INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 116

Portefeuillehouder:	A. Elzakalai en P.L.W.J. Baaten
Portefeuille:	Kustontwikkeling, Bataviahaven en Bataviakwartier
Programma:	3 Economie, 5 Sport, cultuur en recreatie en 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur 5.4 Musea 8.1 Ruimtelijke ordening en 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)
Datum:	8 maart 2022

Onderwerp: Verkenning Waterfront

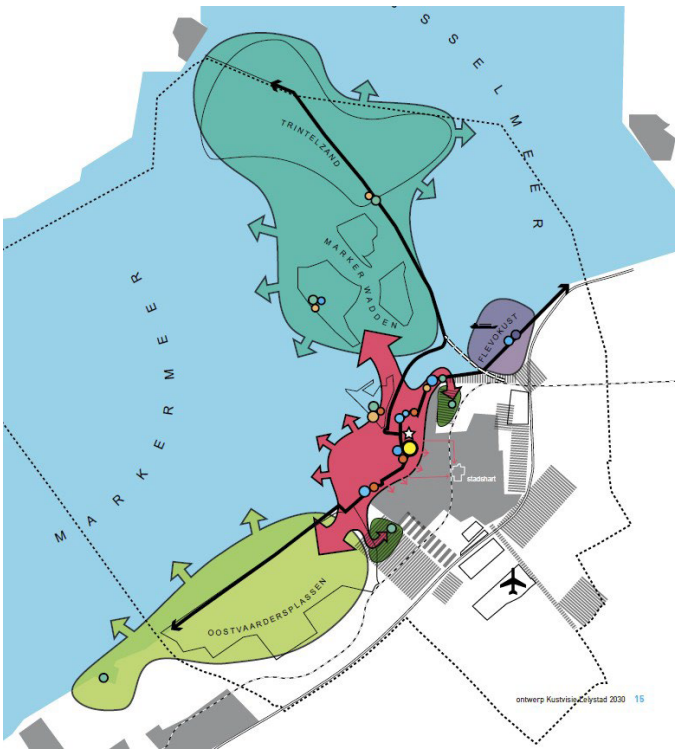
DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:
De ontwikkelingen op het gebied van de uitwerking en verdieping van de Kustvisie 2030, betreffende de Verkenning Waterfront (Meerdijkhaven tot en met Bataviakwartier), Redeneerlijn Bataviakwartier en de bijdrage van de gemeente aan de doorontwikkeling van Batavialand.

INLEIDING
De raad heeft op 11 februari 2020 de Kustvisie 2030 vastgesteld (raadsbesluit 190018282). Met de Kustvisie wil de gemeente structuur aanbrengen als basis voor de lange termijn. De visie geeft op grond van concrete en haalbare projecten een toekomstbeeld van een gevarieerde en aantrekkelijke kustomgeving, zowel voor bewoners als voor bezoekers en initiatiefnemers. De Kustvisie is geen gedetailleerd plan, maar geeft een mogelijke invulling van het gebied tot 2030.

In 2021 en het eerste kwartaal van 2022 is de Verkenning Waterfront uitgevoerd. De verkenning betreft de uitwerking en verdieping van inzichten van de Kustvisie Lelystad 2030 voor het gebied Bataviakwartier tot en met Meerdijkhaven en is passend binnen het uitvoeringsprogramma kust als onderdeel van het Uitvoeringsprogramma Lelystad Next Level 2021-2022.
Onderdeel van de ontwikkeling van Bataviakwartier betreft de doorontwikkeling van Erfgoedpark Batavialand als culturele trekker in het gebied.

KERNBOODSCHAP

Verkenning waterfront
De raad heeft op 11 februari 2020 de Kustvisie 2030 vastgesteld (raadsbesluit 190018282). Met de Kustvisie wil de gemeente structuur aanbrengen als basis voor de lange termijn. De visie geeft op grond van concrete en haalbare projecten een toekomstbeeld van een gevarieerde en aantrekkelijke kustomgeving, zowel voor bewoners als voor bezoekers en initiatiefnemers. De Kustvisie is geen gedetailleerd plan, maar geeft een mogelijke invulling van het gebied tot 2030. De gemeente wil de ruimtelijke kwaliteit en de aantrekkingskracht van de stad vergroten en daarmee bijdragen aan de versterking van de Lelystadse economie en een prettiger woon-en leefklimaat.



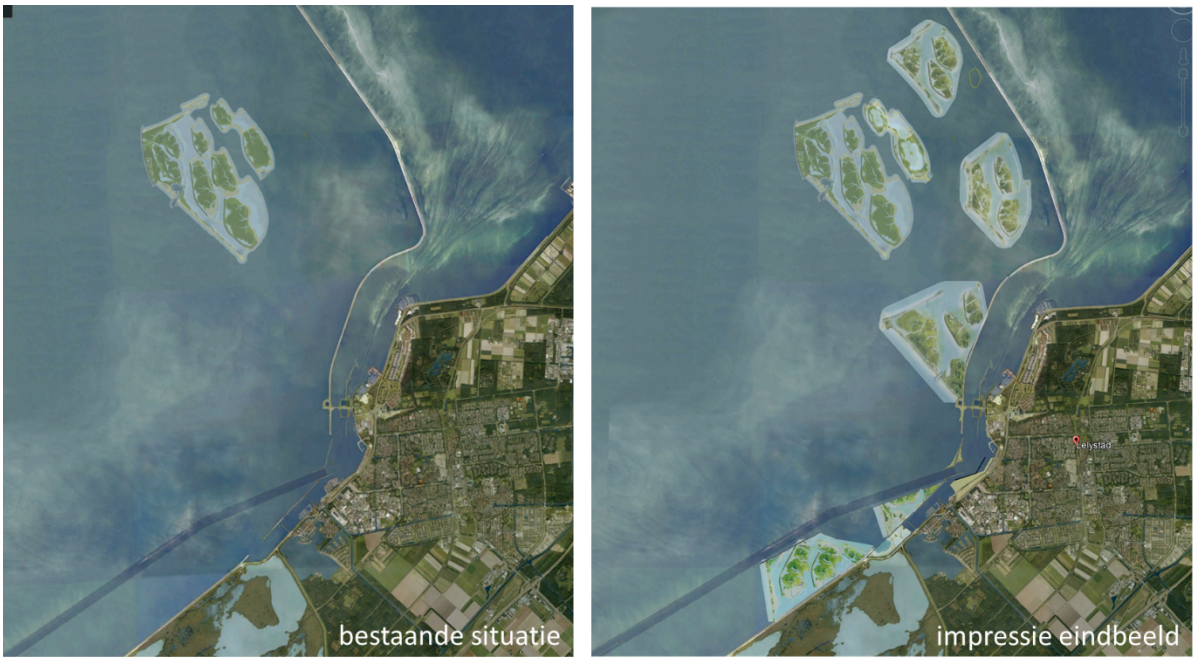
Figuur 1 Kustvisie 2030

De verkenning Waterfront die in 2021 en het eerste kwartaal van 2022 is uitgevoerd (bijlage a), is zonder formele status en biedt verdieping van inzichten en behoeft geen formele besluitvorming aan het eind van verkenning. De verkenning Waterfront betreft de uitwerking van Kustvisie Lelystad 2030 voor het gebied Bataviakwartier tot en met Meerdijkhaven en is passend binnen het uitvoerings-programma kust als onderdeel van het Uitvoeringsprogramma Lelystad Next Level 2021-2022.

De verkenning levert onder andere input voor - en meer inzicht in - daarna te doorlopen formele procedures richting college en raad inzake kaders en richtingen voor vervolguitwerkingen, input voor financiële proposities, bijvoorbeeld in het kader van de Programmatische Aanpak Grote Wateren en het Nationaal Groeifonds; input voor toekomstige woonmilieus passend binnen de beelden van Lelystad Next Level en Hoofdstad van de nieuwe natuur; input voor het vraagstuk 40.000 woningen in Lelystad en de versnelde woningbouwopgave; input voor het parkeervraagstuk indien het aantal bezoekers groeit.

Met betrekking tot het deelgebied Bataviakwartier is intensief samengewerkt met de huidige gebiedspartijen Bataviastad, Batavialand en Bataviahaven om tot goede en realistische plannen te komen. Er is een gezamenlijke inventarisatie gemaakt van de wensen en plannen van alle partijen in het gebied en er zijn co-creatie sessies georganiseerd die hebben geleid tot een redeneerlijn hoe Bataviakwartier programmatisch te benaderen (bijlage b) en die input hebben opgeleverd voor de verkenning, met name voor Bataviakwartier. Bovengenoemde gebiedspartijen hebben aangegeven de redeneerlijn te steunen.

Voor het waterfront is de centrale opgave: hoe kan Lelystad haar unieke ligging aan het Markermeer inzetten om de stad te worden die ze wil zijn. Het stedelijk waterfront is daarbij niet los te zien van de algehele ambitie van de kust. De bedoeling is dat Nationaal Park Nieuw Land zich in het Markermeer ontwikkelt tot een gevarieerd gebied met eilanden, ondieptes en stranden met ruimte voor natuur en recreatie.
Het doel voor het stedelijk waterfront is om hier de stad te verbinden met het water en het Nationaal Park om daarmee te profiteren van de unieke ligging. Dé manier is door de stad letterlijk over de dijk heen het water in te laten groeien. Het adagium ‘hoofdstad van de nieuwe natuur’ kan er zo vorm en betekenis krijgen.



Figuur 2 Impressie kust (huidige situatie (links) en mogelijk eindbeeld (rechts)

Figuur 3 Overall-beeld uit Verkenning Waterfront (Mecanoo architecten). De stad groeit letterlijk over de dijk heen.

De belangrijkste conclusies van de verkenning zijn:

- De verkenning onderbouwt het belang van de ‘ontwikkeling van de kust’ als één van de drie pijlers onder de aanpak van Lelystad Next Level. Ook de in dat kader uitgesproken ambitie om juist in de kustzone het adagium ‘hoofdstad van de nieuwe natuur’ vorm en betekenis te geven, blijkt heel goed haalbaar.
- Het inzetten op een buitendijkse ontwikkeling van Bataviakwartier tot en met Meerdijkhaven geeft letterlijk en figuurlijk de stad de ruimte om (eindelijk) echt te profiteren van de unieke ligging aan groot open water.
- Het waterfront geeft de meeste betekenis aan de stad als het wordt beschouwd als drie opeenvolgende zones met verschillende karakters maar nauw met elkaar verbonden. Bataviakwartier is daarbij helemaal gericht op vrijetijdsbesteding en -economie, het stadsstrand met alle ruimte voor culturele en sportieve uitingen maakt dat elke Lelystedeling een motief heeft om de kust op te zoeken en met Meerdijkhaven krijgt de stad er een woonwijk bij die zich onderscheidt ten opzichte van de rest van de stad en die bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van Lelystad voor nieuwe bewoners om zich hier te vestigen. De boulevard en de waterlijn zijnde verbindende elementen.
- Voor Bataviakwartier is de belangrijkste hoofdkeuze om niet in te zetten op een combinatie met woningbouw maar om te gaan voor 100% leisure waarbij de huidige gebiedspartijen (Bataviastad, Batavialand en Bataviahaven) ruimte krijgen om te groeien, nieuwe voorzieningen zorgen voor een langere verblijfsduur en door middel van een sterke impuls van overnachtingsmogelijkheden zorg wordt gedragen voor de gewenste levendigheid in het gebied. Om hiervoor voldoende ruimte te hebben en om daadwerkelijk van de ligging aan groot open water te profiteren, is de buitendijkse uitbreiding van het allergrootste belang. Meest passend voor invulling brede ambitie Lelystad (Lelystad Next Level) is ‘zuiver leisuregebied’ omdat:
  - Bataviakwartier de enige plek in Lelystad is waar grootschalige leisure plaats kan vinden. Het geeft invulling aan beoogde regionale en (inter)nationale aantrekkingskracht van de stad.
  - een krachtig leisuregebied bijdraagt aan identiteit Lelystad als plek waar je graag wilt zijn (als inwoner en als bezoeker).
  - het goed aansluit op de ambities van de huidige gebiedspartners en niet concurrerend is met een andere plek elders in Lelystad
  - het plan doorontwikkeling Erfgoedpark Batavialand als museum op (grotendeels) dezelfde plek als nu een ‘woonkwartier’ van voldoende schaal blokkeert (volledige verplaatsing is – gezien het lopende proces tussen Provincie, Batavialand, OC&W en Gemeente – niet aan de orde).
  - Bataviakwartier de enige plek in Lelystad is waar grootschalige leisure plaats kan vinden en zich hiermee onderscheidt ten opzichte van het Stadshart.
  - het Lelystad daadwerkelijk op een ander niveau tilt en hiermee de positie vergroot binnen de regio.
  - het Lelystad een logische bestemming maakt om te bezoeken en te verblijven.
  - het de gewenste synergie creëert met reeds aanwezige voorzieningen en bezienswaardigheden.
- Voor het stadsstrand is de belangrijkste keuze om te kiezen voor voldoende schaal en voor de afwezigheid van een bebouwd programma. Zo wordt het strand geen strook maar een eigenstandig element met ruimte voor sport, spel, zwemmen en cultuur. Omwonenden ervaren zo ook de minste (visuele) hinder.
- De hoofdkeuze voor Meerdijkhaven is dat het binnendijkse gedeelte en het buitendijkse deel moeten worden beschouwd als één geïntegreerde gebiedsontwikkeling waarbij de stad letterlijk over de dijk heen groeit naar het water. Door in te zetten op rondom openbare groen in de vorm van zich spontaan ontwikkelende vegetaties en daarin clusters van meerlaagse bebouwing wordt enerzijds zorggedragen voor een natuurlijk ogend habitat en anderzijds voor een relatief groot aantal woningen.

- Bij de gehanteerde uitgangspunten blijkt de voorgestelde ontwikkeling van het waterfront financieel haalbaar. Voor Bataviakwartier geldt dat het financieel wel in samenhang met Meerdijkhaven moet worden beschouwd.
- Participatie en communicatie: de verkenning is noodgedwongen uitgevoerd als bureaustudie met slechts beperkte interactie met belanghebbenden. De covid-pandemie maakte het niet mogelijk om brede informatiebijeenkomsten of iets dergelijks te organiseren zoals wel was voorgenomen. Dit gemis moet in het vervolg worden goedgemaakt om te waarborgen dat plannen worden ontwikkeld die draagvlak hebben bij betrokkenen.

De samenhang met natuurontwikkeling in het kustgebied, van natuur en stad samen, is een vereiste voor de realisatie van de voorgestelde stedenbouwkundige ontwikkeling. Om deze samenhang en het daarvoor benodigde proces goed vorm te geven heeft het college besloten tot het opstellen van een ontwikkelstrategie. De Verkenning Waterfront en de daar aan ten grondslag liggende Redeneerlijn Bataviakwartier zullen als uitgangspunt worden gehanteerd voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan voor het waterfront.

Doorontwikkeling Erfgoedpark Batavialand

De gemeente ambieert Bataviakwartier verder te ontwikkelen tot hoogwaardig leisuregebied met Batavialand als culturele trekker. De door de provincie en het ministerie van OCW beoogde en financieel ondersteunde doorontwikkeling van Batavialand - waarbij alle onderdelen van Erfgoedpark Batavialand op één aaneengesloten perceel worden samengebracht en waarbij de levensvatbaarheid van Batavialand wordt vergroot - is cruciaal in de gemeentelijke ambitie om Bataviakwartier verder te ontwikkelen tot hoogwaardig leisuregebied. Batavialand is financieel niet bij machte om zelfstandig de beoogde doorontwikkeling te realiseren.

Figuur 4 Uitsnede Batavialand uit Verkenning Waterfront

De beoogde doorontwikkeling van Batavialand is belangrijk voor de gemeente, omdat:

- de afzonderlijke onderdelen tot één geheel worden gesmeed, er een veel aantrekkelijkere voorziening ontstaat waardoor het als culturele trekker binnen Bataviakwartier aan kracht wint;
- de verplaatsing van de werf ruimte maakt voor de uitbreiding van Bataviastad richting het water waardoor Bataviastad de concurrentie ten opzichte van andere outletcentra voor kan blijven;
- het schip de Batavia op het land kan worden geplaatst op een prominente locatie zodat het als beeldmerk en icoon van Bataviakwartier blijft bestaan,
- het geheel een zodanige uitstraling kan krijgen dat daarmee de openbare ruimte van de Lelybaan en van de boulevard kwalitatief fors verbeterd.

Om de beoogde doorontwikkeling van Batavialand mogelijk te maken, heeft het college besloten twee gemeentelijke percelen (LLSOO-M-8523 (Bataviawerf) en LLSOO-M-7996-gedeeltelijk (hotelkavel)) ‘om niet’ beschikbaar te stellen, onder een vijftal voorwaarden en dit, indien wordt voldaan aan die voorwaarden, als de gemeentelijke bijdrage te beschouwen in de doorontwikkeling van het Erfgoedpark.
De grondexploitatie wordt door dit besluit niet negatief belast omdat derving van de begrote inkomsten van het ‘om niet’ beschikbaar te stellen percelen opweegt tegen het schrappen van de museale invulling van het overige deel van perceel LLSOO-M-7996 (overloopparkeerterrein tussen Bataviastad en Bataviahaven). Ook het buitendijks alternatief voor de hotelkavel sluit beter aan bij de gemeentelijke ambities voor Bataviakwartier.
De percelen worden alleen dan ter beschikking gesteld door de gemeente indien wordt voldaan aan alle onderstaande voorwaarden:

- dat uiterlijk op 31 december 2027 de verplaatsing van de Bataviawerf naar de nieuwe locatie is afgerond en de grond onder de werf (LLSOO-M-8523) kan worden gebruikt voor de bestemming ‘detailhandel - Factory outlet village’ conform de nog nader in te vullen voorgestelde inrichting voor Bataviakwartier;
- dat het schip de Batavia een prominente plek krijgt en als icoon zichtbaar is voor de bezoeker van Bataviakwartier;
- dat uiterlijk op 31 december 2025 een multifunctioneel entreegebouw is gerealiseerd op perceel LLSOO-M-7996-gedeeltelijk dat qua architectuur en uitstraling recht doet aan de prominente locatie in Bataviakwartier;
- dat gewaarborgd wordt dat sprake zal zijn van een hoogwaardige esthetische kwaliteit van het aanzicht vanaf de Lelybaan en vanaf de Oostvaardersdijk op Batavialand dat recht doet aan de prominente plek die Batavialand in Bataviakwartier inneemt;
- dat Gedeputeerde Staten zich maximaal inspannen om het gemeentebestuur te ondersteunen in het realiseren van een buitendijkse uitbreiding bij Bataviakwartier zodat een alternatieve locatie beschikbaar komt voor de vestiging van een hotel uit het hoge segment.

Achtergrond doorontwikkeling Erfgoedpark Batavialand
Erfgoedpark Batavialand is door de minister van OCW met ingang van 1 januari 2022 voor onbepaalde tijd belast met de zorg voor het beheer van museale cultuurgoederen van de Staat en/of andere cultuurgoederen en - onder voorbehoud van een door de minister goed te keuren plan van aanpak voor de doorontwikkeling Batavialand - aangewezen als Nationaal Scheepsarcheologisch Depot. Beide besluiten leiden tot een eenmalige bijdrage aan de bouw van een depot en een structurele bijdrage voor het beheer van de collectie, beide aangevuld door een eenmalige en structurele bijdrage vanuit de provincie.
OCW zal zowel structureel als incidenteel aanzienlijk investeren in het Nationaal Scheepsarcheologisch Depot. De minister van OCW is voornemens een bedrag van eenmalig € 5.040.000,- en jaarlijks € 400.000,- te investeren in voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de aanwijzing van Erfgoedcentrum Batavialand als Nationaal Scheepsarcheologisch Depot en het beheer van de maritiem-archeologische rijkscollectie. Tegelijkertijd vindt Provincie Flevoland het van belang dat er in de publieksfunctie ook een slag wordt gemaakt om de bewoners en bezoekers van de provincie optimaal te laten profiteren. Provincie Flevoland is voornemens eenmalig een bedrag van € 2.000.000,- en jaarlijks € 300.000,- te investeren in de publieksfunctie van Erfgoedcentrum Batavialand. Deze investeringen, tezamen met de investeringen van OCW moeten leiden tot een herpositionering van Batavialand.

Het Plan van Aanpak Doorontwikkeling Erfgoedpark Batavialand is opgesteld in opdracht van de provincie Flevoland - in afstemming met Batavialand, het ministerie van OCW en de gemeente Lelystad. De aanwijzing en extra financiering bieden een kans om de over drie locaties verspreide delen in samenhang te presenteren op één perceel. De doorontwikkeling bestaat naast het nieuwe depot uit een multifunctioneel entreegebouw (oplevering ca. 2025), dat ten zuiden van het huidige hoofdgebouw gebouwd wordt. Het schip de Batavia en de werf zullen ook een plek krijgen op dit terrein.

VERVOLG

- In vervolg op deze informatienota zal de raad door het college nader op de hoogte worden gebracht van de voortgang en het vervolgproces en de betrokkenheid van de raad. Onder meer zal eind 2e kwartaal van 2022 een informele informatiesessie en een bezoek aan het gebied aan de raad worden aangeboden.
- Door het college zal opdracht worden verleend voor het ontwikkelen van een stedenbouwkundig plan voor het Waterfront. In het stedenbouwkundig plan zullen de hoofdstructuur, de programmering, de bouwvlakken, het beeldkwaliteitsplan, de inrichting van de openbare ruimte, de impact op en inrichting van de infrastructuur, de financiële haalbaarheid, de grondexploitatie en het participatie- en communicatieproces verder worden uitgewerkt.
- De gebiedsstakeholders (gebiedspartijen en bewoners) zullen uit het oogpunt van participatie worden betrokken bij het vervolgproces. Het inzetten van participatie door bewoners bleek het afgelopen jaar als gevolg van de beperkingen in de communicatiemogelijkheden door covid niet adequaat te organiseren. Op bewonersparticipatie zal in het vervolgproces daarom alsnog versterkt moeten worden ingezet.
- Met de stuurgroeppartijen Doorontwikkeling Erfgoedpark Batavialand zal nader worden onderzocht hoe en wanneer invulling kan worden gegeven aan de door het college gestelde voorwaarden voor de bijdrage vanuit de gemeente. Afhankelijk van de uitkomsten van de onderzoeken kan de raad op termijn voorgesteld worden onder meer te besluiten over een bijstelling van de grondexploitatie(s).

Bijlagen

a) Verkenning Waterfront
b) Redeneerlijn Bataviakwartier
c) Plan van aanpak doorontwikkeling Erfgoedpark Batavialand
d) Intentieovereenkomst doorontwikkeling Erfgoedpark Batavialand