

Kaderstellende nota ontwikkeling Waterfront Lelystad

NADERE KADERSTELLING TEN BEHOEVE VAN HET
VERVOLGPROCES

VIJSMA, EJT (ERNST)

Inhoud

1. Aanleiding/doel van de nota	2
Voorafgaand	2
Vervolg	2
Aanleiding tot herijking/herbevestiging van uitgangspunten	2
Leeswijzer	3
2. Doel gebiedsontwikkeling Waterfront	4
Context	4
Doelstelling Waterfront.....	4
Programma.....	5
3. Voorlopige inhoudelijke uitgangspunten ten aanzien van inpassing van belangen	7
Primaire waterkering.....	7
Beroepsvaart/nautische veiligheid	8
Natuur	8
Bedrijvigheid.....	8
Recreatie	9
Verkeer, ontsluiting en parkeren.....	10
Bestaande bewoning.....	11
Nieuwe bewoning.....	12
4. Uitgangspunten vervolgstappen	13
4.1 Planologisch borgen in het bestemmingsplan.....	14
4.2 Verkenning potentie verlegging Houtribweg	17
4.3 Nadere uitwerking van de plannen in het stedenbouwkundig en landschapsplan.....	18
4.4 Projectbesluit landaanwinning en dijkverlegging.....	19
4.5 Planning	19
5. Financiën	21
5.1 Doorlooptijd.....	21
5.2 Kosten en opbrengsten	21
5.3 Samenwerking en marktstrategie	22
5.4 Grex.....	23
5.5 Voorbereidingskrediet	24
Bijlage	25

1. Aanleiding/doel van de nota

Dit document is voor de ambtelijke organisatie en het bestuur van Gemeente Lelystad en heeft als doel om een aantal uitgangspunten vast te leggen voor het vervolgproces van het Waterfront.

Voorafgaand

Op 8 maart 2022 heeft het College besloten om voor het Waterfront een stedenbouwkundig plan uit te werken gebaseerd op de Verkenning van Mecanoo (Waterfront Stedelijke kust Lelystad, Ruimtelijke Verkenning, 2022). In het hoofdlijnenakkoord is de politieke opdracht daartoe opgenomen. Ten behoeve hiervan is een participatieproces doorlopen dat leidde tot een concept-Stedenbouwkundig Masterplan in juni 2023 dat de basis vormde voor een stadsbrede consultatie. Parallel daaraan is vanaf begin 2023 de planologische procedure van het bestemmingsplan opgestart. Per september 2023 is de planontwikkeling gepauzeerd op nadrukkelijk verzoek van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat om ruimte te geven aan een nadere dialoog met alle overheden over de relatie tussen Waterfront en het nieuwe beleid van Water en Bodem Sturend. Vanwege procedurele redenen is eind december nog wel het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd (uiterste datum in verband met inwerkingtreding Omgevingswet). Op het ontwerp-bestemmingsplan zijn 40 zienswijzen ingediend waaronder van Rijkswaterstaat en Waterschap Zuiderzeeland betreffende het omgaan met Water en Bodem Sturend, met name het voornemen tot landaanwinning.

De dialoog tussen de verschillende overheden over wel/niet landaanwinning heeft circa twee jaar geduurd en is op 27 oktober 2025 afgerond in een bestuurlijk overleg waarin is besloten dat Lelystad met maximaal 23,5 ha landaanwinning de Waterfrontontwikkeling kan voortzetten. Dat is minder dan wat de gemeente initieel voor ogen had maar voldoende om tot een hoogwaardige gebiedsontwikkeling te kunnen komen.

Vervolg

Nu de planontwikkeling weer kan worden opgestart om de gebiedsontwikkeling voortvarend ter hand te kunnen nemen, wordt als eerste de planologische procedure van het bestemmingsplan opgepakt en tot vaststelling gebracht. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor meerdere invullingen zowel voor wat betreft de precieze ligging van de waterkering als het aantal te bouwen woningen, de aansluiting op de bestaande stad en de wijze waarop het recreatiegedeelte van Meerdijkhaven en het Bataviakwartier wordt ingericht.

Voor de verdere inhoudelijke planuitwerking is vervolgens nog voldoende tijd. Bepaalde beleidsvraagstukken dienen eerst nog projectspecifiek te worden uitgewerkt zoals het mobiliteitsconcept/parkeernormen, de mix qua woningen (o.a. mate van betaalbaarheid), aansluiting op de bestaande stad en de wijze waarop marktpartijen gaan participeren in de gebiedsontwikkeling.

Aanleiding tot herijking/herbevestiging van uitgangspunten

De dialoog met medeoverheden heeft niet alleen nieuwe inzichten opgeleverd maar ook twee jaar vertraging ten opzichte van de planning. Gezien het belang voor de stad moet verdere vertraging worden vermeden. Dit geeft de volgende aanleidingen tot herijking of herbevestiging van de relevante uitgangspunten:

Politieke en bestuurlijke continuïteit. De oorspronkelijke planning ging er van uit dat de planontwikkeling (stedenbouwkundig plan + bestemmingsplan) binnen de bestuursperiode 2022-2026 zou zijn doorlopen. Door de vertraging schuift één en ander door naar de volgende bestuursperiode. Het tussentijds vastleggen van uitgangspunten bevordert de continuïteit.

Financiën/voorbereidingskrediet. Middelen (menskracht/uitbesteding) die waren begroot voor het opstellen van plannen zijn als gevolg van het noodzakelijke proces besteed aan het vormgeven en voorbereiden van de bestuurlijke besluitvorming. Daardoor is het voorbereidingskrediet medio Q1 2026 uitgeput. Om de planvorming verder te kunnen oppakken, is aanvullend voorbereidingskrediet nodig, vooruitlopend op het kunnen openen van een grondexploitatie.

Inhoudelijke vraagstukken. Reacties op onder andere het ontwerp-bestemmingsplan en de uitkomst van het bestuurlijk overleg van 27 oktober 2025 laten zien dat de (aangepaste) waterfrontontwikkeling ook huidige belangen raakt. Voor sommige vraagstukken geldt dat de impact op de verdere planontwikkeling dermate fundamenteel is, dat het belangrijk is om deze uitgangspunten vast te stellen voordat bijvoorbeeld het bestemmingsplan definitief wordt gemaakt. Te denken valt hierbij aan de inpassing van de waterkeringen, de ruimte voor de vaarwegen en de omvang van het stadsstrand.

Leeswijzer

Onderhavig rapport bestaat uit de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 2 beschrijft het doel van de gebiedsontwikkeling. Door het doel goed vast te stellen, wordt een stabiele basis gegeven voor volgende stappen in de planvorming.

Hoofdstuk 3 gaat over de voorlopige inhoudelijke uitgangspunten. Zoals de titel al zegt, zullen een aantal van deze uitgangspunten in de loop van de tijd worden aangevuld en of aangepast. Het is dan ook niet de bedoeling om deze uitgangspunten formeel vast te stellen maar vanuit het oogpunt van zorgdragen voor bestuurlijke continuïteit geeft het wel goed weer op welke wijze belangen verwerkt kunnen worden in de planvorming.

Hoofdstuk 4 beschrijft in hoofdlijnen de te zetten vervolgstappen. Daarbij gaat het om de formele procedures (achtereenvolgens het bestemmingsplan en het Projectbesluit) en de inhoudelijke planontwikkeling. Met name ten aanzien van het bestemmingsplan is relevant hoe de afgesproken maximale omvang van 23,5 ha aan landaanwinning wordt vertaald in het planologisch kader.

Hoofdstuk 5 gaat in op de financiële aspecten. Het geeft weer hoe de planvorming financieel vertaald kan worden en onderbouwt ook de benodigde aanvulling van het voorbereidingskrediet.

2. Doel gebiedsontwikkeling Waterfront

Lelystad kent een roerige geschiedenis met veel uitdagingen op sociaal- economisch- en ook ruimtelijk vlak. Samen met de provincie en het rijk is de gemeente al enige tijd aan de slag om een sprong voorwaarts te maken. De stad staat op het punt een schaalsprong te maken en heeft grote ambities voor de toekomst. Daarbij willen we niet alleen stevig groeien, maar ook kwaliteit toevoegen en verbeteren. Zo bouwen we in Lelystad aan een samenleving waar het prettig wonen, leven en werken is voor bestaande en nieuwe inwoners.

Het is belangrijk voor Lelystad dat er meer mensen in Lelystad komen wonen. Van de huidige ruim 85.000 inwoners naar minimaal 120.000 inwoners in 2050. Doel van deze groei is niet alleen financiële onafhankelijkheid, maar ook een evenwichtigere stad. Door de stad aantrekkelijker te maken voor extra doelgroepen, ontstaat een evenwichtigere stad en een stad die in staat is op eigen benen te staan. De ontwikkeling van het Waterfront speelt daarin een belangrijke rol.

Context

De ambities van Lelystad zijn vastgesteld in een aantal richtinggevende documenten en afspraken:

- Koersdocument Lelystad 2040: “Lelystad, hoofdstad van de nieuwe natuur, is in 2040 een zelfstandige, sociaal veerkrachtige, duurzame, aantrekkelijke en economisch sterke stad met 100.000 inwoners. Hiervoor gaat Lelystad haar potentie volop benutten en kiest voor haar unieke kwaliteiten én de onderscheidende regionale positie.”
- Omgevingsvisie Lelystad 2040: “Lelystad in 2040: Sterke stad in de regio en Hoofdstad van de Nieuwe Natuur.”
- Kustvisie Lelystad een vitale kust 2030. “Lelystad heeft een unieke ligging aan het water en zet in op de verbinding van de stedelijke ontwikkeling en de natuurontwikkeling. Deze verbinding geeft vorm aan Lelystad als kuststad en hoofdstad van de nieuwe natuur”.
- Lelystad Next Level (samen met Provincie en Rijk): “Lelystad, hoofdstad van de nieuwe natuur, is in 2040 een zelfstandige, sociaal veerkrachtige, duurzame, aantrekkelijke en economisch sterke stad met 100.000 inwoners.”
- In het Raadsakkoord 2022 - 2026 heeft de raad bovenstaande ambities onderschreven. Daarbij heeft de raad besloten de focus te leggen op de doorontwikkeling van een drietal gebiedsprogramma's, waaronder de Kustontwikkeling.
- Omgevingsvisie Lelystad 2050 waarin bovenstaande beleidskaders zijn verwerkt en wat leidend is voor alle ontwikkelingen in Lelystad waaronder het Waterfront.
- Afspraken BO 27 oktober 2025 (met Rijk, provincie, waterschap ZZL en gemeente) naar aanleiding van ontwerpstudio's en gezamenlijke verkenning varianten met- en zonder landaanwinning.

Doelstelling Waterfront

Het hoofddoel van het Waterfront Lelystad is als volgt:

Realiseren van een aantrekkelijke levendige stedelijke kustzone die stad, water en natuur verbindt en nieuwe inwoners en bezoekers aantrekt, die bijdragen aan een evenwichtige stad die op eigen benen kan staan. Een stad aan het water in plaats van een stad achter de dijk met een unieke skyline aan het Markermeer.

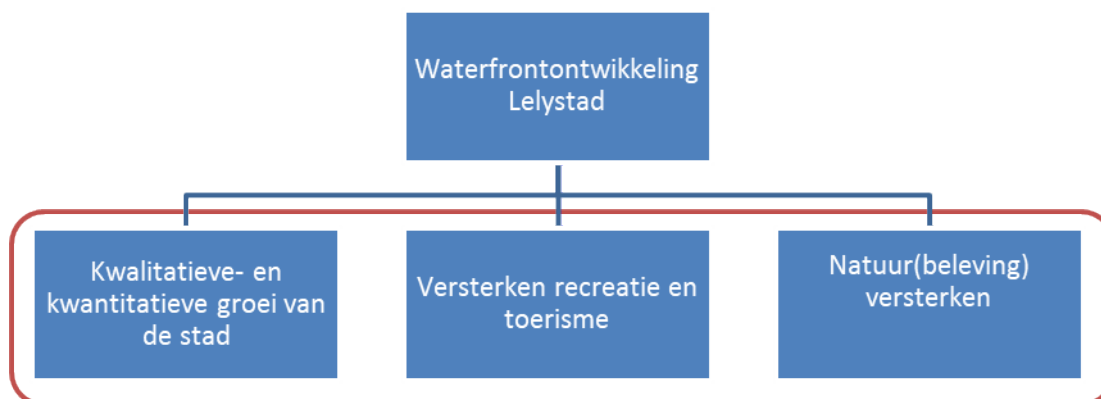
De waterfrontontwikkeling is van grootbelang voor Lelystad. Een aantrekkelijke kust heeft een enorme positieve impact op de kwaliteit van het leven in een stad. Haar ligging aan het water geeft Lelystad dus een bijzondere kwaliteit, maar wel een die lang onbenut is gebleven en tot op de dag

van vandaag onderbenut is. Met het Waterfront Lelystad brengen we daar verandering in. Juist hier ligt een kans om iets unieks en onderscheidends toe te voegen aan de stad, waar zowel nieuwe als bestaande inwoners én bezoekers gebruik van kunnen maken. Dat moet Lelystad een imagoandering en boost geven: Lelystad als aantrekkelijke, levendige en groene stad aan het water.

Kern van het plan is een doorlopende, openbare en vooral levendige ruimte langs het water met een diversiteit aan functies en bestemmingen waar wonen, recreatie, toerisme en natuur samen komen en die de kust van Lelystad meer beleefbaar maakt. Met een uniek woonlandschap kantelen we het beeld over wat wonen in Lelystad kan betekenen. Met het recreatieve gebied leveren we een bijdrage aan het voorzieningenniveau van de stad en met een toeristisch gebied in en rond Bataviakwartier kunnen (nieuwe) bezoekers Lelystad (her) ontdekken en krijgen ze een beter beeld van wat Lelystad te bieden heeft. Het Waterfront moet levendigheid bieden en betekenisvol zijn voor de hele stad. Dat vraagt om een bepaalde omvang en programma. Hiermee draagt de Waterfrontontwikkeling bij aan de kwalitatieve en kwantitatieve groei van Lelystad, geeft het een impuls aan de economische- en recreatieve mogelijkheden in Lelystad en maakt het de natuur kwalitatief beter en beleefbaarder.

Programma

De gebiedsontwikkeling bestaat programmatisch uit drie doelstellingen:



Bijdrage aan groei van de stad (wonen en voorzieningen)

- Waterfront biedt ruimte voor het toevoegen van een groot aantal woningen in het gebied met daarbij behorende (wijkgerichte) voorzieningen. Totaal worden maximaal 3.000 woningen toegevoegd in Waterfront en niet-woonfuncties (voorzieningen) zoals een supermarkt en een basisschool. Dit conform het ontwerp-bestemmingsplan.
- Voor de onderverdeling van de woningen in segmenten wordt uitgegaan van de Lelystadse Mix.
- Aantrekkelijke nieuwe woonlandschappen aan het water. Om nieuwe inwoners naar Lelystad te trekken, biedt het Waterfront ruimte aan onderscheidende woonlandschappen in een gebied waar water, natuur en stad samen komen.
- Naast de maximaal 3.000 extra woningen is voor de bouwblokken aan de haven volgens het vigerend bestemmingsplan nog ruimte voor 250 – 300 woningen en 750 – 2000 m2 voorzieningen in de plint.
- Het programma van het Waterfront wordt integraal afgestemd met de ontwikkeling van Lelystad als geheel. De voorzieningen en kwaliteiten die in het programmagebied worden toegevoegd houden rekening met de stedelijke structuur van de stad evenals de toekomstige

gebiedsontwikkelingen van het Stadshart en Zuiderhage. Zo wordt het Waterfront een versterking van en een aanvulling op de bestaande stad, in lijn met de uitgangspunten van de concept Omgevingsvisie Lelystad 2050.

Versterken recreatie en toerisme (economie)

- Verleidelijk en economisch krachtig leisure programma. Om meer bezoekers aan te trekken en langer vast te houden, biedt het Waterfront in Bataviakwartier ruimte voor een uitgebreid en divers leisureprogramma met regionale en (inter)nationale aantrekkingskracht, aansluitend bij en in aanvulling op de bestaande functies zoals Bataviastad, Batavialand en veerdienst naar Marker Wadden. Het doel is om een groei van 3 mln. naar 4,5 mln. bezoekers per jaar te bewerkstelligen en meer banen toe te voegen.
- Een uitnodigende openbare ruimte om te verblijven. Het Waterfront als geheel verleidt bezoekers en inwoners om te sporten, ontmoeten en te ontspannen waardoor het een recreatief gebied is op een schaal voor de hele stad. Zoals onder andere de realisatie van een stadsstrand.

Natuur(beleving) versterken

- Integreren van natuurontwikkeling. De kustzone verbindt de stad met het water en de natuur van Nationaal Park Nieuw Land. Het ontwerp van het Waterfront sluit aan bij de natuurontwikkeling in de bredere kustzone van Oostvaardersplassen tot Marker Wadden, in de vorm van beleefbare natuur, waarmee het haar motto Hoofdstad van de Nieuwe Natuur concrete invulling geeft.
- Een ruimtelijke structuur die kwaliteiten versterkt en verbindt. In het Waterfront komen natuur, het water en de stad met zijn diverse functies als wonen en leisure samen. Waterfront heeft een goede ruimtelijke structuur, waarin huidige en toekomstige functies en kwaliteiten door goede overgangen met elkaar zijn verbonden.

3. Voorlopige inhoudelijke uitgangspunten ten aanzien van inpassing van belangen

In de Omgevingsvisie 2050 zijn uitgangspunten opgenomen die voor de hele stad van toepassing zijn dus ook voor het Waterfront. Daarnaast zijn er gebied specifieke uitgangspunten die met name betrekking hebben bestaande belangen. De gebiedsontwikkeling Waterfront raakt immers diverse belangen. Het is de ambitie om gedurende het planproces aan deze belangen zo goed als mogelijk recht te doen.

Met name tijdens het opstellen van het concept-stedenbouwkundig masterplan (najaar '22 tot zomer '23) is een groot aantal participatiebijeenkomsten georganiseerd om met omwonenden, ondernemers en organisaties uit het gebied het gesprek te voeren over hoe belangen van hen te verenigen zijn met de gemeentelijke ambitie om het Waterfront tot ontwikkeling te brengen. De dialoog met overheden over hun belangen is doorlopen tot en met de zomer van 2025. Al die gesprekken en bijeenkomsten hebben inzichten opgeleverd die belangrijk zijn bij de verdere planuitwerking.

Een belangrijke conclusie is dat voor veel belangen geldt dat de verkregen input vaak veel concreter is dan past bij de fase waarin het project zich bevindt. Toch is het belangrijk deze input te adresseren en daarmee zichtbaar te maken wanneer deze onderdeel kan worden van de verdere planontwikkeling. Verwacht mag worden dat in de komende jaren het vervolg van het participatieproces nog aanleiding zal geven tot aanvullingen en of aanpassingen wanneer meer gedetailleerde planfasen van het project aan de orde zijn.

Onderstaand worden ze per thema kort toegelicht.

Primaire waterkering

De ambitie is om met de gebiedsontwikkeling Waterfront 'stad aan het water' te worden en hiervoor een landaanwinning te realiseren. Dat heeft gevolgen voor hoe met de primaire waterkering (de dijk) moet worden omgegaan. Onderstaand zijn de belangrijkste uitgangspunten opgenomen op basis waarvan samen met Waterschap Zuiderzeeland toe wordt gewerkt naar een voor beide organisaties wenselijke oplossing.

Uitgangspunten	
1.	Ter plaatse van Meerdijkhaven zal de primaire waterkering buitenwaarts worden verlegd zodat de nieuwe woonclusters binnendijs komen te liggen en zodoende een gelijk veiligheidsniveau krijgen als de rest van Flevoland.
2.	Ter plaatse van Bataviakwartier en de Saerдам blijft de ligging van de waterkering ongewijzigd. Samen met het waterschap zal worden gekeken hoe hier de waterkering zo goed als mogelijk landschappelijk kan worden ingepast maar waarbij permanente bebouwing op voorhand is uitgesloten.
3.	Het dijkontwerp voor de verlegde primaire waterkering zal worden vastgesteld in het kader van de in de planfase te doorlopen projectenprocedure waarbij Waterschap Zuiderzeeland het bevoegde gezag is. Het besluit van het waterschap heeft t.z.t. een directe doorwerking in het Omgevingsplan waarmee de exacte situering ook planologisch wordt geborgd.
4.	De verlegging van de primaire waterkering heeft alleen betrekking op de drie meest noordelijke woonclusters. Deze komen daarmee binnendijs te liggen. Wanneer het meest zuidelijke cluster onderdeel blijft van de plannen, dan betreft het hier buitendijs gebied dat wordt beschermd door een regionale waterkering met een veiligheidsniveau dat door Provincie Flevoland moet worden vastgesteld.
5.	De dijkontwerpen dienen volledig te voldoen aan de regels van het waterschap. De kernzone en de binnenbeschermingszones blijven vrij van permanente bebouwing en hebben de gangbare breedtes.

Beroepsvaart/nautische veiligheid

Langs het plangebied loopt de hoofdvaarweg Amsterdam-Lemmer en de verbindende vaarweg naar de Noordersluis. Om de nautische veiligheid te kunnen garanderen, zijn uitgangspunten opgesteld die hiervoor moeten zorgdragen. Samen met Rijkswaterstaat wordt een en ander nader uitgewerkt.

Uitgangspunten

1. De hoofdvaarweg, Vaarweg Amsterdam-Lemmer (CEMT-klasse Va) mag niet worden gehinderd door buiten de vaarweg voldoende manoeuvreerruimte voor riviercruiseschepen te behouden, door dammen, oevers en afmeervoorzieningen buiten het profiel van de vaarweg te houden en door tussen het zwemstrand en de vaarweg een fysieke scheiding aan te houden zodat zwemmers niet in aanraking kunnen komen met de doorgaande vaart.
2. De vaarweg tussen de hoofdvaarweg en de Noordersluis (CEMT-klasse II) behoudt tussen de leidammen en de landaanwinning voldoende breedte voor een veilige afwikkeling van betreffend scheepvaartverkeer.
3. De nautische voorzieningen voor de Houtribsluis blijven qua capaciteit op tenminste hetzelfde niveau als in de huidige situatie (opstelplaatsen en wachtplaatsen voor de sluis).
4. Voor de ligplaatsen voor de binnenvaart wordt in overleg met Rijkswaterstaat bekeken of een (gedeeltelijke) verplaatsing aan de orde kan zijn (bijvoorbeeld aan overzijde van het vaarwater en/of noordelijke zijde van de sluis) zodat veel vaker vanaf de Oostvaardersdijk een vrij zicht over het water mogelijk is en een veiligere situatie wordt gecreëerd voor de veerdienst naar Marker Wadden en andere gebruikers van de afmeervoorzieningen ten noorden van Bataviahaven.

Natuur

De directe nabijheid van natuur is één van de kernkwaliteiten van het Waterfront, tegelijkertijd vraagt die natuur ook om een zorgvuldige inpassing. Rijkswaterstaat, Provincie Flevoland en natuurorganisaties spelen een belangrijke rol om tot de uiteindelijke oplossing te komen.

Uitgangspunten

1. De landaanwinning representeert Lelystad als hoofdstad van de nieuwe natuur en legt de verbinding tussen Nationaal Park Nieuw Land en de stad. De oeverlijn bestaat gedeeltelijk uit natuurlijke oevers en het landschap tussen de woonclusters heeft een natuurlijke verschijningsvorm met natuurkwaliteit.
2. Het Waterfront mag geen negatieve effecten hebben op Natura-2000 instandhoudingsdoelen. Het draagt positief bij het ecosysteem van het Markermeer. Daarom gaat de landaanwinning ten behoeve van recreatie en woningbouw altijd gepaard met de ontwikkeling van extra natuur van tenminste een gelijke omvang als de landaanwinning. Deze natuur is niet toegankelijk voor (water)recreanten zodat rust voor vogels is gegarandeerd.
3. Binnen het nieuwe natuurgebied is tenminste een zodanige omvang aan ondiep water aanwezig dat het project een positieve bijdrage levert aan de KRW-doelen van het Markermeer hetgeen een essentiële randvoorwaarde is voor de vergunbaarheid van de gebiedsontwikkeling.

Bedrijvigheid

Nabij het werkeiland en Noordersluis is sprake van bestaande bedrijvigheid. Met name de woonfunctie van het Waterfront is niet gemakkelijk verenigbaar met bedrijvigheid. Met betrokken bedrijven zal verder gekeken worden naar oplossingen op basis van de volgende voorlopige uitgangspunten.

Uitgangspunten

1. Bij het Steunpunt van Rijkswaterstaat en Waterpolitie blijft voldoende water zodat de aanlegfaciliteiten zonder belemmeringen kunnen blijven functioneren.
2. Loswal Oostvaardersdijk is in eigendom bij Zuiderzeeland en door Zuiderzeeland verhuurd aan een tweetal bedrijven). Deze bedrijvigheid dient te verdwijnen omdat dit vanwege o.a. geluidsoverlast niet verenigbaar is met een nabijgelegen woonwijk. Samen met Zuiderzeeland zal worden bekeken of een gedeelte van de loswal behouden moet blijven en of/hoe de betreffende bedrijvigheid elders gesitueerd kan worden.
3. Verlegging van de Houtribweg is in het proces met mede-overheden geopperd als kans om op termijn een bijdrage leveren aan een beter plan voor Meerdijkhaven en een betere verbinding tussen Waterfront en de rest van de stad. De verlegging zou negatieve gevolgen (kunnen) hebben voor een aantal bedrijven van Noordersluis. De eventuele verlegging is nu geen onderdeel van de plannen en ook niet van het bestemmingsplan.
4. Het noordelijke deel van de nog niet uitgegeven kavel op bedrijventerrein Noordersluis dat aansluit op Meerdijkhaven wordt voorlopig gereserveerd voor een parkeerhub om in beginsel ruimte te hebben voor het aantal parkeerplaatsen dat nodig is voor de parkeernorm. Deze reservering kan mogelijk vervallen/kleiner worden wanneer meer zicht is op het daadwerkelijke aantal te realiseren woningen en het mobiliteitsconcept.

Recreatie

Het Waterfront krijgt een belangrijke functie voor vrijetijdsbesteding. Enerzijds moet het bijdragen aan een groter aantal Nederlanders die letterlijk in aanraking komt met de vernieuwde uitstraling van Lelystad, anderzijds vergroot het de woonkwaliteit van Lelystad voor Lelystedelingen. De verdere planuitwerking wordt gebaseerd op de volgende voorlopige uitgangspunten.

Uitgangspunten

1. Bataviakwartier biedt plek aan tal van leisurfuncties als aanvullend aanbod op de leisurfuncties van het Theaterkwartier/Stadshart. Het Bataviakwartier kenmerkt zich door relatief grote voorzieningen (o.a. Museum Batavialand en Bataviastad Fashion Outlet Centre) die een bovenregionaal verzorgingsgebied hebben.
2. Museum Batavialand brengt de collecties, de werf, de Batavia en de depots op één perceel samen tot één geheel. De entree komt aan de zijde van Bataviahaven. De Batavia is als icoon van het gebied zichtbaar vanaf het water, vanuit de haven en vanuit de openbare ruimte.
3. Bataviastad krijgt ruimte om ter plaatse van de huidige Bataviawerf uit te breiden en de Zuidpoort tot een gelijkwaardige ingang te maken qua bezoekersaantallen. Het Bataviaplein wordt daarvoor omgevormd tot parkeerplaats en het noordelijke gedeelte van de Lelybaan tot een informeel ingericht plein dat de daaraan gelegen voorzieningen met elkaar verbindt. Unit 510 (voormalig sportmuseum) wordt op termijn gesloopt door BSFO.
4. M.b.t. de hotelontwikkeling wordt eerst ingezet op de bestaande kavel in het Bataviakwartier tegenover het vernieuwde museum Batavialand. Indien markttechnisch mogelijk wordt hierbij direct ook ingezet op een samenhangende leisurfunctie. Echter beide ontwikkelingen (hotel en leisure) kunnen ook volgtijdelijk plaatshebben.
5. De noordelijke kavel (boven Bataviastad) is in beeld als aanvullende leisurelocatie i.c.m. het groengebied rondom de cellnex toren. Vanwege de te verwachten langere doorlooptijd is de locatie ook in beeld als mogelijke evenementenlocatie als aanvulling op bestaande locaties. Bij de uitwerking zal rekening worden gehouden met o.a. geluids- en parkeervraagstukken.
6. De in het concept-stedenbouwkundig Masterplan opgenomen ontwikkeling van de dijkzone en waterkant hield onvoldoende rekening met randvoorwaarden vanuit Rijkswaterstaat en Waterschap Zuiderzeeland. De ambitie om Bataviakwartier veel sterker te verbinden met het open water en de unieke omgevingskwaliteit beter te benutten blijft. Er zal alleen naar een andere vorm gezocht moeten worden.

Dit vraagt een nadere verkenning naar wat wel kan die alleen in samenwerking met beide mede-overheden kan worden uitgevoerd.

7. Bataviyahaven is het horecahart van het Waterfront. Door de bundeling van horecabedrijven ontwikkelt het zich tot 2^{de} uitgaansgebied van Lelystad naast het Theaterkwartier, maar dan met een ander karakter (alleen eten en drinken in plaats van ook dansen, bioscoop en theater).
8. Ten zuiden van Bataviyahaven strekt zich over ruim anderhalve kilometer een recreatiegebied uit gericht op [natuurgerelateerde] openluchtrecreatie. Het krijgt een lang en gevarieerd parkachtig stadsstrand/oeverzone die grotendeels onmerkbaar overgaat in de primaire waterkering en de beoogde natuurstroken tussen de woonclusters in. Ter plaatse van Saerдам ligt het accent op 'wandelen langs het water' en natuurbeleving met westelijk van de bestaande bebouwing meer echte strandrecreatievoorzieningen en strandhoreca.
9. De zone langs het water, de natuurstroken en de zone langs de Houtribweg lopen vloeiend in elkaar over zodat sprake is van een doorlopend recreatielandschap met diverse wandelroutes en ruimte voor sociale cohesie bevorderende maatregelen en sport en spel, zodat het Waterfront een vergelijkbare functie voor Lelystedelingen krijgen als het Natuurpark en het Zuigerplasbos/Belevenissenbos.

Verkeer, ontsluiting en parkeren

Door de ontwikkeling van het Waterfront met ca. 3.000 extra woningen en extra leisurevoorzieningen zal de mobiliteit in het gebied toenemen wat een aantal vraagstukken gaat opleveren die in goede banen moeten worden geleid.

Concrete oplossingen worden bepaald in de concrete planuitwerkingen. Aan deze concrete oplossingen liggen de volgende uitgangspunten ten grondslag.

Uitgangspunten

1. Opvangen van de toenemende bezoekersaantallen naar het Bataviakwartier door een volwaardige extra toegang naar de parkeervoorzieningen te creëren bij de rotonde Houtribdreef-Houtribweg. Daarnaast is het belangrijk om ervoor te zorgen dat op de piekdagen (van Bataviastad) het verkeer gestuurd/gedoseerd kan worden zodat het doorgaande verkeer langs het gebied en omwonenden geen grote vertraging ondervinden.
2. In het verlengde van punt 1 (creëren van een extra toegang via rotonde Houtribweg/Houtribdreef): het creëren van een veilige (liefst) gescheiden oplossing voor de gelijkvloerse kruising van het hoofdfietsnetwerk met het parkeerterrein.
3. Parkeervoorzieningen worden zoveel mogelijk geclusterd zodat dubbelgebruik tussen voorzieningen mogelijk is. De totaal benodigde omvang van parkeervoorzieningen blijft op deze wijze zo beperkt mogelijk. Dat vergt een parkeerstrategie waarbij (investerings)kosten en opbrengsten op een redelijke manier worden verdeeld. Het parkeren voor bewoners dient wel separaat opgelost te worden.
4. De verblijfskwaliteit van het hele Waterfront van Markerwaarddijk tot het werkeiland staat voorop. Fietzers en wandelaars komen daarbij op de eerste plek. Parkeerplaatsen liggen aan de oostelijke zijde, bij voorkeur uit het zicht, waardoor de waterzijde zoveel als mogelijk autovrij/autoluw wordt.
5. Onnodig autoverkeer binnen het woonlandschap wordt zoveel als mogelijk vermeden. Parkeervoorzieningen voor bezoekers van o.a. het stadsstrand blijven buiten het woongebied. Binnen de wijken is alleen ruimte voor parkeren van bewoners en hun bezoekers ((dit laatste is alleen mogelijk als er sprake is van gereguleerd parkeren, anders kunnen ook bezoekers stadsstrand hier parkeren). De bestaande en nieuwe woonwijken worden op een veilige manier aangesloten op de Houtribweg.
6. Het aantal nieuwe aansluitingen vanuit de woonclusters op de Houtribweg wordt zoveel mogelijk beperkt.
7. Voor het parkeren ten aanzien van de woonclusters worden de parkeerkencijfers van de parkeernota gebruikt. Bij de woning is ruimte voor maximaal één parkeerplaats, de overige parkeerbehoefte wordt opgevangen in geclusterde parkeervoorziening op grotere afstand. Hierbij kunnen deelmobiliteit en goed OV evt. kunnen zorgen voor reductie van de benodigde omvang.

8. Introductie van een parkeervergunningsstelsel bij de woonclusters om het parkeren van maximaal 1 auto bij de woningen en de overige auto's elders, in goede banen te leiden.
9. Er moet een snelle rechtstreekse verkeersverbinding komen voor OV en fiets tussen Waterfront/kustzone en bestaande stad(scentrum). Gekeken wordt welke aanpassingen hiervoor nodig zijn aan de Visarendreef.

Bestaande bewoning

In het participatieproces is veel aandacht besteed aan zorgen die bewoners hebben bij de plannen voor het Waterfront. Veel zorgen betreffen het (kunnen) ervaren van overlast. Veel risico op overlast is te vermijden door maatwerk dat pas aan de orde kan komen in latere planfasen. Aangezien de zorgen afhangen van de betreffende woonwijk, worden de voorlopige uitgangspunten per woonwijk aangegeven. Het is zeer wel denkbaar dat te zijner tijd hier aanpassingen en aanvullingen in nodig zijn.

Uitgangspunten

1. Houtribhoogte. Vanwege de overheersende zuidwestelijke wind is deze wijk gevoelig voor overlast van versterkte geluidsinstallaties. Voor nieuwe leisure ten noorden van Bataviastad geldt dat aandacht nodig is voor het beperken van structurele geluidsoverlast.
2. Houtribhoogte/Parkhaven. De bereikbaarheid tijdens drukte is problematisch door de combinatie van één toegang naar de wijk, frequente brugopening bij de sluis en congestie bij de rotonde ten noorden van Bataviakwartier. De 2^{de} algemene toegang (rotonde Houtribdreef-Houtribweg) tot Bataviakwartier verlaagt de verkeersdruk. Een langere uitvoegstrook kan, aanvullend hierop, de wijkontsluiting verder verbeteren.
3. Boeier en Kempenaar. Bewoners hebben zorgen over parkeeroverlast van bezoekers van Bataviakwartier die in de wijk parkeren om het betalen van parkeergelden te ontwijken. Het betreft relatief kleine stukjes binnen de grote wijken. Het parkeren binnen Bataviakwartier gratis maken is geen haalbare/betaalbare oplossing. Met een 'hand aan de kraan'-aanpak kan in overleg met direct omwonenden maatwerkoplossingen worden gecreëerd.
4. Galjoen 09. Zicht op het open water kan behouden worden door vanaf de noordelijke en westelijke gevel zichtlijnen tussen de nieuwe bebouwing aan te houden.
5. Schoonzicht. Overlast van 'racende' auto's wordt tegengegaan door de Oostvaardersdijk autoluw te maken en te herinrichten als wandel- en fietsgebied met ruime boulevard.
6. Saerдам. Om overlast van recreanten/strandbezoekers voor bestaande bewoners te beperken gelden de volgende uitgangspunten:
 - Het actieve deel van het strand komt zuidwestelijk van de bestaande bebouwing te liggen (te sturen door o.a. de situering van voorzieningen en bereikbaarheid met fiets en vanaf parkeervoorziening).
 - Geluidsoverlast door strandbezoekers wordt beperkt door voldoende afstand te houden tussen de strandvoorzieningen en de bestaande woonbebouwing (indicatie: meer dan 200 meter).
 - Parkeeroverlast is te verminderen door de Oostvaardersdijk af te sluiten voor autoverkeer, parkeervergunningen in te voeren in de bestaande wijk Saerдам/Vliegent Hert, een parkeerplaats voor bezoekers te realiseren langs de Houtribweg en door bij de entree van de wijk borden te plaatsen dat parkeren alleen voor bewoners/vergunninghouders is. Samen met bewoners wordt ten tijde van het inrichtingsplan bekeken of de door enkele bewoners voorgestelde optie waarbij de Saerдам wordt heringericht en de parkeerplaatsen aan de zijde van de woningen komen in plaats van aan de overzijde van de weg op voldoende draagvlak kan rekenen.
 - Behoud van uitzicht vanaf de woningen op het open water door terughoudend te zijn met bomen en opgaande begroeiing.
7. Oostvaardersdijk 1-19/werkeiland. Om de woonkwaliteit/-omgevingskwaliteit te waarborgen gelden de volgende uitgangspunten:
 - De Oostvaardersdijk wordt vanaf de loswal autoluw/autovrij waardoor doorgaand verkeer wordt voorkomen.

- De ontsluiting van de woonclusters vindt niet plaats via de Oostvaardersdijk maar door eigenstandige aansluitingen op de Houtribweg.
- Voldoende afstand te houden tussen de bestaande woonbebouwing en hoge nieuwe bebouwing. (indicatie: meer dan 200 meter)

Nieuwe bewoning

Van nieuwe bewoning binnen het Waterfront is vooralsnog alleen sprake rond Bataviahaven (afronden bouwblokken) en in Meerdijkhaven.

Uitgangspunten

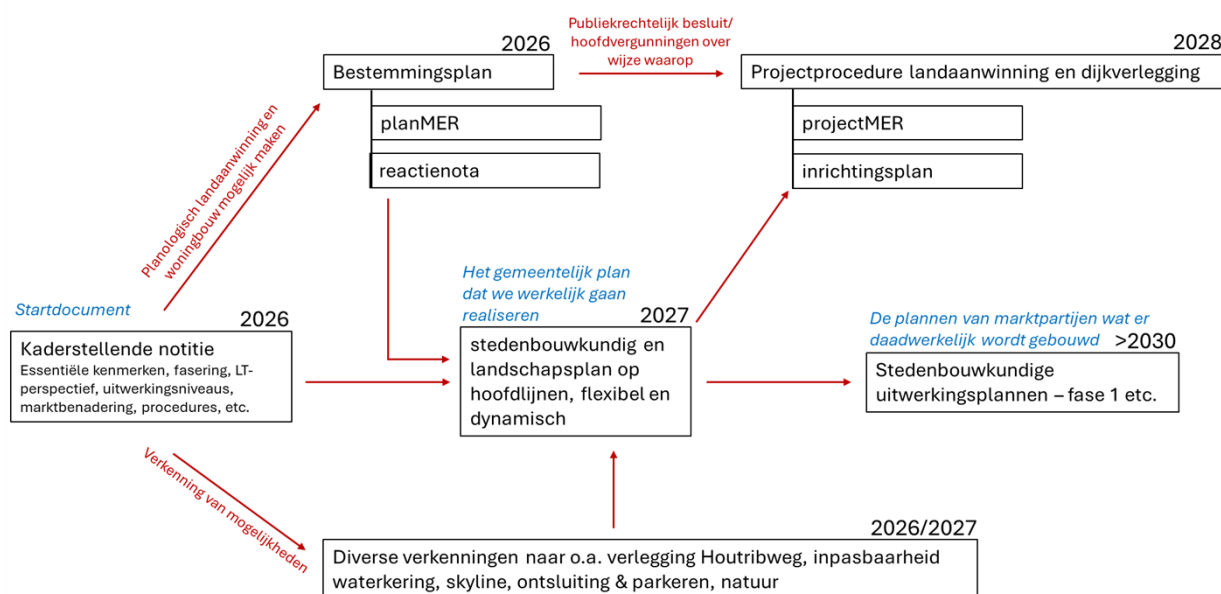
1. Binnen Bataviakwartier is in de plannen geen ruimte voor woningbouw om tot zo gunstig mogelijke vestigingsvoorwaarden te komen voor leisurebedrijven. Door leisure eerst tot ontwikkeling te brengen en eventueel later in samenspraak met de leisurebedrijven te beschouwen of en waar woningbouw zou kunnen bijdragen aan meer levendigheid van het gebied wordt het risico op conflicterende belangen beperkt.
2. De bouwblokken van Bataviahaven worden conform vigerend bestemmingsplan en beeldregieplan gerealiseerd.
3. Bewoning in Meerdijkhaven is aanvullend op de bestaande Lelystadse woonvoorraad en bestaat uit robuuste clusters van tenminste 600 woningen per cluster met een hoogstedelijk woonmilieu (hoge dichtheid, groot aantal bouwlagen, geen/nauwelijks eigen tuinen) in een landschappelijke setting. Het geheel aan woningen bedraagt tenminste 1.800 en maximaal 3.000.
4. Voor de onderverdeling van de woningen in segmenten wordt vooralsnog uitgegaan van de Lelystadse woonmix. Gezien de lange ontwikkeltijd kan gedurende de looptijd blijken dat flexibiliteit gewenst is om voldoende in te kunnen spelen op de actualiteit.
5. Het uitgiftetempo dient in afstemming te zijn met de andere grote gebiedsontwikkelingen zoals Stadshart en Zuiderhage.
6. De omvang van de woonclusters kan (op termijn) worden vergroot als de Houtribweg richting bedrijventerrein Noordersluis wordt verlegd. Of het wenselijk is om met deze uitbreidingsmogelijkheid rekening te houden, dient te worden onderzocht in de uitwerkingsagenda van de Omgevingsvisie. Het leidende motief is dan het versterken van de bestaande stad en daarvoor verbindingen tussen Waterfront en de rest van de stad te leggen.

4. Uitgangspunten vervolgstappen

Samen met het Stadshart is het Waterfront essentieel voor de uitstraling van Lelystad voor bewoners en bezoekers. De ontwikkeling van Waterfront is een meerjarenplan met een geplande oplevering rond 2050. Gedurende deze 25 jaar kunnen allerlei inzichten nog ingrijpend veranderen. Bijvoorbeeld ten aanzien van woonwensen, mobiliteit, woon-werkrelaties, invulling van vrijetijdsbesteding en waardering van natuur en milieu. Maar ook internationale ontwikkelingen zoals klimaatverandering, welvaartverschuivingen en conjuncturele ontwikkelingen zullen gedurende deze periode impact hebben op wat binnen het Waterfront wenselijk is. Het goed kunnen inspelen op veranderende inzichten vraagt een strategie met voldoende flexibiliteit: geen blauwdruk maar ontwikkelingsplanologie. De kaders worden vastgelegd, op hoofdlijnen, daarbinnen is voldoende ruimte voor invullingen die kunnen anticiperen op veranderende inzichten. Van grof naar fijn: planologisch ruime kaders in bestemmingsplan, inkadering in stedenbouwkundig plan en verdere verfijning in stedenbouwkundige uitwerkingsplannen per deelgebied/fase.

Tegelijkertijd is er ook urgentie. Het Waterfront draagt bij aan de algehele aantrekkelijkheid van Lelystad als woonstad en hoe eerder die aantrekkelijkheid is gerealiseerd des te meer profiteren de andere woningbouwprojecten. Dit heeft primair te maken van de rol van het Waterfront in het recreatief aanbod voor de Lelystedelingen. In de huidige situatie ligt Lelystad gevoelsmatig 'achter de dijk' en heeft de gemiddelde Lelystedeling aan de kust niets te zoeken. In de nieuwe situatie speelt de kust, het Waterfront, een belangrijke rol in de vrijetijdsbesteding en komt Lelystad gevoelsmatig 'aan het water' te liggen.

Een ander aspect van urgentie is de opgave vanuit het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) waarvoor het essentieel is dat in 2027 zekerheid is dat de landaanwinning daadwerkelijk wordt gerealiseerd en dat in 2032 sprake is van een verlegde primaire waterkering die voldoet aan alle eisen van het waterschap.



Figuur 1: schema met de belangrijkste te zetten stappen om tot realisatie van de landaanwinning te komen.

Dit hoofdstuk is ingedeeld langs de stappen die in de tijd moeten worden gezet (zie ook figuur 1):

- Planologisch borgen in het bestemmingsplan.
- Verkenning potentie verlegging Houtribweg.
- Nadere uitwerking van de plannen in het stedenbouwkundig plan en landschapsplan.
- Projectbesluit landaanwinning en dijkverlegging.

4.1 Planologisch borgen in het bestemmingsplan

In 2023 is ten behoeve van de planologische borging van het Waterfront de bestemmingsplanprocedure gestart waarvoor ook een milieueffectrapportage is opgesteld. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft begin 2024 ter inzage gelegen. Daarop zijn 40 zienswijzen ontvangen waaronder van Rijkswaterstaat en Waterschap Zuiderzeeland ten aanzien van wel/niet de mogelijkheid tot landaanwinning.

De zienswijzen zijn aanleiding geweest voor een intensief proces waaraan de verschillende overheden hebben deelgenomen. De uitkomst van het proces is dat op 27 oktober 2025 is overeengekomen dat alle partijen instemmen met een landaanwinning van maximaal 23,5 ha onder de randvoorwaarde dat wordt voldaan aan de wettelijke kaders en (beleids)regels van de mede-overheden.

Om invulling te geven aan de gereduceerde omvang van de landaanwinning en aan de gestelde randvoorwaarden dient de plankaart (Verbeelding) en de Regels¹ op onderdelen te worden gewijzigd. Aangezien de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan niet leiden tot negatieve gevolgen voor belanghebbenden en het gevolg zijn van ingebrachte zienswijzen, kunnen deze wijzigingen worden doorgevoerd in het definitieve bestemmingsplan. Ook passen de aanpassingen binnen de reikwijdte van het MER. Daarin was de maximale omvang van de landaanwinning opgenomen. Elk van de varianten is (iets) kleiner en daarmee is de impact (positief en negatief) ook (iets) geringer.

De plankaart (Verbeelding) van het ontwerp-bestemmingsplan is gebaseerd op het concept-stedenbouwkundig Masterplan (opgesteld door Mecanoo) zoals deze zomer 2023 gebruikt is voor de stad brede consultatie. Voor de aanpassing van deze plankaart zijn in principe de volgende twee benaderingen mogelijk (zie figuur 2): waartussen een keuze gemaakt moet worden om het definitieve bestemmingsplan op te kunnen stellen

1. Minimale aanpassing in de plankaart). De contouren van de bestemmingsvlakken worden op een aantal plaatsen licht aangepast om voldoende ruimte voor de vaarwegen en waterkeringen te garanderen. In combinatie daarmee wordt in de Regels de maximale omvang van de landaanwinning gelimiteerd tot 23,5 ha.
2. Aanpassing op basis van 'Variant met landaanwinning' uit de verkenning ten behoeve van het Bestuurlijk Overleg. Het verschil met de voorgaande benadering is dat de zuidwestelijke begrenzing van Meerdijkhaven wegvalt en dat wooncluster 4 vervalt.

De voor- en nadelen van beide benaderingen zijn opgenomen in tabel I. Het voorstel is om te kiezen voor de benadering die die uitgaan van een minimale aanpassing van de Verbeelding in combinatie met restricties in de Regels. Deze benadering geeft de meeste flexibiliteit voor de latere

¹ Het juridisch bindende gedeelte van het Bestemmingsplan.

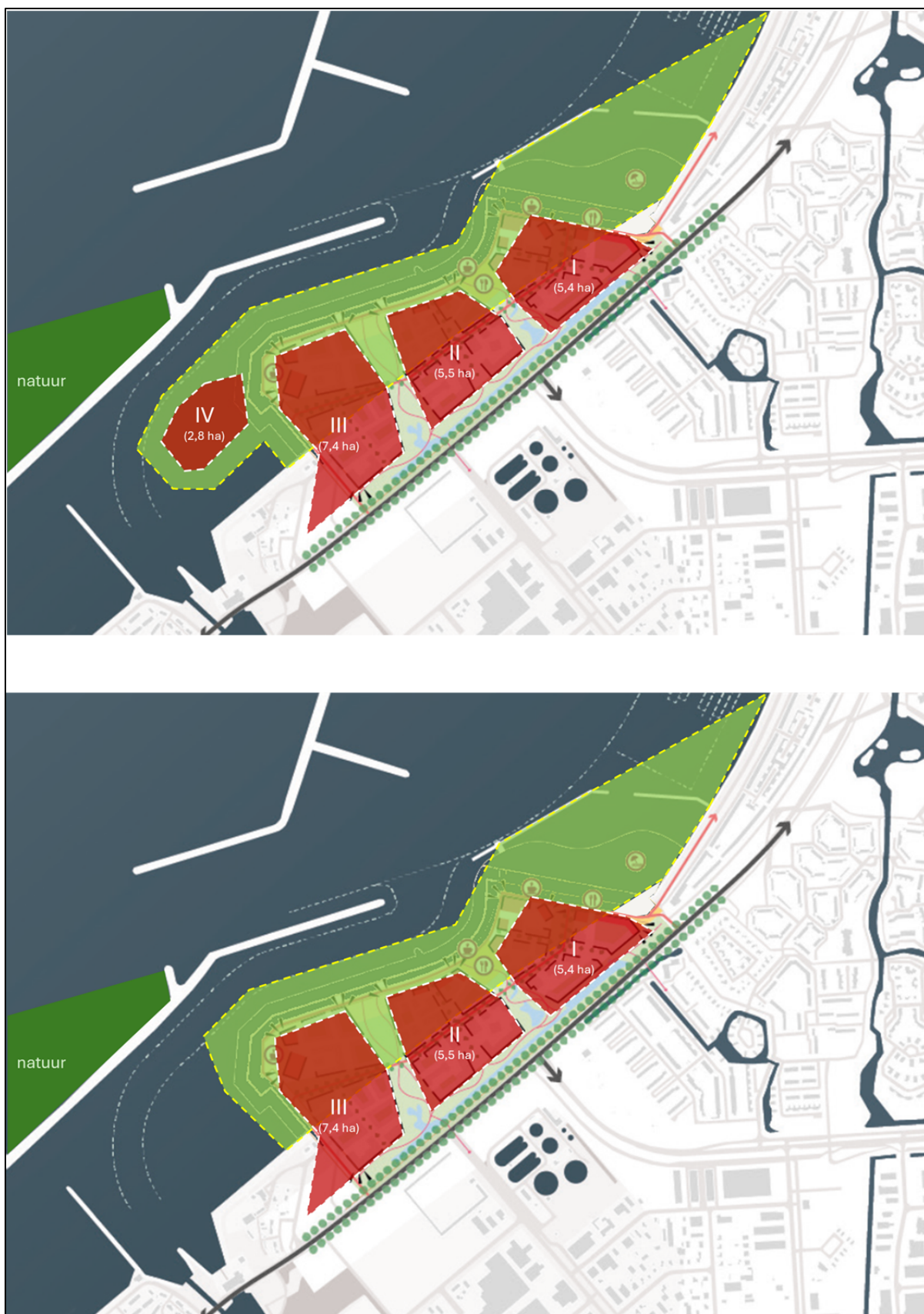
planuitwerkingen (zie illustratie in bijlage I waarin een aantal voorbeelduitwerkingen zijn verbeeld die dan allemaal mogelijk zijn binnen het planologisch kader van het bestemmingsplan).

De impact van de verkleinde omvang van de landaanwinning op de ambities uit het ontwerp-bestemmingsplan kan naar verwachting worden beperkt door voor oeverrecreatie en natuur/groen te kiezen voor overstroombare milieus. Dit paste al in de Regels en vergt daarom geen aanpassing. In het stedenbouwkundig en landschapsplan kan dat preciezer worden uitgewerkt.

Tabel I: voor- en nadelen voor beide varianten

Varianten	Voordelen	Nadelen
Minimale aanpassing.	- Meeste flexibiliteit voor latere planuitwerking hetgeen aansluit bij de gehanteerde filosofie van ontwikkelingsplanologie. - In beginsel grotere kustlengtes en meer ruimte voor woningbouw en daarmee meer potentie. - woningbouw in cluster 4 profiteert van nabij liggend natuurgebied en werkeiland. - Sluit aan op concept-stedenbouwkundig masterplan waarvoor veel draagvlak is (behoudens meerderheid bewoners Saerдам en werkeiland. ...) - Gemakkelijk te verwerken in definitief bestemmingsplan omdat plan Mecanoo als onderlegger kan blijven dienen (o.a. ten behoeve van Toelichting en Beeldregieplan).	- Flexibiliteit geeft ook meer onzekerheid richting stakeholders wat er precies gaat komen. - Een grote kustlengte en het realiseren van meer ruimte voor woningbouw vraagt aan het begin van het traject om een grotere investering. - Richting mede-overheden kan het overkomen alsof de gemeente het voorliggende proces met o.a. Arcadis niet (voldoende) serieus neemt. - Vereist voor cluster 4 toepassing van een regionale waterkering waarvoor niet zeker is of daarvoor bestuurlijk draagvlak aanwezig is.
Zonder cluster 4	- Biedt meer zekerheid richting bewoners vanwege minder flexibiliteit. - Sluit goed aan op verwachting mede-overheden vanwege de betrokkenheid bij het proces met Arcadis. - Het laten vervallen van cluster 4 vermijdt het spanningsveld tussen historische betekenis werkeiland en groot bouwvolume nieuwbouw. - Het laten vervallen van cluster 4 vermijdt een discussie over toepassing van een regionale waterkering.	- Minder flexibiliteit voor latere planuitwerking. - In beginsel minder kustlengte en (iets) minder ruimte voor woningbouw en daarmee minder potentie. - Er is een minder directe relatie met het nabij liggend natuurgebied en werkeiland. - Sluit minder aan op concept-stedenbouwkundig masterplan waarvoor draagvlak is (behoudens meerderheid bewoners Saerдам en werkeiland). - Minder gemakkelijk te verwerken in definitief bestemmingsplan omdat plan Mecanoo niet als onderlegger kan. blijven dienen (o.a. ten behoeve van Toelichting en Beeldregieplan)

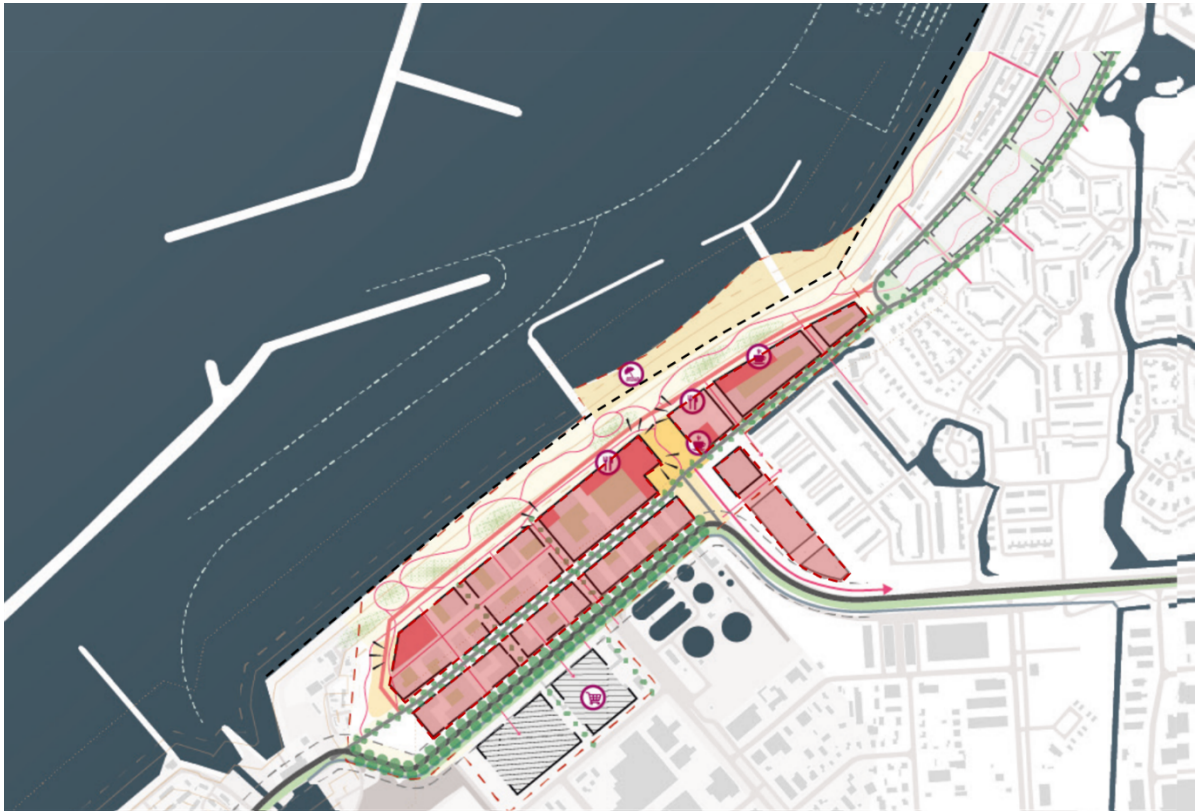
Ook de waterkering wordt planologisch verankerd. Het idee is om in de bestemmingsplanregels op te nemen dat woningbouw alleen is toegestaan wanneer deze omgeven is door een primaire waterkering (cluster I-III) of regionale waterkering (cluster IV) en dat Waterschap Zuiderzeeland en voor de regionale waterkering ook Provincie Flevoland hieraan hun goedkeuring hebben gegeven. Indien mogelijk wordt e.e.a. ook verbeeld op de bestemmingsplankaart.



Figuur 2: twee mogelijkheden hoe de gereduceerde maximale omvang van de landaanwinning kan worden vertaald naar het bestemmingsplan. Boven: minimale aanpassing in de kaart maar wel in de Regels opgenomen dat de omvang van de landaanwinning maximaal 23,5 ha betreft. Onder: directe doorvertaling van Variant met landaanwinning van Arcadis waarbij cluster 4 is vervallen.

4.2 Verkenning potentie verlegging Houtribweg

De variant zonder landaanwinning uit verkenning door Arcadis (zie figuur 3) leverde het inzicht op dat verlegging van de Houtribdijk de potentie heeft het plangebied Waterfront te vergroten en de verbinding tussen Waterfront en de rest van de stad te versterken. Opname hiervan in het bestemmingsplan is niet mogelijk omdat daarvoor de ruimtelijke consequenties veel te groot zijn.



Figuur 3: variant zonder landaanwinning uit verkenning door Arcadis

Figuur 4 toont de plan potentie die ontstaat bij verlegging en transformatie van de Houtribweg in combinatie met het oorspronkelijke plan. Het heeft het in zich om de bestaande wijken van Galjoen en Lelystad-Haven te verbinden met de nieuwe gebiedsontwikkeling van Meerdijkhaven. Dat geldt voor woningbouw maar ook voor de groenblauwe structuren.

Het realiseren van grootschalige woningbouw door de verlegging en transformatie van de Houtribweg is enkel mogelijk met steun voor de volgende overwegingen:

- het gebied krijgt een gemengde bestemming waarmee meer geluidshinder van het bedrijventerrein en ander milieuoverlast wordt geaccepteerd én er komt een 'hoger waardenbesluit' om meer geluidsoverlast van de Houtribweg te accepteren;
- voor de tennisvereniging en de volkstuinen langs de Visarenddreef moeten andere locaties worden gevonden;
- woningbouw komt veel dichters op het Galjoen en de Houtribweg tussen Visarenddreef en Houtribdreef moet (verder) worden afgewaardeerd;
- de verplaatsing van de Houtribweg brengt aanzienlijke extra kosten met zich mee.

Of de voordelen opwegen tegen de nadelen is niet op voorhand te zeggen en vraagt t.z.t. een afweging vanuit een breder perspectief. Het idee is daarom om na vaststelling van het

bestemmingsplan en voorafgaand aan de verdere planuitwerking van het Waterfront een verkenning te doen naar de potentie en de effecten van een eventuele transformatie van de Houtribweg.



Figuur 4: illustratie waarbij voorgestelde plankaart bestemmingsplan is geprojecteerd op variant zonder landaanwinning van Arcadis

4.3 Nadere uitwerking van de plannen in het stedenbouwkundig en landschapsplan

Het concept-stedenbouwkundig Masterplan van Mecanoo wordt als basis gebruikt voor de toelichting op het bestemmingsplan. Hoewel het qua sfeer en verbeelding de gemeentelijke ambitie goed vertegenwoordigt, vraagt het na vaststelling van het bestemmingsplan nog wel om een nadere uitwerking om tot een uitvoerbaar plan te komen. De eerste stap daarin betreft het stedenbouwkundig- en landschapsplan. Daarin worden onder andere de volgende punten nader uitgewerkt:

- een volwaardige inpassing van de waterkering volgens de eisen van Waterschap Zuiderzeeland, leidend tot een gedragen tracé en globaal ontwerp, inclusief een landschappelijke inpassing die recht doet aan de ruimtelijke ambities van de gemeente (uitwerking in nauwe samenwerking met Waterschap Zuiderzeeland);
- de exacte ligging van de landaanwinning (maximaal 23,5 ha), de oeverzones en de recreatieve inrichting;
- de exacte ligging van de woonclusters en daarmee de basis voor de later op te stellen stedenbouwkundige uitwerkingsplannen;
- nadere aanscherping van de uitgangspunten ten behoeve van de grondexploitatie (o.a. parkeeroplossingen, woonmix, etc.).

Voorlopig is het uitgangspunt dat eind 2027 het stedenbouwkundig- en landschapsplan gereed moet zijn zodat het als basis kan dienen voor de volgende publiekrechtelijke procedures (zie 4.4). Dit valt naar verwachting samen met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan indien beroep wordt aangetekend bij de Raad van State. Dat betekent dat de uitwerking van het stedenbouwkundig en landschapsplan gelijktijdig plaatsvindt aan de eventuele Raad van State-procedure. Dit brengt risico's met zich mee qua kosten maar heeft als voordeel dat de totale doorlooptijd van de planvorming wordt ingekort.

De periode tussen het vaststellen van het bestemmingsplan en het opstellen van het stedenbouwkundig en landschapsplan worden een aantal thema's nader verkend zoals de inpassingsmogelijkheden van de primaire waterkering, ontsluiting en de skyline.

4.4 Projectbesluit landaanwinning en dijkverlegging

Aangezien het Waterfront ook de verlegging van een primaire waterkering betreft die niet in beheer is bij het Rijk, is een Projectbesluit verplicht (art. 5.46, lid 2 Omgevingswet). Het dagelijks bestuur van Waterschap Zuiderzeeland is het bevoegde gezag. Omdat er ook sprake is van verandering van een waterstaatswerk (landaanwinning) en ontgronding is ook Rijkswaterstaat bevoegd gezag. De exacte governance wordt t.z.t. nader uitgewerkt.

De projectprocedure bestaat uit vijf stappen: 1. kennisgeving voornemen, 2. kennisgeving participatie, 3. verkenning, 4. voorkeursbeslissing en 5. projectbesluit. De stappen 1-3 worden gelijktijdig gezet met het uitwerken van het stedenbouwkundig en landschapsplan. De voorkeursbeslissing is project-mer-plichtig.

De planning is mede afhankelijk van de afbakening ten opzichte van het HWBP-project (dijkversterking). Wanneer beide projecten een directe koppeling hebben, dan ligt een gelijktijdig doorlopen van de procedures voor de hand. Wanneer beide projecten ontkoppeld zijn, bijvoorbeeld omdat binnen het plangebied geen dijkversterkingsmaatregelen nodig zijn, dan kan de procedure voor de landaanwinning en dijkverlegging eerder worden doorlopen. De verwachting is dat medio 2026 hierover al meer duidelijkheid zal ontstaan wanneer bepaalde onderzoeken die nu worden gedaan door Waterschap Zuiderzeeland zijn uitgevoerd.

4.5 Planning

Als gevolg van het doorlopen proces met mede-overheden is het project met ca. twee jaar vertraagd maar er is ook een breed draagvlak ontwikkeld die een voortvarend vervolg mogelijk maakt. Die voortvarende aanpak is noodzakelijk om maximaal te kunnen profiteren van het Waterfront als kwaliteitsimpuls voor het op 'next level' brengen van de stad. Tegelijkertijd vraagt het vervolg om een voortzetting van de intensieve samenwerking met de mede-overheden.

In onderstaande tabel is de beoogde planning op hoofdlijnen opgenomen. Het zwaartepunt van de aandacht ligt bij Meerdijkhaven, waarbij de bestuursperiode 2026-2030 in het teken staat van het treffen van alle voorbereidingen, zodat rond het einde van deze periode de daadwerkelijke uitvoering van de landaanwinning kan starten. Ook kan dan begonnen worden met het bouwrijpmaken en de start van de woningbouw ter plaatse van het bestaande land. De eerste stap hierin is het zo spoedig mogelijk planologisch borgen van de landaanwinning.

Tabel 2: beoogde planning op hoofdlijnen

Planningsstap	Looptijd	Einddatum
Publiekrechtelijke procedures		
Kaderstellende nota Waterfront Lelystad		Febr. 2026
Bestemmingsplan + MER (vaststelling door gemeenteraad)	Nov.'25-juni '26	30 juni 2026
Eventueel bezwaar en beroep procedure bij RvS leidend tot onherroepelijk bestemmingsplan (uitgaande van 12-18 mnd)	Vanaf juli '26	2028
Projectbesluit en MER-beoordeling dijk (bij gelijk op lopen met waterschap Zuiderzeeland i.r.t. HWBP-dijkversterkingsproject)	2027-2028	Eind 2028
Planvorming en realisatie Bataviakwartier		
Ontwikkeling Museum Batviaalnd	2026-2028	
Ontwikkeling uitbreiding Bataviastad	2026-2029	
Ontwikkeling hotel met leisurfunctie	2026-2030	
Overige ontwikkelingen	2027-2033	
Planvorming en realisatie Meerdijkhaven e.o.		
Voorbereiding/inhoudelijke verkenningen	2026-2027	
Stedenbouwkundig plan uitwerken	2027-2028	Q2 2028
Planvoorbereiding, vergunningen en aanbesteding	2028-2029	2029
Land maken+ globale landschappelijke inrichting	2030-2031	2031
Bouwrijp maken/start bouw ter plaatse van bestaand land	2030-2034	
Bouwrijp maken/start bouw ter plaatse van landaanwinning	2034-2038	
Afstemming RVB aankoop gronden	2026-2028	
Opleveren nieuwe primaire waterkering	2030-2033	Sept. 2033
Opleveren woningen ter plaatse van bestaand land	2032-2050	
Opleveren woningen ter plaatse van landaanwinning	2035-2050	
Afronding gebiedsontwikkeling		2050

5. Financiën

In deze paragraaf wordt ingegaan op de financiële randvoorwaarden die zijn te definiëren m.b.t. het verdere proces en programma. Hierbij gaat het om de te verwachten doorlooptijd van het dossier, de geraamde kosten en opbrengsten, samenwerking en marktstrategie, de te openen grondexploitatie en het benodigde voorbereidingskrediet.

De eerdergenoemde inhoudelijke uitgangspunten, zijn financieel alleen nog op hoofdlijnen in kaart gebracht. In de volgende fase wordt deze rekenexercitie verder uitgewerkt.

Vanwege de samenhang tussen de deelgebieden binnen het programma Waterfront zijn er voor Bataviakwartier en Meerdijkhaven specifieke aandachtspunten vastgesteld.

5.1 Doorlooptijd

Bataviakwartier

- De doorlooptijd van de gebiedsontwikkeling van het Bataviakwartier bedraagt nog ca. 6-8 jaar. De planning gaat uit van afronding van de laatste ontwikkelingen in het gebied medio 2032. Deze planning is ook onderdeel van de op 25 maart 2025 vastgestelde grondexploitatie “Bataviakwartier”.
- Om deze planning en de hiermee samenhangende geraamde opbrengsten te kunnen halen is het van belang dat het ontwerpbestemmingsplan voor het Waterfront wordt vastgesteld. Op dit moment worden voor een deel van de kavels plannen gevormd waarbij uit wordt gegaan van de opgenomen ruimtelijke en programmatische uitgangspunten zoals die nu onderdeel zijn van het ontwerpbestemmingsplan.

Meerdijkhaven

- De doorlooptijd van het plandeel Meerdijkhaven is fors langer dan die van het Bataviakwartier. De lange horizon maakt ook dat een einddatum op dit moment niet of nauwelijks is in te schatten. Op basis van reguliere planvorming en afzettempo zou afronding medio 2042 mogelijk kunnen zijn. Echter e.e.a. hangt natuurlijk ook samen met de voortgang en ontwikkeling van de andere grote woningbouw dossiers in Lelystad zoals het Stadscentrum en Zuiderhage.
- Ook voor deze planning geldt dat afronding van de bestemmingsplanprocedure onderliggend uitgangspunt is voor de nu ingeschatte doorlooptijd. Kiezen voor een andere procedure (omgevingsplan) kan leiden tot een latere start van de werkzaamheden.

5.2 Kosten en opbrengsten

- Voor het Bataviakwartier zijn de kosten en opbrengsten in de reeds bestaande grondexploitatie uitgewerkt. De grondexploitatie sluit positief.
- Het geprognosticeerde positieve resultaat zal de komende jaren via de resultaatbestemming toe worden gevoegd aan het rekeningresultaat.

- Voor Meerdijkhaven zijn de kosten en opbrengsten op hoofdlijnen in beeld gebracht en wordt een budgetneutraal grondexploitatie-resultaat aannemelijk geacht. Dit zal afhankelijk zijn van nog te maken keuzes in bijvoorbeeld programma, parkeren en overige beleidseisen/-ambities.

5.3 Samenwerking en marktstrategie

Het is belangrijk om aan de voorkant goed na te denken over de ontwikkelstrategie en de impact daarvan op haalbaarheid, risico's, uitvoerbaarheid en wat dit vraagt van de gemeente zelf, maar ook van de markt. Daar zou een marktconsultatie als instrument bij ingezet kunnen worden om zo de marktbereidheid goed in beeld te brengen

Bataviakwartier

- V.w.b. Bataviakwartier is sprake van actieve grondpolitiek waarbij de gemeente voor eigen rekening en risico de grondexploitatie draait. De gemeente verkoopt bouwrijpe grond. Grondkosten die worden gemaakt worden daarmee bekostigd uit gronduitgifte.
- Gronduitgifte vindt plaats middels openbare procedures conform de bepalingen/uitgangspunten van 'het Didam-arrest'. Indien bij gronduitgifte aantoonbaar sprake is van één serieuze gegadigde, kan de gemeente kiezen voor een 1-op-1 grondverkoop. Uiteraard na passende publicatie en in overeenstemming met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
- Gemeente is verantwoordelijk voor alle lopende afspraken met stakeholders in het gebied. Dit houdt in dat de gemeente zich in blijft zetten voor de doorontwikkeling van Batavialand, het aan land brengen van de Batavia, de verkennende afspraken met BSOS inzake de voorgenomen ontwikkeling van de werfkavel en de grondtransacties over en weer, om daarmee hetgeen zoals in het ontwerpbestemmingsplan voorzien ook privaat mogelijk te maken.

Meerdijkhaven

- Gemeente staat open voor (semi) publiek-private samenwerking met de markt, waarmee kosten, opbrengsten en risico's kunnen worden verdeeld tussen meerdere partijen. Ook een samenwerking met het Rijk behoort wellicht tot de mogelijkheden. Op dit moment is het nog niet duidelijk of het Rijk (VRO/RVB) op enige manier wil participeren op bijvoorbeeld een vergelijkbare manier als in gebiedsontwikkeling Zuiderhage. Dit zal in het vervolgtraject verder worden uitgewerkt.
- Geïntegreerde gebiedsontwikkeling (aanleg landaanwinning + ontwikkelen woningbouw) wordt door markt vooralsnog echter als risicovol beschouwd. Vanwege de risico's die er zijn als gevolg van de lange doorlooptijd zijn voor marktpartijen bijvoorbeeld de financieringslasten hoger dan bij de overheid. Daarom is het zinvol om de opgave wellicht te splitsen in een deel:
 - Landaanwinning en dijkverlegging. Dit is te beschouwen als traditioneel infrastructureel project. De omvang van de directe bouwkosten (geschat op orde van grootte van 20 miljoen euro) maken het een middelgroot project waarvoor vooral aannemers uit de waterbouw in aanmerking komen die beschikken over baggermaterieel van voldoende omvang. Door middel van een traditionele (Europese) aanbesteding op basis van een goed uitgewerkte uitvraag (programma van eisen) wordt de juiste partner gevonden.
 - Op basis van uitgeefbare grond kan gekozen worden voor een meer traditionele marktbenadering waarbij kavels door de overheid worden uitgeven voor woningbouw, waarbij gemeente bouw- en woonrijp maakt, danwel voor een variant waarbij

risicodragend deelnemen in de grond- en vastgoedexploitatie en er alsdan vanuit een gezamenlijke strategie tot ontwikkeling wordt gekomen. Om te komen tot een keuze zullen beide (en mogelijk tussen) varianten in de komende periode worden uitgewerkt.

- Vooralsnog is de gemeente primair verantwoordelijk voor de afspraken met het Rijk over eventuele gronduitgifte en de te betalen domeinvergoedingen.
- In de financiële doorrekeningen is tot op heden altijd uitgegaan van een gemeentelijke grondexploitatie, waardoor ook is gerekend met de jaarlijks vast te stellen gemeentelijke rekenparameter zoals kosten- en opbrengstenstijging, gemeentelijke discontovoet conform BBV en gemeentelijke rente bij grondexploitaties.
- De komende maanden zullen worden gebruikt om te verkennen of het Rijk open staat voor een samenwerking, bij het vaststellen van het bestemmingsplan en het alsdan openen van de grex zal hier nader op in kunnen worden gegaan.

5.4 Grex

Een of twee grondexploitaties

- Het Waterfront bestaat uit de deelgebieden Meerdijkhaven en het Bataviakwartier. Voor het Bataviakwartier (inclusief Bataviyahaven) is al sprake van een grondexploitatie. Voor het deelgebied Meerdijkhaven zal een (nieuwe) grondexploitatie moeten worden geopend.
- Op het moment dat een grondexploitatie Meerdijkhaven wordt geopend kan door de Raad worden besloten om deze samen te voegen met de grondexploitatie Bataviakwartier en/of te besluiten om een bijdrage vanuit de grondexploitatie Bataviakwartier te doen ter dekking van de planontwikkelingskosten ten aanzien van deelgebied Bataviakwartier.

Meerdijkhaven

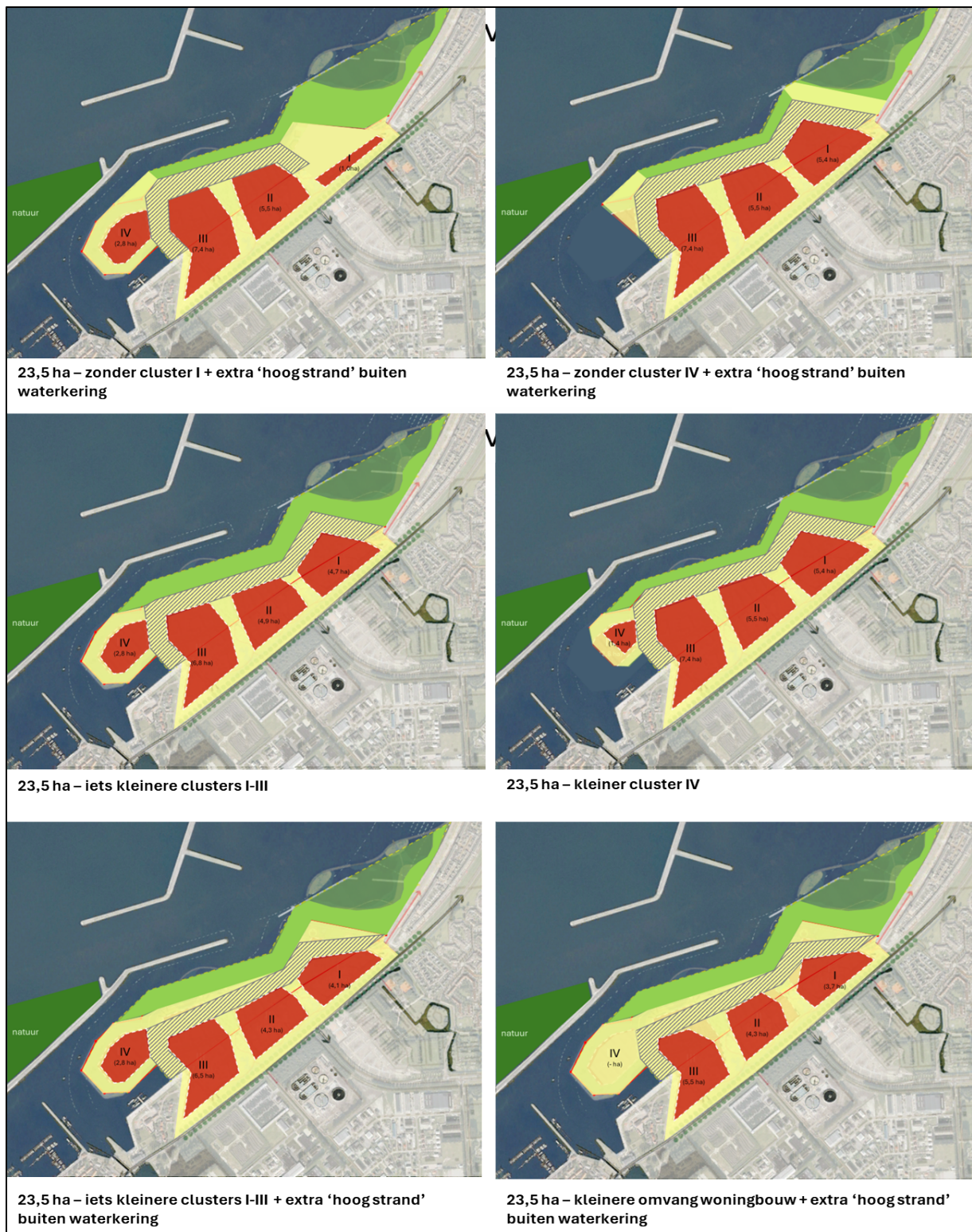
- Het geprognosticeerde resultaat van de te openen grondexploitatie Meerdijkhaven wordt verwacht positief te zijn, dit op basis van de uitwerkingen die ten grondslag hebben gelegen aan het besluit in het Bestuurlijk Overleg. Hierbij is rekening gehouden met een overall programma van circa 3.000 woningen, het ruimtegebruik, (beleids)uitgangspunten, etc., en een inschatting van prijzen (bouwkosten, VON-prijzen, grondkosten) en prijsontwikkelingen. De haalbaarheid zal afhankelijk zijn van nog te maken keuzes in bijvoorbeeld programma, parkeren en overige beleidseisen/-ambities
- Bij het openen van de grondexploitatie kan worden aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is. Wetende dat een gebiedsontwikkeling een langjarig proces is waarbij op voorhand nooit te garanderen is dat een vooraf geraamd plansaldo haalbaar is, maakt dat vertrouwen in de opgave en de mogelijkheid tot bijsturen belangrijk zijn voor het slagen van het dossier.
- Dit betekent ook dat risico's voor een deel beheersbaar gemaakt moeten worden en blijven, maar bepaalde risico's ook geaccepteerd dienen te worden. Ondermeer betekent dit dat de gemeente koerst op een kwalitatief Programma wat flexibel invulbaar is, zodat gedurende de rit bij veranderende marktomstandigheden of uitgangspunten de mogelijkheid blijft bestaan om tijdig bij te sturen dan wel te optimaliseren. De nu opgenomen 3.000 woningen en voorzieningen zijn een uitgangspunt, maar zijn niet 'in beton gegoten'. Bovendien is de invulling ervan ook nog geen hard gegeven. Zo zijn bijv. woningverdeling, parkeernormen etc. nog knoppen waaraan gedraaid kan worden en zal de planuitwerking verder uitgekristalliseerd moeten worden.

- De te openen grondexploitatie ziet toe op het in deze nota gedefinieerde gebied dat ook de basis zal zijn van het bestemmingsplan. Omliggende gebieden (zoals bijv. de Houtribweg) maken geen deel uit van het grondexploitatiegebied.
- Voorgesteld wordt om de Grondexploitatie Meerdijkhaven pas te openen nadat het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld en er een goed beeld is van de stedenbouwkundige invulling. Hierbij dient ook aandacht te zijn voor de kostenverhaalsregels.
- De looptijd (zie 5.1) zal meer dan 10 jaar bedragen. Dit gaat conform de BBV gepaard met strengere rekenregels. Zo mogen opbrengsten na 10 jaar niet geïndexeerd worden en moeten aanvullende risicobeperkende maatregelen worden getroffen. Bij het openen van de grondexploitatie zal daarom in het te nemen raadsbesluit extra aandacht worden besteed aan financiering, risicobeheersing en planning.
- Het reeds verstrekte en te verstrekken voorbereidingskrediet wordt, zoals te doen gebruikelijk, bij het openen van de grondexploitatie als boekwaarde ingebracht.
- Onderzocht dient te worden of de aanleg van het zandlichaam en de omliggende waterkering (deels) buiten de grondexploitatie om gefinancierd kan worden. Een dergelijke eenmalige investering werkt positief door in de businesscase en in de robuustheid van de langjarige planontwikkeling. Indien hier mogelijkheden toe zijn zullen deze bij het openen van de grondexploitatie inzichtelijk worden gemaakt.

5.5 Voorbereidingskrediet

- Het huidige voorbereidingskrediet is naar verwachting toereikend tot februari/maart 2026.
- Dit betekent dat aanvullend krediet nodig is om de periode tot aan het openen van de grondexploitatie te overbruggen. Het betreft ca. 2 jaar tot en met het vaststellen van het stedenbouwkundig- en landschapsplan.
- Deze aanvulling is nodig om proceskosten en benodigde onderzoeken t.b.v. het bestemmingsplantraject te kunnen dragen, de nodige verkenningen te laten uitvoeren en tot een stedenbouwkundig en landschapsplan te komen.
- Het benodigd aanvullend voorbereidingskrediet is geraamd op 1,4 M€, waarvan 0,46 M€ wordt gereserveerd voor producten (juridisch advies, rapport inpassing dijken, communicatie naar omwonenden en stakeholders, verkenning bouwstenen, stedenbouwkundigplan, landschapsplan). De rest betreft (interne) personeelskosten.

Bijlage 1



Figuur 5: voorbeelden van mogelijke indicatieve contouren ter grootte van 23,5 ha landaanwinning bij benadering met minimale aanpassing Verbeelding ten opzichte van ontwerp-bestemmingsplan. Vast uitgangspunt is dat rondom cluster (I)-II-III de primaire waterkering wordt verlegd en dat cluster 4 alleen een optie is in combinatie met een regionale waterkering. De overstroombare gedeelten zoals oeverzones vallen buiten de 23,5 ha. Het daadwerkelijk uit te voeren plan wordt opgesteld in 2027 wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is.