Waterfront Stedelijke kust Lelystad

Ruimtelijke Verkenning



Waterfront Stedelijke kust Lelystad

Ruimtelijke Verkenning

Maart 2022

gemeente Lelystad mecanoo

Inhoudsopgave

1 Inleiding
- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Opgave
- 1.3 Kaders
- 1.4 Leeswijzer

2 Visie op de kust
- 2.1 Ambitie van de kust
- 2.2 Hoofdopzet waterfront
- 2.3 Verbinding met de bestaande stad
- 2.4 Hoofdopzet diagrammen en concepten
- 2.5 Ruimtelijke opzet Bataviakwartier en Meerdijkhaven

3 Bataviakwartier
- 3.1 Aanleiding
- 3.2 Programma
- 3.3 Ruimtelijke opzet Bataviakwartier
- 3.4 Openbare ruimte boulevard
- 3.5 Openbare ruimte Lelybaan
- 3.6 Ontsluiting en parkeren
- 3.7 Ontwikkelingsperspectieven gebiedspartners

4 Meerdijkhaven
- 4.1 Aanleiding
- 4.2 Programma
- 4.3 Ruimtelijke opzet Meerdijkhaven
- 4.4 Opzet en concentratie van bebouwing
- 4.5 Woonidentiteit
- 4.6 Ontsluiting en parkeren
- 4.7 Actieve sportzone
- 4.8 Waterkant
- 4.9 Wijken
- 4.10 Ontwikkelingsperspectieven gebiedspartners

5 Conclusies en vervolg
- 5.1 Inhoudelijke conclusies
- 5.2 Financiële haalbaarheid
- 5.3 Vervolgstappen

mecanoo

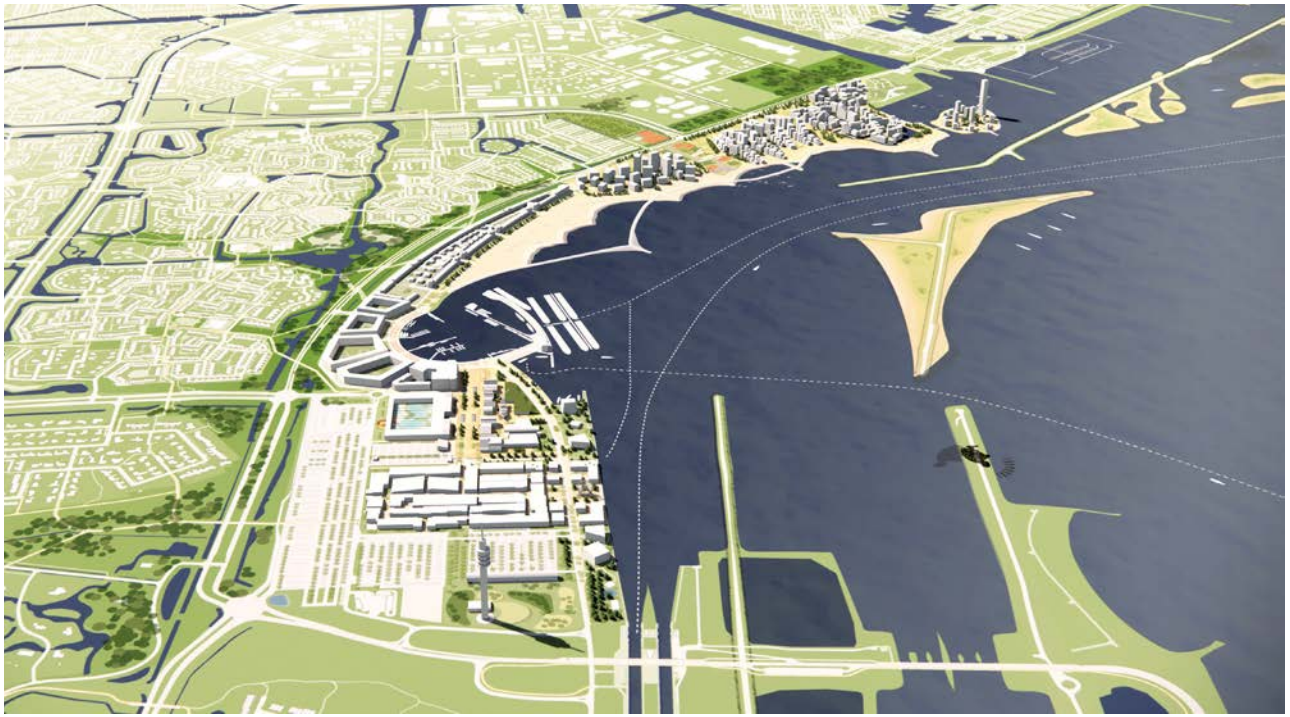
Samenvatting

Samenvatting

Lelystad gaat in de komende decennia fors groeien. De kust speelt een belangrijke rol in de ambities van de stad. Gemeente Lelystad heeft daarom bureau Mecanoo gevraagd om te verkennen in welke richting het waterfront zich het beste zou kunnen ontwikkelen. De centrale opgave die voorligt is: hoe kan Lelystad haar unieke ligging aan het Markermeer inzetten om de stad te worden die ze wil zijn.

Het stedelijk waterfront is 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.

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 zijn de verbindende elementen.

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.

Deze verkenning is in 2021 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.

Inleiding

1

1.1 Aanleiding

Lelystad heeft grote ambities. De stad gaat fors groeien. Niet alleen groei in de betekenis van meer woningen en meer inwoners maar ook groei in de betekenis van volwassen worden en ontdekken wat haar eigen aard is. Nu ze ruim vijftig jaar oud is, een 'jonkie' dus nog in vergelijking met andere steden, is het daarvoor ook de hoogste tijd. De kust speelt een belangrijke rol in de groei van stad. Het biedt ruimte en geeft identiteit. Het kan ervoor zorgen dat Lelystad in 2040 een hele andere stad is dan vandaag. De stad wil haar toekomst in eigen hand nemen. Daarvoor is het van het grootste belang dat de stad weet waar ze heen wil, ook voor wat betreft de kust. Gemeente Lelystad heeft daarom bureau Mecanoo gevraagd om te verkennen in welke richting het waterfront zich het beste zou kunnen ontwikkelen om invulling te geven aan eerder vastgestelde kaders. Onderhavig rapport is het resultaat van deze verkenning.

1.2 Opgave

Lelystad is oorspronkelijk gepland als 'hoofdstad' van de Flevopolders op het snijvlak van de drie grote polders: Oostelijk Flevoland, Zuidelijk Flevoland en de Markerwaard. Sinds in 2006 definitief is besloten af te zien van de Markerwaard geldt dat de positie van Lelystad niet meer verandert: de stad is en blijft gepositioneerd 'aan' het Markermeer. De stad is er echter niet op ontworpen. Lelystad ligt van het water afgekeerd.

In de afgelopen twintig jaar zijn er heel veel plannen en ideeën geweest hoe alsnog Lelystad te verbinden met het water en daarmee gebruik te maken van de unieke ligging. In de laatste jaren zijn deze plannen in een stroomversnelling gekomen: de Gemeenteraad van Lelystad heeft in februari 2020 de Kustvisie 2030 vastgesteld en het project Marker Wadden bewijst dat niet alleen natuurherstel mogelijk is maar dat ook prachtig nieuw landschap tot ontwikkeling kan worden gebracht dat in hoge mate wordt gewaardeerd. Dit alles leidt naar de vraag hoe nu verder.
Onder het motto 'Hoofdstad van de Nieuwe Natuur' ontwikkelt de stad een nieuw imago: de basis voor een Lelystad op Next Level. De komende tien jaar kunnen wel eens bepalend zijn voor de verdere ontwikkeling van Lelystad. Kansen die zich voordoen om bijvoorbeeld de doorontwikkeling van de Marker Wadden te verbinden met de belangen van de stad moeten worden aangegrepen. In dat geval komt het waterfront van Lelystad (het gebied tussen Lelystad-Haven en de Markerwaarddijk) in een geheel andere context te liggen: niet alleen oneindig uitgestrekt open water maar ook gevarieerde eilanden en oevergebieden waar (deels) recreatieve mogelijkheden ontstaan. Een kwaliteitssprong die aanleiding geeft om ook voor het waterfront in te zetten op een stevige ambitie. Dat vraagt om een concretiseringsslag van de bestaande beleidskaders. Een verkenning van de mogelijkheden. De centrale opgave die voorligt is: hoe kan Lelystad haar unieke ligging aan het Markermeer inzetten om de stad te worden die ze wil zijn.



Kustvisie Lelystad 2030

1.3 Kaders

Deze verkenning bouwt voort op eerder genomen besluiten. Drie belangrijke kaders springen er uit: de Kustvisie 2030, Lelystad Next Level en het amendement betreffende 40.000 extra woningen.

Kustvisie 2030

De kust ter hoogte van de stedelijke kern vormt de brug tussen twee internationaal bekende natuurgebieden die als het ware om de hoek liggen; de Marker Wadden en de Oostvaardersplassen. De ambitie is om ter plaatse van de 'stedelijke kust' (met daarin onder andere het Bataviakwartier en Meerdijkhaven) een goed bereikbaar, hoogwaardig en gevarieerd milieu te creëren, attractief voor zowel bewoners als voor bezoekers. Het gebied richt zich op vrijetijdsbesteding, recreatie op water en land, in combinatie met bijzondere woonmilieus nabij water en natuur. Functies in de stedelijke kust, en in het bijzonder in het Bataviakwartier, vullen het aanbod van het Stadshart aan, waarbij wordt gezorgd dat elke voorziening op de juiste locatie komt waar deze het meeste toevoegt aan de ontwikkeling en aantrekkelijkheid van de stad.



Lelystad Next Level

Lelystad als aantrekkelijke en duurzame stad in een natuurlijke omgeving, die financieel gezond is en zich zelfstandig ontwikkelt. Dat is het doel van Lelystad Next Level. Een stad met fors meer inwoners en met een geheel andere uitstraling naar binnen en buiten. Er is een koers uitgezet richting 2040. Lelystad is daarin de hoofdstad van de nieuwe natuur, de stad ligt midden in de natuur, ontleent hier haar nieuwe identiteit aan en gaat deze sterk uitdragen. Dit manifesteert zich vooral aan het water. Lelystad is een aantrekkelijke kuststad. Een stad met een unieke kustlijn met vergezichten waaraan de stad zich openbaart: een bruisend stedelijk front en aantrekkelijke woonlandschappen waar natuur en wonen samenkomen.

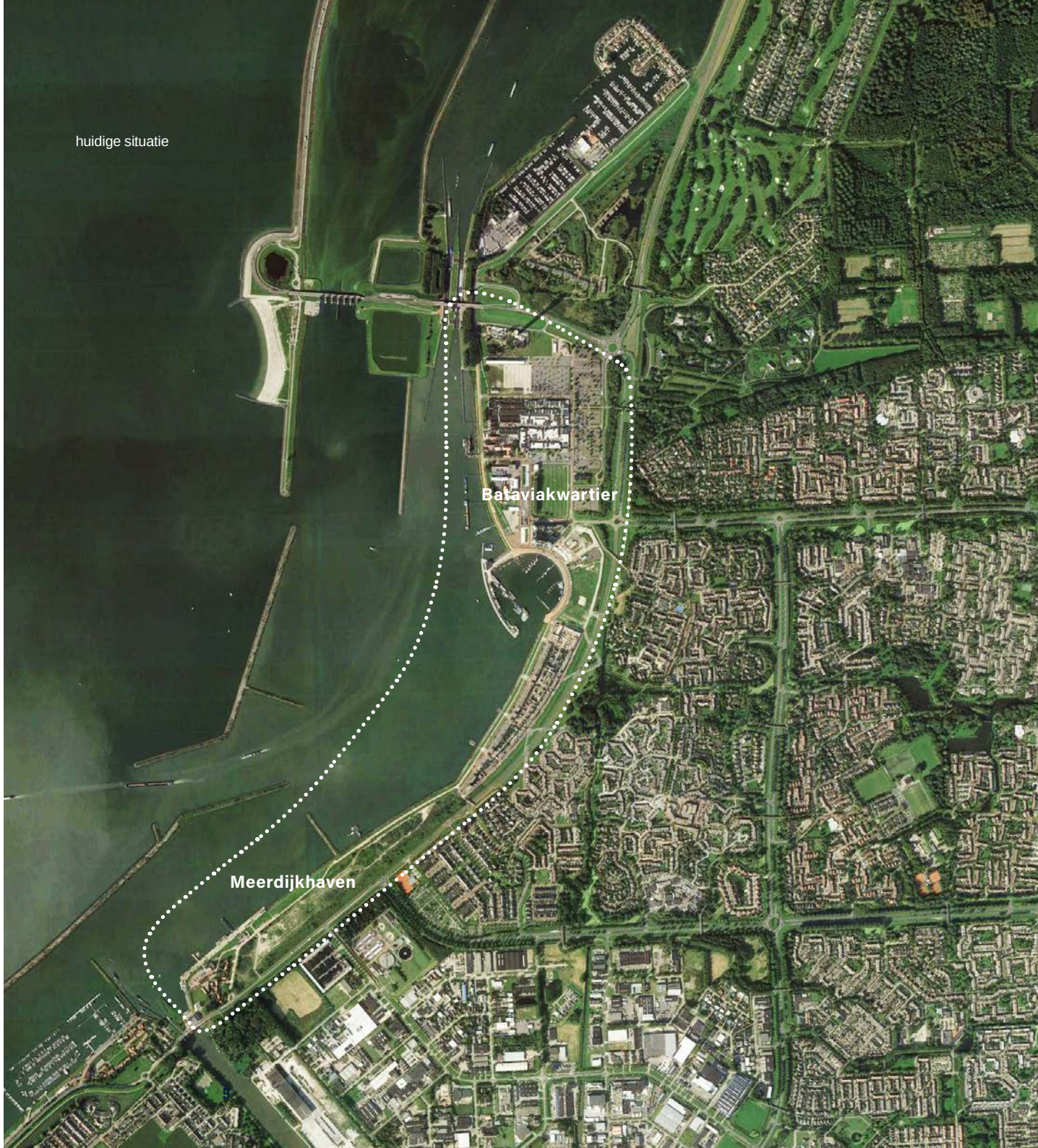
LELYSTAD NEXT LEVEL

Amendement 40.000 extra woningen

Bij de behandeling van het uitvoeringsprogramma Lelystad Next Level heeft de Gemeenteraad zich in een amendement uitgesproken om de groei van Lelystad vorm te geven met de bouw van 40.000 extra woningen. Deze ambitie wordt meegenomen in de verdere ontwikkeling van Lelystad Next Level.

1.4 Leeswijzer

Dit rapport heeft een eenvoudige opzet. Hoofdstuk 2 beschrijft de visie op het geheel. Ingegaan wordt op de ambities, de relatie met de regio en hoe het waterfront in hoofdlijnen kan worden benaderd en hoe het verbonden kan worden met de rest van de stad. In hoofdstuk 3 wordt nader ingezoomd op Bataviakwartier, in hoofdstuk 4 op Meerdijkhaven. In het laatste hoofdstuk worden conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan voor het vervolg.



Visie op de kust

2

2.1 Ambitie van de kust

Het stedelijk waterfront is niet los te zien van de algehele ambitie van de kust. Wanneer het lukt om de visies van Gemeente Lelystad (Kustvisie 2030) en Nationaal Park Nieuw Land werkelijkheid te laten worden, verandert in de komende decennia de identiteit van het Lelystads deel van het Markermeer ingrijpend. In plaats van alleen grootschalig open water en harde dijken wordt het een gebied met duizenden hectares aan eilanden en ondieptes en tientallen kilometers aan stranden en zandige oevers. Deze verandering zorgt voor een enorme ontwikkeling van de natuur maar ook voor heel veel mogelijkheden voor recreatie. Lelystad wordt in potentie een veel fijnere stad om in te wonen.

Alleen tussen Lelystad-Haven en de Markerwaarddijk grenst de stad rechtstreeks aan het water, dus ongeveer over vier kilometer lengte. Hier moet de ambitie landen om de stad met het water te verbinden. Lelystad komt - als alle plannen doorgaan - als het ware te liggen aan een baai binnen de Marker Wadden, grenzend aan het grote open water. Dat is onvergelijkbaar met de huidige situatie en onvergelijkbaar met welke stad in Nederland dan ook. Het karakter van de 'Marker Wadden' komt als het ware de stad in en geeft identiteit aan het waterfront en daarmee aan de stad als geheel. Het motto van Lelystad als Hoofdstad van de Nieuwe Natuur wordt letterlijk zichtbaar en beleefbaar.



Nieuw Land National Park
Mecanoo architecten

2.2 Hoofdopzet waterfront

Het doel is om de stad te verbinden met het water om daarmee te profiteren van de unieke ligging. Dé manier om de stad met het water te verbinden is door de stad letterlijk over de dijk heen het water in te laten groeien en te verweven met de natuur. De vaarroute bepaalt de mate waarin de buitendijkse uitbreiding mogelijk is: een strook van enkele tientallen meters nabij de Houtribsluizen tot honderden meters breed in de richting van Lelystad-Haven. Het voordeel van de buitendijkse uitbreiding is dat de overgang van water naar land heel gedifferentieerd en subtiel vorm gegeven kan worden. Dat nodigt uit tot diverse vormen van gebruik en geeft de stad haar eigenheid.

huidige situatie



Programmatisch bestaat het waterfront uit twee verschillende polen: een leisuregebied van boven-regionale betekenis aan de noordzijde in de vorm van Bataviakwartier en een groot nieuw woongebied in de vorm van Meerdijkhaven in het zuidwesten. De functie van Bataviakwartier als leisuregebied sluit aan bij de bestaande voorzieningen zoals Bataviastad, Batavialand en Bataviahaven. Samen met diverse nieuwe leisurevoorzieningen ontwikkelt Bataviakwartier zich tot echt stedelijk gebied met een redelijke mate van verdichting en mooie openbare ruimtes waar het fijn vertoeven is. Meerdijkhaven wordt hét woongebied aan de kust. Met een oppervlakte van circa 35 hectare is het even groot als menige woonwijk in Lelystad. Meerdijkhaven moet het motto ‘hoofdstad van de nieuwe natuur’ letterlijk vorm geven. Dat betekent dan ook dat dit woongebied zodanig wordt vormgegeven dat de natuur overal zichtbaar blijft en het gebied ook aantrekkelijk is om er doorheen te wandelen. Dit biedt kansen voor natuurinclusief, klimaatadaptiefen circulair bouwen. Deze onderscheidende woonkwaliteit draagt ook bij aan de diversiteit in woonmilieus die Lelystad te bieden heeft en daarmee aan de aantrekkingskracht van de stad voor nieuwe bewoners.

Ter plaatse van de Saerdam worden beide polen én de bestaande bebouwing met elkaar verbonden door een groot stadsstrand. Door te kiezen voor voldoende breedte ontstaat een recreatieve zone voor sport, wandelen langs het water en zwemmen. Het stadsstrand is tevens een belangrijk unique selling point voor Meerdijkhaven (‘wonen aan het strand’).

Het uitgangspunt voor het hele waterfront is dat het bestaat uit een doorlopende openbaar gebied waar op allerlei manieren het water beleefbaar is. Twee lijnen zorgen voor de samenhang. De doorlopend beleefbare waterlijn ‘dartelt’ door het gebied en rijgt de verschillende verschijningsvormen van water en land aaneen. De dijk met daarop de boulevard is de stevige tegenhanger. Het is als het ware de ruggengraat van het gebied en verbindt ruimtelijk en functioneel de verschillende deelgebieden met elkaar.



Potenties

1. Waterfrontmet twee aan elkaar verbonden polen:
A. gezellig leisuregebied in Bataviakwartier ,

2. B. woongebied in Meerdijkhaven (Onderscheidend woonlandschap; denk aan gestapelde eengezinswoningen met ruime terrassen en tuinen in een duinlandschap: woongebouwen als landschap).

3. Daartussenin ligt een nieuw breed stadsstrand dat beide gebieden ruimtelijk en functioneel met elkaar verbindt. Een nieuwe bestemming voor Lelystad!

4. Verbeterde routes tussen de waterkant en het stadshart. De strandroute langs de Visarenddreef en een versterkte natuurlijke parkroute van en naar het station.

5. Nieuwe eilanden en ondieptes in het Markermeer.

6. Bootverbindingen over het Markermeer.

7. Versterken van het verblijven en de woongebieden door een doorlopende actieve route langs de 50km Parkway.

2.3 Verbinding met de bestaande stad

Verbinding met de bestaande stad

Het waterfront zorgt ook voor de verbinding met de bestaande stad. Omdat Lelystad niet ontworpen is als 'stad aan het water', ligt de stad als het ware met de rug naar het water toegekeerd. Behoudens een incidenteel bezoek aan Bataviastad geldt voor de meeste Lelystedelingen dat ze zelden of nooit aan de kust komen. Dat is jammer want juist de waterkant biedt kansen op een prettige vrijetijdsbesteding voor iedereen; iets waar in Lelystad veel behoefte aan is. Fysiek en functioneel kan de verbinding veel beter.

Fysiek: hoe kom je er?

Hemelsbreed ligt het waterfront op circa 2,5 kilometer afstand van het Stadshart, dus voor een groot deel van de stad op loopafstand en voor iedereen op prettige fietsafstand. Verder is het waterfront via de dreven goed verbonden met de bestaande stad.

Functioneel: wat heb je er als Lelystedeling te zoeken?

Door het hele waterfront in te richten als één grote openbare ruimte met daarin woon- en leisurefuncties, ontstaat er een gebied wat betekenis heeft voor de bestaande stad en haar inwoners. Zo kan je over een lengte van circa vier kilometer wandelen langs het water en daar opeenvolgend Bataviakwartier, het stadsstrand en Meerdijkhaven bezoeken.



In Bataviakwartier staat de vrijetijdsbesteding centraal. Door vergroting van het aanbod aan shoppen, nautische activiteiten, horeca, cultuur en sport is er voor de Lelystedeling van alles te doen.

Een groot stadsstrand ter hoogte van de bestaande bebouwing van de Saerdam geeft invulling aan de grote behoefte aan veilig zwemwater dichtbij. Door de opwarming van de aarde wordt dit belang alleen maar groter. Het strand aan 't Bovenwater is kwetsbaar qua waterkwaliteit. Mits de wateruitwisseling optimaal is, is het Markermeerwater heel geschikt om er in te zwemmen.

Door haar opzet is Meerdijkhaven net zo goed een wandelgebied als woongebied. Waar wijken als Parkhaven en het Golf Resort voornamelijk voor de eigen bewoners zijn, is Meerdijkhaven dit bij uitstek niet. De combinatie van wonen en natuur is een bezoekmotief voor iedereen. Zo krijgt het motto 'hoofdstad van de nieuwe natuur' betekenis voor alle Lelystedelingen.

Het karakter van Lelystad
Lelystad is ontworpen vanuit een ideaal van een maakbare stad, een centrale stad in de naoorlogse inpolderingen. In 1959 kreeg de beroemde stedenbouwkundige Cornelis van Eesteren van de regering de opdracht een ontwerp te maken voor Lelystad, de hoofdstad van de IJsselmeerpolders. Van Eesteren ontwierp een ideale stad, een stad die zo moest zijn dat deze een gezonde invloed op de inwoners zo hebben.

Het ontwerp voorzag in een centrum dat centraal gelegen was met omliggende wijken. De wijken waren veelal opgezet als kleine gemeenschappen met eigen voorzieningen als scholen en winkels. Het oorspronkelijke ontwerp is niet gerealiseerd maar belangrijke structuren en het principe van het scheiden van langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) van autoverkeer zijn overeind gebleven. Bovendien moest Lelystad een stad met veel groen worden. Een groene stad met veel ruimte voor wonen, werken en recreëren in de nabijheid van de volle en drukke Randstad. De stedenbouwkundige structuur van lange lijnen, functiescheiding en veel licht, lucht en ruimte is nog altijd voelbaar. Deze kenmerken die ten grondslag hebben gelegen aan de totstandkoming van Lelystad vormen een belangrijke inspiratie voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de kust van Lelystad. We onderscheiden drie belangrijke kernwaardes:

De maakbare stad
Het getuigt van een enorme hoeveelheid lef om een complete stad vanaf het begin te ontwerpen en te realiseren. Recent zijn de ontwikkelingen van De Marker Wadden en Nationaal Park Nieuw Land eveneens overtuigend in het durven en kunnen realiseren van maakbare ruimte en natuur. Het maken van Nieuw Land en het maken van een stad vindt nu zijn vervolg in het maken van een nieuwe kust. Het is de plek waar stad en natuur samenkomen. Dit biedt een uniek en onderscheidend karakter van wonen, werken, verblijven en recreëren aan de kust.

Stad aan het water
Het centrum van Lelystad heeft in de plannen en visies altijd op afstand van het Markermeer gelegen. Voor veel Lelystedelingen vormt het water de rand van de stad. Dit perifere karakter heeft geleid tot een onsamenhangend gebied. De enorme ruimte van het waterfront biedt de kans om een nieuwe bestemming te worden voor stad en regio. Een 3,5 kilometer lange kust zal Lelystad een prachtig nieuw gezicht aan het water geven.

Stad van meerdere buurten
De structuur van Lelystad is gevormd uit lange lijnen en verdeeld in functionele clusters. De wijken hebben een kleinschalige opzet waar woningen en wijkvoorzieningen in directe nabijheid zijn. De ruime groene opzet, de dreven, wegen en fietspaden versterken het op zichzelf staande karakter van de wijken. In de ruimtelijke verkenning van de kust is het als kans aangegrepen om een stedelijk landschap te ontwerpen met een grote variatie van wijken, landschappen en publieke ruimtes. Op hoofdlijn zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden: het Bataviakwartier, de haven, Saerdam, de sportzone en een aantal nieuwe wijken in Meerdijkhaven.



2.4 Hoofdopzet diagrammen en concepten



Huidige situatie


Het karakter van Lelystad
Het kustgebied als ecologische verbinding



Stad aan het water
De kust als verbindend element



Stad van meerdere buurten

2.5 Ruimtelijke opzet Bataviakwartier en Meerdijkhaven

1



Extreme Adventure Park Cellnex Toren
Een nieuwe sportieve vrijetijdsbestemming.

2



Een uitbreiding van BataviaStad Fashion Outlet naar het westen en de waterkant

3



Een nieuwe leisure en cultuurwijk met met actieve plinten
Voor bezoekers is er aan de rand parkeergelegenheid.
Locatie voor twee hotels.

4



Nieuwe Cruise Haven bij Bataviahaven
Nieuwe cruise haven bij Bataviahaven met capaciteit voor circa 10 rivercruiseschepen.

5



Nieuw openbaar strand voor heel Lelystad
Een recreatiestrand langs de kustlijn van Lelystad.

6



Een recreatie-, sport- en actieve zone
die bestaande gemeenschappen over de Houtribweg verbindt met de waterkant.

7



Nieuw buitendijks woongebied
Vier woonclusters met elk een variëteit aan verschillende woningtypologieën en landschappen.


1
2
3
4
5
6
7





3,2 kilometer kansen langs de kust

Bataviakwartier

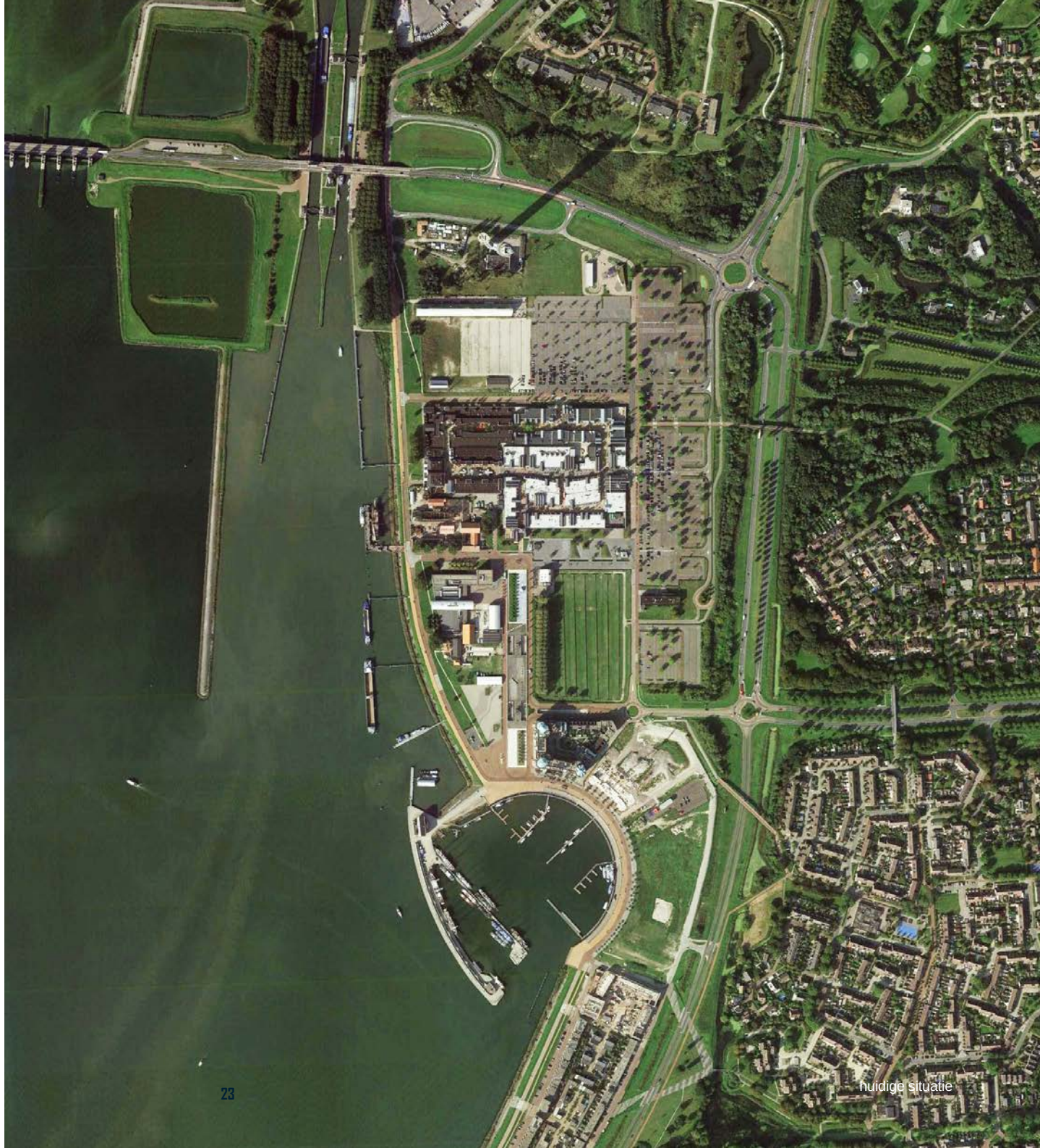
3

3.1 Aanleiding

Bataviakwartier is nog lang niet de plek die het zou kunnen zijn. Behoudens de ‘binnenwerelden’ van Bataviastad en Bataviahaven is er een grote leegte en een samenraapsel van gebouwen die veelal tijdelijk van aard zijn. Het gebied is sfeerloos en winderig. De ‘boulevard’ gaat van niets naar nergens, grenst aan het water maar maakt er nooit contact mee. Dat het hele gebied enorme potenties heeft, wordt lang en breed onderschreven maar het is nog niet gelukt om het echt waar te maken.

Er is alle aanleiding om te veronderstellen dat het tij kan keren. Er doen zich voor de komende jaren concrete kansen voor. Met Lelystad Next Level heeft Lelystad een nieuw elan te pakken. Provincie Flevoland en het Ministerie van OCenW zien kans om gezamenlijk Batavialand een kwaliteitsimpuls te geven. Bataviastad wil investeren in groei en in kwaliteit en Waterschap Zuiderzeeland heeft in het kader van het Hoogwaterbeschermingsprogramma een opgave om de dijk aan te pakken. Kortom: er staat in de komende jaren wat te gebeuren wat aanleiding geeft om nu een extra inspanning te plegen.

Het ontbreekt Bataviakwartier nu aan een helder perspectief en aan een heldere koers om daar te komen. Duidelijke keuzes zijn nodig: wat wordt de identiteit van het gebied, welke voorzieningen moeten worden aangetrokken en in welke randvoorwaarden moet worden geïnvesteerd?



huidige situatie

3.2 Programma

Gebied voor vrijetijdsbesteding

De aanwezigheid van de drie grote voorzieningen (Bataviastad, Batavialand en Bataviahaven), de ligging aan het water én de nog beschikbare ruimte maken dat Bataviakwartier over de potentie beschikt om verder uit te groeien tot het belangrijkste gebied voor vrijetijdsbesteding van Flevoland en omgeving (in het jargon: 'leisure'). Bataviakwartier levert voor de stad de meeste meerwaarde als onomwonden voor deze ontwikkeling wordt gekozen. Hiervoor zijn de volgende redenen:

- Bataviakwartier is de enige plek in Lelystad waar grootschalige leisure plaats kan vinden. Het geeft invulling aan beoogde regionale en (inter)nationale aantrekkingskracht van de stad.
- Het tilt Lelystad daadwerkelijk op een ander niveau en vergroot hiermee de positie binnen de regio.
- Een krachtig leisuregebied draagt bij aan de identiteit Lelystad als plek waar je graag wilt zijn (als inwoner en als bezoeker). Het maakt van Lelystad een logische bestemming om te bezoeken en om er te verblijven.
- Het creëert de gewenste synergie met reeds aanwezige voorzieningen en bezienswaardigheden waardoor het goed aansluit op de ambities van de huidige gebiedspartners en het is niet concurrerend met een andere plek elders in Lelystad, mede vanwege het duidelijke onderscheid ten opzichte van het Stadshart.

Randvoorwaardelijk voor een zuiver leisure-gebied is dat een aantal grote voorzieningen er daadwerkelijk voor zullen kiezen om zich in Lelystad/Bataviakwartier te vestigen. Op voorhand is niet met zekerheid te zeggen of dat lukt. Toch ligt het voor de hand om wel deze keuze te maken. Mocht onverhoopt de gewenste ontwikkeling niet op gang gekregen kunnen worden, dan kan indien wenselijk terug worden gevallen op het toevoegen van woningbouw.

Waarom geen woongebied?

De gemeenteraad van Lelystad heeft de ambitie uitgesproken om in de komende tientallen jaren te groeien met 40.000 extra woningen. Bataviakwartier zou dus ook ingezet kunnen worden om dit doel te bereiken. In de verkenning is dit scenario dan ook onderzocht. De redenen om daar niet voor te kiezen zijn:

- Bij een stad met 40.000 extra woningen horen ook voorzieningen waar de inwoners van de stad hun vrije tijd kunnen besteden en waar werkgelegenheid wordt gevonden. De invulling van Bataviakwartier als 'leisure'-gebied draagt daar sterk aan bij.
- Inzetten op leisure is een effectievere aanpak om meer reuring in het gebied te krijgen dan inzetten op wonen. Hotelgasten genereren veel meer omzet in de horeca dan bewoners en dragen dus beter bij aan de levensvatbaarheid van de bestaande en nieuwe horeca.
- Wonen en leisure zijn functies die alleen onder bepaalde randvoorwaarden goed samengaan. Wanneer voor de combinatie zou worden gekozen ontstaat een vergelijkbaar gebied als het Stadshart (en dus concurrentie) met woningen boven of naast kleinschaligere leisurevoorzieningen. Grote leisurevoorzieningen zullen een dergelijk gebied mijden. De huidige drie voorzieningen voorzien veel overlast (klachten) als ingezet zou worden op een woongebied in Bataviakwartier.
- De beschikbare ruimte is beperkt en wettelijke voorschriften (o.a. met betrekking tot geluidshinder) leggen restricties op. Wonen aan de kust is veel beter vorm te geven in Meerdijkhaven.



Haven Lelystad. Foto ©Merijn-Roubroeks

Drietrapsstrategie

Het concrete programma komt voort uit de volgende drie uitgangspunten:

1. ruimte geven aan de huidige gebiedspartners om te groeien;
2. voorzieningen toevoegen die de verblijfsduur verlengen en meerwaarde genereren voor bestaande voorzieningen;
3. voorzieningen toevoegen die zorgdragen voor een meerdaags verblijf en 24/7 levendigheid.

1. Ruimte geven aan huidige gebiedspartners om te groeien

De huidige drie grote voorzieningen zijn sterke merken met een sterk potentieel die samen nu Bataviakwartier dragen. Zij krijgen de ruimte om te groeien in kwantiteit en kwaliteit zodat ook de komende decennia deze voorzieningen hun waarde voor Bataviakwartier behouden.

Bataviastad is qua werkgelegenheid, ruimtegebruik en omzet veruit de grootste recreatieve onderneming van Bataviakwartier. Om dat te kunnen blijven moet Bataviastad zich positief blijven onderscheiden ten opzichte van andere outletcenters. Groei hoort daarbij: in vierkante meters, in uitstraling en in aanbod.

Batavialand is de culturele bijdrage aan Bataviakwartier. Om haar potentie waar te maken is cruciaal dat de verschillende onderdelen tot één geheel worden gesmeed en er nieuwe onderdelen (zoals het Nationaal Scheepvaartarcheologisch Depot) aan worden toegevoegd.

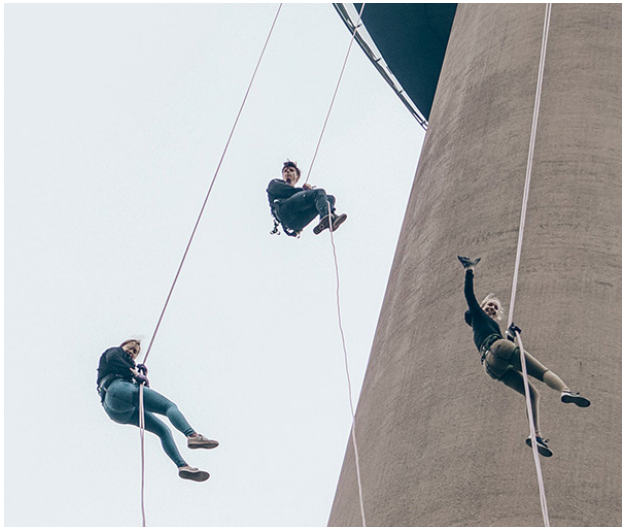
Bataviahaven is het nautische hart van Bataviakwartier. De haven is een passantenhaven voor de recreatievaart, thuishaven voor veel schepen van de bruine vloot, vertrekhaven voor de veerdienst naar Marker Wadden, evenemententerrein voor nautische evenementen zoals de HISWA en (turn around) haven voor river cruises. De groei van de haven vraagt ruimte, meer voorzieningen en een goede bereikbaarheid.

2. Voorzieningen toevoegen die de verblijfsduur verlengen en meerwaarde genereren voor bestaande voorzieningen

Het gaat om plezier, kortdurende activiteiten, gevarieerd qua aanbod voor diverse doelgroepen en geen hoge entreekosten. De gewenste schaal is zodanig dat ze ook een zelfstandig bezoekmotief vormen (waarvoor men de haven aandoet/waarna men Bataviastad inwandelt) en zelf profiteren van bezoekersstromen die door de huidige voorzieningen worden gegenereerd. Het laagdrempelig aanbod maakt het ook voor Lelystedelingen aantrekkelijk om vaker naar Bataviakwartier te gaan.

Boardwalk is de zone langs het water met gemengd horeca, shoppen, 'pay by ride'-attracties (reuzenrad, giant swing, draaimolen), exclusieve overnachtingen en entertainment. Zo'n zone is ook 's avonds open hetgeen langere openingstijden van Bataviastad rechtvaardigt. Het representeert qua setting, inrichting en 'look and feel' de krachtige en onderscheidende identiteit van Bataviakwartier gekoppeld aan de positionering (zie tabel) en aan de Hoofdstad van de Nieuwe Natuur.

Extreme adventure park is het gebied rondom de zendmast, de toren van Cellnex. Hier gaat het om een combinatie van extreme sporten (abseilen, tokkelen etc.) en om extreme ervaringen (uitzichtpunt op extreme hoogte etc). Dit concept is uniek voor Nederland en past goed als aanvulling op ander aanbod in het gebied. Mogelijk biedt het extreme adventure park ook ruimte voor de koppeling met een indoor thema park (edutainment) waar de toren dan een onderdeel van is.





Vertrekpunt is Kustvisie 2030

Met betrekking tot Bataviakwartier:

- **Ambitie:** goed bereikbaar, hoogwaardig en attractief gebied met een maritiem karakter waar bezoekers een boeiende dag kunnen doorbrengen.
- **Kernkwaliteiten:** complete dagervaring, winkel-outlet, moderne haven, cultureel aanbod en ligging aan het water.
- **Doelgroep:** bezoekers die genieten van luxe en gezelligheid en geïnteresseerd zijn in ontspanning, winkelen, watersport, evenementen, vermaak en cultuur. Volgens de leisure leefstijlen methodiek: stijlzoeker, harmoniezoeker en plezierzoeker.
- **Aanpak:** forse intensivering van het grondgebruik in de vorm van horeca, educatieve ontspanning, detailhandel en watersport. Dit ten behoeve van vrijetijdsbesteding ter bevordering van het meerdaagse verblijf en herhaalbezoek. Uitgangspunt is meervoudig ruimtegebruik binnen een bouwblok.

3. Voorzieningen toevoegen die zorgdragen voor meerdaags verblijf en 24/7 levendigheid

Daarvoor is het nodig dat een relatief groot aantal mensen wil en kan overnachten in Bataviakwartier. Ook hier gaat de keuze uit naar voorzieningen met een eigen bezoekmotief zodat ze eigen clientèle aantrekken en tegelijkertijd het totale leisure-aanbod versterken. Het naar Bataviakwartier krijgen van dergelijke voorzieningen is een uitdaging omdat ze zich in heel Nederland kunnen vestigen. Het bestaande aanbod (Bataviastad, -land en -haven) moet hen over de streep trekken.

Hotel met avondentertainment. Dit hoog segment (vier/vijf sterren) hotel vraagt om een unieke locatie met beeldbepalende architectuur. Het avondentertainment (bijvoorbeeld een dinnershow) geldt als eigen bezoekmotief. Qua klasse en doelgroep past een dergelijk hotel bij de gasten voor de river cruises, de culturele interesse voor Batavialand en bij het high class shoppen in Bataviastad. Qua omvang gaat het om ca. 80-150 kamers.

Hotel met waterpark. Een midden segment (drie sterren) hotel met waterpark (of eventueel een ander thema) heeft als kenmerk dat het grote aantallen gasten trekt (ca. 350.000 /jr) waarvan een relatief hoog percentage blijft overnachten (>75%). Elke nacht verblijven er 700-1.000 gasten die overdag en 's avonds vertier zoeken. Daarmee is dit hotel een belangrijke 'poot' onder bestaansrecht van horeca en andere voorzieningen in heel Bataviakwartier.

Doelgroep
Stijlzoeker
Harmoniezoekers
En op termijn plezierzoeker

Merkwaarden
Alles-in-één
Gezellig
Ontspanning
Premium
Maritiem
Edutainment

Kernkwaliteit
Whole day experience
Batavia Stad Fashion Outlet
Batvialand Erfgoedpark
Moderne haven
Ligging aan het water

Kernpropositie
Batavia Kwartier biedt een premium totaalbeleving voor jong en oud met een stijlvolle shopbeleving, uniek cultureel aanbod, gezellige horeca, een moderne haven en goede voorzieningen. In Batavia Kwartier geniet u van een compleet dagje uit in een ontspannen omgeving aan het water.



Hilton Amsterdam Airport Schiphol, Mecanoo architecten



Wilderness Resort, Wisconsin, USA

3.3 Ruimtelijke opzet Bataviakwartier

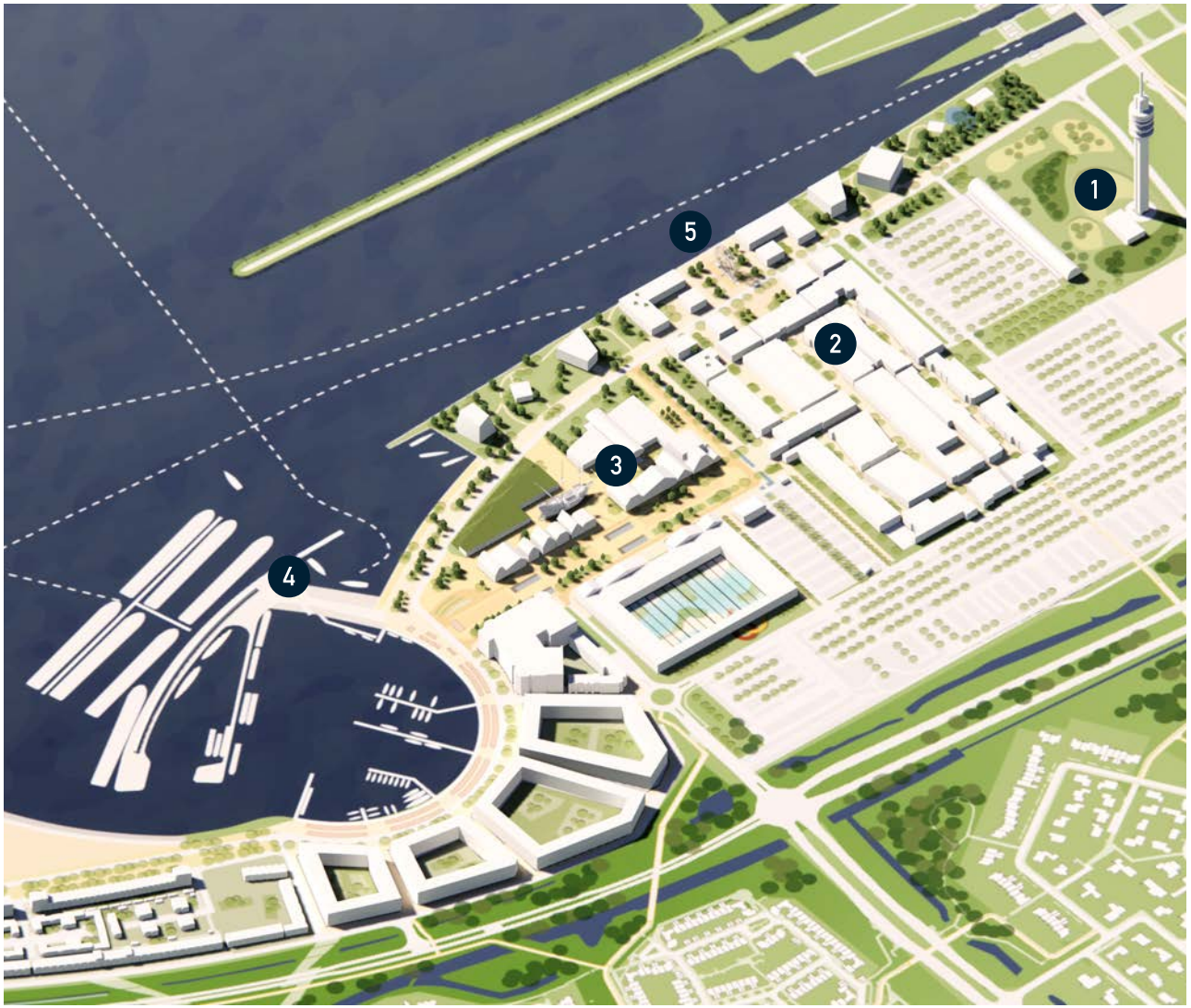
1. **Extreme Adventure Park Cellnex Toren**
   Een nieuwe sportieve vrijetijdsbestemming

2. **Een uitbreiding van BataviaStad Fashion Outlet naar het westen en de waterkant**

3. **Een nieuwe leisure-en cultuurwijk met actieve plinten**
   Voor bezoekers is er parkeergelegenheid aan de rand. Locatie voor hotel met waterpark en voor hotel met avondprogrammering.

4. **Nieuwe Cruise Haven aan Bataviahaven**
   met capaciteit voor circa 10 cruiseschepen

5. **Park zone langs de hele waterkant met gemengde horeca, winkelen, attracties enentertainment**




Een krachtig cultuur, haven en
leisuregebied draagt bij aan
de identiteit Lelystad als plek
waar je graag wilt zijn

3.4 Openbare ruimte boulevard

De boulevard vormt de verbindende ruggengraat langs de kust van Lelystad. Van zuid naar noord verandert het karakter van de route van Meerdijkhaven tot aan Bataviakwartier van een omgeving met wonen, verblijven en recreëren tussen de duinen en het strand naar een gemengd, stedelijk levendig gebied met leisure. De boulevard is een plek waar wijken, leisure, haven, ontspanning, sport en cultuur elkaar ontmoeten. Het is een rijke beleving van de kust die aansluit op het karakter van de grotere regionale schaal door ondermeer fiets- en wandelroutes, de verbinding met het water en de natuurgebieden van Nationaal Park Nieuwland.

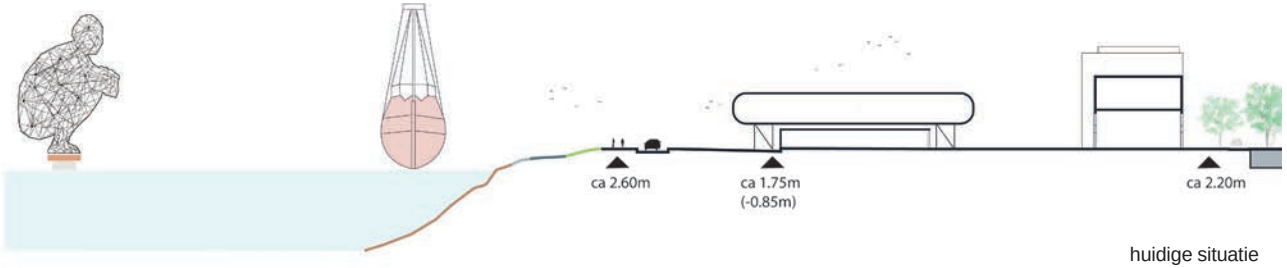
Bataviakwartier beleef je vanaf de dijk en de kade waar de verschillende entrees voor Bataviastad, Batavialand, diverse horeca zoals De Cantine en de aanlegplaatsen in de haven elkaar afwisselen. De boulevard biedt een rijke variatie in programma en beleving:

- Het leisure programma rond de Zendmast heeft een groen en avontuurlijke uitstraling.
- Bataviastad heeft een omsloten karakter met een vestingsmuur tot aan het waterfront. Poorten in de muur leiden de boulevard tot in de binnenwereld van Bataviastad.
- Ter hoogte van Batavialand beleef je de boulevard op de kade en de dijk als een verhoogd podium met vergezichten over het Markermeer. Een oplopend grastalud dat Het Nationaal Scheepvaartarcheologisch Depot afdekt biedt zicht op de Batavia en de wijde omtrek.
- Een parkachtige buitendijkse landaanwinning voor Batavialand biedt ruimte voor de ontwikkeling van een markant hotel op de kop van de haven en boulevard.

De boulevard rondom Bataviahaven heeft een hoog en laag gedeelte. Het lage deel versterkt de havenbeleving dicht bij de schepen en het water. De hoge route vormt de stedelijke kade met terrassen en zicht tot ver op het Markermeer.

De boulevard heeft een grote variëteit met een levendig leisure programma. Tegelijkertijd is de identiteit van 'hoofdstad van de nieuwe natuur' langs de gehele kust van Lelystad voelbaar door de beleving en het zicht op duinlandschappen, eilanden en stranden.





huidige situatie



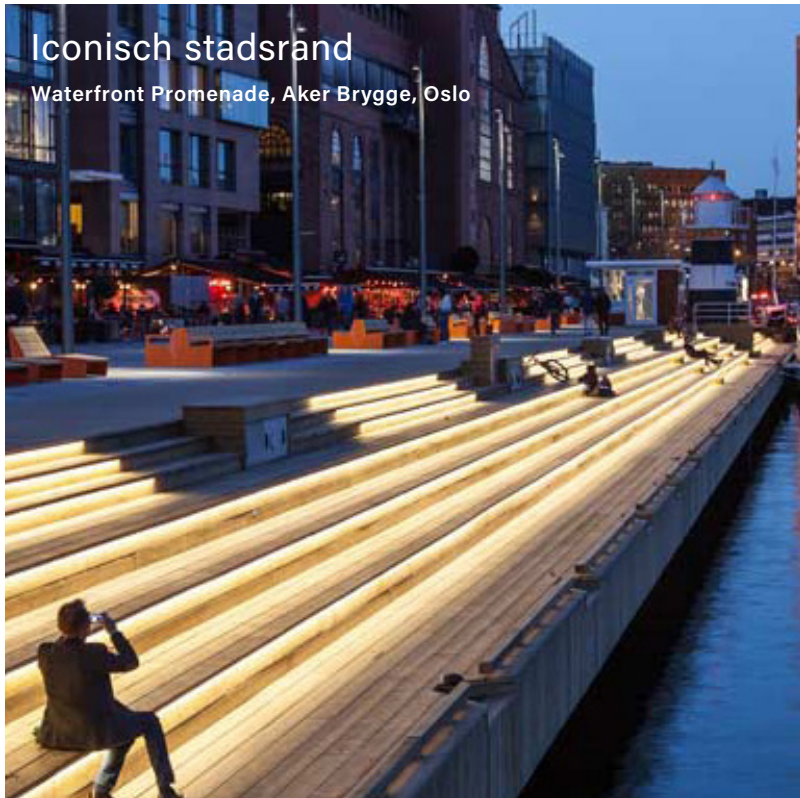
toekomst visie

De boulevard is een plek waar wijken, leisure, haven, ontspanning, sport en cultuur elkaar ontmoeten



Groene, toegankelijke rand

Silkeborg Lake Front Masterplan, Denmark



Iconisch stadsrand

Waterfront Promenade, Aker Brygge, Oslo

3.5 Openbare ruimte Lelybaan

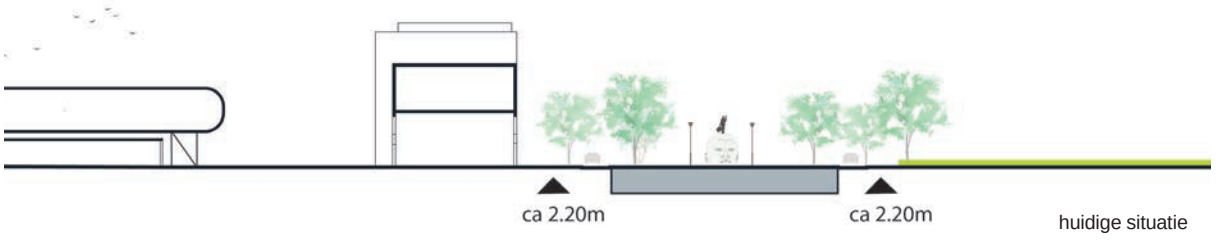
De huidige Lelybaan bestaat uit een lange parkeerlus met in het midden een kunstzinnig vormgegeven wandelpromenade boven op de parkeergarage. De Lelybaan valt uit de toon door zijn grootschaligheid en de wandelpromenade wordt nauwelijks gebruikt. De ruimte heeft daarentegen veel potentie om de verbindende schakel te vormen tussen Bataviastad, het Batavialand en Bataviahaven. Met het toevoegen van nieuw leisure programma zoals een thema hotel met waterpark, maar ook de herontwikkeling van het museum en de werf ontstaat een aantrekkelijke laan tussen haven en stad. De ruimte van de Lelybaan krijgt beschutting, vorm en sfeer door de gevels van betreffende voorzieningen.

De werf en het schip worden verplaatst van de huidige locatie naar de locatie van Batavialand. Het schip vormt een centraal onderdeel waar aan de noordkant het museum en de archieven zijn gesitueerd en aan de zuidkant het nieuwe depot en de werf een plek vinden in een open relatie met de haven. Hier is tevens de entree van het museum. De gevels langs de Lelybaan dienen zodanig te zijn dat – middels doorkijkjes – de Batavia optimaal tot z'n recht komt en het geheel zowel een eenheid vormt als voldoende differentiatie kent. Een idee kan zijn om kleinschalige ondernemers van de werf, zoals glasblazers en de houtwerkplaats een plek te geven in de gevel.

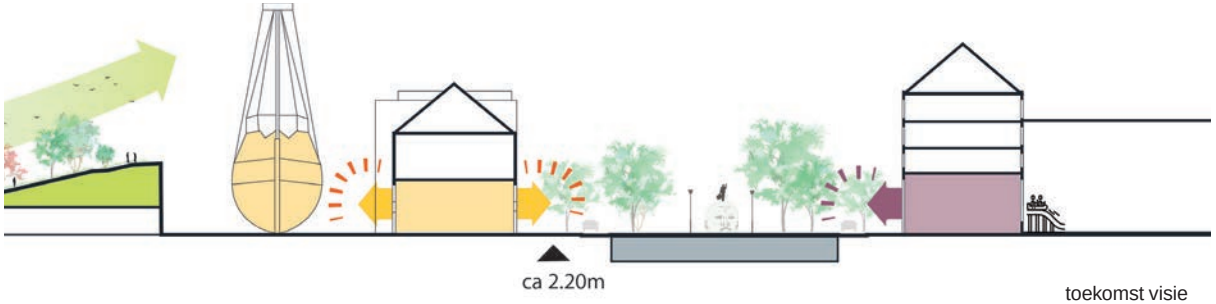
De oostkant van de Lelybaan krijgt een nieuwe invulling met hotel en waterpark. Het hotel heeft langs deze laan een getrapte opbouw en afwisselend terugliggende gevels die ruimte bieden voor de entree en horeca van het hotel. Qua gevelstructuur sluit het aan op de woonblokken bij de haven.



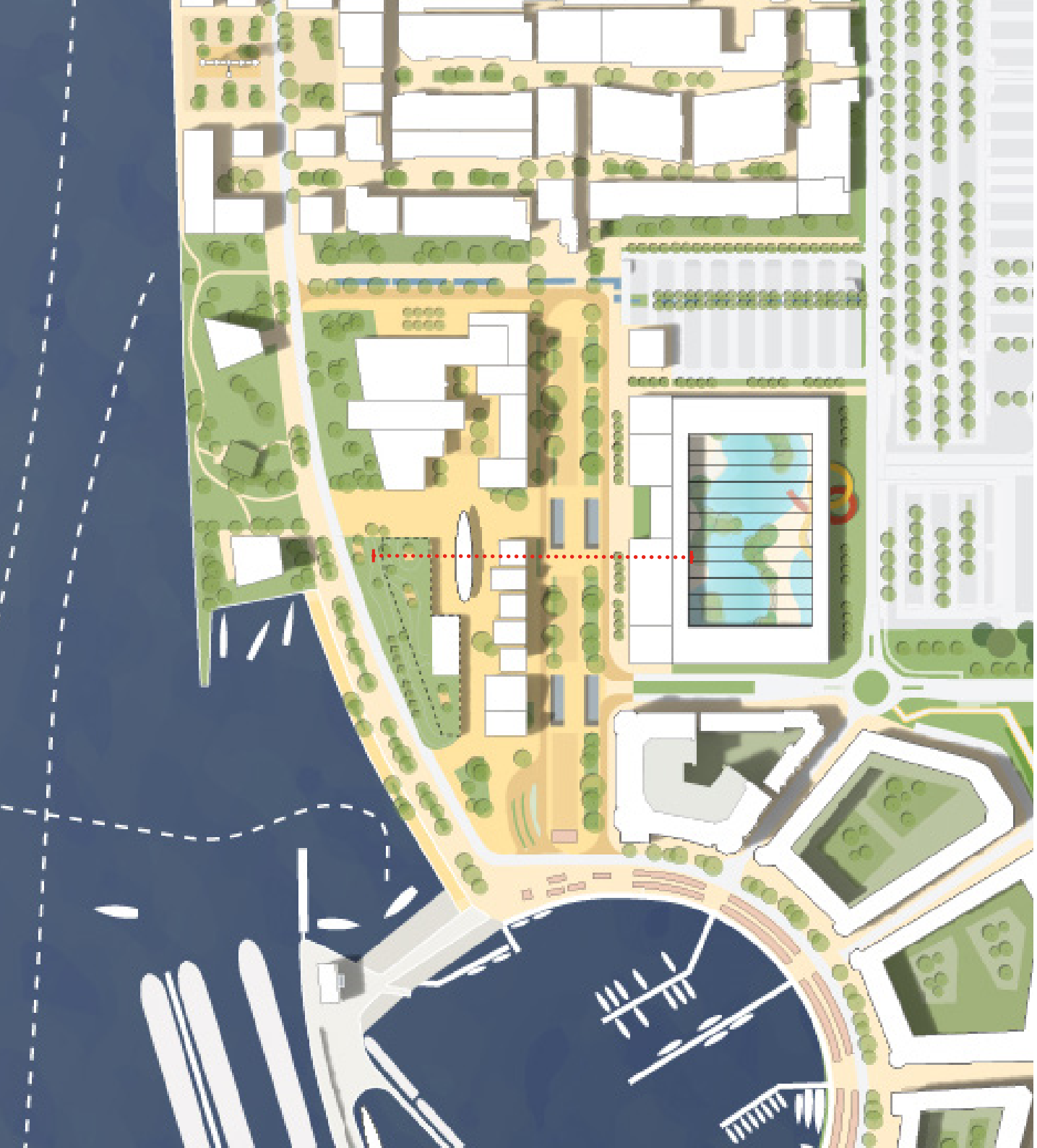
huidige situatie



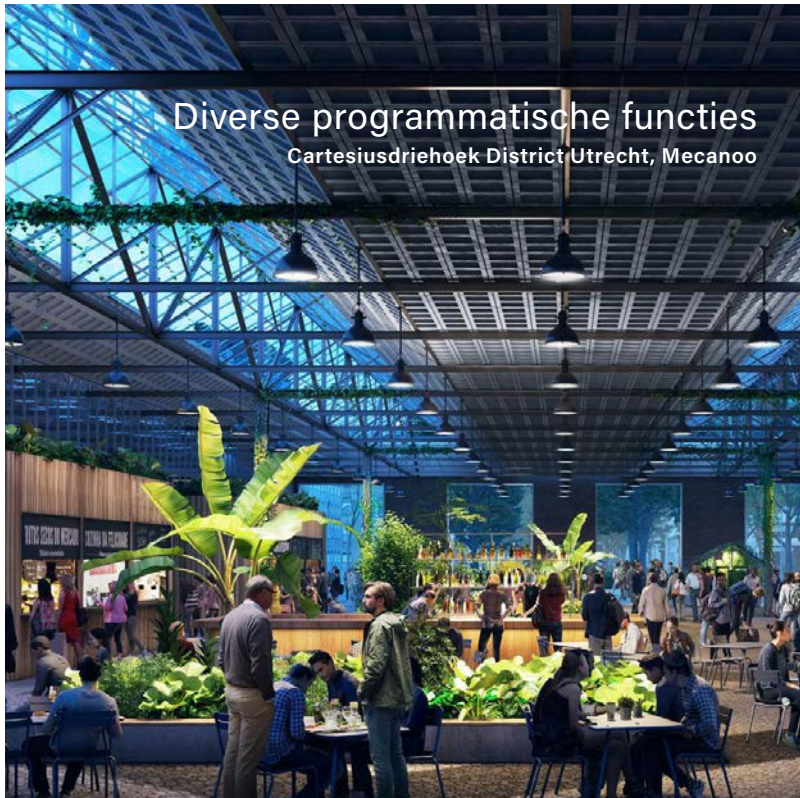
huidige situatie



toekomst visie

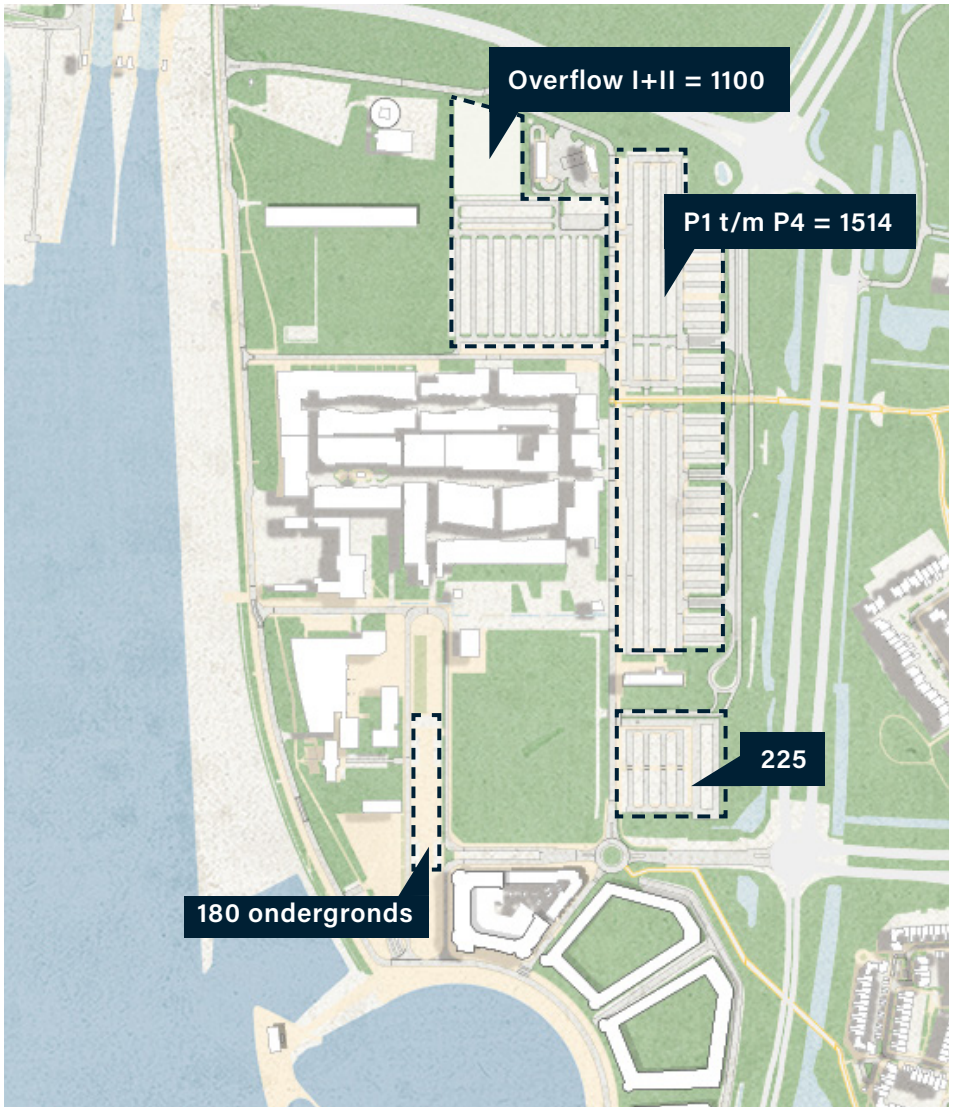



Leisure en cultuur programma ax
Cartesiusdriehoek District Utrecht, Mecanoo


Diverse programmatische functies
Cartesiusdriehoek District Utrecht, Mecanoo

3.6 Ontsluiting en parkeren

Verkeer en parkeren definitief 2012



Huidige parkeerplaatsen totaal: **ca. 3019**



Mogelijk extra parkeerplaatsen: **+ca.1200**

Aanname: gemiddelde 25m²/parkeerplaats


huidige situatie

STUDIE

Buitendijkse uitbreiding

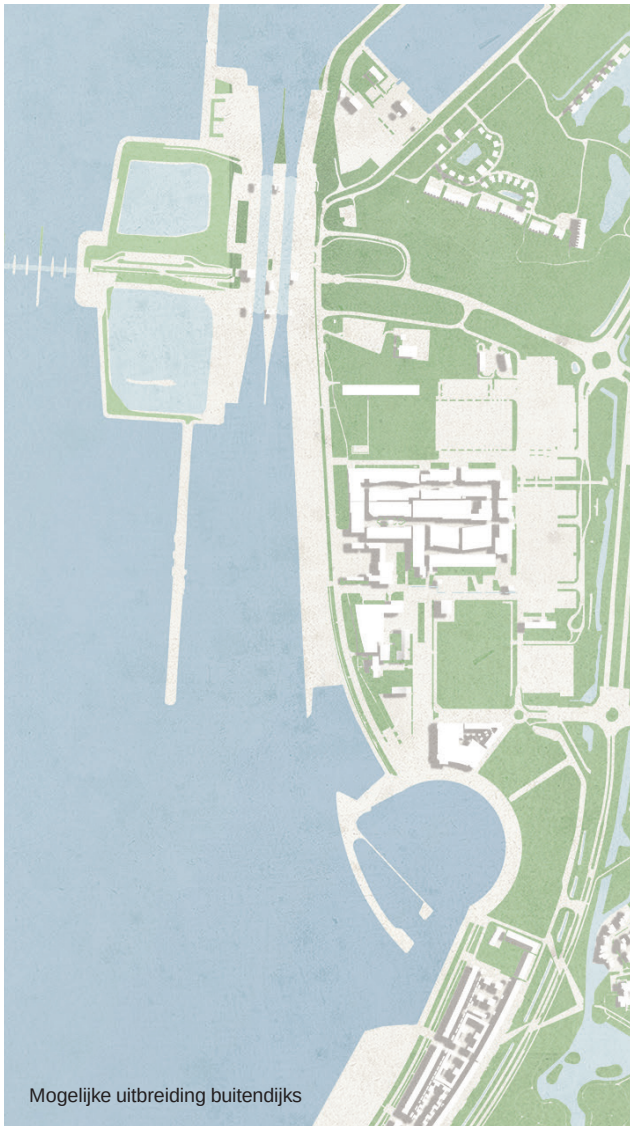
Een buitendijkse uitbreiding ter plaatse van Bataviakwartier creëert de mogelijkheid om de ligging aan het water goed te benutten. Het schept extra ruimte, maar nog belangrijker, het schept de mogelijkheid om de vaak gure wind te breken.

Wind heeft nu vrij spel. Bij de overheersende westenwind waait de wind direct over het Markermeer. Om te kunnen profiteren van ligging aan het open water met fantastische vergezichten op het Markermeer en de levendigheid van langsvarende schepen: schepen is verblijfsruimte nodig met voldoende beschutting op winderige dagen. De buitendijkse uitbreiding betreft een relatief smalle strook tot aan de vaargeul van ca. 40-60 meter breed. Deze strook grenst aan de vrijwaringszone van de dijk waar bebouwing en andere objecten die eventueel de dijkveiligheid kunnen bedreigen niet zijn toegestaan. Dit betreft vanaf waterlijn tot aan eerste bebouwing circa 55 meter. De buitendijkse uitbreiding heeft als belangrijk voordeel dat het de golven op afstand houdt van de dijk. De werkelijke vrijwaringszone kan dan veel kleiner zijn. Zo ontstaat over een lengte van ca. 500 meter een gebied van ca. 100 m breed met ruimte voor bebouwing en/of park.

De buitendijkse uitbreiding is kostbaar maar ook zeer waardevol. Het vraagt een stevige inspanning om waar te maken waarbij de hulp van Waterschap Zuiderzeeland, Provincie Flevoland en Rijkswaterstaat onontbeerlijk is.



Huidige situatie



Mogelijke uitbreiding buitendijks

STUDIE

Uitstraling gevels

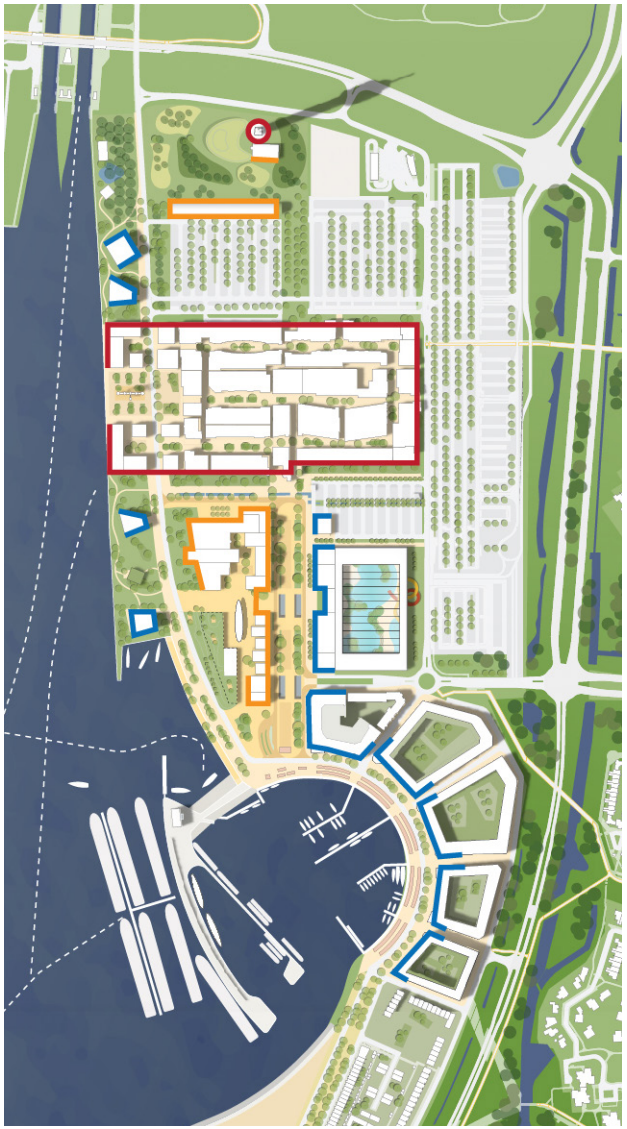
Bataviakwartier is te beschouwen als een aantal grootschalige percelen die elk een eigen functie in het gebied vervullen met een sterk eigen karakter. Als voorziening zelf richt het zich op een eigen binnenwereld terwijl het samenspel van de buitengevels identiteit verleent aan de tussengelegen openbare ruimtes. Deze diversiteit is de kracht van deze plek:

De 'binnenwerelden' zijn niet alleen functioneel in het zorgdragen voor een eigen identiteit, het zorgt ook voor de noodzakelijke beschutting tegen de wind zodat het er fijn vertoeven is. De belangrijkste zijn:

- Binnen de ommuring is Bataviastad een eigen binnenwereld van een gezellige menselijke maat waar je volop kan opgaan in de wereld van winkelen en horeca. Deze binnenwereld strekt zich uit tot aan het water.
- Batavialand biedt een geheel andere beleving. Door de verplaatsing van de werf ontstaat hier de mogelijkheid om een beschutte binnenruimte te creëren waarbij museum, depots en werf de omkadering vormen met in het midden het schip de Batavia. Dit samenhangende ensemble is een plek waar je in aanraking komt met de geschiedenis van Flevoland, ambacht, cultuur en educatie.
- Het perceel van het hotel met waterpark biedt de kans om een nieuwe functie met een grootschalig en onderscheidend karakter aan het gebied toe te voegen waarbij het waterpark wordt omgeven door de bebouwing van het hotel. De beleving bij deze plek zal zich vooral richting op ontspanning en avontuur.
- Ook de ruimte rondom de zendmast kan zich ontwikkelen tot een eigen binnenwereld met leisure en survival.

Deze serie percelen met elk een eigen invulling en betekenis in het gebied maakt dat het Bataviakwartier een plek wordt met een gevarieerd aanbod en een grote variatie in de beleving.

De architectonische verschijning van de 'buitengevels' bepalen de identiteit van de openbare ruimtes en zorgen ook hier voor beschutting. De ommuring van Bataviastad heeft een nadrukkelijk eigen karakter. Op dezelfde manier kan Batavialand ruimtelijk een duidelijkere eenheid vormen door een straatgevel langs de Lelybaan en een duidelijk begrenzing in de vorm van een talud langs de boulevard. Voor het themahotel kavel is een vergelijkbare gedachte passend. De Lelybaan kan ook aan deze kant duidelijk gedefinieerd worden middels een gevarieerd gevelbeeld met hotel, lobby en shops. Het uitgangspunt om de verschillende karakters van elk perceel te benadrukken zal bijdragen aan een gebied dat bekend zal staan om een breed en gevarieerd aanbod van bestemmingen, een grote diversiteit van doelgroepen zal aanspreken en de veelzijdige beleving van het Bataviakwartier zal doen toenemen.



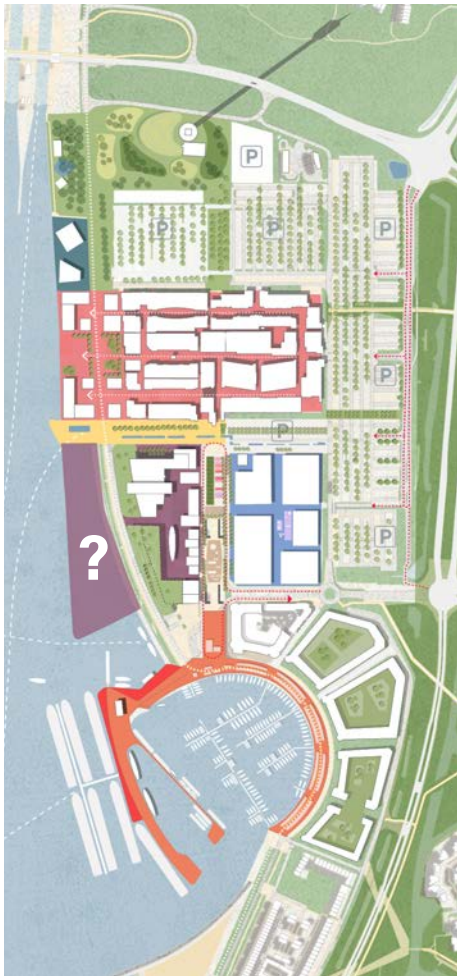
Programma

Verkenning van verschillende mogelijke programmatische scenario's in Bataviakwartier.



Scenario A

Leisure, cultuur en retail focus met nieuwe cruiseterminal.



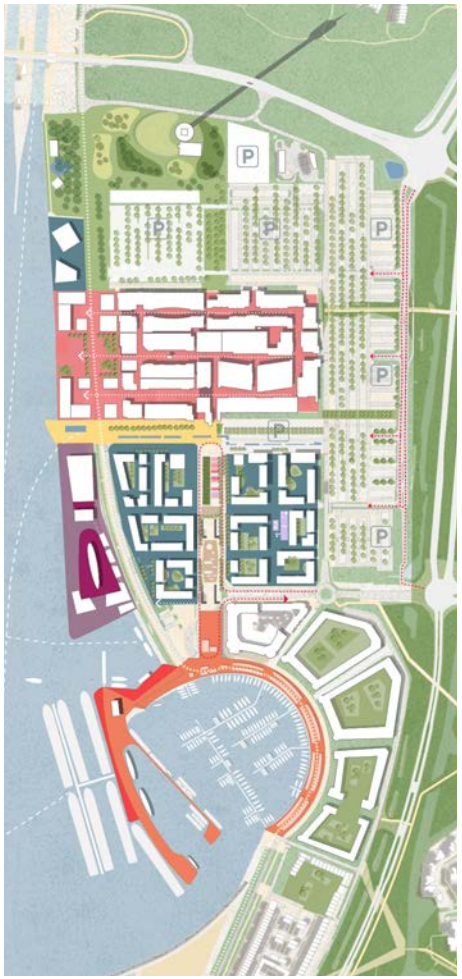
Scenario B

Vergroot leisure, cultuur en retail focus met en nieuwe cruiseterminal. Mogelijke uitbreiding buitendijk.



Scenario C

Leisure, cultuur, retail en wonen (op het oosten) met uitbreiding buitendijk. Nieuwe cruiseterminal.

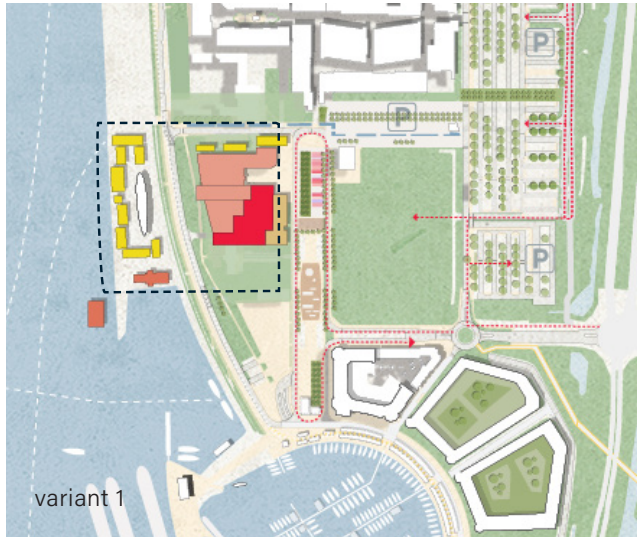


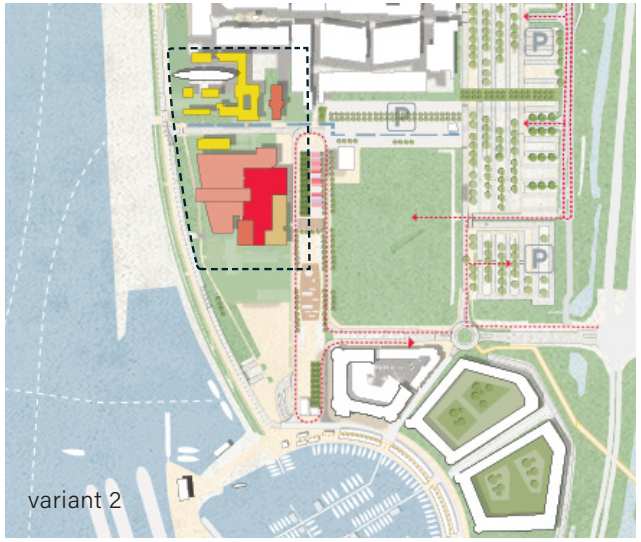
Scenario D

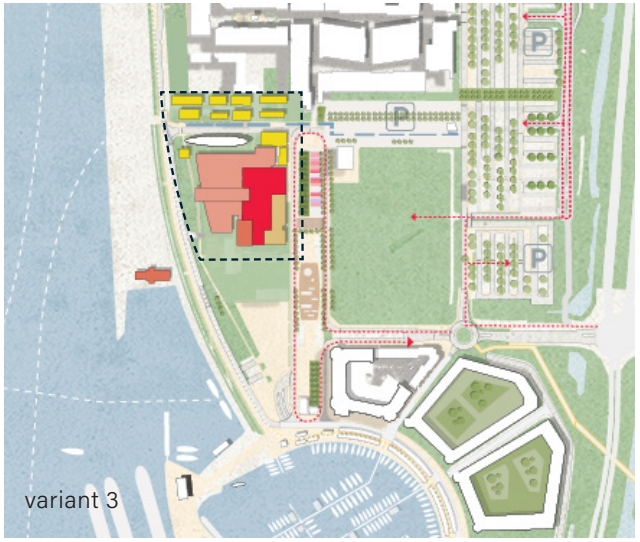
Cultuur, retail en wonen (met leisure in de plint) uitbreiding buitendijk. Nieuwe cruiseterminal

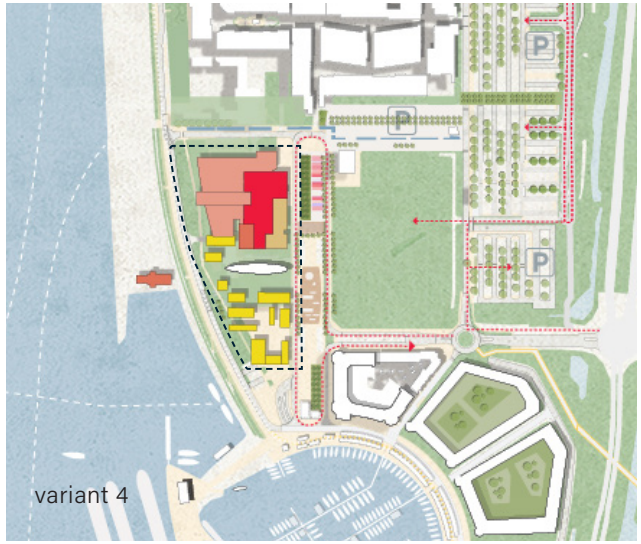
Doorontwikkeling Batavialand

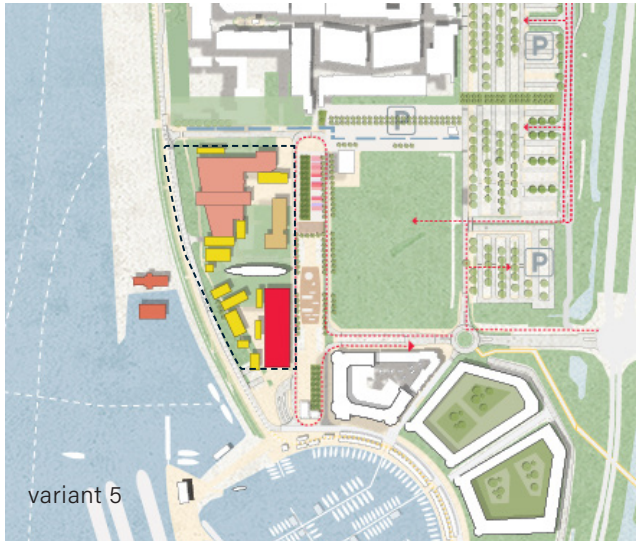
Studie naar verschillendemogelijkemanierenomde Doorontwikkeling van Batavialand vorm te geven (museum, schip, werf en depot).

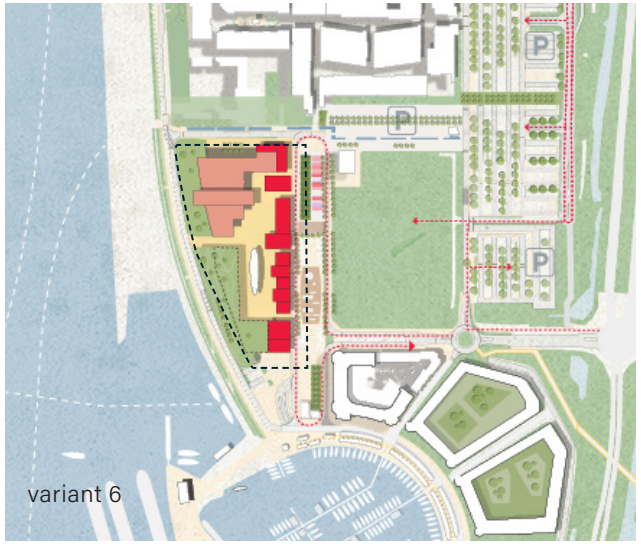












3.7 Ontwikkelingsperspectieven gebiedspartners

BataviaStad

Bataviastad heeft ruimte nodig voor groei in vierkante meters, in uitstraling en in aanbod binnen het outletconcept. De ontwikkelingsperspectieven voor Bataviastad zijn:

- uitbreidingsruimte ter plaatse van de Bataviawerf (zwaartepunt is shopping);
- uitbreidingsruimte naar het water (zwaartepunt is horeca en vermaak);
- de Zuidpoort als volwaardige toegang tot Bataviastad waardoor de bezoekersstromen gunstiger worden verdeeld over het outletcenter.

Indirect profiteert Bataviastad ook van andere ontwikkelingen binnen Bataviakwartier: er is meer te doen waardoor de verblijfsduur toeneemt en de andere leisurevoorzieningen trekken nieuw publiek aan die ook het shoppingcenter zullen bezoeken.

Om de Zuidpoort als volwaardige toegang goed te faciliteren is in het vervolg een nadere uitwerking nodig waarbij alle aspecten worden beschouwd vanaf het moment dat de bezoeker Bataviakwartier nadert tot aan het binnengaan van Bataviastad. De volgende onderdelen spelen daarbij een rol:

- het upgraden van de zuidelijke rotonde tot een volwaardige tweede toegang tot Bataviakwartier en Bataviastad;
- het herinrichten van de parkeerterreinen;
- het voormalig sportmuseum (Unit 510) saneren en omvormen tot parkeren;
- de parkeerplaatsen voor lang parkeren en voor kort parkeren optimaliseren (nader onderzoeken hoe) voor meer parkeercapaciteit en een flexibelere invulling;
- een visuele en functionele scheiding tussen het noordelijke en zuidelijke parkeerterrein van Bataviastad;
- herinrichten Bataviaplein zodat het optimaal bijdraagt aan de toegeleiding van bezoekers naar de Zuidpoort ;
- ruimte bieden aan meerlaags parkeren langs het Bataviaplein, geïntegreerd in het bouwblok met hotel-waterpark.





Bataviastad Fashion Outlet, Lelystad

Batavialand

Batavialand is de culturele bijdrage aan Bataviakwartier. Het is gepositioneerd in het hart van Bataviakwartier waardoor het extra belangrijk is dat deze voorziening in de komende jaren uitgroeit tot een plek die positief bijdraagt aan de kwalitatief hoge uitstraling van het gebied als geheel. De ontwikkelingsperspectieven voor Batavialand zijn:

- het samenbrengen van de Batavia, de Bataviawerf en scheepsvaartsarcheologie op één plek waardoor een uniek samenhangend verhaal kan worden verteld;
- de Batavia op het land plaatsen waardoor het schip behouden kan worden en voor lange tijd de (visuele) trekker voor het gebied kan blijven, zij het niet direct volledig zichtbaar en toegankelijk;
- de werf verplaatsen naar de omgeving van Bataviahaven zodat de nautische elementen elkaar versterken;
- het inpassen van het Nationaal Scheepsarcheologisch Depot;
- het creëren van een multifunctioneel entreegebouw aansluitend op de haven dat tevens dienst kan doen voor ticketverkoop van de veerdienst, informatiepunt voor Nationaal Park Nieuw Land en terminal voor de river cruises.

Batavialand wordt samengebracht op één perceel waarbij het uitgangspunt geldt dat het huidige hoofdgebouw behouden blijft. Bij de nadere uitwerking spelen de volgende aspecten een rol:

- de exacte positionering van de verschillende onderdelen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de omgeving;
- een zichtbare relatie van de Batavia en de Bataviawerf met het water;
- de uitstraling van het geheel aan gevels langs de Lelybaan en de boulevard waardoor de kwaliteit van de openbare ruimte wordt versterkt;
- een goede inpassing van De Cantine als onderdeel van Batavialand;
- een zodanige uitwerking van het multifunctionele entreegebouw dat het recht doet aan de prominente plek die het inneemt.





Batavialand museum en schip, Lelystad

Bataviahaven

De groei van Bataviahaven vraagt ruimte, meer voorzieningen en een goede bereikbaarheid. Een levendige haven draagt bij aan de algehele reuring in Bataviakwartier. De ontwikkelingsperspectieven voor Bataviahaven zijn:

- verhoging van de bezettingsgraad van de haven door het aantrekkelijker worden van het Lelystadse deel van het Markermeer voor de recreatievaart en door de algehele kwaliteitsimpuls van Bataviakwartier waardoor het een aantrekkelijke haven wordt voor dagbezoek en overnachtingen;
- versterking van de nautische uitstraling van de haven door de Batavia en de Bataviawerf binnen de (visuele) invloedssfeer van de haven te brengen;
- doorontwikkeling tot één van de belangrijkste river-cruise havens in dit gedeelte van het stroomgebied van de Rijn waarbij een significant deel van de schepen Lelystad gebruikt als vertrek- en aankomsthaven ('turnaroundhaven'.
- doorgroeien tot dé nautische evenementenlocatie van Nederland.

De verdere ontwikkeling tot belangrijke turn around haven voor de rivercruises vraagt om een nadere uitwerking waarbij de hele logistieke keten in ogenschouw genomen moet worden. De volgende onderdelen spelen daarbij een rol:

- het aanleggen van een hoogwaardige aanlegvoorziening met bijbehorende faciliteiten van voldoende capaciteit (range van 7-13 schepen, nog nader af te bakenen) aan de buitenzijde van de havenmuur zodat de het vrije zicht vanaf de boulevard op het open water zo min mogelijk wordt belemmerd door afgemeerde schepen;
- het integreren van een terminalvoorziening (ontvangst gasten, opslag bagage) in het multifunctionele entreegebouw voor Batavialand
- goede faciliteiten voor wat betreft de afwikkeling van opvarenden en bevoorrading (touringcars, leveranciers etc.);
- hotelfaciliteit en (avond)vermaak in directe omgeving.





Bataviahaven, Lelystad

Zendmast

De zendmast is in eigendom van Cellnex en ligt aan de buitenrand van Bataviakwartier. De toren geeft aanleiding om te benutten voor outdooractiviteiten zoals abseilen. Initiatieven daartoe zijn in ontwikkeling. Rondom de toren liggen gemeentelijke percelen. In combinatie met de zendmast zelf biedt het gehele terrein perspectief om ontwikkeld te worden tot een ‘adventure park’. Een nadere uitwerking moet concreet zicht geven op een realiseerbaar programma, benodigd ruimtebeslag en op de financiële haalbaarheid waaronder het kunnen betalen van marktconforme grondprijzen.



Cellnex TV toren Lelystad. Foto ©Freddy Schinkel

Ondernemers

Naast de grote recreatieve stakeholders zijn in Bataviakwartier diverse andere ondernemers actief, in de horeca, in de haven en in en rond Bataviastad. De beoogde toekomstige ontwikkeling van Bataviakwartier biedt ook voor hen kansen. Deze zijn:

- sterke stijging aantal overnachtende personen naar ca.1.500-2.000 per nacht (beide hotels en haven samen) met kansen voor de horeca en avondvertier;
- ‘boardwalk’ langs het water met ruimte voor kleinschaligere recreatieve voorzieningen en ondernemerschap;
- groei en toename grootschalige leisurevoorzieningen leveren kansen voor toeleveranciers.

Bewoners

Binnen Bataviakwartier blijft het wonen beperkt tot de vijf blokken rondom de havenkom. De beoogde ontwikkeling in Bataviakwartier vergroot de aantrekkelijkheid van de buitenruimte en daarmee van de woonkwaliteit. Tegelijkertijd wordt het veel drukker hetgeen positief ervaren kan worden als ‘meer reuring’ maar onvermijdelijk levert het soms ook overlast.
Met name voor de bewoners van blok 1 verandert de omgeving en daarmee ook het uitzicht. Door het hotel aan de waterkant op aanzienlijke afstand (ca. 200 meter) van blok 1 te situeren en de rivercruiseschepen te concentreren achter de havenmuur wordt zoveel als mogelijk recht gedaan aan het belang van een mooi uitzicht. Bij de nadere uitwerking van alle bebouwing zal preciezer gekeken moeten worden naar bouwhoogtes en zichtlijnen.

Meerdijkhaven

4

4.1 Aanleiding

Meerdijkhaven is een van de weinige nog ‘onontgonnen’ gebieden van Lelystad. Het braakliggend terrein is een opgespoten zanddepot uit de tijd van de aanleg van de dijk en is langzamerhand begroeid geraakt met duindoorn en grazige vlaktes. Deels is het zand nog zichtbaar. Buitendijks is het al even ‘onaangeraakt’. De dijk vormt de harde grens tussen water en land, behalve aan de zijde van Lelystad-Haven waar een loswal aansluit op het werkterrein van Rijkswaterstaat.

Het binnendijkse gedeelte staat al heel lang op de nominatie om net als het noordelijker gelegen deel (Saerdam) omgevormd te worden tot woonwijk. De Kustvisie 2030 ziet voor de langere termijn (na 2030) ruimte voor buitendijkse woningbouw.

Het gegeven dat het gebied zowel binnen- als buitendijks nog onontgonnen is, geeft aanleiding om te verkennen op welke wijze dit gebied kan bijdragen aan de nieuwe ambities van Lelystad: een forse toename van het inwonertal en het vormgeven van de nieuwe identiteit: Lelystad als hoofdstad van de nieuwe natuur.



4.2 Programma

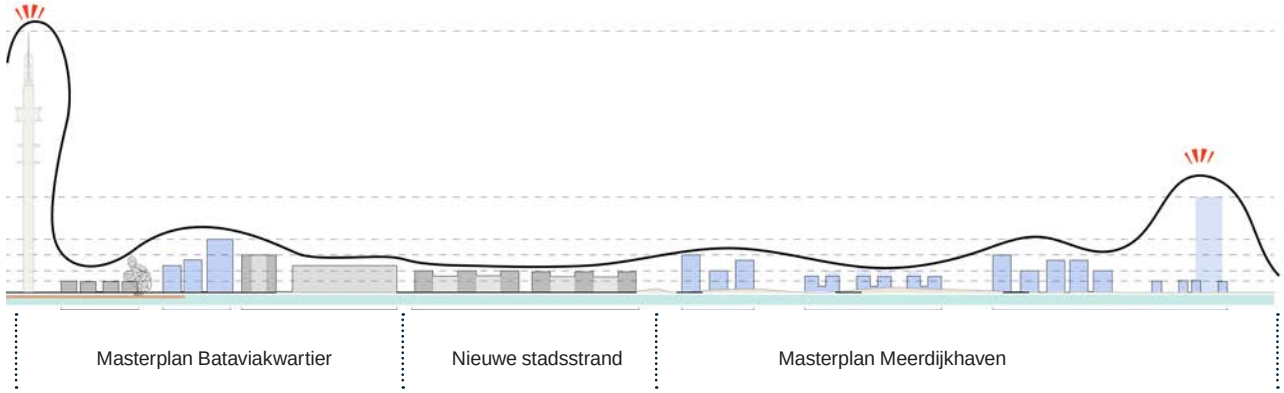
Voor Meerdijkhaven ligt geen vastomlijnd programma waar invulling aan moet worden gegeven. Het inzetten op wonen ligt voor de hand maar de mate waarin, de aantallen en de woontypologie ligt nog helemaal open. Wel is de ambitie van Lelystad Next Level en de politieke ambitie om te groeien met 40.000 woningen sturend. Er is behoefte aan onderscheidende woonmilieus die gebruik maken van de ligging in en aan het water (kwaliteit) en tegelijkertijd aan relatief grote aantallen woningen (kwantititeit).

Naast de woonfunctie is de openbare ruimte belangrijk. Alle Lelystedelingen moeten in aanraking kunnen komen met dit stukje kust. Meerdijkhaven en de buitendijkse strook tot aan Bataviahaven moet aanleiding geven om er te verpozen: wandelen langs het water, sporten en zwemmen.

Het woonprogramma dient ook invulling te geven aan de duurzaamheidsambities van de stad: natuurinclusief, energieneutraal, klimaatbestendig en circulair. Dit past bij het zijn van hoofdstad van de nieuwe natuur.

Uiteindelijk zullen de aantallen te bouwen woningen ook afhankelijk zijn van de te hanteren financiële uitgangspunten. De hoge ambities qua openbare ruimte zullen bekostigd moeten worden uit het batig saldo van de woningen.

Gekoppeld aan de ambitie van aantallen ligt ook een vraag naar typologieën en daarmee gekoppeld bewuste keuzes ten aanzien van hoogten: hoe hoog, op welke locatie, zichtbaar vanaf het water, et cetera. De kust geeft aanleiding om aan hoogbouw te denken en daarmee bij te dragen aan het silhouet van de stad. Omdat hoogbouw op grote afstand zichtbaar is, vraagt dit nauwe afstemming met hoogbouw elders in Lelystad.




Strand
stadstrand
wonen
sportszone
wonen
Woonwijk
Woonwijk
Woonwijk
Woonwijk
Actief
sportgebied

4.3 Ruimtelijke opzet Meerdijkhaven

Onderscheidend woonlandschap

Het karakter van kleinschalige woonbuurten is kenmerkend voor de oorspronkelijke opzet van Lelystad. In schaal sluit het ontwerp van Meerdijkhaven hierop aan. De routes vanuit de bestaande stad, het groen van de dreven en publieke ruimte zoals de sportstrook worden voortgezet tot aan de waterkant.
Deze publieke ruimte is een rijke aaneenschakeling van duinen, stranden en rietlanden. Te midden van deze prachtige omgeving is een aantal woonbuurten gelegen die in schaal refereren aan de buurten van de bestaande stad.

Voorzieningen zijn altijd nabij zoals de scholen, sport en winkels in de omliggende wijken, maar ook het Bataviakwartier met de gezellige haven maakt onderdeel uit van je leefomgeving.

De woongebieden in Meerdijkhaven zijn allen goed met elkaar verbonden. De woningvariatie is groot. Duinwoningen, appartementen, hofwoningen en enkele torens met uitzicht over het Markermeer wisselen elkaar af. Nieuwe woontypologieën en een grote woonvariatie kunnen een goede aanvulling vormen op het bestaande woningaanbod van Lelystad. Bestaande bewoners en nieuwe doelgroepen kunnen daardoor een plek vinden in dit gebied. Denk aan gestapelde eengezinswoningen met ruime terrassen en tuinen in een duinlandschap: woongebouwen als landschap. Maar ook ruimte voor initiatieven van particulieren of woongroepen, waardoor een rijk en divers woonmilieu ontstaat.

Er zijn vier wooncluster te onderscheiden met ieder verschillende woontypologieën. De typologieën zorgen voor een diverse mix aan woonmogelijkheden. De clusters kunnen worden beschouwt als kleine nederzettingen die zich in tijd organisch verder kunnen ontwikkelen. Voor de ontwikkeling van deze omvang is het goed om rekening te houden vanuit de stedenbouwkundige opzet dat dit middels een gefaseerde realisatie zal plaatsvinden. Het landschap van stranden en kust vormt de basis waarbij in meerdere fases verder ontwikkeld kan worden aan de buurten die elk in de tijd kunnen inspelen op nieuwe wensen en behoeftes in het woningaanbod.

De kust met stranden, watersport, haventjes, aanlegsteigers en wandelpaden wordt een bestemming voor alle Lelystedelingen. Plekken met nieuwe recreatie en sportprogramma, versterken de bestaande faciliteiten van bijvoorbeeld de tennisvereniging Lelystad en het volkstuinen complex De Visarend. Deze sport- en recreatiezone wordt richting Markermeer verlengd tot aan de waterkant. In zuidelijke richting vormt de zone een onderdeel van de voetgangers- en fietsroute naar het stadscentrum waarmee het een nieuwe bestemming wordt voor de stad.

1. Nieuw openbaar strand voor heel Lelystad

2. Een wooncluster met een mix van boven- en ondergrondse parkeergarages.
Bouwhoogte ca. 2-15 verdiepingen

3. Een recreatie-, sport- en actieve zone die bestaande gemeenschappen over de houtribweg verbindt met de waterkant.

4. Een wooncluster met bovengrondse / overdekte parkeerplaats.
Bouwhoogte ca. 2-8 verdiepingen

5. Een wooncluster met verschillende unittypes rondom hofjes.
Bouwhoogte ca. 2-10 verdiepingen

6. Vrijstaande woningen en gemeenschaps-gebouwen gelegen in de wilde randen. In dit gebied komt een monumentale toren te staan (Toren ca. 100m)

Door wonen, natuurontwikkeling, recreatie en voorzieningen in een mooie samenhang te ontwikkelen stelt Lelystad een voorbeeld hoe mens en natuur zich goed tot elkaar kunnen verhouden



woningen

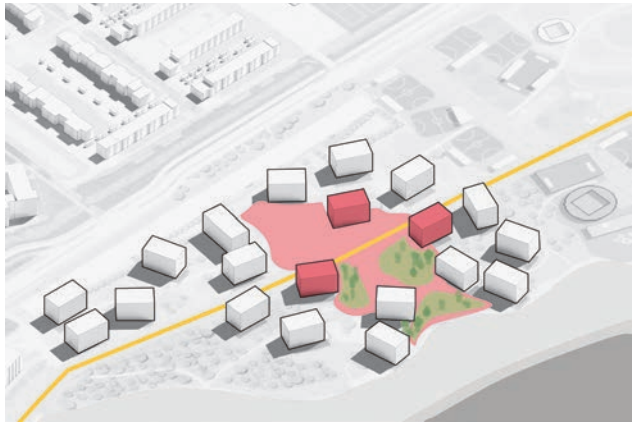
vrijstaande blokken:	+ca. 420-750
lineaire blokken:	+ca. 255-750
hoven:	+ca. 675-1450
eiland:	+ca. 150-225
nieuwe woningen totaal:	+ca. 1500-3000

4.4 Opzet en concentratie van bebouwing



Vrijstaande woongebouwen

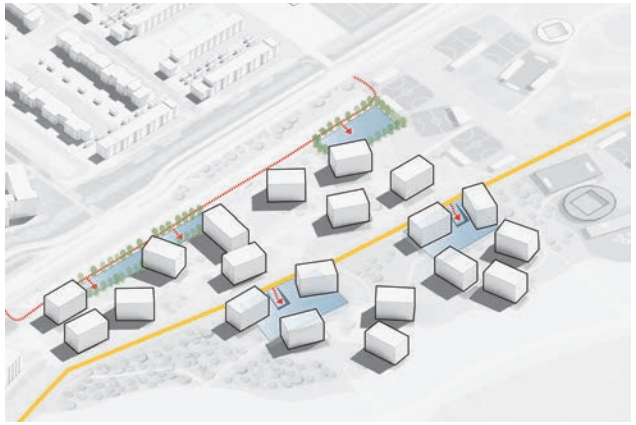
Het cluster met vrijstaande woongebouwen is het meest noordelijk gelegen cluster van Meerdijkhaven. Dit nieuw stedelijke cluster omvat appartementsgebouwen variërend in hoogte en oriëntatie waardoor prachtige vergezichten vanuit de woningen ontstaan. Door onder andere het toepassen van houtbouw kunnen de gebouwen positief bijdragen aan het duurzaamheidsperspectief en het karakter van hoofdstad van de nieuwe natuur. De woongebouwen gaan een relatie aan met de centraal gelegen boulevard en de kustlijn. Alle wooncluster kennen een mix aan sociaal- en gemeenschappelijk programma. Hier wonen biedt de kans om zowel van de stad als van de natuur en het water te genieten.



Sociaal en gemengd gebruikt programma in de kern



Vrijstaande blokken in de natuur



Parkeerclusters



Ornsro Timber Town, Örebro, CF Moller architecten



Faelledby, Copenhagen, Henning Larsen architecten

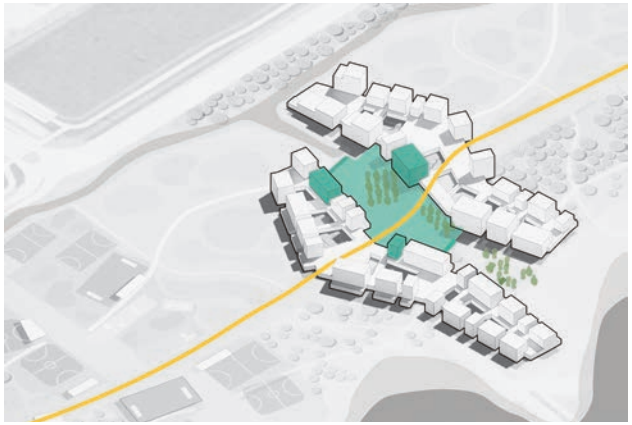


Ornsro Timber Town, Örebro, CF Moller architecten

Lineaire woongemeenschappen

De lineaire woongemeenschappen zijn centraal gelegen in Meerdijkhaven. De appartementsgebouwen vormen gezamenlijk lineaire groepering met getrapte opbouw in hoogte voor het creëren van mooie terrassen gericht naar de omgeving en kust. De binnenzijde van groep woonblokken bestaat uit gecultiveerd landschap; hier is ruimte voor gemeenschappelijke tuinen, spelen en ontspanning. Het parkeren vindt gegroepeerd plaats in de binnentuinen. De woningen hebben een zijde aan het hof en een zijde aan het rondom gelegen duinenlandschap. De boulevard verbindt over de centrale binnentuinen de verschillende gemeenschappen met de grotere schaal van de kust.

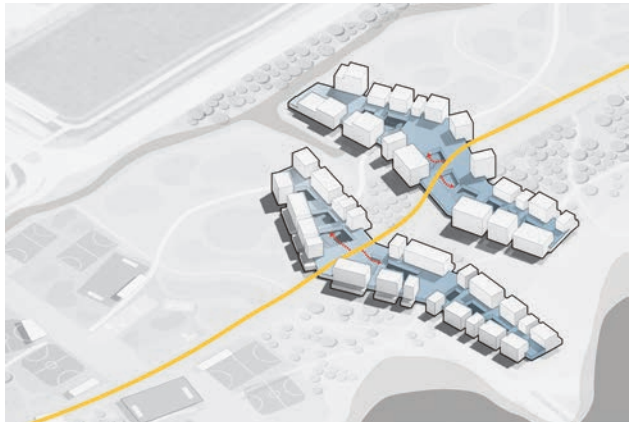




Hoogte en gemengd gebruikt programma in de kern



Lineaire blokken in de natuur



Parkeerclusters



Juzna Dolina, Slovakia, EFFEKT architecten



Juzna Dolina, Slovakia, EFFEKT architecten



Beekkwartier, Roosendaal, Space&Matter

Hoven

De hoven liggen in het westelijk deel van Meerdijkhaven. De hoven vormen onderling eigen gemeenschappen met centraal de mogelijkheid om een gemeenschappelijke voorzieningen te programmeren zoals een bso of praktijkruimtes. De hoven bestaan uit halfopen bouwblokken waardoor binnenhoven op vele plekken verbonden zijn met het natuurlijke duinenlandschap. De hoven worden via één ingang ontsloten, waar parkeren in het groen wordt ingepast.. De hoven zijn middels de boulevard en met de wandelroutes langs de kust met de andere wooncluster en de grotere omgeving verbonden.





Sociaal en gemengd gebruikt programma in de kern



Vrijstaande blokken in de natuur



Parkeerclusters



Ringkøbing, Denmark, EFFEKT architecten



Helsinge Haveby Masterplan, EFFEKT architecten



Holland Park West, Diemen, Mecanoo architecten



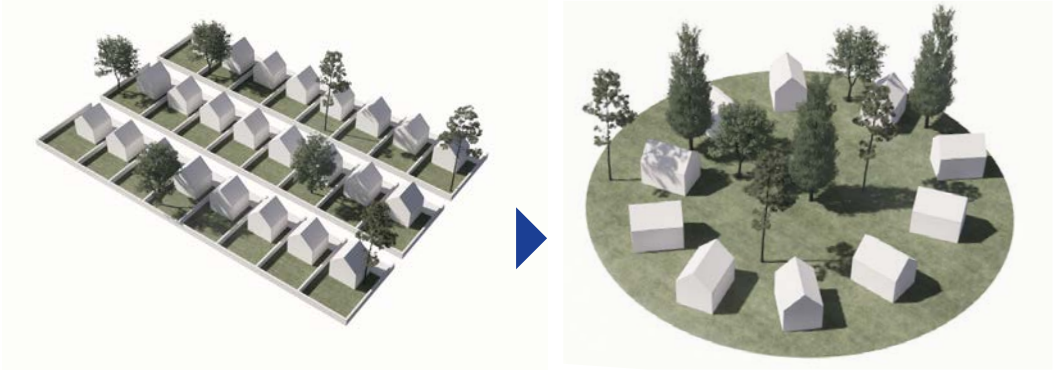




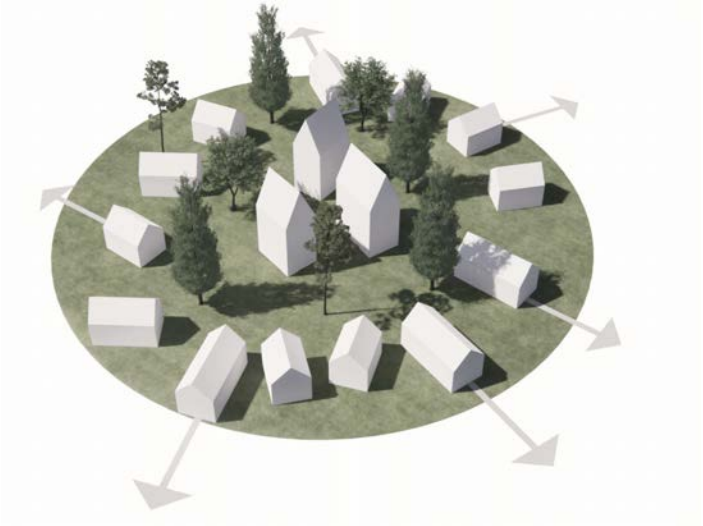
Bramantesplaats, Rotterdam, Mecanoo architecten

4.5 Woonidentiteit

De woonidentiteit van Meerdijkhaven sluit aan op Marker Wadden. De natuur van eilanden, stranden en duinen zorgen voor natuurlijk landschap waarin sociale clusters van bebouwing zijn gesitueerd.



Van losse percelen tot sociaal cluster



Directe toegang tot natuurlijk landschap







In de vorm van duinen en eilanden...

4.6 Ontsluiting en parkeren

Geparkeerde auto's zijn niet zichtbaar om geen afbreuk te doen aan de beleving van het landschap.
Meerdere parkeeroplossingen zijn denkbaar.



Parkeren binnen landschapsbinnenplaats



Parkeren op begane grond onderdek / onder behuizing



Parkeren ondergronds en aan de rand



Suburb of the Future, Vandkunsten architecten



Nieuw Terbregge, Rotterdam, Mecanoo architecten





Parkeergarage Katwijk aan Zee, Foto ©Raoul Suermondt

4.7 Actieve sportzone

Met het toevoegen van sport- en leisure programma langs de kust ontstaat een nieuwe actieve zone vanaf het volkstuinencomplex tot aan de kustlijn. De sportzone wordt een nieuwe bestemming voor de stad, goed bereikbaar en makkelijk vindbaar. In het nieuwe Meerdijkhaven vormt het een belangrijk onderdeel van de verankering tussen bestaand en nieuw programma.

Ten noorden van deze actieve zone ligt een uitgestrekt en breed strand. Een mooie nieuwe bestemming voor alle inwoners van Lelystad. Het strand is over de boulevard goed verbonden naar de voorzieningen en terrassen aan de haven. Ook kan je in zuidelijke richting prachtig wandelen langs de kust waar rietland, duinen met tussengelegen kleinere strandjes gelegen zijn.

Het meest zuidelijke deel van de kust Lelystad wordt gekenmerkt door een waterrijk gebied. Een wooneiland markeert de zuidelijke kop van de kust. Bij aankomst vanuit Almere is dit een markante zichtlocatie en vanuit Bataviakwartier maakt het de uitgestrekte lengte van het waterfront voelbaar. Rond dit eiland wisselen wonen, water en duinen elkaar af. Het waterrijke gebied sluit eveneens aan op de huidige functie van het werkeiland en jachthaven.



huidige situatie

Actieve watersportzone

Actieve sportzone

Een nieuwe verbinding

Tennispark ITL Lelystad

Bestaande volkstuintjes



Mitino Park, Megabudka architecten



Kokkedal, Denmark, Schønherr architecten
Foto ©Carsten Ingemann

4.8 Waterkant

De dijk, de primaire waterkering, markeert in de huidige situatie de grens tussen water en land. Een harde grens. De verkenning laat zien dat als de stedelijke functies - vrijwel letterlijk – zich over de dijk heen zouden uitstrekken, de waterkering geen scheiding hoeft te zijn maar een verbinder. De stad wordt verbonden met het water. Tegelijkertijd is het cruciaal dat de functie als beschermende waterkering nu en in de toekomst gegarandeerd is. Bij de voorgestelde aanpak voor het waterfront gaat hoogwaterbescherming en stedelijke ontwikkeling hand in hand: de buitendijkse uitbreiding van de stad houdt de golven van de dijk. De huidige breedte van de zone waarin geen bebouwing of iets dergelijks mag komen, kan smaller worden waardoor er ruimte ontstaat voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

De huidige kustzone is niet toegankelijk en ligt er verlaten bij. De potentie van deze openbare toegankelijke kustzone met strand en divers programma is enorm. Het wonen in dit landschap en een ontwikkeling van deze omvang is buitengewoon, maar ook het verblijven, recreëren en op grotere schaal een bestemming aan het Markermeer maakt dat deze waterkant een groot bereik heeft voor vele doelgroepen lokaal en regionaal. Door wonen, natuurontwikkeling, recreatie en voorzieningen in een mooie samenhang te ontwikkelen stelt Lelystad een voorbeeld hoe mens en natuur zich goed tot elkaar kunnen verhouden.



huidige situatie



referentie: nieuw stadsstrand Hoorn

De kust met stranden, watersport, haventjes, aanlegsteigers en wandelpaden wordt een bestemming voor alle Lelystedelingen



Strand Katwijk, Foto ©VVV Katwijk



Yujidao Park, Sichuan, China, BLVD International

4.9 Wijken

Onderscheidend woonlandschap

In de verkenning voor Meerdijkhaven is nadrukkelijk gezocht naar een stedenbouwkundig en landschappelijk concept waarbij de publiek ruimte van kust en natuur de basis vormt. Een ruimte die voor iedereen toegankelijk is, waardoor elke bewoner in Lelystad voelt dat hij/zij woont in een stad aan het water. De routes uit de wijk, de verbindingen met het centrum zijn doorgetrokken in het nieuwe gebied. Het wonen en voorzieningen zijn niet stedelijk maar landschappelijk van aard. Door de omvang, door de ruimte tussen en rondom de woningen en door de variatie in woongemeenschappen. Het zijn verschillende karakters die in het landschap ingebed zijn. Soms onderdeel van de glooiende duinen, soms rank boven het landschap reikend met zicht op de weide omgeving.

Uitgangspunten van biobased bouwen, wonen met de natuur en zelfvoorzienende energieneutrale ontwikkelingen zouden leidend moeten zijn in dit gebied. Initiatieven van particulieren of woongroepen mogen in dit gebied worden gestimuleerd, die kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan woonmilieus die onderscheidend zijn ten opzichte van de bestaande woningvoorraad.


huidige situatie


referentie: Holland Park West, Mecanoo





Juzna Dolina, Slovakia, EFFEKT architecten



Ornsro Timber Town, Örebro, CF Møller architecten

Omvang van de landaanwinning

Verkenning van verschillende mogelijke groottes van de landaanwinning ter plaatse van Meerdijkhaven.











Voorkeursmodel

4.10 Ontwikkelingsperspectieven gebiedspartners

Loswal

Het meest zuidwestelijke gedeelte dat aansluit op het terrein van Rijkswaterstaat in huidige situatie in gebruik bij een aantal nautische aannemers als loswal, nodig voor overslag. Het betreft de enige loswal aan de Markermeerzijde van de sluis. Het is een belangrijke functie die ergens langs de kust een plek moet hebben, zij het niet automatisch met hetzelfde ruimtebeslag en/of op dezelfde locatie. De functie als loswal verhoudt zich niet goed met de functie als woongebied (geluidshinder en dergelijke). Het vraagt een nadere studie waarbij samen met betrokkenen gekeken wordt of er een alternatieve locatie denkbaar is en/of op welke wijze de functie van loswal in harmonie is te brengen met het toekomstig woongebied.

Bewoners

De huidige bewoners van de Saerdam hebben weids uitzicht. Ze hebben de woonkamer op de eerste etage zodat ooghoogte ongeveer zeven meter boven het waterpeil van het Markermeer ligt. Ze kijken over alles heen. De huidige buitenruimte is heel uniform. Over de hele lengte is sprake van een volledig open gebied zonder beplanting met een van de doorgaande weg gescheiden eigen ontsluitingsweg met parkeerplaatsen. Het ontwikkelingsperspectief voor de bewoners is dat het huidige uniforme gebied een transformatie doormaakt naar een landschappelijk gevarieerd, breed stadsstrand met volop ruimte voor sport, spel en lekker buiten zijn. De opgave is om bij de nadere uitwerking de kenmerken van het vrije uitzicht zoveel als mogelijk te behouden en tegelijkertijd gebruikswaarde toe te voegen.



Conclusies en vervolg

5

5.1 Inhoudelijke conclusies

De centrale opgave die voorligt is: hoe kan Lelystad haar unieke ligging aan het Markermeer inzetten om de stad te worden die ze wil zijn. In de voorgaande hoofdstukken is daar op ingegaan. De belangrijkste conclusies 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 zijn de 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.

- 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.

- De doorontwikkeling van Bataviakwartier tot leisuregebied en Meerdijkhaven tot woongebied leidt onherroepelijk tot toename van mobiliteit. Versterking van OV is daarbij belangrijk maar mede vanwege de doelgroepen en de perifere ligging zal het vooral een toename van autoverkeer en parkeerdruk betekenen. Of, en zo ja waar, dit leidt tot knelpunten in de bestaande infrastructuur zal duidelijk moeten worden door het doorrekenen van de nieuwe ontwikkelingen met het verkeerskundig model.

5.2 Financiële haalbaarheid

Overall

De voorgestelde richting waarin het waterfront zich kan ontwikkelen is ambitieus. Het gaat dan ook gepaard met grote investeringen. Dat betekent ook dat grote kostendragers onontbeerlijk zijn. Door adviesbureau Brink is een indicatieve grondexploitatie (GREX) opgezet om gevoel voor de orde van groottes te krijgen. Onderstaande toelichting is dan ook alleen richtinggevend.

De grootste kostenpost is het van nieuw land maken. Het buitendijks gebied is in eigendom van het Rijk. In het kader van Lelystad Next Level is het Rijk betrokken om de beoogde groei van Lelystad te ondersteunen. Voor de beoogde ontwikkeling van het waterfront is de medewerking van het Rijk onontbeerlijk. Voor onderstaande analyse is het uitgangspunt gehanteerd dat de grond 'om niet' door het Rijk wordt ingebracht. De kosten voor het nieuw land maken hebben betrekking op de benodigde civieltechnische maatregelen en de daarbij behorende staartkosten. De andere grote kostenposten zijn het bouw- en woonrijp maken van de woongebieden. De totale investering is geraamd op circa 50 miljoen euro exclusief btw (zie voor onderverdeling per deelgebied tabel 1).

De opbrengsten moeten vooral worden gegenereerd uit de verkoop van grond voor woningbouw. Meerdijkhaven is in beginsel geschikt voor relatief hoge dichtheden aan woningen. De realistische range gezien de doelstellingen is 1.500-3.000 woningen. Op basis van een gemengd aanbod aan woningtypen, bepaalde parkeeroplossingen en een hoog kwaliteitsniveau is door Brink ingeschat wat de netto opbrengst kan zijn. Grofweg komt dat neer op gemiddeld 40-50 miljoen euro per 1.000 woningen. De opbrengsten vanuit leisure liggen een orde van grootte lager (enkele miljoenen).

tabel 1, onderverdeling per deelgebied

Deelgebieden	Totaal directe bouwkosten	Totale investeringskosten excl. btw
Nieuw land maken		
Bataviakwartier	4,1 miljoen euro	6,6 miljoen euro
Stadsstrand	3,7 miljoen euro	6,0 miljoen euro
Meerdijkhaven	13,1 miljoen euro	21,0 miljoen euro
Subtotaal	**20,9 miljoen euro**	**33,6 miljoen euro**
Bouwrijp maken	2,1 miljoen euro	3,3 miljoen euro
Woonrijp maken	7,9 miljoen euro	12,8 miljoen euro
Totaal	**30,9 miljoen euro**	**49,7 miljoen euro**

De volgende hoofdconclusies zijn op basis van de indicatieve grondexploitatie te trekken:

- het leisuregebied Bataviakwartier kost meer dan het direct (via gronduitgifte) opbrengt;
- wonen in buitendijks Meerdijkhaven (hoge dichtheid in natuurlijke omgeving) levert (veel) meer op dan dat het kost;
- bij ongeveer 1.000-1.500 woningen is de opbrengst in Meerdijkhaven gelijk aan de totale kosten van de waterfrontontwikkeling dus inclusief het stadsstrand en Bataviakwartier;
- bij grotere aantallen woningen kan sprake zijn van een (grote) netto bijdrage aan de stad (potentieel tientallen miljoenen).

Leisurevoorzieningen

De leisurevoorzieningen worden in beginsel door derden gerealiseerd en geëxploiteerd. Gemeente Lelystad heeft daar in beginsel geen (financiële) betrokkenheid bij. In totaal gaat het om een investering van circa 100 miljoen euro. Tabel 2 geeft het overzicht van de belangrijkste investeringen door derden.

Voor een aantal voorzieningen geldt dat de financiële betrokkenheid van de gemeente naar verwachting onontbeerlijk is voor de realisatie. Dit geldt voor de volgende voorzieningen:

- Nieuwe, extra aanlegvoorzieningen voor rivercruise-schepen vereisen een forse investering. Hoewel de nadere uitwerking nog moet plaatsvinden, is het onwaarschijnlijk dat de investering volledig terug kan worden verdiend met het innen van liggeld. Omdat Bataviahaven andere delen van de Metropoolregio Amsterdam ontlast en omdat de betekenis voor Bataviakwartier als geheel significant is, is een bredere oriëntatie op financieringsbronnen gerechtvaardigd.
- De buitendijkse uitbreiding van Bataviakwartier is te kostbaar om via directe opbrengsten (uitgifte grond voor hotel en voor 'boardwalk'-voorzieningen) te bekostigen. Kostenreductie is mogelijk door de combinatie te maken met de dijkversterking maar de businesscase blijft – naar verwachting – negatief. Verevening is nodig vanuit de netto-opbrengst van Meerdijkhaven.
- Het stadsstrand is een grote kostenpost. In aanleg

Partij	Beoogde investering	Termijn
Bataviastad	Uitbreiding shoppingcenter	Op korte termijn realiseerbaar, na buitendijkse uitbreiding hoger potentieel
	Verbetering Zuidpoort en herinrichting parkeerterrein	Op korte termijn realiseerbaar
Batavialand	Verplaatsen Batavia naar locatie op land	Op korte termijn realiseerbaar
	Verplaatsing werf naar nieuwe locatie	Op korte termijn realiseerbaar
	Bouwen Nationaal Scheepvaartsarcheologisch Depot	Op korte termijn realiseerbaar
	Bouwen multifunctioneel entreegebouw	Op korte termijn realiseerbaar
Nieuwe ontwikkelaar /exploitant 1	Realiseren Aventure Park bij toren Cellnex	Op korte termijn realiseerbaar
Nieuwe ontwikkelaar /exploitant 2	Realiseren hotel met waterpark (of vergelijkbare functie)	Op korte termijn realiseerbaar
Nieuwe ontwikkelaar /exploitant 3	Realiseren hotel met avondvertier	alleen na buitendijkse uitbreiding
Nieuwe ontwikkelaar /exploitant 4	Realiseren board walk zone	alleen na buitendijkse uitbreiding

tabel 2

en in beheer. Daar staat de grote betekenis voor de hele stad tegenover. Het draagt ook sterk bij aan de USP's van wonen in Meerdijkhaven. Daarom is het te rechtvaardigen dat het stadsstrand wordt bekostigd uit de grondexploitatie voor Meerdijkhaven.

- Aanpassing aan de toeleidende infrastructuur, met name de rotonde richting de Museumweg, vereist een investering vanuit verkeer en vervoer.
- De terreinafwerking en inrichting van de openbare ruimte kan worden bekostigd uit de grondexploitatie (GREX).

Exploitatie

De beoogde ontwikkeling van Bataviakwartier tot volwaardig leisuregebied genereert structurele inkomsten via de toeristenbelasting. Immers in tegenstelling tot de huidige situatie is er in de beoogde situatie sprake van een groot aantal overnachters. Grofweg mag 7-8 ton per jaar worden verwacht.

Toeristenbelasting (7-8 ton per jaar) obv tarief 2022

- Rivercruises: 100 k€/jr
- Pleziervaart: 10 k€/jr
- Hotel met waterpark: 440k€/jr
- Hotel met avondvertier: 200k€/jr

Conclusie

Al met al is bij de gehanteerde uitgangspunten de ontwikkeling van het waterfront financieel gezien haalbaar. Voor Bataviakwartier geldt dat het financieel wel in samenhang met Meerdijkhaven moet worden beschouwd.

De consequentie is dat voor een deel van de leisurevoorzieningen geldt dat ze pas financieel haalbaar zijn als er zekerheid is ontstaan over de haalbaarheid van een voldoende omvangrijk woningbouwprogramma in Meerdijkhaven.

Vooruitlopend daarop kunnen de andere voorzieningen (zie 3de kolom tabel 2) al wel worden ontwikkeld. De ontwikkeling van het waterfront leidt zondermeer tot structureel meer inkomsten voor de gemeente (toeristenbelasting en OZB) waaruit kosten voor beheer en onderhoud kunnen worden betaald.

5.3 Vervolgstappen

Deze verkenning is in 2021/2022 noodgedwongen uitgevoerd als bureaustudie met slechts beperkte interactie met belanghebbenden. Alleen de gebiedspartners binnen Bataviakwartier zijn intensief betrokken geweest. 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. Het volgende is te zeggen over het vervolgproces:

- Om tot een duidelijk vertrekpunt te komen, is het van belang dat het College van Burgemeester en Wethouders en de Gemeenteraad kaders meegeven met betrekking tot de nadere uitwerking van de plannen. De resultaten van de verkenning vormen hiervoor de basis.

- Het vervolgproces leidt in eerste instantie tot een stedenbouwkundig plan. Dit kan voor Bataviakwartier en voor Meerdijkhaven als zelfstandige planprocessen worden benaderd zodat timing afgestemd kan worden op urgentie en behoefte aan participatie.

- Het stedenbouwkundig plan is de voordehand liggende basis om de formele planologische procedure op te baseren (Bestemmingsplan/ Omgevingsplan).

- Het is te verkiezen om het vervolgproces te starten met een consultatie van bewoners en andere belanghebbenden en hen te vragen hoe ze aankijken tegen de resultaten van de verkenning en hen te betrekken bij de nadere uitwerkingen.

- De verkenning heeft opgeleverd dat de buitendijkse ontwikkeling cruciaal is in de ontwikkeling van een waterfront dat past bij de ambitie van Lelystad Next Level. Hiervoor is medewerking van Rijkswaterstaat Midden Nederland, Rijksvastgoedbedrijf en Waterschap Zuiderzeeland noodzakelijk. De gesprekken hierover worden zo spoedig mogelijk opgestart. Aansluiting wordt gezocht bij de opgaven van anderen zoals de dijkversterking (Zuiderzeeland) en het verbeteren van de overnachtingsmogelijkheden voor de binnenvaart (Rijkswaterstaat). Met het Rijksvastgoedbedrijf zijn afspraken nodig over de verwerving en ontwikkeling van de buitendijkse gronden.

- In Bataviakwartier is de samenwerking tussen gemeente en de gebiedspartners (Bataviastad, Batavialand en Bataviahaven) essentieel om de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk te realiseren. Daar komen in de komende jaren nieuwe bedrijven bij. Aangezien deze nieuwe bedrijven zich moeten vestigen op grond die nu in bezit is van de gemeente, is een transparant proces nodig met ruimte voor voldoende mededinging.

- Om de beoogde ontwikkelingen ook daadwerkelijk in het geheel te mogen uitvoeren, zullen planologische procedures moeten worden doorlopen waarin participatie van belanghebbenden een nadrukkelijke plek krijgt.

- Voor veel van de beoogde ontwikkelingen is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Wanneer er voldoende maatschappelijk draagvlak is, dan kan de planologische procedure met vertrouwen tegemoet worden gezien. In grote lijnen mag worden verwacht dat er maatschappelijk draagvlak kan worden gevonden omdat rekening kan worden gehouden met de belangen van stakeholders en bewoners. De beoogde consultatie die plaatsvindt voorafgaand aan de nadere uitwerking moet hier meer zekerheid over geven. De gebiedspartners binnen Bataviakwartier hebben hun steun voor de beoogde ontwikkeling reeds uitgesproken.

- Met name voor de buitendijkse uitbreidingen gelden toetsingskaders waar bij de uitwerking rekening mee moeten worden gehouden:

- Natuurbeschermingswet. Het Markermeer, ook het gedeelte waar de buitendijkse uitbreidingen zijn geprojecteerd, zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Dat betekent dat er geen ontwikkelingen zijn toegestaan die de instandhoudingsdoelen kunnen bedreigen. Om dat aan te tonen wordt in de vervolgfase een Passende Beoordeling gemaakt waarbij ook wordt beschouwd in hoeverre de doorontwikkeling van Marker Wadden voor mitigatie van effecten kan zorgen.

- Hoogwaterbescherming. De dijk is een primaire waterkering met een ruime zone met zware beperkingen voor wat betreft gebruik en inrichting. Zonder af te doen aan de functie zullen oplossingen moeten worden gevonden waarbij de stedelijke ontwikkeling en hoogwaterbescherming hand in hand gaan.

- Barro. Om de waterberging in het IJssel- en Markermeer te garanderen, geldt een algeheel verbod op buitendijks bouwen. In betreffend besluit zijn uitzonderingen opgenomen. Voor Gemeente Lelystad geldt dat er 150 ha beschikbaar is voor woondoeleinden. Dit is ruimschoots genoeg om de beoogde buitendijkse ontwikkeling planologisch mogelijk te kunnen maken.

- Vermeden moet worden dat de meer complexe planonderdelen (bijvoorbeeld de buitendijkse ontwikkeling) de andere planonderdelen vertragen.

Beeldverantwoording

Al het werk is geproduceerd door Mecanoo, tenzij hier vermeld. We hebben ons uiterste best gedaan om bronnen en rechthebbenden van het beeldmateriaal te achterhalen. Wanneer desondanks beeldmateriaal wordt getoond waarvan je (mede-)rechthebbende bent en voor het gebruik waarvan je geen toestemming hebt verleend, verzoeken we je contact op te nemen met Mecanoo architecten.

Colofon:

Opdrachtgever:	Gemeente Lelystad
Projectleiding:	André Rijsdorp, Gertjan Reil, Veronica van der Goot
Ontwerp:	Mecanoo architecten: Armand Paardekooper Overman Cris Mitry, Antonio Paoletti
Teksten:	André Rijsdorp

Betrokken personen:
André Rijsdorp, Bas Terbach, Chris Schotman, Gert-Jan Hakkers, Gertjan Reil, Jesse Snijders, Linda Seikritt-Evers, Lyan Rijkmans, Mannus Dekker, Mareille Lok, Marieke de Rijk, Natascha Krömer, Nelle-Marie Peters, Rudolf Leijten, Veronica van der Goot, Wijnand Stinissen en Wim Buth (allen Gemeente Lelystad), Raymond Oude Groen (Imagine Leisure), Chris Janse, Jillian van der Giessen en Mark Heersmink (allen Bataviastad), Joop van Diest en Leen Schaap (beide Bataviahaven), Jan Vriezen (Batavialand), Lotte Ravenhorst en Vera Carasso (beide Provincie Flevoland).

Maart 2022

Maart 2022

mecanoo

+31 (0)15 279 81 00 | info@mecanoo.nl
www.mecanoo.nl