



Stand van zaken Waterfront

Toelichting raadscommissie 30 september 2025

Onderwerpen



1. Stand van zaken Waterfrontontwikkeling
2. Resume Bestuurlijk Overleg maart 2025
3. Variantenstudie Arcadis
4. Aankomend Bestuurlijk Overleg 27 oktober

1. Waterfront Stand van zaken



- 2022: In het **raadsakkoord 2022-2026** is de ambitie opgenomen om de verkenning van Mecoanoo naar een stedenbouwkundig plan uit te werken.
- 2022: kamerbrief Water en bodem Sturend (WBS) waarmee het Rijk een **beleidswijziging** aankondigde ten aanzien van o.a. landaanwinningen in het IJsselmeergebied
- 2023: ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd zodat de gehele procedure onder de Wet ruimtelijke ordening kan worden afgemaakt.

1. Waterfront Stand van zaken



- 2024 :onder leiding van Provincie Flevoland een gezamenlijk proces opgestart met **ateliers waarbij alternatieven met en zonder landaanwinning** zijn verkend.
- 2025: op de LNL-tafel is afgesproken dat het Waterfront één van de dossiers is die een **doorbraak vereisen om tot de gewenste ontwikkeling van de stad te kunnen komen.**
- Maart 2025 : Bestuurlijk Overleg

2. Resume Bestuurlijk Overleg maart 2025:



- Besloten is dat er **gezamenlijkheid toegewerkt gaat worden naar definitieve besluitvorming** over wel of niet de mogelijkheid van landaanwinning bij de verdere ontwikkeling. Hiervoor dienen **2 varianten (met en zonder landaanwinning) te worden uitgewerkt**
- Opdracht variantenstudie aan Arcadis
- BO 27 oktober 2025

3. Variantenstudie



Gelijkwaardige uitwerking van 2 varianten:

- Variant 1: met landaanwinning
- Variant 2: beperkte of geen landaanwinning
- Varianten moeten voldoen aan de 'vertrekpunten'
- Ingenieursbureau Arcadis ingehuurd voor de uitwerking; werkt in nauwe afstemming met gemeentelijke organisatie

3. Variantenstudie



Vertrekpunten voor variantenstudie, vastgesteld in BO 12 maart:

- o bijdrage aan aantrekkelijkheid en dynamiek van **Lelystad als geheel**;
- o Meerdijkhaven **levensvatbare wijk** van tenminste 1.500-1.800 woningen
- o **Tempo**: op tijd bijdragen aan **breder doelstelling** van de stad
- o **Sluitende businesscase**
- o **Samenwerking** tussen gemeente en 5 medeoverheden gegarandeerd

Varianten

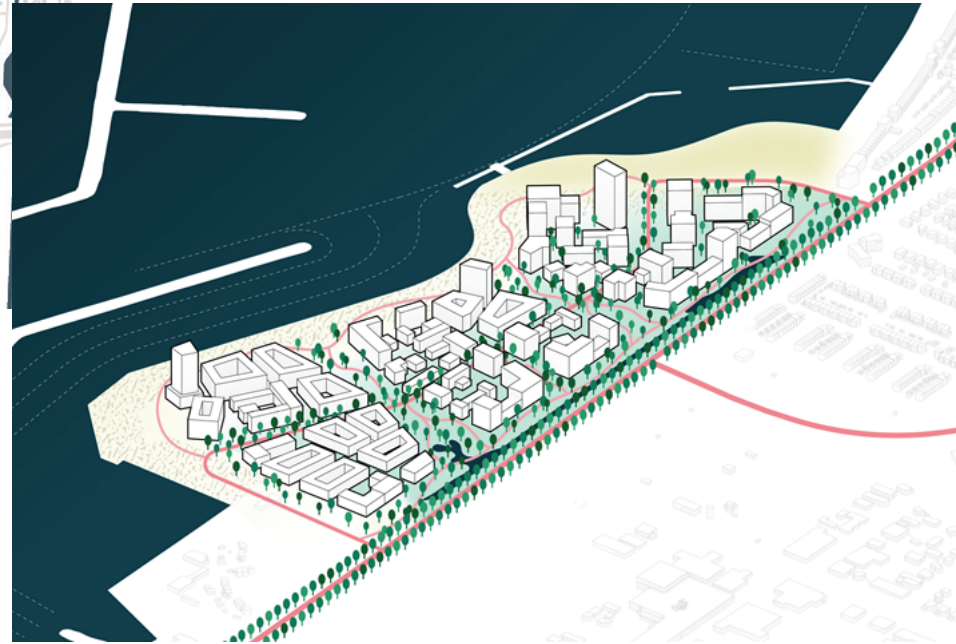


Variant I met
landaanwinning



Variant II zonder
landaanwinning

Variant I, met landaanwinning

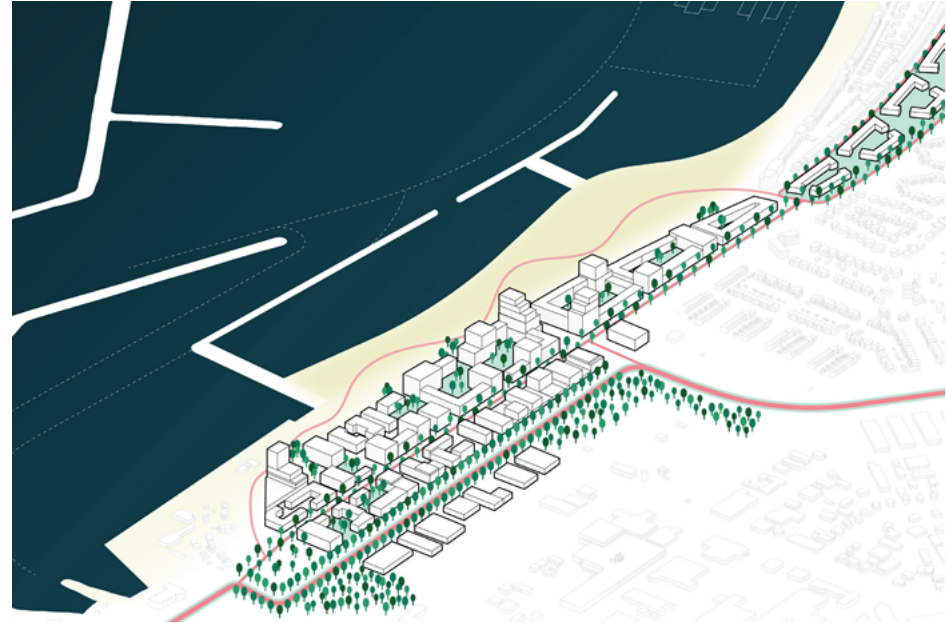


Variant I



Sfeerimpressies variant I

Variant II, Zonder landaanwinning



Variant II



Sfeerimpressies variant II



Belangrijkste conclusies opstellers



- De opstellers achten beide varianten realistisch, hoewel zij resulteren in duidelijk verschillende gebiedsontwikkelingen.
- In beide gevallen gaat het om circa 3.000 woningen, een sluitende businesscase en een vergelijkbare planning.

Kernboodschap BO



Ten aanzien van wel/niet landaanwinning:

- Een volledig binnendijkse oplossing leidt **niet** tot de beoogde kwalitatieve invulling van het Waterfront om op het niveau van de stad betekenisvol te zijn. Voor het bereiken van het doel is landaanwinning noodzakelijk.
- Een omvang van 23,5 ha aan landaanwinning past ruimschoots binnen de huidige regels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Kernboodschap BO



Ten aanzien van de verbinding met de stad:

- Verlegging en transformatie van de Houtribweg heeft de potentie om het Waterfront nadrukkelijker te verbinden met de stad.
- Een verdere verkenning in het kader van de Omgevingsvisie en LNL kan hier meer licht op werpen.

Kernboodschap BO



Ten aanzien van het financieel risicoprofiel:

- De financiële risico's, voor zover tot nu toe uit de verkenning blijkt, vragen om een strategie die de businesscase ontlast en/of effectief beheerst
- Binnen LNL-verband willen we nagaan of gekomen kan worden tot gezamenlijke bekostiging buiten de grondexploitatie van (een gedeelte van) de landaanwinning.

Kernboodschap BO



Ten aanzien van planning:

- Voorkeur voor een gefaseerde/stapsgewijze ontwikkeling
- Groeitempo in overeenstemming met de ontwikkeling van het Stadshart en Zuiderhage
- Start met een recreatief programma en afronding van de landaanwinning/dijkverlegging uiterlijk in 2032.

Vervolg na bestuurlijk overleg 27 oktober



- Vastleggen afspraken inclusief randvoorwaarden om **het commitment te formaliseren in een bestuurlijke overeenkomst** tussen Rijk, provincie, gemeente en waterschap.
- Binnen LNL uitwerken welk **bouwtempo en fasering** gewenst is in het licht van de andere ontwikkelingen in de stad.
- De procedure van het **bestemmingsplan** wordt weer opgestart, waarbij aandacht voor **draagvlak** vanuit de stad belangrijk is

Vervolg na bestuurlijk overleg 27 oktober



- In het kader van de Omgevingsvisie wordt verlegging en transitie van de Houtribweg (en daarmee een **nadrukkelijkere verbinding tussen Waterfront en stad**) verder onderzocht.
- Uitwerking **marktbenadering en governance** waarbij gekomen wordt tot een adequate verdeling van risico's en financieel plaatje/businesscase.