

Globale Gebiedsvisie Hanzepark

1. Aanleiding

Met het oog op een herziening van de grondexploitatie Hanzepark is de behoefte ontstaan aan een evaluatie en koersbepaling voor het nog resterende programma dat in dit gebied tot ontwikkeling zal worden gebracht de komende jaren. In deze koersbepaling zullen keuzes worden gemaakt met betrekking tot gewenst programma die als onderbouwing dienen bij de herziening van de grondexploitatie. Per deelgebied of deelplan wordt verkend wat de situatie is en wat de mogelijkheden zijn voor ontwikkeling. Hierbij zullen verschillende beleidsstukken en rapporten gebruikt worden die de kaders aangeven waarbinnen de verschillende deelgebieden en deelplannen tot ontwikkeling kunnen komen.

2. Beleid

De kaders waarbinnen ontwikkeling van de verschillende deelplannen en –gebieden plaats kan vinden worden grotendeels bepaald door de raad of college vastgestelde beleidsstukken en rapporten. Hieronder zijn de belangrijkste uitgangspunten en kaders te vinden die van belang zijn voor de koersbepaling van Hanzepark.

2.1 Woonvisie

Op 14 juni 2016 heeft de raad kennis genomen van de Woonvisie 2016-2020 en daarbij bij amendement een aantal relevante beleidsuitgangspunten vastgesteld. Met het woonbeleid dat in deze woonvisie is geformuleerd wil Lelystad zich richten op Lelystad als aantrekkelijke woonstad. Om dit te bereiken zal Lelystad zich inzetten op goede, betaalbare woningen voor iedereen in prettige en gewilde woonwijken.

Hieronder volgen de belangrijkste beleidsuitgangspunten aangaande de ontwikkeling van Hanzepark die op 14 juni 2016 vastgesteld zijn.

Ten aanzien van nieuwbouw de volgende uitgangspunten te hanteren:	
1.	Kwaliteit gaat boven kwantiteit; variatie in architectuur om eenzijdigheid te doorbreken, te allen tijde grote diversiteit in aanbod, ruimte bieden aan nieuwe woonvormen die onderscheidend zijn en zorgen voor variatie.
2.	Te voorzien in wooneenheden in diverse prijsklassen, geschikt voor o.a. senioren, gesitueerd in nabijheid van voorzieningen.
3.	Ruimte bieden op bouwlocaties aan particuliere initiatieven die voorzien in goede woonvormen voor o.a. senioren en andere kwetsbare huishoudens
4.	Nieuwbouw vooral in het midden (€170.000 - €270.000) en hogere segment (> €270.000). Geen toevoegingen in lager segment (WOZ-waarde < €170.000) en aanbod in markthuurl in middeldure en hogere segment (2016: huur > €710/mnd) stimuleren.
5.	Voorrang geven aan invullen van geheel of gedeeltelijk bouwrijpe gronden en gronden van de gemeente in en rond het centrum. Eén van de onafgemaakte plekken in de stad is Hanzepark.
6.	Voor bijzondere initiatieven of niches kan een nader voorstel aan de raad worden gedaan.

Ten aanzien van de sociale kernvoorraad de volgende uitgangspunten te hanteren:	
7.	Niet te streven naar aanpassing van het huidige aandeel sociale huurwoningen in de bestaande grotendeels afgebouwde woonwijken
8.	Toevoegen van kwaliteit, diversiteit en variatie met onder meer aandacht voor duurzaamheid, levensloopbestendigheid en toegankelijkheid voor doelgroepen.
9.	Afspraken met marktpartijen en prestatieafspraken met corporaties maken over de realisatie van sociale voorraad.
10.	Groei van de sociale voorraad kan plaatsvinden door transformatie van kantoren
11.	Bij nieuwbouwprojecten de verhouding 70/30 voor markt/sociaal als uitgangspunt te nemen.
12.	Uitbreiding van de kernvoorraad indien draagkracht van de wijk dit toelaat. Gemengde wijken met maximaal 30% sociale woningbouw zijn uitgangspunt voor lange termijn.

Daarnaast zijn er tijdens de raadsbehandeling nog twee moties aangenomen die van invloed kunnen zijn op de visie op Hanzepark:

Aangenomen motie kantoorpanden ombouwen. Voor het RGD-cluster meenemen welk en hoeveel vastgoed zich leent voor omvorming tot een woonvorm en welke mogelijkheden / opties er zijn om deze omvorming op gang te krijgen. Ingegeven met de gedachte dat omvorming van leegstaand vastgoed tot een diversiteit aan woonvormen moet leiden die gericht invulling geven aan de woonwensen van onze inwoners.

Aangenomen motie waarin overwogen wordt dat er in de behoefte aan grondgebonden wooneenheden voor ouderen nog niet voorzien is. Deze wooneenheden dienen bij te dragen aan een betere doorstroming en beschikbaar komen van betaalbare woningen, beter mee te kunnen doen van ouderen en aan een vermindering van mantelzorg en zorgkosten. Om die redenen dient ingespannen te worden voor de realisatie van een kwalitatief hoogwaardig complex grondgebonden wooneenheden die geschikt zijn voor senioren in diverse prijsklassen in zowel koop- als huursegment. Deze wooncomplexen zouden tevens in combinatie met andere woonfuncties voor andere doelgroepen tot uitvoering kunnen komen op een manier die ook bij onverhoopt stijgende zorgbehoefte in de behoefte kan blijven voldoen.

2.2 Structuurplan 2015

In het Structuurplan 2015 is Lelystad opgedeeld in verschillende 'eilanden'. Het huidige Hanzepark (voorheen de wijk Schouw) behoort in dit structuurplan tot het Stedelijke eiland (woningbouw) en Stationslocatie (werkeiland), waarvoor aandacht wordt gevraagd voor verbetering van de bestaande woningen. Deze verbetering heeft uiteindelijk geleid tot een grootschalige herstructurering van deze wijk: de ontwikkeling van Hanzepark. Het gebied is grotendeels bestemd gebleven voor woningbouw.

2.3 Lichte actualisatie structuurplan 2015 (2016)

In de "Lichte actualisatie structuurplan 2015" zijn de aanbevelingen vanuit de *Initiatiefgroep Structuurvisie en Woningbouw 2012* opgenomen. Dus hier kan verder verwezen worden naar hetgeen in de woonvisie en de "Structuurvisie Locatiebeleid Lelystad 2013-2025" is opgenomen.

2.4 Mirt

Door terugtrekking van de rijksoverheid uit Lelystad komen rijkskantoren leeg te staan en gaan (hooggeschoolde) arbeidsplaatsen verloren. Dit heeft tevens betrekking op het in Hanzepark gelegen RGD-cluster. Gemeente, provincie en het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) hebben in het kader van Mirt een samenwerking opgericht met de volgende doelen:

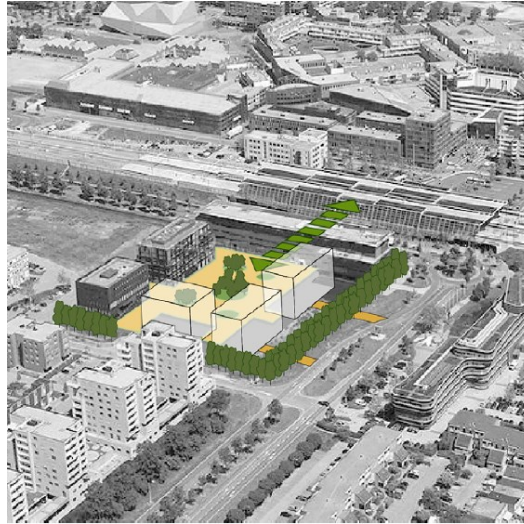
1. Het in kaart brengen van mogelijke acties/maatregelen:
 - a. De (deels) vrijkomende rijksgebouwen in Lelystad, met name om langdurige leegstand te voorkomen;
 - b. De overige vastgoedobjecten – zoals kantoren en winkels – in de omgeving van de (deels) vrijkomende rijksgebouwen;

Daarnaast wordt onderzocht in hoeverre rijksgebouwen- en gronden kunnen worden ingezet voor ruimtelijke opgaven en (lopende) economische projecten in Lelystad.

2. Partijen streven ernaar dat een nieuwe invulling van de rijkskantoren:
 - a. Zoveel mogelijk gepaard gaat met het behoud of aantrekken van werkgelegenheid voor hoogopgeleiden (in het geval de functie van de gebouwen onveranderd blijft);
 - b. Van toegevoegde waarde te zijn voor de leefbaarheid van de omgeving (in het geval van een functiewijziging);
 - c. Geen c.q. zo min mogelijk nadelig effect te hebben op het stadshart (zoals het verplaatsen van kantoorgebruikers binnen het stadshart naar het gebied ten westen van het station);

- d. Bij voorkeur in eerste instantie plaats te vinden in het stationsgebied.

In september is het rapport door het Mirt opgeleverd. De raad heeft het rapport inmiddels ter kennisname tot zich genomen. In het Mirt wordt voor het RGD-cluster gesproken over de ontwikkeling van het gebied tot een 'binnenstedelijke business campus'. Gelegen in directe nabijheid van het station wordt de locatie gezien als de enige centraal gelegen kantoorlocatie in Lelystad.



2.5 Beleidsplan Wonen, welzijn en zorg in Lelystad 2016-2020

Begin 2016 is het beleidsplan Wonen, welzijn en zorg in Lelystad 2016-2020 opgesteld. Hierin zijn de volgende relevante kaders/uitgangspunten vastgesteld:

1. De woonzorgzones rondom De Hoven, De Uiterton en Hanzeborg te behouden en waar nodig te versterken primair t.b.v. ouderen en lichamelijk gehandicapten;
2. Medewerking te verlenen aan het realiseren van beschutte woonvormen voor groepen die geen toegang meer hebben tot zorg met verblijf en die evenmin volledig zelfstandig kunnen wonen, mits voldaan wordt aan het afwegingskader zoals opgenomen in het beleidsplan. Een van de afwegingen binnen het afwegingskader is de vraag of het initiatief een bijdrage levert aan behoud of versterking van de huidige woonzorgzones waaronder Hanzeborg.

2.6 Kantorenstrategie Lelystad

De kantorenstrategie voor Lelystad bestaat uit het onderzoeksrapport "Onderzoek Kantorenmarkt 2010" en het daarop genomen collegebesluit (10 mei 2011, B10-06502). Door conjuncturele en structurele ontwikkelingen op de kantorenmarkt staat deze markt onder druk. Om goed in te kunnen spelen op deze wijzigende omstandigheden is in 2010 kritisch naar het toenmalige kantorenprogramma en het functioneren van de lokale kantorenmarkt gekeken. De uitkomsten hiervan zijn vastgelegd in "Onderzoek Kantorenmarkt 2010". Geconcludeerd werd dat onverkorte realisatie van het kantorenprogramma zou leiden tot een ongewenst aanbodoverschot aan kantoren. Vervolgens heeft het college besloten om het programma aan te passen om dit overschot tegen te gaan. Deze aanpassing betekende allereerst het schrappen van een aantal plannen om daarmee de planvoorraad terug te brengen. Daarnaast is besloten om een ander deel van het programma uit te faseren tot na 2030, al dan niet in combinatie met reductie van structurele leegstand door sloop, transformatie en/of herbestemming. Om diversiteit in het aanbod te houden en ook in de toekomst te kunnen voldoen aan de eisen vanuit de markt (vervangingsvraag) is besloten om een aantal kansrijke nieuwbouwlocaties in het programma te houden.

2.7 Structuurvisie Locatiebeleid Lelystad 2013-2025

De Structuurvisie Locatiebeleid Lelystad 2013-2025 biedt, rekening houdend met beleid op rijks-, regionaal en provinciaal niveau, inzicht in de manier waarop de gemeente invulling geeft aan de bestaande en toekomstige werklocaties en het beleid waarmee dit gepaard gaat. In dit locatiebeleid wordt onderscheid gemaakt tussen een zevental locatietypen die onderverdeeld zijn in drie categorieën: centrummilieus (grootstedelijk centrummilieu, overige centra), gemengde milieus (overige gebied) en specifieke milieus (kantoren, voorzieningen, reguliere bedrijventerreinen, industrieterreinen). De nadruk in de visie ligt hierbij op de bedrijventerreinen, kantorenlocaties en detailhandelslocaties in het stedelijk gebied.

De belangrijkste uitgangspunten van het vestigingsbeleid zijn:

1. Zorgen voor voldoende aanbod aan werklocaties voor de kansrijke sectoren.
2. Tegengaan en voorkomen van overaanbod en leegstand van werklocaties door o.a.:
 - Regionale afstemming, monitoring en aanpassing programmering;
 - Herstructureringsinitiatieven vanuit de markt faciliteren;
 - Terughoudend en weloverwogen, slechts na afzonderlijk raadsbesluit, om te gaan met uitbreiding van het aantal winkelmeters.
3. Toename van aantal zelfstandigen zonder personeel (zzp'ers) en vestigingswensen te faciliteren;
4. Duurzaamheid op werklocaties te bevorderen;
5. Economisch functioneren van de verschillende detailhandelslocaties te verbeteren door;

Gezien de centrale ligging in directe nabijheid van het NS station van de kantorenlocatie RGD-cluster is de locatie in dit beleid als groeigebied bestempeld. Ook voor de zone langs de Stationslaan zal de mogelijkheid opgehouden worden om er kantoren te kunnen vestigen, mogelijk in combinatie met wonen. Deze zone is de enige locatie rond het station waar een kantoreninitiatief direct kan worden gefaciliteerd voor nieuwbouw.

3. Feitelijke situatie Hanzepark

De ontwikkeling van de wijk Hanzepark is voortgekomen uit een grootschalige herontwikkeling van de wijk Schouw-Oost. In de jaren '90 is geconstateerd dat de woningen in deze voormalige woonwijk een grootschalige kwaliteitsverbetering nodig hadden. Omdat deze opgave van een aanzienlijke omvang was, is er voor gekozen om deze voormalige woonwijk te slopen om zo plaats te maken voor nieuwbouw van woningen, kantoorruimte (o.a. RGD-cluster) en woon/zorgfuncties (met de Hanzeborg als centrale voorziening). Gelegen binnen de invloedssfeer van het Stadshart vormt de nieuwe wijk Hanzepark met haar ligging een overgangsgebied tussen de stad en het centrum. Het stedenbouwkundige plan voor Hanzepark kent een "stedelijke" (zuidelijke deel) en een "suburbane" (noordelijk deel) sfeer die aan elkaar worden gekoppeld door het "groenstedelijk middengebiet".

Het zuidelijk plandeel direct grenzend aan het NS station heeft een centrumstedelijke uitstraling in de zin van ontwikkelingsmogelijkheden voor zowel woningen als kantoren. Een groot aantal van deze stedelijke blokken is reeds gerealiseerd met de nieuwe Hanzeborg, de rechtbank, het OM, de raad van de kinderbescherming en het woon-zorg complex van Woonzorg Nederland aan de Visarenddreef. Verder zijn er een aantal kleinere stedelijke blokken in de vorm van grondgebonden woningen en enkele gestapelde woningblokken gerealiseerd.

Het middengebiet zal ontwikkeld worden als een groene, parkachtige setting met grote losstaande gebouwen. Aan de westzijde van het park zijn rijwoningen gerealiseerd, terwijl nog beschikbare kavels ruimte geven voor gestapelde woonvormen. Op deze manier wordt de overgang naar het zuidelijk deel van Hanzepark geborgd en fungeert het park als een schakel die voor een belangrijk deel de kwaliteit van de openbare ruimte bepaalt.

Aan de wijkontsluitingsweg, de Rigastraat (diagonaal) is een stedenbouwkundige wand gerealiseerd met rijen woningen. Deze wand fungeert samen met het stedelijk park als overgang naar het noordelijk gelegen suburbane deel van Hanzepark. In dit deel van Hanzepark zijn in een ruime setting, de vrijstaande, 2 onder een kap en rij woningen gerealiseerd.

Inmiddels is anno 2016 het overgrote deel (80%) van deze herontwikkeling gereed. Het noordelijk gelegen suburbane deel is zo goed als klaar. In het hart van het plan, ter plaatse van het stedelijk park zijn nog een aantal bouwlocaties beschikbaar (H9, H12 en H19-22). Deze locaties vragen vanwege hun bijzondere ligging in het groen stedelijke park bijzondere aandacht. Ook is er binnen het RGD-cluster nog ontwikkelingsruimte voor kantoren over. In de figuur hieronder zijn de locaties weergegeven die het resterende programma vormen en die onderwerp zijn van de koersbepaling.



1. HP9
2. HP12
3. HP 19-22
4. RGD-cluster

3.1 Ontwikkelingslocaties

Hieronder volgt per locatie, rekening houdend met beleidskaders, een verkenning van de ontwikkelingsmogelijkheden. Per locatie wordt de waarschijnlijkheid en wenselijkheid van een aantal ontwikkelscenario's geschetst ter onderbouwing van de herziening van de grondexploitatie.

HP 9:



Minimaal scenario: geen ontwikkeling.

Het minimale scenario houdt in dat deze locatie niet tot ontwikkeling komt. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt dit scenario als onwenselijk gezien. Deze locatie markeert door middel van een hoofdgebouw het beginpunt van een diagonaal die als overgang zal gaan functioneren tussen het noordelijk gelegen suburbane deel en het zuidelijk gelegen stedelijke deel. Evident is dat vanuit financieel oogpunt dit scenario ook zeer onwenselijk is.

Midden scenario: 30-40 appartementen in het middensegment.

Het midden scenario voor deze locatie bestaat uit de ontwikkeling van 30 tot 40 appartementen in het middensegment met een vrij-op-naam prijs tussen de €170.000 en €270.000 en/of met een huurprijs tussen de €710 en €900 (prijsspeil 2016). Uit onderzoek (WoON 2015) blijkt dat er een groep woningzoekenden actief is, die dit type woning zoekt terwijl het aanbod in dit segment in Lelystad niet erg groot is. Doelgroepen voor deze appartementen zijn woningzoekenden zoals alleenstaanden, starters, jonge paren en kleine gezinnen met een middeninkomen die gelijkvloers in de nabijheid van voorzieningen willen wonen. Landelijk neemt de druk op de middeldure huurmarkt toe, doordat corporaties gebonden zijn aan het 'passend' toewijzen van woningen. Huishoudens met een middeninkomen komen daardoor niet meer in aanmerking voor een corporatiewoning. Indien deze groep toch wil huren of door verscherpte hypotheekvoorwaarden aangewezen is op huur, vormt dit segment een passend aanbod. Verder is er landelijk sprake van huishoudensverdunning, waarvoor dit type appartementen een passend aanbod kan zijn. Ondanks dat deze groep voor Lelystad niet heel groot wordt geacht, is deze groep woningzoekenden conform de landelijke trend in Lelystad de laatste jaren wel toegenomen. Indien deze trend zich doorzet vergroot dit de ontwikkelpotentie voor dit segment naar de toekomst toe. In dit scenario wordt voldaan aan de stedenbouwkundige wensen en is de verwachting dat de kans op ontwikkeling ten aanzien van het huidige programma (appartementen in hogere segment met een commerciële plint) vergroot wordt.

Maximaal scenario: 36-40 appartementen met een commerciële plint.

Het maximale scenario bevat 36 tot 40 appartementen in het hogere segment (> €270.000 en/of huur hoger dan €900) met commerciële voorzieningen in de plint. Hoewel dit scenario passend is binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de locatie, worden vraagtekens gezet bij de invulling van de locatie met dit programma. Ten eerste is de verwachting dat er voor dit type appartement op deze locatie onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheden zijn. De markt voor appartementen in het hoge segment is

klein binnen Lelystad. Zo blijkt uit onderzoek (WoON 2015) dat er vrijwel geen vraag is naar appartementen met een huur hoger dan €1000. De verwachting is dan ook dat dit segment om een doelgroep vraagt die meer geïnteresseerd is in andere locaties zoals aan de kust. Gezien de programmering op stadsniveau wordt dit type appartement op die locatie dan ook meer kansrijk geacht. Verder bevat de commerciële plint onder andere functies als kleinschalige detailhandel en horeca. Gezien de locatie in de nabijheid van het Stadshart, waar deze functies gewenst zijn, wordt invulling met een dergelijke plint als onwenselijk beschouwd.

HP12:



Minimaal scenario: geen ontwikkeling.

In dit scenario wordt de locatie niet ingevuld met bebouwing, maar zal het als park dienen. Dit is financieel geen optie.

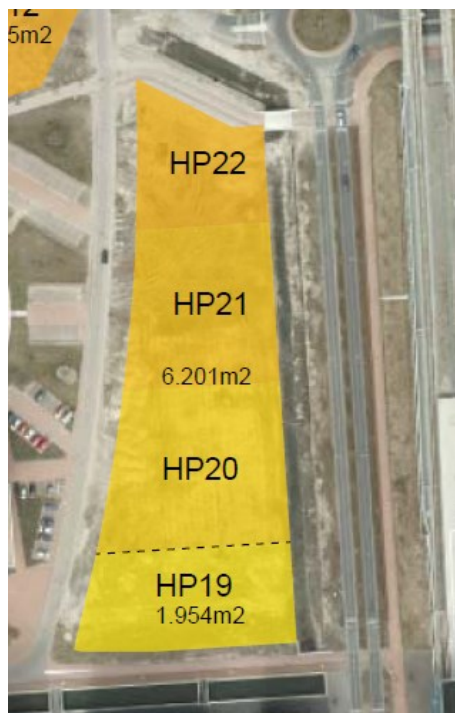
Midden scenario: 35-45 appartementen in het middensegment..

In het stedenbouwkundig plan is opgenomen dat het wenselijk is om op deze locatie als onderdeel van het middengebied een gestapelde woonvorm in een parkachtige omgeving te ontwikkelen. De kavel biedt de mogelijkheid om een woonmilieu te creëren in de nabijheid van het station, voorzieningen in het Stadshart en zorgvoorzieningen van Hanzeborg dat geschikt is voor een diversiteit aan doelgroepen. Gezien de ligging in directe nabijheid van Hanzeborg (woonzorgzone) en andere voorzieningen biedt deze locatie, naast de doelgroepen alleenstaanden, starters, jonge paren en kleine gezinnen met een middeninkomen ook mogelijkheden om seniorenwoningen al dan niet in combinatie met zorg te ontwikkelen. De vergrijzing neemt toe en ondanks dat onder senioren de verhuiscapaciteit laag is, bestaat er een groep die de stap wel wil of moet maken. Deze groep verlaat de eengezinswoning dan het liefst voor een huurappartement. Een woonvorm die ruimte biedt aan een combinatie van de genoemde doelgroepen behoort ook tot de mogelijkheden. Een programma van 35 tot 45 appartementen in het middensegment wordt als realistisch beschouwd.

Maximaal scenario: 40-45 appartementen in het hogere segment.

Om dezelfde redenen die voor HP 9 gelden, geldt ook voor deze locatie de verwachting dat er voor appartementen in het hogere segment weinig tot geen ontwikkelpotentie is.

HP19-22:



Om de kwaliteit in het gebied te behouden en te borgen vraagt deze locatie om een zorgvuldige ruimtelijke afweging en geconcludeerd is dat hier een stedenbouwkundig 'statement' nodig is. Om die reden wordt het verstandig geacht om vast te houden aan de figuratie zoals het huidige masterplan laat zien: met massa en volume. Vertaald naar functies wordt gedacht aan de ontwikkeling van verschillende configuraties en combinaties van woningen en/of kantoren. Hierbij moet gedacht worden aan complexen die ingevuld worden met appartementen en/of kantoren, appartementen in combinatie met rij- en/of hofwoningen of appartementen bijvoorbeeld in de vorm van terraswoningen. Recent is geconstateerd dat de belangstelling voor de bouw van appartementen groeiende is. Programmatisch wordt gezien de uitbreidingsruimte voor kantoren in het naastgelegen RGD-cluster de invulling met woningen realistischer geacht dan met kantoren. Tegelijk moeten we realistisch zijn en weten we dat de marktvraag voor dussdanig grootschalige projecten voor zowel woningen als kantoren ontbreekt. Wel zijn de locaties HP 19-22 de laatste locaties nabij het station waar een initiatiefnemer direct in de gelegenheid kan worden gesteld om een nieuw kantorencomplex te bouwen. Fasering van het programma is dan gewenst. Om de mogelijkheid van een (bescheiden) kantorenprogramma zo lang mogelijk open te houden, wordt voorgesteld de zone HP 19-22 in vier fasen te realiseren, te beginnen vanaf de diagonaal en eindigend bij het RGD-cluster. Gelet op de wenselijk geachte stedelijkheid moet in elk geval gedacht worden aan invulling met hoge dichtheid en/of hoogbouw.

RGD-cluster:

Het RGD-cluster is onderdeel van een MIRT traject betreffende het rijksvastgoed in Lelystad. Hiervoor is op basis van een voorkeursscenario een uitwerkingsagenda opgesteld door rijk, provincie en gemeente om dit gebied verder te ontwikkelen als kantorenlocatie. Ondanks dat in de kantorenstrategie voor de gemeente wordt aangegeven het aanbod aan kantoren gemeentebreed te verkleinen, wordt in deze agenda evenals in de Structuurvisie Locatiebeleid Lelystad, aangegeven om een aantal kansrijke nieuwbouwlocaties voor kantoren in het programma te houden. Dit om diversiteit in het aanbod aan kantoren te houden en ook in de toekomst eventuele nieuwe en vervangingsvraag te kunnen huisvesten in panden die voldoen aan de eisen vanuit de markt. De 'stationslocatie' RGD-cluster wordt als één van die kansrijke locaties voor de toekomst. Voorsnog is het verstandig om beoogd programma te handhaven.

4. Vertaling naar grondexploitatie

Bovenstaande verkenning van ontwikkelingsmogelijkheden van genoemde locaties dient als onderbouwing voor de herziening van de grondexploitatie voor Hanzepark. Het volgende overzicht vat de voorgestane ontwikkelingsmogelijkheden per locatie samen:

Locatie	Programma
HP 9	30-40 appartementen in het middensegment
HP 12	35-40 appartementen in het middensegment
HP 19 t/m 22	Appartementen en kantoren
RGD Cluster	Kantoren