Voorstel aan de raad

Nummer: 26.058

Portefeuille:	P. van Dijk
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.1 Ruimtelijke ordening

Onderwerp: Kaderstellende nota Waterfront

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de Kaderstellende Nota Waterfront ten behoeve van de uitwerking van het nader vast te stellen bestemmingsplan en de volgende uitgangspunten vast te stellen;
   a. De omvang van de landaanwinning voor programma Waterfront wordt gereduceerd tot maximaal 23,5 hectare;
   b. In het definitieve bestemmingsplan vast te leggen dat de landaanwinning maximaal 23,5 hectare beslaat;
   c. In de plankaart (verbeelding) van het bestemmingsplan het gedeelte waar de landaanwinning planologisch mogelijk wordt gemaakt als een zoekgebied op te nemen met een aanzienlijk ruimere contour dan 23,5 hectare;
   d. Voor het zoekgebied uit te gaan van de contouren van het concept ontwerpbestemmingsplan 2023;
   e. De toegestane omvang van de landaanwinning zoveel als mogelijk ten goede te laten komen van woningbouw en de waterkering;
   f. Geen landaanwinning ter plaatse van Bataviakwartier mogelijk te maken;
   g. Het voorbereidingskrediet voor programma Waterfront te verhogen met € 1,4 miljoen.

Urgentie Raad

Geen urgentie: Er is geen datum waarvoor dit besloten moet zijn door de raad. Voorstel kan in reguliere procedure.

Voorgaande besluitvorming

Op 30 september jl. is de gemeenteraad meegenomen in de laatste stand van zaken én het standpunt van het college betreffende de insteek van het Bestuurlijke Overleg op 27 oktober 2025. Daarna is uw raad geïnformeerd over het succesvolle verloop van dit overleg voor de gemeente Lelystad.

Inleiding

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.

De waterfrontontwikkeling is van groot belang 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 onderscheidend toe te voegen aan de stad, waar zowel nieuwe als bestaande inwoners én bezoekers gebruik van kunnen maken. Dat moet Lelystad een imagoverandering en boost geven: Lelystad als aantrekkelijke, levendige en groene stad aan het water.

Na een proces van ongeveer twee jaar is in een constructieve sfeer door alle partijen (Waterschap Zuiderzeeland, Provincie Flevoland, Ministeries van I&W en Vro, RWS en gemeente Lelystad) op 27 oktober 2025 ingestemd met de voorkeur het Waterfront te ontwikkelen met een landaanwinning van maximaal 23,5 ha. Een serieuze mijlpaal voor deze gewenste gebiedsontwikkeling.

Over de stand van zaken en het voorgenomen proces zijn ook bewoners in de afgelopen periode actief geïnformeerd, de uitkomst van het bestuurlijk overleg is per brief gedeeld, aanvullend is er op 11 december jl. een inloopavond geweest waarbij bewoners informatie verkregen en vragen konden stellen die door de gemeente zijn beantwoord. Voorts hebben diverse overleggen plaatsgevonden met relevante stakeholders zoals het waterschap, de provincie en diverse belangengroepen. De input van deze participatiemomenten is verwerkt in de Kaderstellende Nota Waterfront.

Nu is afgesproken dat Lelystad de ruimte krijgt om het Waterfront te ontwikkelen met een variant van landaanwinning van maximaal 23,5 ha is de gemeente aan zet om het vervolg proces te organiseren. Met dit raadsbesluit wordt uw raad gevraagd niet alleen kennis te nemen van de Kaderstellende Nota Waterfront maar ook om enkele belangrijke uitgangspunten voor het vervolgproces vast te stellen. Dit besluit is relevant voor de vaart in het dossier en richt zich op realisatie van de plannen binnen afzienbare termijn. Het gaat hierbij om zowel een inhoudelijke component (kaders bepalen voor vaststellen van het bestemmingsplan) alsook om een financiële component (verhogen van het voorbereidingskrediet). Het nader vast te stellen bestemmingsplan zal op basis van dit besluit naar verwachting voor de zomer van 2026 aan uw raad worden voorgelegd.

Het doorlopen proces met mede-overheden van de afgelopen twee jaar heeft gezorgd voor een breed draagvlak wat 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. 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 bouwrijp maken 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. Deze kaderstellende notitie biedt continuïteit in dat proces, zowel bestuurlijk als ambtelijk.

Argumenten

De raad besluit

1. Kennis te nemen van de Kaderstellende Nota Waterfront ten behoeve van de uitwerking van het nader vast te stellen bestemmingsplan en de volgende uitgangspunten vast te stellen;
    a. De omvang van de landaanwinning voor programma Waterfront wordt gereduceerd tot maximaal 23,5 hectare;

b. In het definitieve bestemmingsplan vast te leggen dat de landaanwinning maximaal 23,5 hectare beslaat;
c. In de plankaart (verbeelding) van het bestemmingsplan het gedeelte waar de landaanwinning planologisch mogelijk wordt gemaakt als een zoekgebied op te nemen met een aanzienlijk ruimere contour dan 23,5 hectare;
d. Voor het zoekgebied uit te gaan van de contouren van het concept ontwerpbestemmingsplan 2023;
e. De toegestane omvang van de landaanwinning zoveel als mogelijk ten goede te laten komen van woningbouw en de waterkering;
f. Geen landaanwinning ter plaatse van Bataviakwartier mogelijk te maken;
g. Het voorbereidingskrediet voor programma Waterfront te verhogen met € 1,4 miljoen.

1.1 Gemeente Lelystad aan zet in vervolgstappen Waterfront
De ruimte die de gemeente Lelystad geboden wordt om het Waterfront te ontwikkelen geeft aanleiding om waar nodig kaders waarbinnen de gebiedsontwikkeling moet plaatsvinden te herijken, waarbij aangesloten blijft bij het in 2023 ter inzage gelegde bestemmingsplan. Met ter kennisgeven van deze kaderstellende nota wordt uw raad geïnformeerd over de achtergronden en voorgenomen aanpassingen in het bestemmingsplan en wordt inzicht gegeven in de achtergronden van de toekomstige financiële vertaling van de plannen.

1.2 Van oorspronkelijk 30 hectare terug naar maximaal 23,5 hectare
In de oorspronkelijke opzet was sprake van landaanwinning van circa 30 hectare. Als reactie daarop heeft het Rijk aangegeven alleen medewerking te willen verlenen aan het project als de omvang de landaanwinning zoveel als mogelijk wordt beperkt. Op deze manier blijft de impact op het waterbeheer zo gering mogelijk.
In het bestuurlijk overleg van 27 oktober jl. zijn de zes partneroverheden, te weten het Rijk, de gemeente Lelystad, Provincie Flevoland, Min IenW, Min VRO, en Rijkswaterstaat, overeengekomen dat een oppervlakte van 23,5 hectare voor alle partijen een acceptabel compromis is om de impact op het waterbeheer te beperken maar wel kwaliteit toe te kunnen voegen.

1.3 Juridische zekerheid
Door het maximum in de planregels vast te leggen krijgt het een juridische status en wordt vermeden dat de werkelijke omvang groter wordt dan 23,5 hectare. Dit biedt zekerheid aan alle partneroverheden.

1.4 Flexibiliteit
Het bestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan. De uitwerking van het stedenbouwbouwkundig plan vindt naar verwachting gefaseerd en getrapt plaats. Een dergelijk proces vraagt flexibiliteit. In het bestemmingsplan worden al wel de maximale grenzen van de bouwvlakken voor woningbouw vastgelegd, maar een ruimere contour dan 23,5 hectare behoudt flexibiliteit voor de uitwerking van definitieve plannen.

1.5 Procedure niet opnieuw opstarten
Door het zoekgebied aan te laten sluiten bij het ontwerpbestemmingsplan wordt voorkomen dat sprake is van een ‘nieuw’ plan waarvoor de procedure opnieuw doorlopen zou moeten worden. De contouren uit het ontwerpbestemmingsplan zijn gebaseerd op het concept-stedenbouwkundig Masterplan van 2023 waarvoor een uitgebreid participatietraject is doorlopen.

1.6 Kwalitatieve uitstraling
Vanuit het waterbeleid ligt er voor het Markermeer een opgave om tot meer ondiep water en oeverzones te komen. Hier meer ruimte aan bieden draagt bij aan de waterbelangen en vergroot de vergunbaarheid. Mits goed ontworpen kunnen deze zones bijdragen aan oeverrecreatie en natuur waardoor met minder landaanwinning toch de beoogde aantrekkelijkheid van het Waterfront kan worden bereikt.

1.7 Geen gedragen oplossing voor landaanwinning bij Bataviakwartier
Het waterschap ziet geen ruimte om permanente bebouwing te verenigen met de brede dijkzone waardoor de oorspronkelijke opzet niet haalbaar is.
Rijkswaterstaat heeft bezwaren tegen de alternatieve locatie voor de ligplaatsen voor de binnenvaart en heeft aangegeven geen medewerking te verlenen aan de oorspronkelijke opzet.

1.8 Overbrugging tot aan opening GREX
Het huidige voorbereidingskrediet á €2,3 miljoen is naar verwachting toereikend tot ongeveer februari 2026. Dit betekent dat er een aanvullend krediet nodig is om de periode tot aan het openen van de grex te overbruggen. Deze aanvulling is nodig om proceskosten en benodigde onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplantraject te kunnen dragen. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat in 2027 voldoende zekerheid geboden kan worden om een grex te openen. De raming voor het voorbereidingskediet is dus bedoeld om een periode van 2 jaar te kunnen overbruggen. Het benodigd aanvullend voorbereidingskrediet is geraamd op €1.4 miljoen.

1.9 Vaststelling is noodzakelijk om te voldoen aan de afspraken met medeoverheden

De afspraken die zijn gemaakt in het BO van 27 oktober j.l. zijn richtinggevend voor de uitwerking van de landaanwinning en de daarvoor noodzakelijke samenwerking met medeoverheden.

Kanttekeningen

1. Kennis te nemen van de Kaderstellende Nota Waterfront ten behoeve van de uitwerking van het nader vast te stellen bestemmingsplan en de volgende uitgangspunten vast te stellen;
   a. De omvang van de landaanwinning voor programma Waterfront wordt gereduceerd tot maximaal 23,5 hectare;
   b. In het definitieve bestemmingsplan vast te leggen dat de landaanwinning maximaal 23,5 hectare beslaat;
   c. In de plankaart (verbeelding) van het bestemmingsplan het gedeelte waar de landaanwinning planologisch mogelijk wordt gemaakt als een zoekgebied op te nemen met een aanzienlijk ruimere contour dan 23,5 hectare;
   d. Voor het zoekgebied uit te gaan van de contouren van het concept ontwerpbestemmingsplan 2023;
   e. De toegestane omvang van de landaanwinning zoveel als mogelijk ten goede te laten komen van woningbouw en de waterkering;
   f. Geen landaanwinning ter plaatse van Bataviakwartier mogelijk te maken;
   g. Het voorbereidingskrediet voor programma Waterfront te verhogen met € 1,4 miljoen.

2.1 Geen wonen toevoegen in Bataviakwartier

De ambities voor het programma Waterfront die worden beschreven in de Kaderstellende Nota Waterfront staan geen functiemenging toe in het Bataviakwartier door middel van toevoegen van woningen. Ten aanzien van het bestemmingsplan is het advies om tot spoedige vaststelling te komen zodat de beoogde landaanwinning met recreatie en woningbouw zo spoedig planologisch wordt geborgd. De optie voor woningbouw kan als strategische reserve op de langere termijn alsnog worden

ingezet. Bijvoorbeeld wanneer de beoogde ontwikkeling tot leisuregebied in onvoldoende mate kan worden gerealiseerd of juist in voldoende mate is gerealiseerd.

2.2 De programmering van de clusters in het bestemmingsplan blijft flexibel

De keuze voor een variant om de bestemmingsplankaart op te baseren legt de kaders vast die verder worden uitgewerkt. De keuze gaat dus nadrukkelijk niet over een definitieve invulling van het bestemmingsplan. Het definitieve bestemmingsplan inclusief bestemmingsplankaart wordt op een later moment vastgelegd. Dit besluit is daarom enkel richtinggevend voor verdere uitwerking. Voor de variant "minimale aanpassing" is er in het bestemmingsplan ruimte gereserveerd voor cluster 4 waarvoor de waterkering moet worden aangepast waarbij nog afspraken moeten worden gemaakt in afstemming met Waterschap Zuiderzeeland. In de Nota Waterfront worden zes uitgangspunten benoemd om de samenwerking met het Waterschap Zuiderzeedijk op te baseren.

Financiën

Het betreft in dit voorgesteld besluit een additioneel voorbereidingskrediet van €1.4 miljoen. Daarvan is €0.46 miljoen voor producten (juridisch advies, rapport inpassing van de dijk, communicatie naar omwonenden en stakeholders, verkenning bouwstenen stedenbouwkundigplan en landschapssplan) en €0.94 miljoen voor personeelskosten.
De aan het voorbereidingskrediet verbonden rentelasten worden in de begroting opgevangen binnen het taakveld Treasury. Het gehele voorbereidingskrediet zal uiteindelijk worden ingebracht in de nog te openen grex Meerdijkhaven. Na toekenning van het aanvullende voorbereidingskrediet gaat het om een totaal voorbereidingskrediet van €2.3 miljoen + €1,4 miljoen = €3.7 miljoen

Vervolg

- Bestemmingsplanprocedure hervatten en afronden (incl. MER en reactie op zienswijzen)
- Vervolgen van participatietraject met omwonenden, ondernemers en stakeholders.
- Samenwerking opstarten met Waterschap Zuiderzeeland ten behoeve van dijkversterking (te beginnen met het opstellen van een Samenwerkingsovereenkomst)
- Structurele samenwerking inregelen met collega overheden, Provincie Flevoland, Rijksvastgoedbedrijf, Rijkswaterstaat en Waterschap Zuiderzeeland ten behoeve van vervolgproces in planvorming en realisatie.

Bijlagen

1. Kaderstellende nota Waterfront

Lelystad, 13 januari 2026

Het college van de gemeente Lelystad,

de gemeentesecretaris,
C.J.M. Swart
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*