INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 25.378

Portefeuillehouder:	P. van Dijk
Portefeuille:	
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.1 Ruimtelijke ordening
Datum:	23 september 2025

Onderwerp: Standpuntbepaling college betreffende rapport Arcadis over Waterfront

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:
Het standpunt van het college betreffende het rapport van Arcadis over het Waterfront dat dient als basis voor het Bestuurlijk Overleg op 27 oktober 2025.

INLEIDING

Aanleiding
Het college heeft op 23 september 2025 zich beraden over de gemeentelijke inbreng in het bestuurlijk overleg (BO) van 27 oktober over onze waterfrontontwikkeling. De afspraak in het voorgaande BO op 12 maart jl. is dat dan een gezamenlijk besluit wordt genomen of voor het Waterfront een verdere ontwikkeling wel/niet een landaanwinning mag bevatten.

Het college acht het van belang de raad tijdig te betrekken bij dit proces. Daarom wil het college de raad informeren over de huidige stand van zaken en de gemeentelijke positie in het overleg, en daarnaast reflectie ophalen over de gemeentelijke inbreng in het komende BO.

Wat ging eraan vooraf?
In 2018 tekenden de gemeente Lelystad, de provincie Flevoland en het Rijk de Samenwerkingsovereenkomst ‘Lelystad Next Level’. Daarin legden ze vast hoe zij samenwerken aan een aantrekkelijker, duurzamer en financieel gezond en zelfstandig Lelystad in 2040. Eén van de belangrijke speerpunten van LNL is het realiseren van een aantrekkelijke stedelijke kustzone.

In 2021 is aan het bureau Mecanoo opdracht verleend tot het uitvoeren van een verkenning naar hoe het ‘Waterfront’ (kustgedeelte tussen werkeiland en Markerwaarddijk) de stad met het Markermeer en de natuurgebieden van NP Nieuw Land kan verbinden, de aantrekkelijkheid en dynamiek van Lelystad als geheel te verhogen en daarmee ook nieuwe inwoners, bezoekers en bedrijvigheid aan te trekken. Het voorstel van Mecanoo behelst de ontwikkeling van Bataviakwartier tot leisuregebied, Meerdijkhaven tot woonlandschap en een doorgaande beleefbare zone langs het water met boulevard, stadsstrand en natuur.

Het college heeft in maart 2022 besloten de verkenning te gebruiken als basis voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Deze koers is bevestigd en geborgd in het raadsakkoord 2022-2026.

In 2022/2023 is een participatief proces doorlopen en door Mecanoo een concept-stedenbouwkundig masterplan opgesteld. De zomerperiode is gebruikt voor een brede consultatie onder bewoners van de stad. De plannen zijn overwegend (zeer) positief ontvangen. Tegelijkertijd leeft er bij een

aanzienlijk deel van de direct omwonenden grote zorg, met name over het voorgestelde stadsstrand en vanuit die groep klinkt tegenstand tegen de plannen.

In november 2022 verscheen de Kamerbrief *Water en bodem sturend* (WBS), waarin het Rijk een beleidswijziging aankondigde met betrekking tot onder andere landaanwinningen in het IJsselmeergebied. De mogelijkheden hiervoor werden daarmee sterk ingeperkt. Wat dit precies zou betekenen voor het Waterfrontproject was op dat moment nog onduidelijk, onder meer omdat niet helder was hoe het Rijk de status van de planvorming en de eerder gemaakte afspraken met de gemeente beoordeelde.

Gelijktijdig met het stedenbouwkundig masterplan is om meerdere redenen ook de planologische procedure voor het bestemmingsplan gestart. Het voorontwerp is in de zomer van 2023 besproken met collega-overheden. De strijdigheid van de plannen met het rijksbeleid *Water en bodem sturend* (WBS) was in september 2023 aanleiding voor een werkbezoek van de DG Ruimte en Water aan het Waterfront, gevolgd door bestuurlijk overleg met verschillende overheden.

De gemeente heeft daarbij benadrukt veel waarde te hechten aan een gezamenlijke aanpak en heeft daarom besloten de verdere planuitwerking voorlopig ‘on hold’ te zetten. Tegelijkertijd is – vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet – het ontwerpbestemmingsplan in december 2023 ter inzage gelegd. Daarmee kan de gehele procedure nog worden afgerond onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Mede naar aanleiding van ingediende zienswijzen van Waterschap Zuiderzeeland en RWS is in 2024 onder leiding van Provincie Flevoland een gezamenlijk proces opgestart met ateliers waarbij alternatieven met en zonder landaanwinning zijn verkend. Dit met de bedoeling om tot een brede afweging te komen. Het leverde meer vertrouwen op over en weer maar leidde nog niet tot een doorbraak.

Begin 2025 is op de LNL-tafel afgesproken dat het Waterfront één van de dossiers is die een doorbraak vereisen om tot de gewenste ontwikkeling van de stad te kunnen komen. Onder leiding van Berenschot is een proces opgestart resulterend in een BO in maart 2025. Daarin is afgesproken dat in gezamenlijkheid toegewerkt gaat worden naar definitieve besluitvorming over wel of niet de mogelijkheid van landaanwinning bij de verdere ontwikkeling. Dit BO zal 27 oktober plaatsvinden in Den Haag. Hiervoor zijn 2 varianten (met en zonder landaanwinning) uitgewerkt op basis van de volgende vijf vertrekpunten:

- bijdrage aan aantrekkelijkheid en dynamiek van Lelystad als geheel;
- Meerdijkhaven levensvatbare wijk van tenminste 1.500-1.800 woningen
- Tempo: op tijd bijdragen aan bredere doelstelling van de stad
- Sluitende businesscase
- Samenwerking tussen gemeente en 5 medeoverheden gegarandeerd

In mei 2025 is aan Arcadis opdracht verleend om beide varianten nader uit te werken. Parallel daaraan heeft de minister van Infrastructuur en Waterstaat op 24 juli 2025 de Tweede Kamer middels een Kamerbrief geïnformeerd over de ontwikkelingen op het waterdomein. In deze brief is ook ingegaan op de opvolging van eerdere moties over buitendijks bouwen in het IJsselmeergebied. De minister geeft aan dat woningbouw-initiatieven langs de randen van de meren mogelijk zijn. De huidige regels bieden hiervoor de kaders aan gemeenten. De ruimte voor landaanwinning is hierin begrensd tot een maximaal aantal hectare per gemeente. Lelystad houdt daarmee het resterende deel van haar 150 ha compensatievrije landaanwinningsmogelijkheid (ca. 130 ha). De minister benadrukt wel dat terughoudend zijn met landaanwinning geboden is: binnendijks bouwen wat binnendijks kan, ook om waterveiligheid en zoetwatervoorziening niet moeilijker te maken.

Wat zijn de zorgen/belangen van de collega-overheden?
Op hoofdlijnen zijn dit:

- IenW/RWS:
  - Geen nadelige gevolgen voor toekomstige aanpassingen van het waterbeheer (m.n. peilverhoging). Het Markermeer speelt een belangrijke rol in de nationale waterhuishouding. Vanwege klimaatverandering is het aannemelijk dat die rol groter wordt én dat er rekening gehouden moet worden met weersextremen. Dat betekent kans op hogere waterpeilen en waterstanden. Voldoende hoogte van de

landaanwinning en voldoende ruimte om de primaire waterkering te kunnen verhogen en versterken is van belang.
    - Geen nadelige gevolgen voor de scheepvaart. Langs het Waterfront loopt de vaarroute Amsterdam-Lemmer en binnen het plangebied de aftakking naar de Lagedwarsvaart. Voldoende afstand tot milieucontouren en voldoende ruimte voor de vaarweg moet zijn gegarandeerd.
    - Geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit. Het moet niet strijdig zijn met behalen van de KRW-doelen voor het Markermeer.
- VRO/Provincie:
    - De bijdrage van het Waterfront aan de stedelijke ontwikkeling van Lelystad als geheel. Het moet bijdragen aan een beter imago, betekenisvol zijn voor de hele stad (o.a. recreatief) en het aanbod aan woonmilieus vergroten zodat extra doelgroepen worden aangetrokken.
    - Waarborg dat het plan ook daadwerkelijk tot uitvoering komt. Vermeden moet worden dat er wel een mooi plan komt maar geen (tijdige) uitvoering. De zorgen betreffen m.n. de financiële haalbaarheid.
- Waterschap:
    - Zekerheid over wel/niet landaanwinning in 2027 vanwege het tijdig kunnen fixeren van de scope van de dijkversterking. Alvorens de planuitwerking van de dijkversterking kan plaatsvinden is zekerheid nodig of er wel/niet rekening gehouden moet worden met een landaanwinning. Er dient dan tenminste sprake te zijn van een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan.
    - Bij keuze voor een Waterfront met landaanwinning en dijkverlegging zekerheid dat in 2032 de waterveiligheidsoplossing is gerealiseerd. In het HWBP is opgenomen dat de dijkversterking in 2032 moet zijn afgerond en daarmee ook de verlegde dijk en landaanwinning. Het waterschap heeft de garantie nodig dat sprake zal zijn van een tijdige realisatie, ook als de marktomstandigheden voor woningbouw tegenzitten. Dit kan financiële gevolgen hebben.

Welke beslisinformatie is opgesteld voor het BO van 27 oktober?
Om de inbreng van alle partijen goed mee te nemen, heeft Arcadis werksessies georganiseerd waar alle partijen aan hebben deelgenomen. Arcadis heeft de opgedane inzichten samengebracht in de rapportage “Beslisinformatie landaanwinning Meerdijkhaven, de verbintenis met het water” (zie bijlage 2 (los bijgevoegd)).

Voor het Waterfront zijn twee varianten uitgewerkt: één met en één zonder landaanwinning. Het is belangrijk om te beseffen dat deze uitwerkingen geen plannen betreffen maar conceptuele uitwerkingen (‘vingeroefeningen’) van de vertrekpunten van het BO van maart jl.. Deze uitwerkingen moeten de partners helpen om een vergelijking mogelijk te maken. De plaatjes en getallen hebben dan ook geen status.

De variant met landaanwinning bouwt voort op de verkenning van Mecanoo maar de omvang van de landaanwinning is volgens afspraak in het BO van 12 maart gemaximaliseerd tot 23,5 ha in plaats van de eerdere 33 ha..

De variant zonder landaanwinning benut de beperkt beschikbare ruimte optimaal en voorziet in de verlegging en transformatie van de Houtribweg. Een grote uitbreiding richting Noordersluis met verwijdering van de AWZI en grote bestaande bedrijven is niet uitgewerkt omdat de hiermee gemoeide kosten niet sluitend te maken zijn in een businesscase.

Wat zijn de belangrijkste conclusies van de opstellers?
De opstellers achten beide varianten realistisch, hoewel zij resulteren in duidelijk verschillende gebiedsontwikkelingen. In beide gevallen gaat het om circa 3.000 woningen, een sluitende businesscase en een vergelijkbare planning.

Volgens de opstellers biedt de landaanwinning van 23,5 ha (variant 1) voldoende ruimte om de beoogde gebiedskwaliteit (woonlandschap, hoogstedelijk, gevarieerd, stadsstrand, boulevard) te realiseren, in overeenstemming met de kaders en randvoorwaarden van de collega-overheden. Dit vraagt echter om een significante herziening van de oorspronkelijke uitwerking van Mecanoo.

Variant 2 vereist een strakke (orthogonale) opzet met een zeer hoge woningdichtheid (ca. 150 woningen/ha) voor 3.000 woningen. Deze zeer hoog stedelijke opzet voegt een woonmilieu toe die

momenteel niet in Lelystad aanwezig is. De sterkte van variant 2 is volgens de opstellers dat een scheidend element (Houtribweg) naar een verbindend element wordt getransformeerd. Daarmee wordt de kust en de achterliggende stad nadrukkelijk met elkaar verbonden. Bij variant 2 is deze transformatie van de Houtribweg een noodzaak om tot voldoende ruimte te komen, bij variant 1 is dit een optie. Transformatie van de Houtribweg heeft gevolgen voor o.a. de bereikbaarheid en voor de directe woonomgeving van aangrenzende bebouwing.

Beide varianten vergen aanzienlijke initiële infrastructurele investeringen, die volgens de opstellers in de tijd kunnen worden terugverdiend via woningbouwopbrengsten. Voor een sluitende businesscase zijn circa 3.000 woningen nodig, mede vanwege het relatief hoge aandeel betaalbare woningen in de Lelystadse mix. Uit de marktconsultatie blijkt dat marktpartijen de financiële risico's als te groot en het rendement als te laag inschatten voor een volledig private ontwikkeling. Overheidsdeelname wordt dan ook als randvoorwaardelijk gezien.

De variant met landaanwinning kent grotere financiële risico's, maar biedt ook meer kansen en wordt door marktpartijen als economisch kansrijker beoordeeld.

Voor beide varianten geldt dat de landaanwinning, het recreatiegedeelte en de dijkzone in 2032 gereed kan zijn, dat de eerste woningen in 2032 kunnen worden opgeleverd en de laatste in 2042. Qua voorbereidingstijd profiteert variant 1 van de reeds ingezette bestemmingsplanprocedure, terwijl voor variant 2 eerst een nieuwe bestuurlijke opdracht moet worden geformuleerd en een volledige nieuwe planologische procedure moet worden gestart. De planning is afgestemd op de door het waterschap aangegeven mijlpalen.

Wat zijn de standpunten van het college?
Het college is voornemens om op basis van de rapportage van Arcadis richting het BO van 27 oktober de volgende standpunten in te nemen:

De tot 23,5 ha gereduceerde omvang van de landaanwinning (variant 1, oorspronkelijk 32 ha) biedt als enige een voldoende robuust vertrekpunt voor de kwalitatieve ontwikkeling van de stad; een volledig binnendijkse ontwikkeling waarbij sprake is van een zeer hoog stedelijk woonmilieu in een strakke structuur met verlegging van de Houtribweg (variant 2) is geen volwaardig alternatief voor de oorspronkelijke ambitie en daarmee geen optie;

> *Variant met landaanwinning.* De uitwerking van Arcadis laat zien dat met deze omvang nog steeds een gevarieerd woonlandschap is te creëren met de gewenste omvang qua woningen. Rijkswaterstaat en waterschap hebben aangegeven dat aan hun belangen/aandachtspunten in voldoende mate recht wordt gedaan.
>
> De gereduceerde omvang creëert wel enige spanning op een gelijktijdig volwaardige realisatie van natuur en recreatie én een zodanig woningaantal dat de businesscase sluitend is. Extra ruimte zou de flexibiliteit/kwaliteit van toekomstige planontwikkeling vergroten. Bestuurlijk is het niet opportuun om meer ruimte te claimen voor landaanwinning. Elementen van de variant zonder landaanwinning zouden soelaas kunnen bieden.
>
> *Variant zonder landaanwinning.* De beperkte omvang met als gevolg een strikte orthogonale structuur met een zeer hoog stedelijk milieu past niet bij de Lelystadse context en heeft in zich sterk te concurreren qua doelgroep en typologie met het Stadshart. Er is letterlijk en figuurlijk minder ruimte voor verbinding stad en water waardoor het meer een voortzetting van het bestaande ('stad achter de dijk') betreft en veel minder potentie heeft voor een unieke gebiedskwaliteit die op het schaalniveau van de stad verschil maakt ('stad aan het water'). Het doel van de Waterfrontontwikkeling komt bij een volledig binnendijkse oplossing niet binnen handbereik.

Verlegging en transformatie van de Houtribweg is passend bij de nadere verkenning binnen het proces van de Omgevingsvisie (uitwerkingsagenda);

> De binnendijkse variant heeft inzichtelijk gemaakt dat verlegging van de Houtribweg perspectief heeft voor kwaliteitsverbetering van de stad. Verlegging creëert meer ruimte waardoor bijvoorbeeld een groter woningaantal mogelijk is. Eerdere plannen tot afwaardering van de Houtribweg heeft destijds geleid tot veel weerstand bij bewoners. Het voorstel van

Arcadis gaat veel verder. Een zorgvuldig participatief proces bij het verkennen van (on)mogelijkheden met veel aandacht voor de strijdige belangen is noodzakelijk.

Het proces van de omgevingsvisie is de geëigende plek om de potentie nader te onderzoeken (uitwerkingsagenda). Een directe opname in de plannen voor het Waterfront leidt tot vertraging omdat het een nieuwe planologische procedure vereist (ontwikkeling buiten het plangebied van het ontwerp-bestemmingsplan).

De financiële risico's, voor zover tot nu toe uit de verkenning blijkt, vragen om een strategie die de businesscase ontlast en/of effectief beheerst;

De benodigde investeringen, m.n. bij variant met landaanwinning, zijn zeer groot en dienen noodzakelijkerwijs aan het begin van het project te worden gedaan. Partners verlangen zekerheid dat wanneer voor een plan met landaanwinning wordt gekozen, de realisatie ook daadwerkelijk uiterlijk in 2032 heeft plaatsgevonden, ook bij tegenvallende marktomstandigheden. Het is de moeite waard om te verkennen in hoeverre gelden vanuit het HWBP aangewend kunnen worden (mogelijk minder dijkversterking nodig bij dijkverlegging) en of samen met Vro en provincie in het kader van LNL gekomen kan worden tot subsidiëring/bekostiging van (een gedeelte van) de landaanwinning vanuit het feit dat een hoogwaardige uitvoering van stadsstrand en andere watergebonden recreatiemogelijkheden bijdraagt aan de hele stad (kickstart Waterfrontontwikkeling). Een dergelijke stimulans is niet meegenomen en zou de businesscase ontlasten, haalt de druk van het bouwtempo af en vergemakkelijkt de deelname vanuit de markt omdat het risicoprofiel veel gunstiger wordt.

Gebiedsontwikkeling brengt financiële risico's met zich mee. Er zal eerst significant geïnvesteerd moeten worden voordat terugverdiend wordt. De variant met landaanwinning heeft grotere financiële risico's maar ook grotere kansen. Het vraagt een relatief grote rol van de gemeente willen marktpartijen in kunnen stappen. Ook is het verwachte resultaat afhankelijk van marktontwikkelingen. Volgens Arcadis/Brink is robuust geraamd. Hierbij is wel een lichte aanpassing van de Lelystadse mix doorgevoerd.

Het berekende resultaat van de businesscase is heel gevoelig voor bepaalde factoren (o.a. parkeernorm, parkeeroplossing, woningmix, dijkontwerp et cetera) waardoor het niet meer dan een indicatie betreft. Bij de planuitwerking dient veel specifieker vanuit de stuurknoppen tot een ontwerp en businesscase te worden gekomen.

Het buiten de grondexploitatie om (gedeeltelijk) bekostigen van de landaanwinning is op zich aantrekkelijk maar hier in het BO teveel accent op leggen, kan ook verlammend werken in de besluitvorming van het BO van 27 oktober a.s.. Aangezien de Provincie deze optie heeft ingebracht in de ABG verdient het aanbeveling om voorafgaand aan het BO deze optie bestuurlijk te verkennen bij de Provincie in aanloop naar het BO.

De opgenomen planning is uitvoerbaar voor zover het behalen van de waterschapmijlpalen (vastgestelde scope 2027 en realisatie 2032) maar is voor de woningbouwuitgifte (eerste woningen in 2032 en laatste woningen in 2042) niet verenigbaar met een gelijktijdige ontwikkelopgave van het Stadshart en Zuiderhage;

Om in 2027 zekerheid te kunnen bieden aan de scope, is een onherroepelijk planologisch kader nodig. Gezien de potentiële impact voor omwonenden en de ligging binnen Natura2000 en Kaderrichtlijn Water is een gang naar de Raad van State aannemelijk. Door de reeds ingezette procedure van het bestemmingsplan weer op te pakken, kan in 2026 het bestemmingsplan worden vastgesteld en in 2027 onherroepelijk worden waarmee tijdig zekerheid worden verkregen.

Rond 2030 in uitvoering zijn, de landaanwinning realiseren en het gebied inrichten voor recreatie op stadsniveau is niet alleen realistisch maar ook van groot belang voor de betekenis die het Waterfront heeft voor de totale stadsontwikkeling..

Oplevering in 2042 zou betekenen maximaal 10 jaar oplevering van woningen dus een uitgiftetempo van ca. 300 woningen per jaar. Dat lijkt niet verenigbaar met een gelijktijdige

ontwikkelopgave van het stadshart en Zuiderhage (onderlinge concurrentie). Het ligt meer voor de hand om de woningbouw over een periode van 20-30 jaar uit te smeren zodat optimaal in kan worden gespeeld op het bijzondere karakter van het Waterfront en het aantrekken van onderscheidende doelgroepen, flexibiliteit in woontypologie en toegevoegde waarde voor de beide andere omvangrijke ontwikkelopgaves van de stad.

De besluitvorming in het BO van 27 oktober 2025 moet worden opgevolgd met een uiterlijk in Q1 2026 te tekenen bestuurlijke overeenkomst die helderheid geeft over de volgende aspecten:

a) medewerking aan landaanwinning voor 23,5 ha voor woondoeleinden (inclusief primaire waterkering);
b) vastgestelde scope in 2027 en realisatie landaanwinning en dijkverlegging in 2032 zodat Zuiderzeeland kan voldoen aan de verplichtingen vanuit het HWBP;
c) ruimte voor 3.000 woningen met een uitgiftetempo en kwaliteit dat is afgestemd op de overige grote gebiedsontwikkelingen;
d) voldoende ruimte beschikbaar houden voor de primaire waterkering en vaarwegen conform de daarvoor geldende eisen;
e) beschikbaar stellen van de grondposities ten behoeve van de gebiedsontwikkeling.

Het dossier Waterfront is kwetsbaar gebleken voor veranderende opvattingen over landaanwinning en medewerking van collega-overheden. Een succesvol vervolg en daarmee ook het halen van mijlpalen van anderen, vraagt vastgelegde samenwerkingsafspraken waarbij het essentieel is dat het waterschap voldoende comfort ervaart ten aanzien van het tempo van de besluitvorming.

In het BO van 12 maart j.l. is afgesproken uit te gaan van maximaal 23,5 ha. Het ligt voor de hand om tenminste deze omvang ook vast te leggen in het bestuursakkoord al staat het Bkl voor Lelystad nog ongeveer 130 ha toe.

Door gezamenlijk de mijlpalen vast te leggen worden alle partners uitgenodigd de verdere planvorming voortvarend op te pakken.

Een omvang van 3.000 woningen is opgenomen in het uitgevoerde MER en ontwerp-bestemmingsplan. Voor een groter aantal zou de planologische procedure opnieuw gedaan moeten worden. Aangezien de gebiedsontwikkeling 20-30 jaar duurt, komen er nog voldoende gelegenheden om aantallen aan te passen mocht dat dan opportuun worden geacht. Vro hanteert ook de grens van 3.000 woningen voor grootschalige woningbouwprojecten waar het ministerie extra effort in wil steken.

Door dit als voorwaarden op te nemen in het bestuursakkoord wordt het belang van collega-overheden geborgd. Dat draagt positief bij aan de samenwerking.

Het Rijk is eigenaar van het buitendijkse gebied. De gebiedsontwikkeling kan alleen van de grond komen wanneer deze grondpositie wordt ingezet voor het project. Hier liggen ook kansen om te komen tot passende financiële afspraken. Voor het verkrijgen van de benodigde zekerheid is het van belang dat het Rijk in een vroege fase aangeeft hiervoor zorg te dragen.

KERNBOODSCHAP

De door het college voorgestelde lijn voor het BO van 27 oktober 2025 is:

Ten aanzien van wel/niet landaanwinning. Met het doorlopen proces, de onafhankelijke uitwerking van de varianten en de rapportage van Arcadis is voor de gemeente vast komen te staan dat een volledig binnendijkse oplossing niet leidt tot de beoogde kwalitatieve invulling van het Waterfront om op het niveau van de stad betekenisvol te zijn. Voor het bereiken van het doel is landaanwinning noodzakelijk. De keuze voor een ontwikkeling met landaanwinning is verenigbaar met de door IenW gehanteerde benadering van ‘binnendijks bouwen wat binnendijks kan’ (het kan dus niet binnendijks). Een omvang van 23,5 ha aan landaanwinning past ruimschoots binnen de huidige regels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Ten aanzien van de verbinding met de stad. De verkenning van de varianten heeft als nieuw inzicht opgeleverd dat verlegging en transformatie van de Houtribweg (al dan niet op termijn) de potentie heeft om het Waterfront nadrukkelijker te verbinden met de stad. Mogelijk levert het ook extra ruimte voor woningbouw op. Een verdere verkenning in het kader van de Omgevingsvisie en LNL kan hier meer licht op werpen.

Ten aanzien van het financieel risicoprofiel. Binnen LNL-verband zouden we willen nagaan of gekomen kan worden tot gezamenlijke bekostiging buiten de grondexploitatie van (een gedeelte van) de landaanwinning als kickstart van de Waterfrontontwikkeling waarmee de recreatieve aantrekkelijkheid vooruitlopend op de verdere woningbouw invulling kan krijgen.

Ten aanzien van planning. Voorkeur voor een gefaseerde/stapsgewijze ontwikkeling met een groeitempo dat in overeenstemming is met de ontwikkeling van het Stadshart en Zuiderhage waarbij wordt gestart met een recreatief programma en de landaanwinning/dijkverlegging uiterlijk in 2032 is gerealiseerd.

Financiën
Niet van toepassing.

VERVOLG

De volgende opvolging is aan de orde als het BO tot een gezamenlijke conclusie komt m.b.t. wel/niet landaanwinning en commitment uitspreekt over de gekozen oplossing:

- Vastleggen afspraken inclusief randvoorwaarden om het commitment te formaliseren in een bestuursakkoord tussen Rijk, provincie, gemeente en waterschap.
- Binnen LNL uitwerken welk bouwtempo en fasering gewenst is in het licht van de andere ontwikkelingen in de stad.
- De procedure van het bestemmingsplan weer opstarten. Wijzigingen naar aanleiding van opgedane inzichten en zienswijzen worden doorgevoerd en de door de commissie MER geconstateerde tekortkomingen worden aangevuld. Besluitvorming door de gemeenteraad vindt dan plaats in 2026.
- In het kader van de Omgevingsvisie wordt verlegging en transitie van de Houtribweg (en daarmee een nadrukkelijkere verbinding tussen Waterfront en stad) verder onderzocht. Mocht dit leiden tot een positieve uitkomst, dan volgt een omgevingsplanprocedure.
- Uitwerking marktbenadering en governance waarbij gekomen wordt tot een adequate verdeling van risico's en financieel plaatje/businesscase.

Bijlagen
Beslisinformatie Meerdijkhaven_stedenbouwkundige varianten + bijlagen