# Waterfront kust Lelystad

Hoe gezamenlijk te komen tot een stedenbouwkundig plan

Toelichting gemeenteraad 14 maart 2023

# Inhoud presentatie

- Het waarom?
- Het wat?
- Het hoe?
- Het wanneer?
- Het voorbehoud?

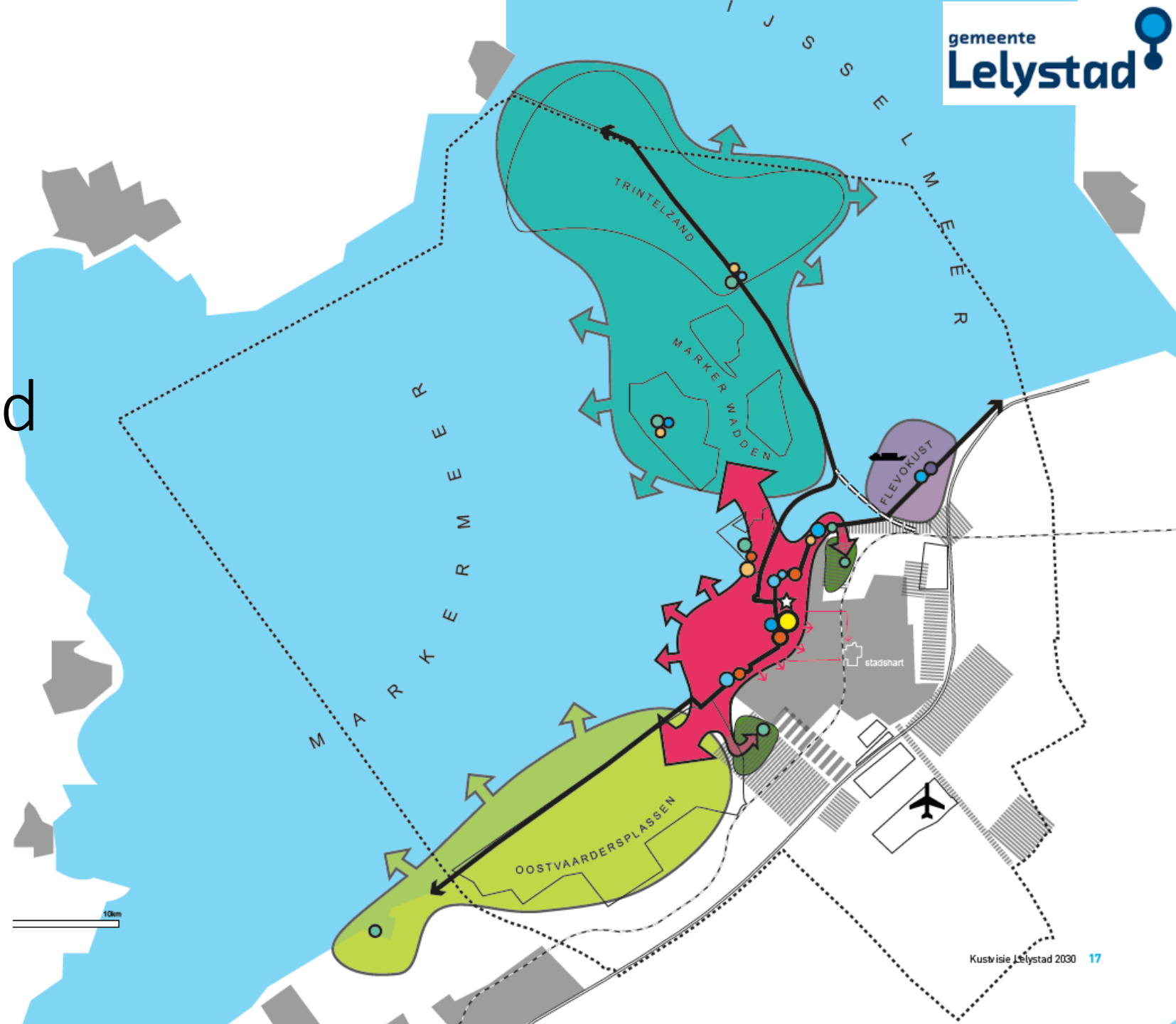


# Het waarom?

## Kustvisie 2030 – vastgesteld beleid

Gebruik maken van unieke ligging aan het water en stad verbinden met de natuur:

- Kuststad
- Hoofdstad van de nieuwe natuur



# Het waarom?

## Doelen

- van “stad achter de dijk” naar “stad aan het water”
- de kust betekenis geven voor heel Lelystad en voor alle Lelystedelingen *(“je hebt er als Lelystedeling wat te zoeken!”)*

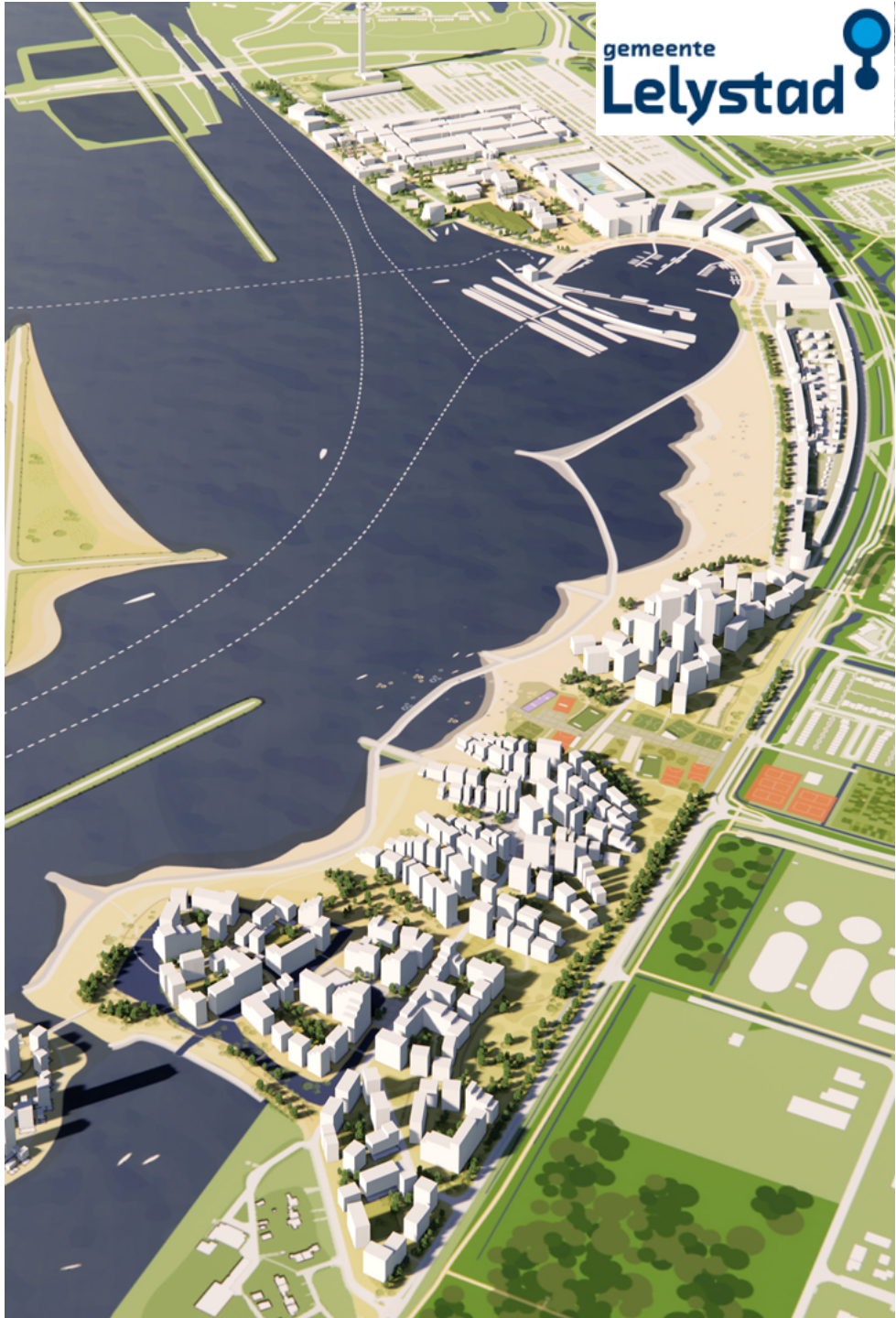
- zo goed mogelijk inpassen van belangen van direct betrokkenen
- genereren van inspiratie voor de stad



# Het wat?

## Verkenning Waterfront kust Lelystad

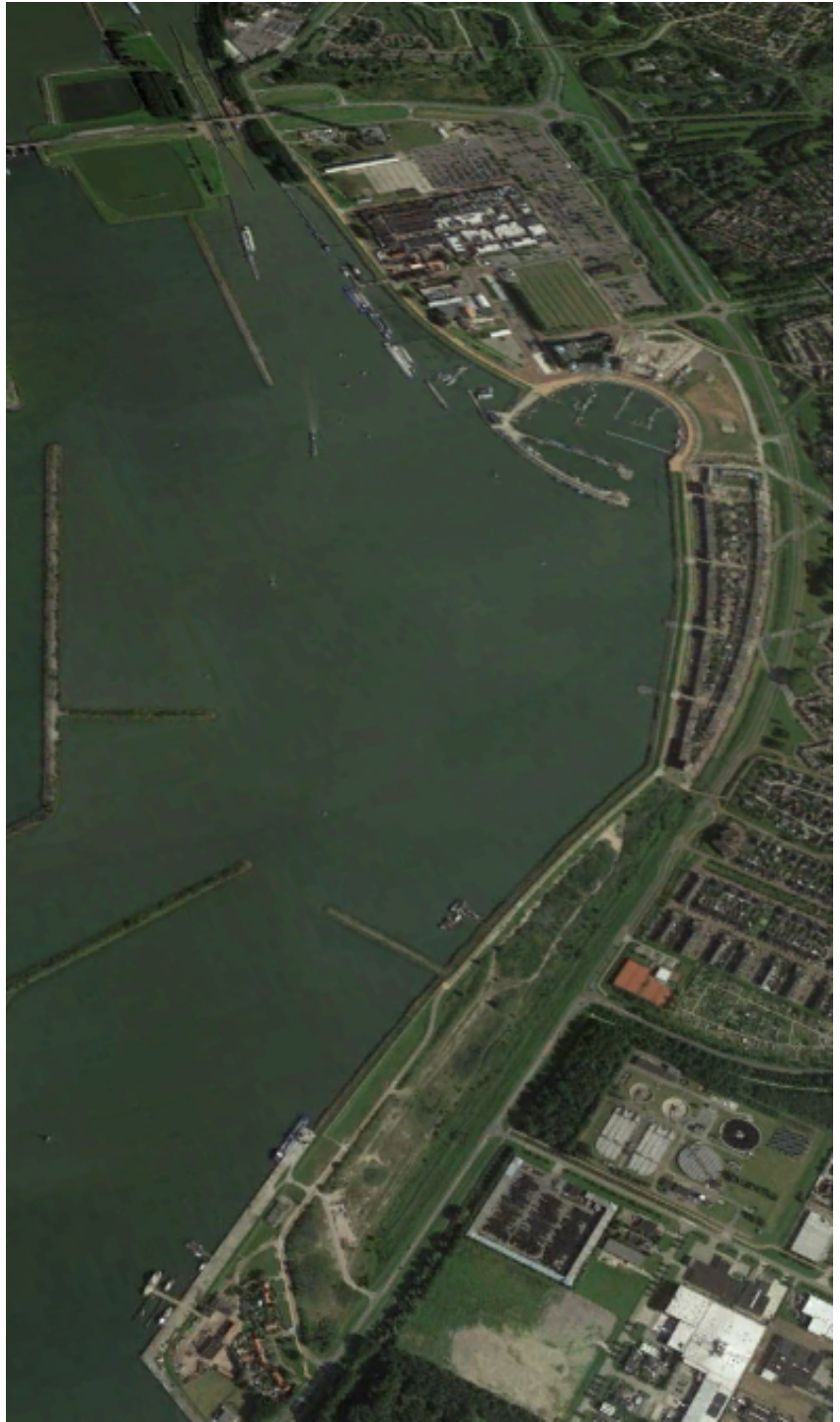
- Concretisering van de Kustvisie 2030 & Lelystad Next Level
- Vraagstelling: “Hoe kan Lelystad haar unieke ligging aan het Markermeer inzetten om de stad te worden die het wil zijn?”
- Vertrekpunt (= niet de bestemming) voor op te stellen plannen, gemeenteraad hierover geïnformeerd, opgenomen in het Raadsakkoord
- Te vinden op de website https://www.lelystad.nl/waterfrontkust



# Het wat?

## Essentie

- Ambitieuze gebiedsontwikkeling
- Landaanwinning
- Gevarieerde kustlijn met leisure, recreatie, wonen en natuur
- Uitstraling Hoofdstad van de Nieuwe Natuur





# Het wat?

## Overall beeld uit Verkenning

**Drie identiteiten:**

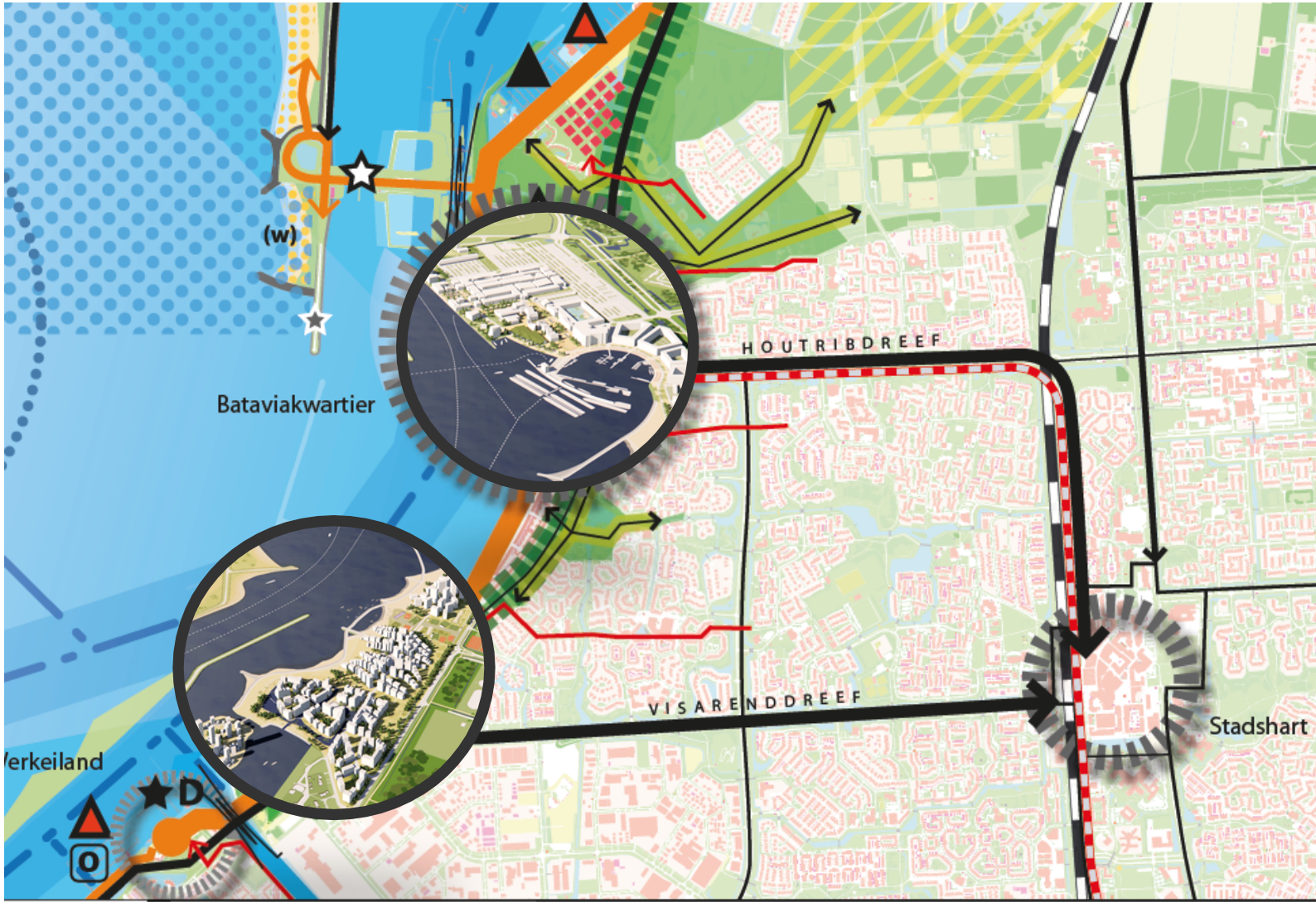
1. Gezellig leisuregebied aan het water in Bataviakwartier
2. Onderscheidend woonlandschap in Meerdijkhaven
3. Breed stadsstrand (oid) als verbindend element (ruimtelijk en functioneel)



# Het wat?

## Samenhang

- Stad aan het water
- Verbonden met het Stadshart



# Het wat?

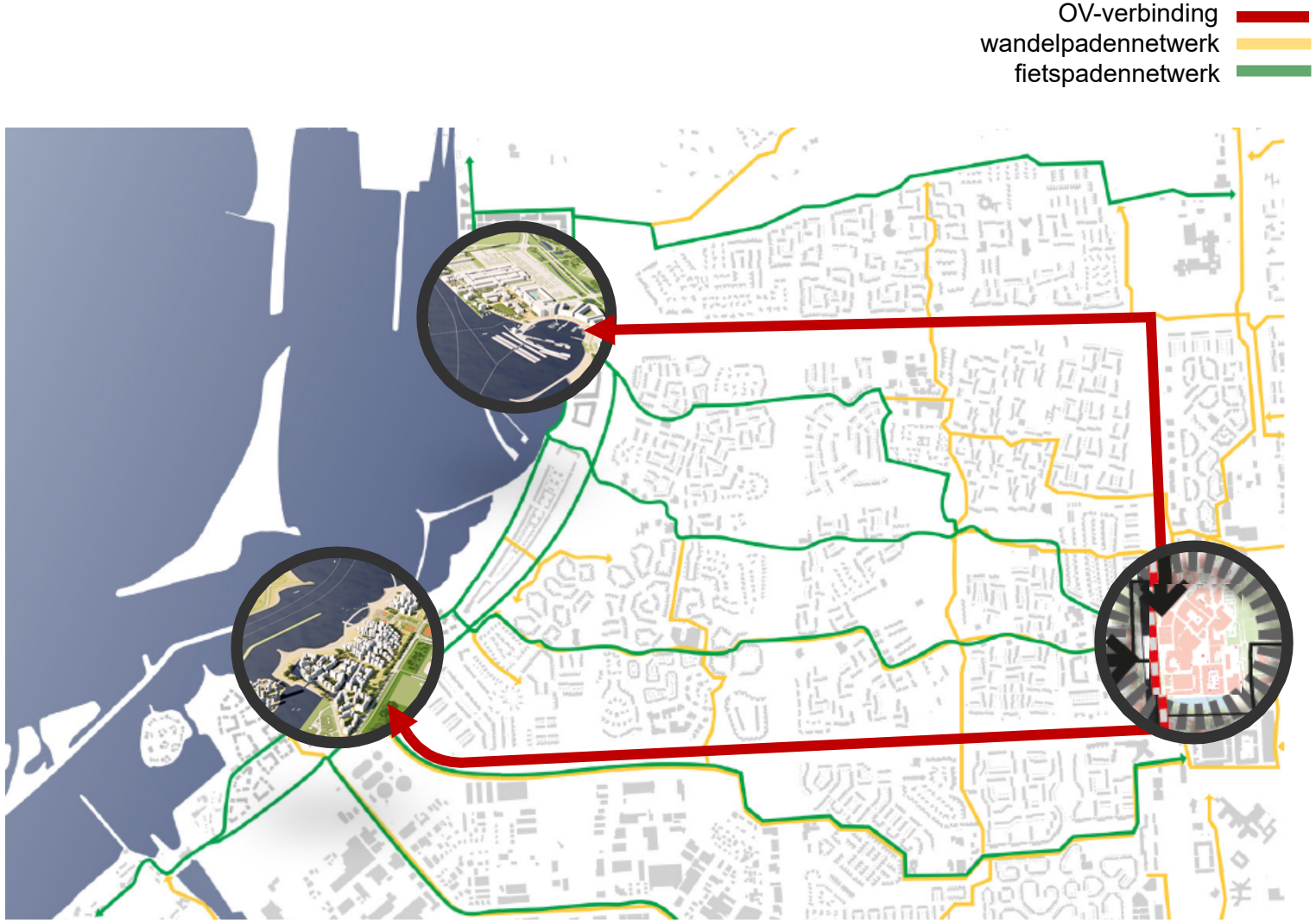
## Verbindingen

**Vertrekpunt:**

1. Zoveel als mogelijk inzetten op lopen en vooral fietsen
2. Bataviakwartier goed bereikbaar met auto
3. Goed OV

**Opgave:**

Voorkómen van parkeeroverlast in aangrenzende buurten door mensen die toch met de auto komen



# Het wat?

Impressie totaal



# Het wat?

Geen voorzieningen die in het Stadshart passen

## Programma: welke leisure-voorzieningen zijn gewenst?

- Groei huidige gebiedspartners Bataviakwartier
  1. Museum Batavialand
  2. Bataviastad Fashion Outlet
  3. Bataviahaven
- Verblijfsduur verlengend
  4. Boardwalk/promenade met gemengd programma
  5. Adventure park bij toren Cellnex
- Meerdaags verblijf
  6. 4/5-sterrenhotel met avondvertier
  7. 4-sterrenhotel met waterpark o.i.d.

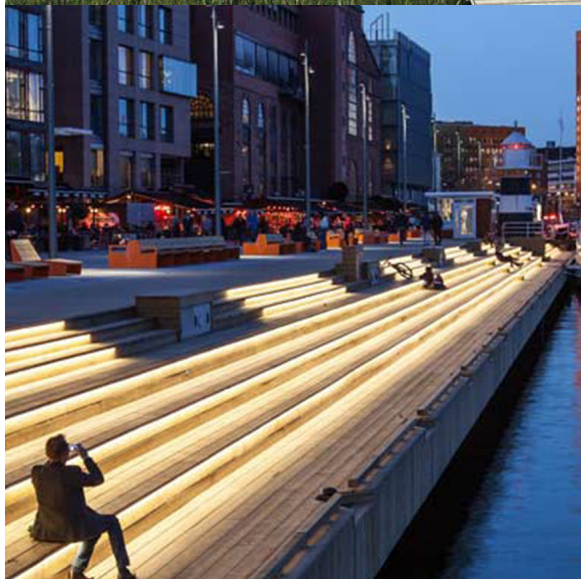


# Het wat?

Impressie
Bataviakwartier







# Het wat?

## Programma Saerdam stadsstrand/park oid

- In Verkenning relatief weinig aandacht gekregen: onbebouwd en mogelijke invulling als stadsstrand
- Andere invullingen ook mogelijk mits functioneert als ruimtelijke verbinding tussen noord en zuid én van betekenis voor alle Lelystedelingen
- Randvoorwaarde: zo min mogelijk hinder voor bewoners



# Het wat?




Impressie stadsstrand vanuit woonkamer Saerdam

# Het wat?

## Opzet nieuwe woonwijk

- Keten van wijken/ buurten
- Dijkzone als verbindend element
- Binnen- en buitendijks als één geheel
- Kwaliteit boven kwantiteit (maar wel financieel haalbaar)



# Het wat?

## Impressie woonlandschap

- Zandig half natuurlijk landschap; doortrekken over de dijk heen
- Wijken/buurten met eigen identiteit
- Gevarieerde kustlijn met baaitjes
- Geen zichtbaar geparkeerde auto’s



# Het wat?

Impressie











# Het hoe?

## Vastlegging in meerdere documenten in parallel proces

- Stedenbouwkundig plan: vastleggen inhoud van het plan (ontwerp), wat komt waar en welke eisen worden gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit. Legt gemeentelijke ambitie vast.
- Bestemmingsplan: vastleggen bestemmingen en regels. Juridisch bindend voor iedereen. Zorgt voor rechtszekerheid.
- Milieueffectrapportage: onderzoek alternatieven en vastleggen maximaal toegestane effecten op het milieu. Bijlage bij bestemmingsplan.

# Het hoe?

## Veel aandacht voor het participatieproces

- Eerst informeel: stedenbouwkundig plan staat centraal (meest concreet)
- Daarna in formele procedure bestemmingsplan (inspreken, zienswijzen e.d.)
- Twee sporen:
  - direct belanghebbenden zoals omwonenden: zorgen ophalen, objectiveren, uitdiepen en voorzien van oplossingen (= verminderen overlast)
  - alle inwoners: inspiratie en reflectie (= aan-scherpen ambitie)



# Het hoe?

| Belangrijkste zorgen van bewoners | Mogelijke oplossingsrichtingen |
|---|---|
| Overlast van geparkeerde auto's van bezoekers strand | Herinrichting straat Saerdam: eigen parkeerplaatsen bij gevel<br>Parkeerverbod voor bezoekers (parkeervergunningen)<br>Oostvaardersdijk afsluiten voor autoverkeer<br>Collectieve parkeervoorziening: betaald |
| Overlast van geparkeerde auto's Bataviakwartier ('parkeergeldontwijkers') | Parkeerverbod voor bezoekers (parkeervergunningen) in bepaalde (delen van) straten in aanpalende wijken<br>Detailinrichting straten: voorkómen van geblokkeerde uitritten |
| Geluidsoverlast van ('racende') auto's | Oostvaardersdijk afsluiten voor autoverkeer<br>Geluidswal langs Boeier 02 |
| Geluidsoverlast 's avonds van hangjongeren op strand | *Nog geen passende oplossing, wordt op gestudeerd* |
| Verslechtering van het uitzicht door het strand en door hoogbouw Meerdijkhaven | Gevarieerde inrichting met behoud van zicht op het open water (wel wat verder weg); objectief gelijkwaardig met huidig uitzicht maar wel anders. Waardering is persoonlijk.<br>Behoud van doorkijken tussen hoogbouw door en lagere gebouwen |
| Vermindering waarde woning door het strand | Oordeel makelaar: geen waardevermindering, mogelijk wel -vermeerdering |

# Het hoe?

## 1ste conclusies participatie




**Zorgen bij bewoners:**

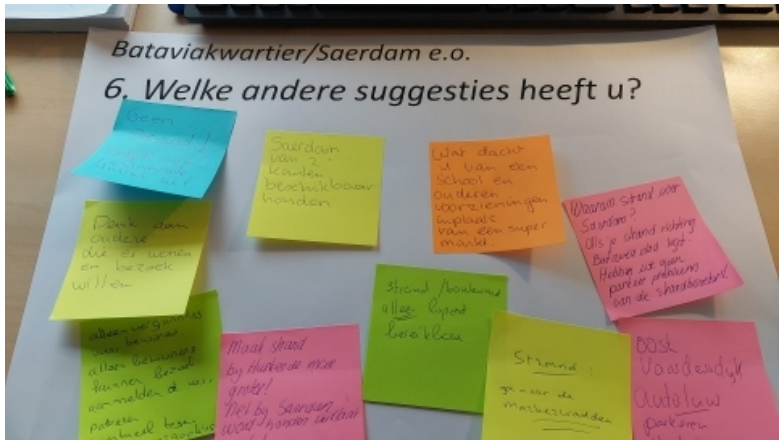
- Het project leeft sterk bij bewoners: ca. 600 deelnemers bij eerste 6 bijeenkomsten. Zorgen van bewoners zijn goed in beeld.
- Een deel van de zorgen is op te lossen binnen het plan.
- Deels ligt oplossing in flankerend beleid/maatregelen.
- Deels is overlast onvermijdelijk:
  - een grotere betekenis voor de stad → meer bezoekers → drukker
  - een nieuwe woonwijk leidt onherroepelijk tot vermindering van uitzicht voor er achter gelegen woningen
- Groot deel van omwonenden wil huidige situatie behouden, maar ook veel inwoners kijken heel positief aan tegen de plannen.

# Het hoe?

## 1ste conclusies participatie

**Kansen voor bewoners:**

- Groter aanbod voor vrijetijdsbesteding binnen Bataviakwartier (doorontwikkeling van BataviaStad, Batavialand en Bataviahaven, promenade/boardwalk met gemengd programma, waterpark, avondvertier, adventurepark, …)
- Aantrekkelijke openbare ruimte op de grens van water en land van 50 hectare over ruim 3 kilometer lengte (gezinsstrand, wandelgebied, sport, cultuur, samenzijn)
- Toevoeging van voorzieningen (onderwijs, zorg, supermarkt)
- Voor concreter programma en inrichting van de openbare ruimte: inspiratiesessies per thema's met creatieve en inspirerende inwoners (april)






# Het wanneer?

## Planning stedenbouwkundig plan

- Febr.-juni: verdiepende rondetafelgesprekken omwonenden
- Febr.-juni: inspiratiesessies met ‘vrije denkers’

  ➔ **Concept stedenbouwkundig Plan (juni 2023)**
- Juli-aug.: informatiebijeenkomst(en) en peiling oid voor hele stad
- Sept-okt.: verdiepende rondetafelgesprekken

  ➔ **Eindconcept stedenbouwkundig Plan (okt/nov 2023)**
- Informele bijeenkomst gemeenteraad (“puntjes op de i”)

  ➔ **Definitief stedenbouwkundig Plan (eind 2023)**
- Besluitvorming in Gemeenteraad

# Het wanneer?

## Planning bestemmingsplan en MER

- Febr.-april: opstellen alternatieven en varianten

  ➔ **Notitie Reikwijdte en Detailniveau (mei 2023)**
- Juni-aug.: advies Cie MER en Vooroverleg Bro
- Juni-okt.: opstellen rapportages en effectbeoordelingen

  ➔ **Ontwerp-bestemmingsplan en MER (dec. 2023)**
- Jan.-febr.: zienswijzen

  ➔ **Definitief-bestemmingsplan (medio 2024)**
- Besluitvorming in Gemeenteraad

# Het voorbehoud?

## Onzekerheden en afhankelijkheden

- Het realiseren van de **landaanwinning** en buitendijks bouwen is afhankelijk van medewerking van de Rijksoverheid.
- Het kunnen inrichten van de **dijkzone** is afhankelijk van medewerking van Waterschap Zuiderzeeland.






gemeente
Lelystad