals Shurgard of BudgetBox, waar een ruimte kan worden gehuurd voor (tijdelijke) opslag van goederen

of voertuigen. Ook specifiek voor boten wordt dit nabij havens aangeboden. Vaak door winkels en handelaren zelf. Een voorbeeld hiervan is Boatland in Meppel. Het kan echter ook gaan om combinaties met de opslag van andere voertuigen zoals campers en caravans.



Voor het beter bepalen van de marktpotentie kan direct gesproken worden met partijen in de nabijheid. In eerste instantie kan de Bataviyahaven worden benaderd voor interesse in het RCE pand als opslagruimte. Ook kunnen de partijen in Batavialand hiervoor worden benaderd.

Voor andere vormen van opslag (zoals de generieke opslagmogelijkheden van Shurgard en BudgetBox) vinden we het gebouw minder kansrijk. Enerzijds

omdat de locatie en het gebouw hier minder goed bij passen, anderzijds ook omdat deze meer generieke functie (beter) kan worden ingevuld binnen bestaande bedrijfsfuncties.

#### Wat zijn de economische effecten van dit scenario?

De economische effecten van dit scenario zijn erg beperkt. We zetten de verwachtingen op een rij:

- Op dit moment werken er 18 personen bij het RCE. Deze zullen deels worden overgeheveld naar het toekomstige Batavialand. We verwachten dat er ook enkele banen verloren zullen gaan, we rekenen op ongeveer de helft.
- Daar staat tegenover dat de transformatie naar een opslagruimte ook enkele banen met zich mee zal brengen. Dit aantal zal echter ook beperkt zijn, we rekenen op ongeveer 3 banen. Netto is dus sprake van een zeer beperkt verlies aan werkgelegenheid in dit scenario.
- De invloed van dit scenario op het aantal bedrijfsvestigingen is ook minimaal. Er is op dit moment sprake van het RCE gebouw als 1 bedrijfsvestiging. Dit gebouw transformeert zonder stijging of daling van het aantal bedrijfsvestigingen.
- Ook de ruimtelijke kwaliteit van het gebied blijft nagenoeg gelijk. Er wordt geen vastgoed gesloopt of toegevoegd. Ook in de infrastructuur hoeft weinig tot niets te veranderen.
- Al met al is op alle vlakken sprake van een behoorlijk neutraal en conservatief scenario met weinig grote implicaties voor het gebied.

#### Hoe sluit dit scenario aan op vigerend beleid?

Dit scenario sluit aan bij het beleid van de gemeente Lelystad en de provincie. Doordat het scenario erg behoudend is en enkel ondersteunend werkt aan functies die al in de omgeving aanwezig zijn, is er weinig tot geen sprake van concurrentie met bestaande functies.

Hoe sluit dit scenario aan bij de kernkeuzes vanuit het MIRT onderzoek?	
Passend bij hoofdpogaven MIRT?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Draagt niet direct bij aan het creëren van een optimaal vestigingsklimaat in Lelystad, maar werkt dit ook op geen enkele manier tegen.</li> <li>• Er wordt gekozen voor een goed bereikbare locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het haakt daarmee aan op bestaande bereikbaarheidsstructuren.</li> </ul>
Behoud van werkgelegenheid?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mogelijke verlies van banen door vertrekken van het RCE wordt in dit scenario deels gecompenseerd, er is sprake van een minimale daling in werkgelegenheid.</li> <li>• De potentiële eindgebruikers zijn nieuwe vestigers in Lelystad, of een nieuwe combinatie van bestaande partijen, waardoor het gaat om nieuwe werkgelegenheid.</li> </ul>
Negatieve effecten van leegstand?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leegstand neemt niet toe in dit scenario. Het leegkomende gebouw krijgt een nieuwe functie, zonder dat bestaande functies elders leeg komen te staan. Het effect is echter beperkt. Het gaat om een enkel gebouw. Daarbij neemt de leegstand niet verder af (andere bestaande leegstaande gebouwen krijgen geen nieuwe functie).</li> </ul>
Marktspanning?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ja, het retail-leisure cluster rond Bataviastad draait erg goed. Dit scenario ondersteunt deze trend zonder een directe versterkende of verzwakkende werking.</li> </ul>
Relatie met andere projecten en gebieden?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ja, koppeling met het bestaande Bataviastad en de drie partners in het toekomstige Batavialand, het gaat om het versterken van het retail-leisure cluster.</li> <li>• Afhankelijk van gebiedsvisie voor locatie.</li> </ul>

#### Voor- en nadelen van dit scenario?

Belangrijkste voordeel van dit scenario is dat het weinig ingrijpend is en klein in omvang. Daardoor zijn de risico's redelijk beperkt. Een ander voordeel is dat het de partijen die al in het gebied aanwezig zijn kan ontzorgen. Zij kunnen de ruimte gebruiken als opslag, in eerste instantie voor boten en vaartuigen door de groeiende populariteit van de nabijgelegen Bataviahaven. Het scenario conflicteert daarmee niet met bestaande functies in het gebied en is ook geen concurrentie voor functies in de bredere omgeving. Dit zou immers de beste

locatie zijn voor opslag van boten of andere goederen van de direct naastgelegen partijen.

Een nadeel is dat de waarde van deze nieuwe functie – en daarmee van dit scenario – erg beperkt is. Er zijn geen positieve gevolgen voor de werkgelegenheid (ook geen direct negatieve), de commerciële waarde van opslagruimte is beperkt en minder waardevol dan de huidige functie. Ook wordt een relatief kostbaar gebouw op deze manier ingezet voor een laagdrempelige functie.

#### Wat is de financiële haalbaarheid van dit scenario?

- Een jaarhuur van € 68 per m<sup>2</sup> is haalbaar voor een opslag van schepen.
- We rekenen op een gemiddelde omvang van 35 m<sup>2</sup> per boot (een standplaats), de gemiddelde kosten zijn daarmee € 2.350 per schip per jaar.
- Daarmee kunnen ongeveer 110 schepen worden gehuisvest en ook in dit scenario rekenen we op een opbouwperiode van vijf jaar naar volle capaciteit.
- Over een periode van tien jaar leidt dit tot een bedrag van ongeveer € 2,3 mln.
- We rekenen erop dat 80% van de opbrengsten in de eerste tien jaar kunnen worden uitgegeven aan de aankoop van het pand. Het gaat om een bedrag van € 1,85 mln.
- Een belangrijke kanttekening daarbij is de technische staat van het huidige RCE gebouw: het gebouw is lek en het bedrag dat gemoeid is bij renovatie is aanzienlijk (schattingen lopen uiteen vanaf circa € 1 mln).



## SCENARIO 3: HET RCE GEBOUW/KAVEL ALS (TIJDELIJKE) PARKEERPLAATSEN VOOR BATAVIASTAD

### Identiteit van omgeving Bataviastad in dit scenario?

In dit scenario zal het RCE gebouw en kavel (deels) worden gebruikt als (tijdelijke) parkeergelegenheid ter ondersteuning van het naastgelegen Bataviastad. Een deel van de huidige kavel wordt momenteel al gebruikt als (onverharde) parkeerplaats voor Bataviastad. Afhankelijk van de gebiedsvisie voor de locatie kan op termijn worden gekozen voor het creëren van een 'definitieve' parkeeroplossing voor Bataviastad. Het RCE gebouw kan hierbij op termijn worden gesloopt, waarbij (ook) kan worden gekozen voor invulling met een tijdelijke functie (zie ook vorige scenario's).

### Wat betekent dit scenario voor het gebied en Lelystad als geheel?

Voor Lelystad als geheel heeft dit scenario zeer beperkte gevolgen. Het gaat puur om een tijdelijke faciliteit bij een reeds bestaande partij (Bataviastad). De parkeerplaatsen dienen in eerste instantie ook enkel de functie van Bataviastad. Een bredere implicatie is niet aan de orde.

### Programma: extra parkeergelegenheid voor uitbreidend retail-leisure cluster Bestaande (vrijkomende) objecten in het gebied

- Expositieruimte Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 3.835 m<sup>2</sup> bvo

### Batavialand en uitbreiding Bataviastad

In beide voorgaande scenario's benoemden we de komst van Batavialand: een samenwerkingsverband tussen het Nieuwland Erfgoedcentrum, de Bataviawerf en het RCE op het terrein rond het Nieuwland Erfgoedcentrum en de uitbreiding van Bataviastad die haar 26.000 m<sup>2</sup> aan outlet-winkelruimte uitbreidt met circa 8.000 m<sup>2</sup>.

### Kans: ondersteuning van het bestaande retail-leisure cluster

Met name de uitbreiding van Bataviastad betekent dat er behoefte komt aan extra parkeerruimte in het nabijgelegen gebied. Met name de noordkant (achterkant) van Bataviastad biedt daarvoor goede mogelijkheden, aangezien hier naast het RCE geen andere partijen zijn die een parkeerterrein de weg staan. Bovendien is hier al tijdelijke parkeerruimte gehuurd van het Rijk.

### Optioneel: (tijdelijke) invulling van RCE gebouw

In dit scenario wordt uitgegaan van invulling van de kavel van het RCE gebouw met parkeerplaatsen voor Bataviastad en/of Batavialand. Hierbij speelt het RCE gebouw vooralsnog een ondergeschikte rol. Er kan worden gekozen voor (tijdelijke) invulling van het pand, zie hiervoor bovenstaande scenario's. Mogelijk is sloop (voor verdere uitbreiding van parkeren) ook een optie.

### Doelgroepen?

Uiteindelijke doelgroep voor het beheer en exploitatie van parkeerplaatsen lijkt Bataviastad.

### Wat is de marktpotentie van dit scenario?

In tegenstelling tot voorgaande scenario's is bij dit scenario de marktpotentie relatief makkelijk in te schatten. Bataviastad is hiervoor de belangrijkste bron. Hun inschattingen zijn bovendien leidend, aangezien zij de parkeerplaatsen momenteel ook exploiteren. Op dit moment is er 26.000 m<sup>2</sup> winkelruimte beschikbaar, wat naar verwachting wordt uitgebreid met nog eens 8.000 m<sup>2</sup>. Dit is een stijging van circa 30%. Het is daarom aannemelijk dat ook het aantal



parkeerplaatsen (bij ons beste weten op dit moment 2.000<sup>22</sup>) met 30% zullen toenemen. Het gaat dus om een extra vraag naar 600 parkeerplaatsen.

### Wat zijn de economische effecten van dit scenario?

De economische effecten van dit scenario zijn beperkt.

- Op dit moment werken er 18 personen bij het RCE. Deze zullen deels worden overgeheveld naar het toekomstige Batavialand. We verwachten dat er ook enkele banen verloren zullen gaan, we rekenen op ongeveer de helft.

<sup>22</sup> Website Foruminvest, 2015

- Tegenover dit verlies aan banen staan in dit scenario geen nieuwe banen. Er is wel sprake van een aantrekkelijke werkgelegenheid als gevolg van de uitbreiding van Bataviastad, maar dit is niet het gevolg van het niet aan te leggen parkeerterrein.
- Ook de ruimtelijke kwaliteit van het gebied blijft nagenoeg gelijk. Ook in de infrastructuur hoeft weinig tot niets te veranderen (los van asfalteren van bestaande, tijdelijke parkeerplekken).

#### Hoe sluit dit scenario aan op vigerend beleid?

Dit scenario sluit aan bij het beleid van de gemeente Lelystad en de provincie. Doordat het scenario erg behoudend is en enkel ondersteunend werkt voor functies (Bataviastad en Batavialand) die al in de omgeving aanwezig zijn (of komen), is er weinig tot geen sprake van concurrentie met bestaande functies.

Hoe sluit dit scenario aan bij de kernkeuzes vanuit het MIRT onderzoek?	
Passend bij hoofdogaven MIRT?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Draagt niet direct bij aan het creëren van een optimaal vestigingsklimaat in Lelystad, maar werkt dit ook op geen enkele manier tegen.</li> <li>• Er wordt gekozen voor een goed bereikbare locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het haakt daarmee aan op bestaande bereikbaarheidsstructuren.</li> </ul>
Behoud van werkgelegenheid?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mogelijke verlies van banen door vertrekken van het RCE wordt in dit scenario niet gecompenseerd, er is sprake van een minimale daling in werkgelegenheid.</li> </ul>
Negatieve effecten van leegstand?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leegstand neemt niet toe of af in dit scenario. Het leegkomende gebouw gesloopt. Netto is dus sprake van een netto verlies van 1 bedrijfsvestiging.</li> </ul>
Marktspanning?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ja, het retail-leisure cluster rond Bataviastad draait erg goed. Dit scenario ondersteunt deze trend zonder een directe versterkende of verzwakkende werking.</li> </ul>
Relatie met andere projecten en gebieden?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ja, koppeling met de geplande uitbreiding van het bestaande Bataviastad, het gaat om het versterken van het retail-leisure cluster.</li> <li>• Afhankelijk van gebiedsvisie voor locatie.</li> </ul>

#### Voor- en nadelen van dit scenario?

Het belangrijkste voordeel van dit scenario is dat het kleinschalig en praktisch is. Er is geen uitgebreid marktonderzoek gevraagd en het scenario voorziet daadwerkelijk in een bestaande behoefte voor het gebied, namelijk extra parkeergelegenheid voor het uitbreidende Bataviastad.

Nadeel van het scenario is dat het enkel een faciliterende functie heeft: parkeerplaatsen ondersteunen Bataviastad maar kennen zelf geen aanzuigende werking voor bezoekers.

#### Wat is de financiële haalbaarheid van dit scenario?

- Afhankelijk van precieze omvang en aantal parkeerplaatsen. Daarnaast afhankelijk van huidige waarde van RCE gebouw en kavel.
- Op termijn is gebiedsvisie voor locatie leidend bij invulling en financiële haalbaarheid.



# 5 Voorkeur scenario's gebieden

In onderstaande formats worden de scenario's uit hoofdstuk 4 voor de verschillende gebieden met behulp van een vaste checklist met elkaar vergeleken. Zo wordt een prioritering van de scenario's in de gebieden gemaakt.

## HanzePark

	HanzePark dé kantorenallee van Lelystad door onttrekken van kantoorruimte elders	HanzePark als het woonzorg- en leercluster van Lelystad
Wat is het economisch belang voor Lelystad?	++ Zorgt voor economische impuls voor HanzePark, als meest aantrekkelijke kantoorgebied van Lelystad.	0 Door transformatie van kantoren naar andere type functies komt weliswaar werkgelegenheid terug, maar neemt per saldo aantal directe banen in gebied af.
Wat zijn de positieve effecten voor de vastgoedmarkt?	++ Door koppeling met aanpak van incurant leegstaand vastgoed wordt ingezet op marktstructurering.	0 Leegstand in vrijkomende rijksgebouwen wordt voorkomen door nieuwe invulling. Tegelijkertijd is dit meest moderne vastgoed van Lelystad.

Welke invloed hebben Rijk/provincie/gemeente op het scenario?	+/- Afhankelijk van welk financieel arrangement wordt gekozen.	+ Rijksvastgoedbedrijf en in het bijzonder gemeente kunnen er voor kiezen wel of niet in te zetten op bestemmingswijziging.
Wat is de doorlooptijd van het scenario?	Lange termijn	Korte termijn
Wat is de samenhang met scenario's voor de andere twee gebieden (Lelycentre e.o. en Flevokust/Bataviastad)?	Beperken van leegstand in kantoorgebieden met weinig toekomstpotentie. Lelycentre e.o. heeft hierbij hoogste prioriteit.	Door te kiezen voor alternatieve functies zoals woon/zorg en onderwijs op de beste kantoorlocatie van Lelystad, kunnen dit type functies niet in andere gebieden landen. Dit terwijl ook het Lelycentre e.o. voor met name woon-zorg zeker geschikt is.
Voorkeur?	Ja, maar wel keuze maken tussen financieel arrangement, met voorkeur voor Lelystad Fonds (en mogelijk verhandelbare rechten)	Nee, alleen in combinatie met scenario 1 interessant (toevoeging van andere functies aan kantoorgebied HanzePark)

## Lelycentre e.o.

	Rijkswaterstaat, start-ups en ruimte voor pioniers	Lelycentre Plus, meer groen, minder steen en slimme arrangementen
Wat is het economisch belang voor Lelystad?	- Beperkt economisch belang, gaat vooral om invulling en behoud van Smedinghuis	+ Gebied krijgt een impuls, met mogelijkheid voor enkele nieuwe functies / ontwikkelingen (woon-zorg) en sloop van incurant vastgoed

Wat zijn de positieve effecten voor de vastgoedmarkt?	- Nihil wanneer geen koppeling wordt gemaakt met een financieel arrangement om te komen tot een aanpak van leegstand	+ Gekoppeld aan financiële arrangementen voor sloop van incourant vastgoed (met voorkeur voor Lelystad Fonds icm verhandelbare rechten)
Welke invloed hebben Rijk/provincie/gemeente op het scenario?	0 Afhankelijk van een goede hotelier die partijen weet te interesseren voor vestiging in het Smedinghuis	+ Rijk beschikt over een van de grootste objecten in dit gebied (Lelycentre). Gemeente kan door functiewijziging in bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken.
Wat is de doorlooptijd van het scenario?	Korte termijn	Lange termijn
Wat is de samenhang met scenario's voor de andere twee gebieden (Lelycentre e.o. en Flevokust/Bataviastad)?	Beperkte samenhang met andere gebieden, gaat om klein marktsegment die niet concurreert met andere kantoorgebieden	Beperken van leegstand in kantoorgebieden met weinig toekomstpotentie. Lelycentre e.o., heeft hierbij hoogste prioriteit. Dit heeft positieve invloed op HanzePark als kantoorgebied en Lelystad als geheel.
Voorkeur?	Nee, mogelijk als tijdelijke invulling van het Smedinghuis wel interessant	Ja, in combinatie met scenario 1 voor HanzePark (en inzet van Lelystad Fonds)

### Flevokust/Bataviastad (RCE Gebouw)

De gemeente Lelystad gaat voor het kustgebied rondom Bataviastad (van Bataviahaven tot de televisiemast) gebiedsvisie maken. Voor de gehele kustzone zal een structuurvisie worden gemaakt. Voor de scenario's voor het gebied rondom het RCE Gebouw betekent dit dat er nu vooral is gekeken naar tijdelijke, zinvolle invullingen. Vanuit markttechnisch perspectief zien we meerdere mogelijkheden voor tijdelijke concepten gelieerd aan Bataviastad en Batavialand. Waarbij 'tijdelijk' kan gaan om een invulling voor enkele jaren, maar ook voor een periode van zo'n tien jaar. Wanneer wordt gekozen voor

een zogenaamde 'transitie-exploitatie', wordt de regie over het gebied behouden om toekomstige ontwikkelingen (op termijn) mede vorm te geven (en hiervan inkomsten te innen). Zo kan op termijn concreet vorm worden gegeven aan de gebiedsvisie voor het RCE Gebouw en omgeving.

### Wat als er niks gebeurt en panden op de markt worden aangeboden?

Bij het beoordelen van scenario's is het goed om deze af te zetten tegen het 'nul-scenario': wat als er niet wordt gedaan? In dit geval komen de betreffende panden dus op de markt. Dit heeft een aantal directe gevolgen.

Ten eerste komt een wezenlijk aantal vierkante meters kantoor op de markt. Voor het Lelycentre gaat het om minimaal 15.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte, mogelijk oplopend tot zo'n 25.000 m<sup>2</sup>. De leegstand voor dit gebied zou daarmee op 30 tot maximaal 55% komen. Voor het Hanzepark gaat het om minimaal 7.800 m<sup>2</sup>, mogelijk tot 15.000 m<sup>2</sup> (als de Rechtbank ook vertrekt). De leegstand in dit gebied zou daarmee op 28 tot 40% komen te liggen.

Een ander direct gevolg is de afname in werkgelegenheid. Voor het Lelycentre gaat het om een verlies van 122 banen. Voor Hanzepark om 325 banen (circa 150 als de Rechtbank wel blijft). Daar komt nog een verlies aan indirecte werkgelegenheid bij. Het gaat dus om een substantieel verlies aan banen voor Lelystad, waarbij het voor een belangrijk deel hoogopgeleide banen betreft.

Het scenario waarin er niets wordt gedaan leidt kortom tot een hogere leegstand, een afname van de werkgelegenheid en weinig economische impulsen voor Lelystad. Daarmee sluit dit scenario niet aan bij de kernkeuzes zoals die zijn opgenomen in dit document.

### CONCLUSIES VOORKEURSSCENARIO'S

- De meest kansrijke scenario's lijken het kiezen voor HanzePark als kantoorgebied (of campus), mogelijk met aanvullende functies die passen in het gebied. Dit kunnen eventueel ook combinaties met wonen/zorg en onderwijs zijn. Echter, wanneer voor wonen/zorg wordt gekozen op HanzePark, betekent dit dat deze ontwikkeling in het gebied Lelycentre e.o. niet mogelijk zal zijn, terwijl dit mogelijk voor een grotere impuls van het gebied kan zorgen dan in de omgeving HanzePark. HanzePark heeft door de gunstige ligging nabij het station en Stadshart meer potentie, ook zonder nieuwe woon/zorg functies.
- Het meest kansrijke scenario voor het Lelycentre e.o. is de variant waarbij leegstaande panden worden gesloopt/onttrokken en beperkt nieuwe functies (woon/zorg) en groen ('de groene vingers') worden toegevoegd. Mogelijk kan als tijdelijke invulling van het Smedinghuis gekozen worden voor aan Rijkswaterstaat gelieerde doelgroepen in combinatie met ZZP'ers/starters.
- Het gebied rondom het RCE Gebouw (Flevokust/Bataviastad) krijgt door de uitbreiding van Bataviastad een economische impuls. Het aantal banen neemt flink toe. Voor het RCE Gebouw (en het onbebouwde gebied er rondom) zijn een aantal tijdelijke functies wenselijk, zodat de gemeente tijd heeft een concrete gebiedsvisie te ontwikkelen. Een andere optie kan zijn om een tender voor dit gebied uit te schrijven.

# 6 Management Summary

## Marktbeeld vastgoedsegmenten Lelystad

Hieronder wordt een overzicht gegeven van het kwantitatieve en kwalitatieve marktbeeld per vastgoedsegment in Lelystad. Al met al valt op dat de vastgoedopgave van Lelystad een sterke gebiedsgerichte component heeft. Een deel van de opgave lijkt, op basis van onze eerste analyses, gericht te moeten zijn op het verder aanpakken van flankerend beleid en acties om vastgoedmarkten gezonder te maken (dit is overigens in lijn met de visie en beleid van Lelystad, regio (Plakeba/MRA) en provincie).

Vastgoed -segment	Kwantitatief	Kwalitatief
Wonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planvoorraad tot 2030 lijkt redelijk in overeenstemming met de bevolkings/huishoudensprognose. Echter, deze prognoses zijn ambitieus en laatste jaren meerdere keren gewijzigd.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er lijkt op termijn vooral behoefte aan levensloopbestendige woningen, (middel)dure huur en koopwoningen en appartementen.</li> <li>Veel van de woningen (zowel in de bestaande voorraad, als in de planvoorraad) in Lelystad zijn grondgebonden (koop)woningen.</li> </ul>

Bedrijven-terreinen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Meer dan voldoende planaanbod. Er wordt uitgegaan van 5 hectare vraag per jaar, terwijl er momenteel zo'n 86 hectare direct uitgeefbaar is. De totale voorraad aan uitgeefbare terreinen bestaat uit zo'n 176 hectare. De gemeente is, samen met de regio/Plabeka, actief met planreductie.</li> <li>Leegstand in bedrijfsruimte niet bovengemiddeld.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Weliswaar meer dan voldoende ruimte voor reguliere bedrijvigheid (meeste vraag), maar ook veel specifieke locaties (Bio Science, luchthaven et cetera). Behoefte is hier meer onzeker.</li> <li>Enkele locaties met mogelijke bovenregionale aantrekkingskracht, zoals Flevokust en OMALA, maar geen bewezen plekken. Dit neemt enig risico met zich mee. Door goed te faseren wordt hier slim op ingespeeld.</li> </ul>
Kantoren	<ul style="list-style-type: none"> <li>Leegstand in (middel)grote en minder courante panden, 21,5% in Lelystad tegenover landelijk gemiddelde van 16% (en zelfs het landelijk gemiddelde is problematisch)</li> <li>Er wordt gerekend met een nieuwbouwvraag van 2.500 tot 3.000 m<sup>2</sup> bvo per jaar tot 2040.</li> <li>Lelystad heeft planmeters geschrapt, waaronder in Hanzepark. Bovendien neemt de voorraad laatste jaren af.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er is circa 85.000 m<sup>2</sup> bvo planvoorraad (tot 2030) op de locaties Stadshart en Lelystad Airport. Dit is meer dan de behoefte.</li> <li>Of deze voorraad daadwerkelijk wordt gerealiseerd is onzeker. Met name in het Stadshart zal niet worden gekozen voor toevoegen van nieuwe kantoor meters.</li> <li>Bovendien, het is maar de vraag of ontwikkeling van een greenfield bij het vliegveld daadwerkelijk kansrijk is. Dit vraagt ook om uitstekende overbereikbaarheid, multifunctionaliteit en dynamiek op de locatie.</li> </ul>

Detailhandel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ook in dit segment is de leegstand met circa 13% bovengemiddeld hoog.</li> <li>Er is beperkte uitbreidingsbehoefte, dit is sterk afhankelijk van hoe bevolking zich ontwikkelt en koopkrachtbesteding.</li> <li>Lelystad koert nu op een krimpscenario, waarbij geen winkelmeters worden toegevoegd, maar slechts worden onttrokken van de voorraad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er zijn enkele (zachte) plannen voor uitbreiding van detailhandel. Enige harde plan is voor het Stadshart, dit lijkt gezien de huidige leegstand weinig realistisch en past ook niet in de plannen voor verbetering van het Stadshart (en de acties vanuit de Taskforce Leegstand)</li> <li>Batavia Stad heeft veel potentie, uitbreiding op deze locatie lijkt haalbaar.</li> </ul>
Leisure	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aanbod van leisure in Lelystad is nog ondergemiddeld. Hier is nog groei te verwachten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aantal bekende nationale spelers, waaronder Batavia Stad en Aviodome.</li> <li>Er zijn plannen voor een maritiem themapark, Batavialand, langs de kustzone.</li> </ul>
Maatschappelijk vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lelystad heeft ondergemiddelde voorraad van maatschappelijk vastgoed. Toekomstverwachtingen zijn echter dat maatschappelijk vastgoed afneemt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geen nieuwe locaties bekend, wel locaties die vrijkomen.</li> </ul>

### Tien kernkeuzes MIRT vastgoedstrategie voor Lelystad

Hieronder maken we een overzicht van de tien kernkeuzes voor de MIRT vastgoedstrategie voor Lelystad. We raden aan om een insteek te kiezen die gebiedsgericht is en uitdrukkelijk de samenhang met alle relevante vastgoedmarkten meeneemt (en dus niet alleen met de kantorenmarkt). Daarnaast moet de aanpak zeker gericht zijn op Lelystad als geheel en de samenhang tussen de verschillende gebieden in Lelystad meenemen.

#### Basiskeuzes/hoofddoelen

- Behoud van werkgelegenheid (en van banen voor hoogopgeleiden in het bijzonder) belangrijk voor economie van Lelystad.
- Inzetten op maximaal behoud van (hoogopgeleide) inwoners voor Lelystad.
- Groei van leegstand op de kantorenmarkt (en andere marktsegmenten) in Lelystad voorkomen.

#### Beleidskeuzes

- Meer marktspanning is essentieel voor succesvolle business cases.
- Kiezen voor het hanteren van meer marktconforme prognoses en meer vraaggericht ontwikkelen.
- Meer focus op bestaand (al dan niet leegstaand) vastgoed.
- Invullen van leegkomend rijksvastgoed met (alternatieve en) kansrijke doelgroep(en).

#### Keuzes voor gebouw en gebied

- Aanpak op gebiedsniveau heeft de voorkeur boven aanpak op pandniveau bij het voorkomen van leegstand.
- Koppeling leggen met kansrijke (andere) projecten in Lelystad.
- Think big, act small.

#### Voorkeursscenario's

- De meest kansrijke scenario's lijkt het kiezen voor HanzePark als kantoorgebied (of campus), mogelijk met aanvullende functies die passen in het gebied. Dit kunnen eventueel ook combinaties met wonen/zorg en onderwijs zijn. Echter, wanneer voor wonen/zorg wordt gekozen op HanzePark, betekent dit dat deze ontwikkeling in het gebied Lelycentre e.o. niet mogelijk zal zijn, terwijl dit mogelijk voor een grotere impuls van het gebied kan zorgen dan in de omgeving HanzePark. HanzePark heeft door de gunstige ligging nabij het station en Stadshart meer potentie, ook zonder nieuwe woon/zorg functies.
- Het meest kansrijke scenario voor het Lelycentre e.o. is de variant waarbij leegstaande panden worden gesloopt/onttrokken en beperkt nieuwe functies (woon/zorg) en groen ('de groene vingers') worden toegevoegd. Mogelijk kan als tijdelijke invulling van het Smedinghuis gekozen worden voor aan Rijkswaterstaat gelieerde doelgroepen in combinatie met ZZP'ers/starters.
- Het gebied rondom het RCE Gebouw (Flevokust/Bataviastad) krijgt door de uitbreiding van Bataviastad een economische impuls. Het aantal banen neemt flink toe. Voor het RCE Gebouw (en het onbebouwde gebied er rondom) zijn een aantal tijdelijke functies wenselijk, zodat de gemeente tijd heeft een concrete gebiedsvisie te ontwikkelen. Een andere optie kan zijn om een tender voor dit gebied uit te schrijven.