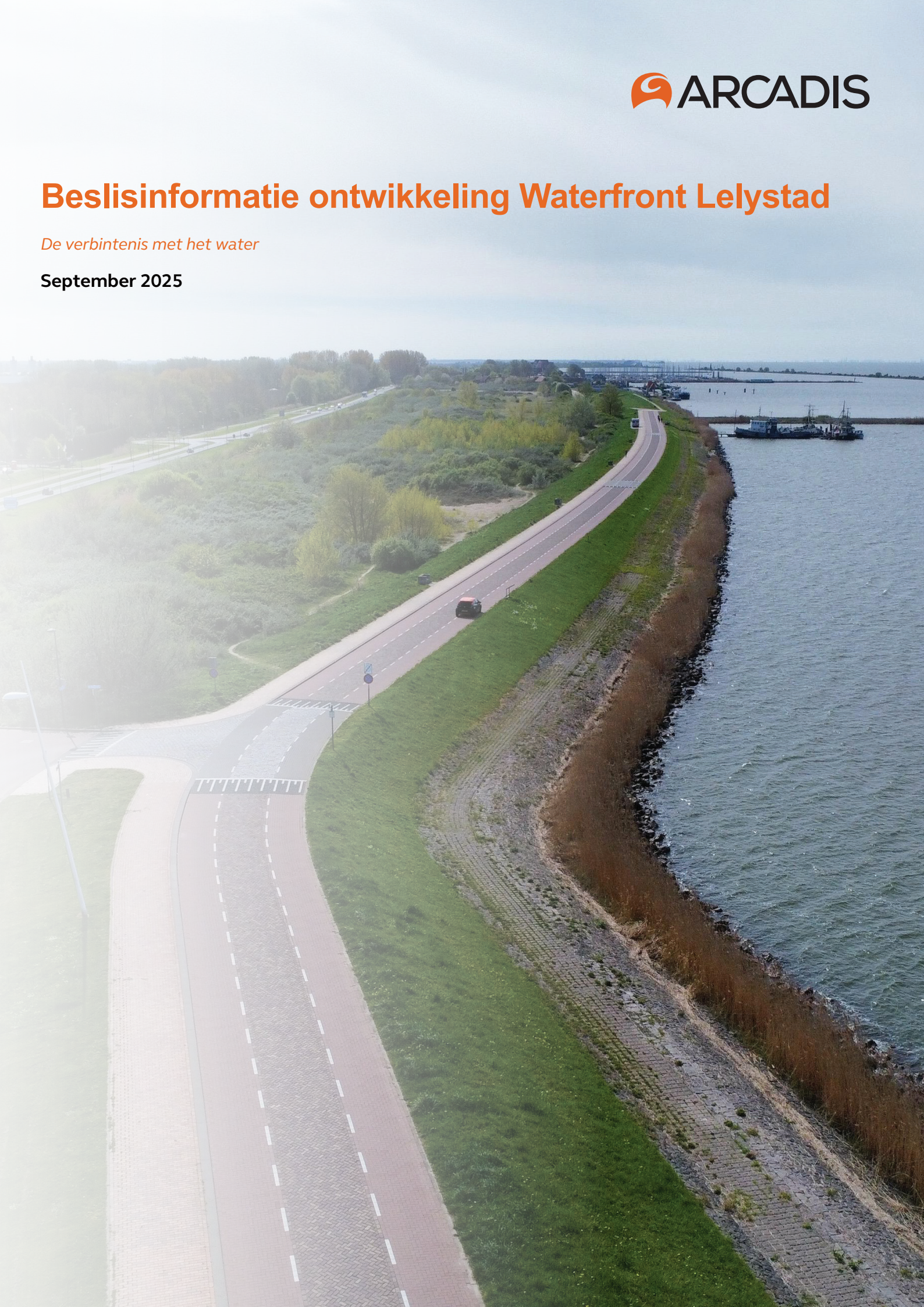
Beslisinformatie ontwikkeling Waterfront Lelystad

De verbintenis met het water

September 2025



Colofon

In opdracht van:
Gemeente Lelystad

Opgesteld door:

Liza van Alphen	Stedenbouwkundige
Luuk Koote	Stedenbouwkundige
Inge Noten	Stedenbouwkundig ontwerper
Evania ten Hove	Stedenbouwkundig ontwerper

Gecontroleerd door:

Patrick de Groot	Projectleider

Vrijgegeven door:

Patrick de Groot	Projectleider

Datum: 29 augustus 2025

Status: concept, versie 1.0, AS2 (veiligheidskenmerk)

Ons kenmerk: BIM360 kenmerk uit word halen

Projectnummer: nummer

Inhoudsopgave

1. Opgave
1.1 Achtergrond
1.2 Opgave beslisinformatie
1.3 Aanleiding

2. Gebiedsverkenning
2.1 Ruimtelijke kaders
2.2 Analyse opgaven Lelystad en relatie Waterfront
2.3 Ruimtelijke analyse

3. Varianten
3.1 Randvoorwaarden
3.2 Met landaanwinning
3.3 Zonder landaanwinning

4. Beslisinformatie
4.1 Samenwerking met stakeholders
4.2 Bijdrage varianten aan de aantrekkelijkheid en dynamiek van Lelystad als geheel
4.3 (Wettelijke) kaders en randvoorwaarden
4.4 Planning
4.5 Businesscase
4.6 Marktconsultatie
4.7 Risicodossier per variant

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 beschrijft de opgaven en belangrijkste doelstellingen voor de ontwikkeling van het Waterfront en meer specifiek Meerdijkhaven.

In hoofdstuk 2 wordt een gebiedsanalyse gepresenteerd en wordt nader ingegaan op eisen vanuit beleid en de stedenbouwkundige context.

Hoofdstuk 3 beschrijft de twee varianten meer inhoudelijk en doet dat mede aan de hand van de ruimtelijke randvoorwaarden die daarbij gelden.

Hoofdstuk 4 bevat een compacte weergave van alle relevante beslisinformatie.

1. Opgave: De verbintenis met het water

1.1 Achtergrond

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 Lelystad Next Level is het realiseren van een aantrekkelijke stedelijke kustzone. Het Waterfront verbindt de stad met het Markermeer en de natuurgebieden van het Nationaal Park Nieuw Land. Het Waterfront verhoogt de aantrekkelijkheid en dynamiek van Lelystad als geheel en trekt daarmee ook nieuwe inwoners, bezoekers en bedrijvigheid aan.

De ontwikkeling van het Waterfront staat letterlijk op een tweesprong. Voor Meerdijkhaven liggen, als belangrijke drager van het Waterfront, twee varianten ter keuze voor waarbij de vraag is: bouwen we mét of zonder landaanwinning. Deze rapportage neemt de beslissers mee in het proces en de uitwerking van beide varianten en presenteert daarbij zo volledig mogelijk de onderscheidende beslisinformatie per variant. De totstandkoming van de varianten is te danken aan een nauwe samenwerking van alle betrokken stakeholders: de ministeries van I&W en VRO, Waterschap Zuiderzeeland, Rijkswaterstaat, provincie Flevoland en de gemeente Lelystad. Het bestuurlijk overleg tussen deze stakeholders leverde ook de 5 belangrijkste vertrekpunten voor de uitwerking en doorontwikkeling van de varianten:

• Het Waterfront moet bijdragen aan de aantrekkelijkheid en dynamiek van Lelystad als geheel.

• Meerdijkhaven – als onderdeel van Waterfront – moet een levensvatbare wijk zijn (op basis van het atelier betekent dit tenminste 1.500 tot 1.800 woningen) Dit aantal woningen is vanuit het atelier als maatgevend minimum gehanteerd, waarbij de nodige voorzieningen binnen Meerdijkhaven duurzaam kunnen bestaan. Met een levendig en levensvatbaar Waterfront. Dit aantal woningen zegt nog niets over de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling als geheel. Er is voor dit aantal ook geen volumestudie gedaan, zodoende is de impact ruimtelijke kwaliteit van dit aantal woningen met de beschikbare hoeveelheid ruimte nog onbekend.

1.2 Opgave beslisinformatie

Omdat de businesscase voor beide varianten sluitend moet zijn, wordt binnen de varianten gezocht naar een optimum tussen ruimtelijke kwaliteit, kosten en opbrengsten. Het aantal woningen is daarbij uiteraard zeer bepalend voor de opbrengsten. Daarnaast heeft het ontwerpproces ook inzicht geboden aan wenselijke volumes en dichtheden met betrekking op ruimtelijke kwaliteit en ambities. De nieuwe inzichten op de businesscase, en de effecten op ruimtelijke kwaliteit en dynamiek. Hebben geleid tot een verhoging van de hoeveelheid woningen.
In de buitendijkse variant is gewerkt met de ruimtelijke principes van Mecanoo, een woonmilieu dat veel groen en ruimte aan het water combineert met een stedelijke woonmilieu met lokaal hogere dichtheden en hoogbouw. Hierbij is het oorspronkelijke ontwerp van Mecanoo, dat uit ging van 33ha landaanwinning, ingedikt zonder het concept uit het oog te verliezen. Met inachtneming van dit concept, de stedenbouwkundige volumestudie en de beschikbare ruimte van 23,5 ha sluit de businesscase bij een aantal van ruim 3000 woningen.
Voor variant twee geldt ongeveer eenzelfde aantal woningen dat past bij een sluitende businesscase. In deze variant is de bebouwingsdichtheid hoger, doordat de beschikbare (openbare) ruimte beperkter is. Het milieu is hier dus meer hoogstedelijk en vindt zijn kwaliteit in hoogwaardige groene binnenhoven met daaronder parkeren en wadi’s die in de openbare ruimte wateropvang, spelen en groen slim combineren.

• Het is zaak om tempo te maken met de gebiedsontwikkeling van Waterfront, zodat Waterfront op tijd kan bijdragen aan de bredere doelstellingen van de stad. De beoogde tijdlijn: oplevering van de eerste delen vindt vóór 2030 plaats.

• De businesscase voor Waterfront moet sluitend zijn en marktpartijen moeten hier actief bij worden betrokken

• Aansluitend op punt één, moet samenwerking met en betrokkenheid tussen de gemeente Lelystad en de andere vijf medeoverheden worden gegarandeerd. Dit vergt dus bestuurlijk bekrachtigde afspraken voor het vervolg.

Deze vertrekpunten uit het bestuurlijk overleg van 12 maart 2025 zijn als basis gehanteerd bij de opbouw van de varianten. Daarnaast is in de twee werksessies met stakeholders in juni 2025 gezamenlijk gewerkt aan het aanscherpen van de varianten en het verzamelen van de juiste eisen per stakeholder waaraan de varianten moeten voldoen.

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

1.3 Aanleiding

Lelystad werd oorspronkelijk nog vóór de opkomst van het modernisme bedacht als stad aan het water. Er zijn enkele vroege schetsen waaruit blijkt dat Cornelis van Eesteren Lelystad direct aan en deels over het water voor zich zag. De Rijksdienst voor de Ijsselmeerpolders had echter grote invloed op het plan en om diverse redenen is het plan omgebogen en heeft van Eesteren het centrum verschoven naar een centrale plek, in lijn met de modernistische filosofie van die tijd. Al vijftig jaar keert Lelystad het Markermeer de rug toe, waardoor de stad haar potentieel aan het water onbenut laat. Het is tijd voor een nieuwe koers. Door Lelystad opnieuw te verbinden met het Markermeer kan de stad haar unieke ligging aan het water benutten. Een vernieuwd stadsgezicht, verweven met natuur en water, biedt kansen voor woningbouw, recreatie, een nieuwe identiteit, duurzaamheid en economische groei. Met de ontwikkeling van het Waterfront gaat Lelystad op weg naar een toekomst waarin stad, water en natuur samenkomen. Lelystad zal de aankomende jaren fors groeien. Deze plek, aan het water, biedt kansen voor nieuwe woontypologieen. Het Waterfront zal voor bestaande en nieuwe inwoners van Lelystad de beleving van wonen, recreëren en werken aan het water mogelijk maken.

De ontwikkeling van het Waterfront is in een belangrijke fase gekomen. De afspraken in het volgende BO (uiterlijk november 2025) bevatten de definitieve keuze voor een variant, die als basis zal gelden voor de verdere planvorming. Het BO spreekt af dat twee varianten voor Waterfront gelijkwaardig worden uitgewerkt en afgewogen, waarbij één variant uitgaat van landaanwinning (binnen de maximale grenzen 23.5ha die het Atelier heeft verkend) en één variant uitgaat van beperkte of geen landaanwinning. Beide varianten gaan uit van het principe dat binnendijks wordt ontwikkeld wat binnendijks kan.

Twee kwalitatief hoogwaardige varianten voor het Waterfront

Dit document heeft als hoofddoel om als beslisinformatie te dienen voor de vraag of landaanwinning wel of niet noodzakelijk is bij de ontwikkeling van Meerdijkhaven, een onderdeel van het Waterfront. De eerste variant, de variant met landaanwinning, is zo veel mogelijk gebaseerd op de huidige ruimtelijke verkenning gedaan door Mecanoo. De tweede variant zoekt ruimte landinwaarts. Beide varianten worden uitgewerkt in een raamwerk. Deze maken duidelijke keuzes over het imago van de wijk, ontsluiting, woonkwaliteit, de relatie met het water, openbare ruimte en parkeren. Ze bevatten concrete aantallen voor berekeningen en borgen tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit. Zo ontstaat een stevig fundament voor een heldere afweging voor de ontwikkeling van het Waterfront.



Lelystad waterfront
bron: Hollandluchtfoto

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

2. Gebiedsverkenning

2.1 Ruimtelijke kaders

Omdat het Waterfront een bijdrage moet leveren aan de aantrekkelijkheid en dynamiek van Lelystad als geheel, is het van belang de positie van het Waterfront binnen Lelystad goed te begrijpen. Enerzijds is dit cruciaal om het Waterfront goed aan te kunnen sluiten op de bestaande stad, anderzijds dient het Waterfront de positie van het Stadshart te versterken en niet te beconcurreren. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens gekeken naar:

• De beleidscontext ofwel wat is de aanleiding en het doel van de ontwikkeling van het Waterfront.

• Ateliers Kustontwikkeling Lelystad (2024) advies vanuit het Bestuurlijk Platform IJsselmeergebied over oplossingsrichtingen en alternatieven met breed draagvlak onder stakeholders.

• Ruimtelijke analyse, waarbij is gekeken naar barrières, koppelkansen, routes en functies.

• Contouren plangebied, de inpassing van het Waterfront tussen andere ruimteclaims en maatgevende afmetingen van het projectgebied.

Het meest concrete plan is de ruimtelijke verkenning van Mecanoo. Op dit moment ligt er een ontwerpbestemmingsplan, waarbij dit plan als basis dient en wordt uitgegaan van landaanwinning.

Lelystad Next Level (2019)
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. Één van de belangrijke speerpunten van Lelystad Next Level is het realiseren van een aantrekkelijke stedelijke kustzone. Het Waterfront verbindt de stad met het Markermeer en de natuurgebieden van het Nationaal Park Nieuw Land.

Omgevingsvisie Lelystad 2040 (2020)
De ontwikkeling van de kustzone wordt specifiek benoemd in de omgevingsvisie. De ambitie is om hier een stedelijk woon-werkmilieu te creëren dat zowel regionaal als (inter)nationaal aantrekkelijk is. Dit omvat voorzieningen zoals leisure (strand, jachthaven, outlet) en musea. Daarnaast streeft de omgevingsvisie naar goede verbindingen voor hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) en fietsverkeer tussen het stadshart en het waterfront.



Waterfront ambities uit de omgevingsvisie
bron: Omgevingsvisie 2040



Waterfront Stedelijke kust Lelystad, Ruimtelijke Verkenning
bron: Mecanoo



Ateliers kustontwikkelig, variant 0+
bron: Ontwerpend onderzoek Lelystad Waterfront



Ateliers kustontwikkelig, variant 3
bron: Ontwerpend onderzoek Lelystad Waterfront

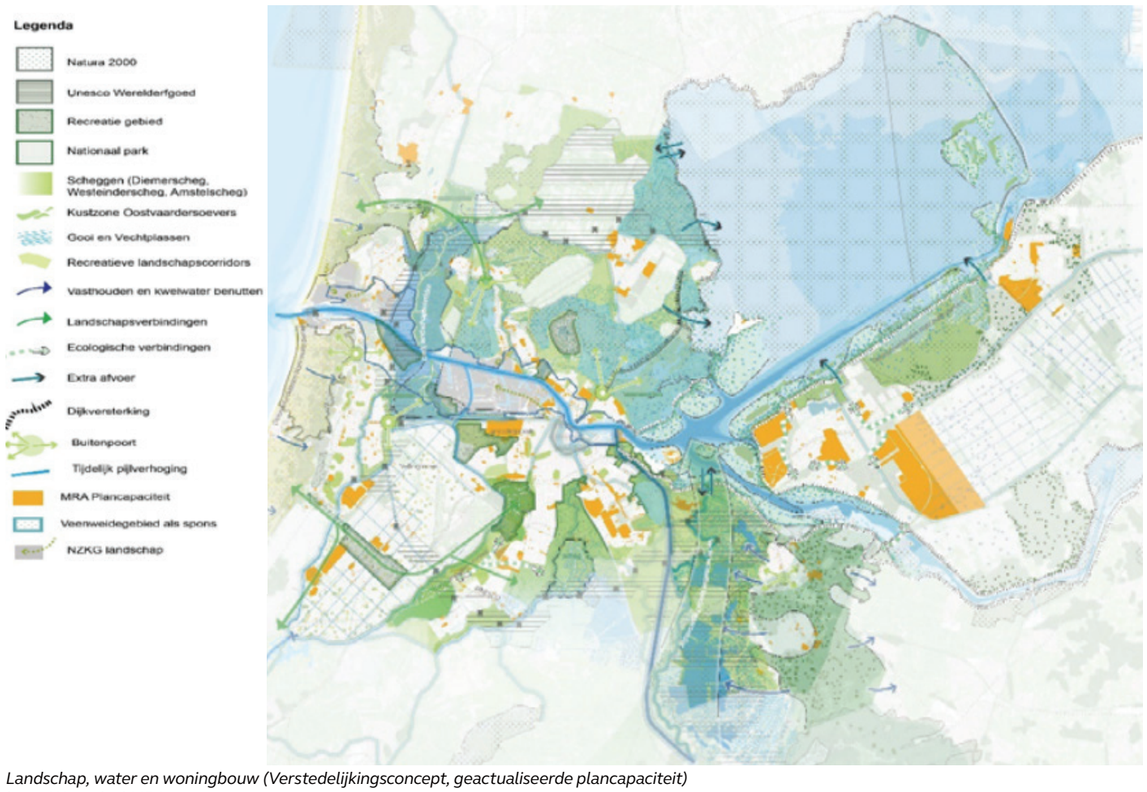
Kustvisie Lelystad (2022)
De kustvisie Lelystad is een integrale kustvisie waar de stedelijke kust, en dus Meerdijkhaven, onderdeel van is. De ambitie is om een goed bereikbaar, hoogwaardig en gevarieerd milieu te creëren, attractief zowel voor bewoners als voor bezoekers. Het gebied richt zich op vrijetijdsbesteding, recreatie op water én land, in combinatie met bijzondere woonmilieus nabij water en natuur.

Ontwerp-Bestemmingsplan (2023) Plan Mecanoo
Ten grondslag aan het huidige Ontwerp-Bestemmingsplan (2023) ligt de ruimtelijke verkenning van Mecanoo. Meerdijkhaven is onderdeel van de ruimtelijke verkenning voor het Waterfront gemaakt door Mecanoo. Volgens dit plan wordt Meerdijkhaven een onderscheidend woonlandschap met bijvoorbeeld gestappelde eengezinswoningen met ruime terrassen en tuinen in een duinlandschap met als unique sellingpoint: het strand. Het plan bestaat uit vier verschillende woonclusters en gaat uit van ca. 35 hectare aan landaanwinning met ca. 3000 woningen.

Ateliers Kustontwikkeling Lelystad (2024)
Rijkswaterstaat en Zuiderzeeland stemmen niet in met de beoogde ontwikkeling en hebben in januari ’24 Zienswijzen op het ontwerp-Bestemmingsplan ingediend. Het Bestuurlijk Platform IJsselmeergebied heeft advies gegeven over verschillende oplossingsrichtingen en een drietal alternatieven ontwikkeld voor het gehele Waterfront. Er is vanuit het directeurenoverleg gekozen om de oplossingsrichtingen van het Ijsselmeerkompas te verdiepen en alternatieven uit te werken om te komen tot een brede afweging met name gericht op de mogelijkheid om wel of niet landaanwinning te mogen doen. Alternatief 0 is zonder landaanwinning. Alternatief 1 is een eiland met een regionale kering, Alternatief 2 een voorland met regionale kering en Alternatief 3 is het verleggen van de kering.

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

Woondeal MRA
Het Rijk en de provincies Noord-Holland en Flevoland hebben in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de nationale opgaven. Het ontwikkelgebied ‘‘Kustzone’’ in Lelystad is opgenomen in deze woondeal met een plancapaciteit van 1.200 woningen.



Landschap, water en woningbouw (Verstedelijkingsconcept, geactualiseerde plancapaciteit)
bron: Woondeal MRA

2.2 Analyse opgaven Lelystad en relatie Waterfront

Onder het mom ‘‘licht, lucht en ruimte’’ trokken eind jaren ’60 de eerste bewoners in hun huizen in Lelystad. Eengezinswoningen met centrale verwarming en een dakterras, ongekende luxe voor die tijd. Lelystad heeft hier op voortgeborduurd en heeft vandaag de dag een vrij monotoon aanbod aan woningen. Bewoners kunnen er ruim en relatief betaalbaar wonen, omgeven door veel groen. Dat zijn kernkwaliteiten die mensen trekt. Anderzijds is er een gemis aan nieuwe meer gemixte en stedelijke woonmilieus. Daardoor houdt Lelystad een aantal doelgroepen niet vast en trekt deze ook niet aan.

Het Stadshart heeft een gevarieerd aanbod van grotere winkels tot stedelijke boetieks. Daarmee is het aanbod enigzins gevarieerd maar er is helaas ook veel leegstand. Verder zijn hier ook de bibliotheek, het stadhuis en de gezondheidszorg hier te vinden. Dat is een aanvulling van sociaal en maatschappelijke functies op het winkelaanbod. Het stadshart is verder erg vervallen wat maakt dat de plek toch een zekere opwaardering kan gebruiken die het imago moet helpen. Het Stadshart mist dus niet zozeer iets in programma maar wel in vitaliteit en de identiteit van de plek. De Bataviahaven is een plek van watersport, ontspanning en toerisme waar men kan bootjes kijken al zittend op terras. Echter kan de bezoeker het water nog niet als landschappelijk ervaren. De grenzen zijn hard.

De grote trekpleisters die Lelystad op dit moment heeft liggen veelal buiten de stad; neem de Markerwadden, de natuurgebieden ten Noorden of de Oostvaardersplassen ten Zuiden van Lelystad. Zo’n trekpleister heeft Lelystad (nog) niet binnen de stadsgrenzen. Dat is wat het Waterfront zo’n interessante ontwikkeling maakt voor Lelystad. Een plek aan het water waar landschap en stedelijke dynamiek samenkomen en dat binnen de stadsgrenzen.

De beknopte weergave van opgaven en uitdagingen waar Lelystad voor staat, zet aan om in de ontwikkeling van het Waterfront te zoeken naar een woonmilieu dat vernieuwend en complementair is aan dat wat Lelystad op dit moment heeft. Dat kan Lelystad helpen om bepaalde doelgroepen vast te houden of aan te trekken. ‘‘Het Waterfront’’ kan, mits goed uitgevoerd, een enorme imago boost geven voor Lelystad als geheel door eindelijk haar gezicht aan het water te tonen.

Hier kunnen bewoners en bezoekers het landschap en de nabijheid van het water écht ervaren op een levendige boulevard en tegelijkertijd genieten van stadse voorzieningen, die complementair zijn op het bestaande voorzieningen aanbod. Een aantrekkelijk en innovatief woonmilieu dat voorborduurt op de Bataviahaven maar met aantrekkingskracht voor nieuwkomers en uiteraard het vasthouden van huidige bewoners.


Warande Lelystad - Grondgebonden woningen met licht, lucht en ruimte
bron: Wonen in Lelystad



Stadshart Lelystad
bron: Visit Lelystad

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

2.3 Ruimtelijke analyse

Om een goed kwalitatief en haalbaar plan te realiseren, start het proces met een beknopte analyse van de huidige situatie. Hierbij worden drie kaarten gepresenteerd die inzicht geven in de locatie door de verschillende schalen heen. De ruimtelijke structuren van Lelystad, de kansen en knelpunten van de westflank en de inpassing en contouren van het plangebied. Uit deze analyse volgt een randvoorwaardenkaart. Die vormt in combinatie met de ambities en doelen van de gemeente, de basis voor de varianten.

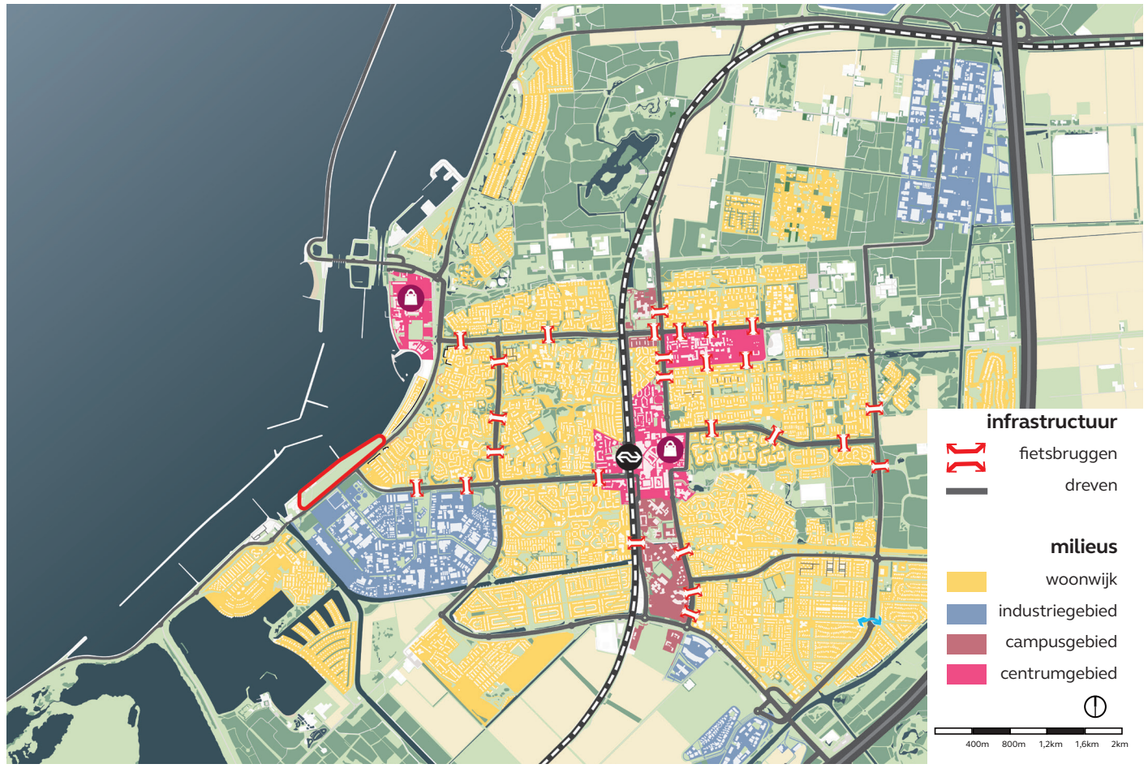
Ruimtelijke structuren van Lelystad
Lelystad is een doelmatig ontworpen stad, gebaseerd op moderne stedenbouwkundige principes uit de jaren ‘60. De stad heeft een ruime opzet, waarbij functies gescheiden zijn en er veel groene ruimte is. Er is een duidelijke stadskern als centraal punt, omringd door woonwijken die met dreven als radialen verbonden zijn.

Door de typisch modernistische uitgangspunten zijn de buurten vaak erg naar binnen gekeerd. De dreven en fietspaden liggen geïsoleerd en worden met fietsbruggen overgestoken. Tussen de buurten is veel groen aanwezig, maar momenteel ontbreekt het aan samenhang.

Dit vormt zowel een kracht als een kans en belemmering voor de stad. Bewoners kiezen naast betaalbaarheid voor Lelystad vanwege de weidsheid en nabijheid van de natuur. Tegelijkertijd zijn de buurten erg geisoleerd en homogeen. Dit biedt de kans voor de ontwikkeling van een nieuw woon- en werkmilieu aan het water.

Belangrijk is dat deze ontwikkeling een nieuw milieu toevoegt met voorzieningen die complementair zijn aan het Stadshart of Bataviahaven en Lelystad als geheel versterken. Het stadshart van Lelystad biedt een stedelijke ervaring met grotere winkels, kleinere boetieks, horeca, cultuur en voorzieningen zoals de bibliotheek, het stadhuis en gezondheidszorg. Bataviakwartier vult dit goed aan als plek voor ontspanning, watersport en toerisme.

Kansen en knelpunten Westflank
Aan de westzijde van Lelystad zijn er al ongeveer 25 jaar verschillende ontwikkelingen gaande rond het waterfront. Daarnaast zijn er twee prominente wegen: de Houtribweg en de Visarenddreef. De Houtribweg scheidt als het ware alle ontwikkelingen aan het water van de bestaande buurten aan de binnenkant. De Visarenddreef is de doorgaande route naar het treinstation en de stadskern en verbindt alle buurten. Niet in verbindend in fysieke zin, want de buurten liggen van de dreef af. Maar op het gebied van openbaar vervoer speelt de dreef wel degelijk een prominente rol met de buslijn naar het treinstation. Beide wegen vereisen een transformatie om het waterfront vanzelfsprekend bereikbaar te maken voor de huidige bewoners van Lelystad.



Ruimtelijke structuren Lelystad



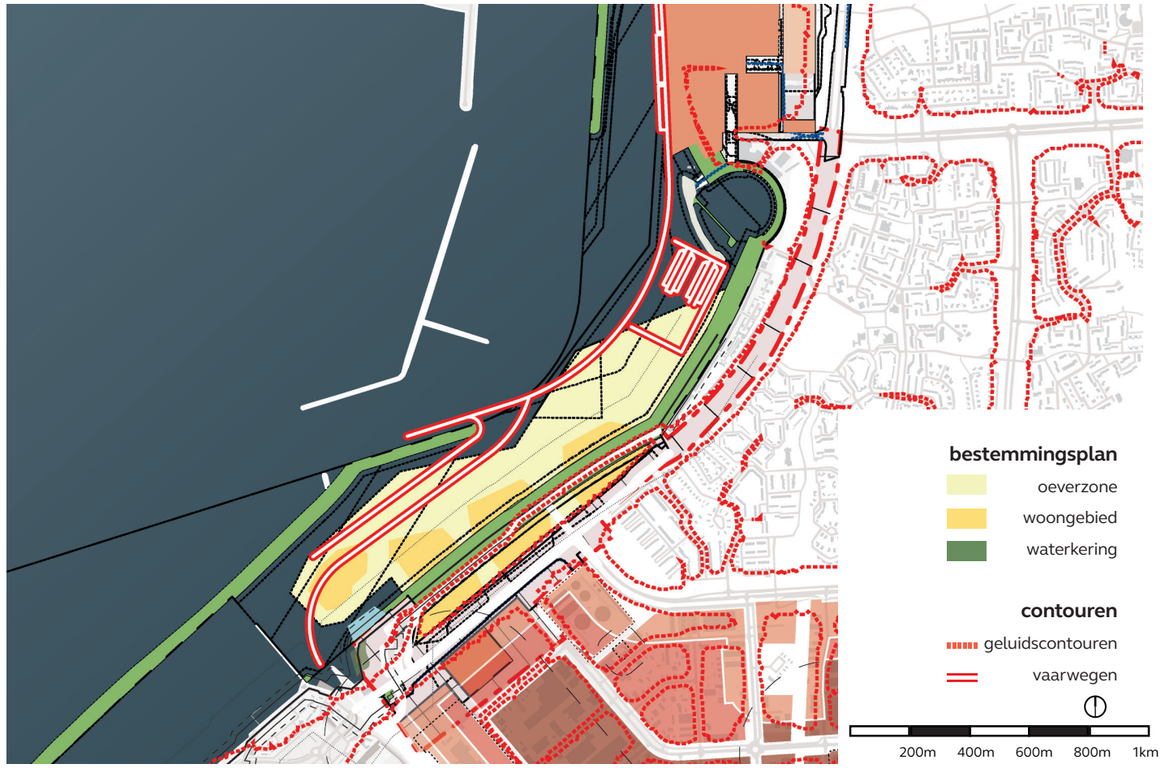
Stedenbouwkundige opzet en structuren

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

Inpassing en contouren plangebied
In het ontwerp bestemmingsplan is de ruimtelijke verkenning van Mecanoo de basis. Het oorspronkelijke plan ging uit van 33 hectare landaanwinning. De huidige koers vanuit het bestuurlijk overleg de partners n.a.v. de ontwerpateliers is max 23,5 ha. Door minder landaanwinning zijn de exacte geplande bouwlocaties niet meer haalbaar

Daarnaast gelden er vanuit het Hoofdvaarwegennet strikte eisen voor de scheepvaart. Momenteel kruisen de vaarwegen de contouren van de ontwikkeling, daarom zal een nieuwe landuitbreiding integraler ontworpen moeten worden met de contouren voor scheepvaart.

Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan het beleid van het waterschap. De in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen dijkprofielen voldeden niet aan de eisen van waterveiligheid van het waterschap. Bovendien ontbraken in het MER en in de planvorming voor het bestemmingsplan onderscheidende scenario's voor het omgaan met de dijken en de overige keringen.



Bestaande contouren

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

3. Varianten

3.1 Aanleiding in de varianten

De beschrijving van de twee specifieke varianten heeft twee doelen. Enerzijds moet ook hier weer duidelijk aangetoond worden dat elke variant Lelystad als geheel aantrekkelijker maakt en dynamiek toevoegt aan de stad. Anderzijds moeten vooral de wettelijke eisen en vertrekpunten uit het BO met ruimtelijke impact, aantoonbaar gecombineerd worden met de stedenbouwkundige invulling van elke variant. Eisen met betrekking tot procedures, planning, financiën, et cetera worden in aparte hoofdstukken uitgelicht.

Het hoofdstuk begint met een aantal generieke (wettelijke) eisen en randvoorwaarden die voor beide varianten gelden. Hierbij gaat het om bijvoorbeeld een minimaal aantal woningen, eisen vanuit vaarroutes beroepsvaart en profielbreedtes van de primaire waterkering.

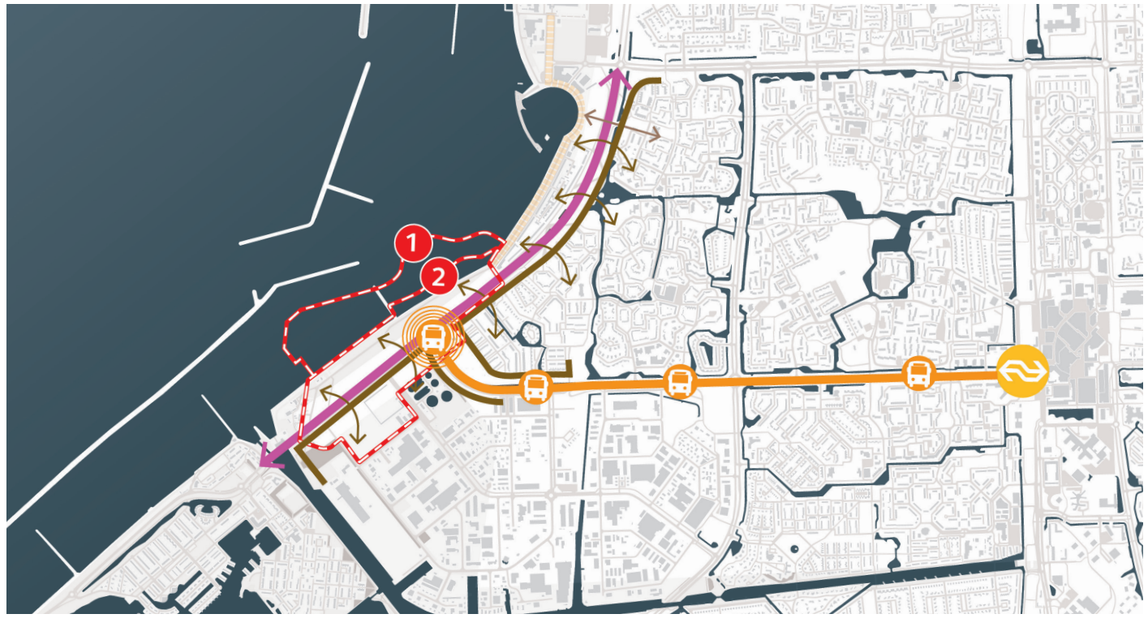
Vervolgens wordt op elke variant nader ingezoomd en krijgt de lezer een goed beeld van de ruimtelijke opbouw van elke variant. Uiteraard wordt ook hier specifiek de link gelegd met relevante beslisinformatie zoals samenhang met de bestaande stad en het Stadshart. Ook de beoogde kwaliteit van zowel de uitgeefbare kavels en wonen als de openbare ruimte worden in woord en beeld toegelicht.

3.1 Randvoorwaarden

Om het waterfront, en specifiek Meerdijkhaven, succesvol te maken, zijn verschillende randvoorwaarden. Cruciaal is dat dit gebied goed aansluit bij de rest van de stad, wat vraagt om goede verbindingen. Dit betekent dat er prettige routes moeten komen van de bestaande stad naar het waterfront, waarbij een toegankelijke openbare ruimte en aantrekkelijke bebouwing essentieel zijn om barrières te voorkomen. De huidige Houtribdreef is hierbij een belangrijke ontwerpopgave.

De voorzieningen in Meerdijkhaven dienen niet alleen het gebied zelf, maar ook de stad en de regio. Dankzij de kwaliteit van het gebied en de voorzieningen kan Meerdijkhaven een positieve impuls geven aan het imago van Lelystad. Het is daarom essentieel dat het gebied niet alleen goed aansluit op de directe omgeving, maar ook verbinding zoekt met de rest van Lelystad. Hoewel de auto-ontsluiting in Lelystad momenteel goed is, is de komst van een aangename langzaamverkeerverbinding en een hoogwaardige openbaar vervoerverbinding tussen het waterfront en het centrum cruciaal. Dit biedt de kans om bezoekers minder afhankelijk te maken van de auto.

Om de wijk levensvatbaar te houden, zijn minimaal 1500 tot 1800 woningen nodig. Het is belangrijk dat dit gebied zich onderscheidt van het stadshart, zodat beide elkaar aanvullen in plaats van beconcurreren. De kwaliteiten van het waterfront verschillen van die van het stadshart. Aan het waterfront is het uitzicht op het water een unique selling point. Terrassen aan een boulevard met uitzicht op het water en enkele winkels die passen bij een strand of waterfront, zoals een plek om watersportartikelen te kopen en een ijssalon, dragen hieraan bij. Het stadshart positioneert zich als dé plek voor winkelen en dagelijkse voorzieningen, terwijl het waterfront de plek is voor ontspanning, recreatie, en sociaal leven.



Randvoorwaardenkaart

De woningbouw in dit gebied voegt iets nieuws toe aan de huidige woningvoorraad van Lelystad. Het gebied wordt geen plek met veel vrijstaande woningen op ruime kavels, maar krijgt een stedelijk karakter, wat de levendigheid en sociale controle borgt.

Contouren

In beide varianten zijn er geen bedrijven met hindercontour “geur” in de nabijheid van de nieuwbouw. Ook de AWZI is niet relevant omdat de geurcontour op de perceelsgrens van het waterschap/de AWZI ligt.

In variant 1 krijgt het te ontwikkelen gebied de bestemming wonen, dit kan door de afstanden tot te bedrijvigheid ten zuiden van de Houtribweg. De ontwikkeling blijft buiten de geluidscontouren.

In variant 2 krijgt de bestemming gemengd gebied waardoor het wat dichter bij de bedrijvigheid ten zuiden van de Houtribweg gerealiseerd kan worden zonder geluidscontouren te overschrijden.

In variant 1 blijven woningen voldoende ver van de houtribweg om geen geluidscontour te overschrijden.

In variant 2 wordt de Houtribweg afgewaardeerd en verlegd. Woningen adresseren zich aan de opnieuw ingerichte weg waar de geluidsbelasting hoger zal zijn.

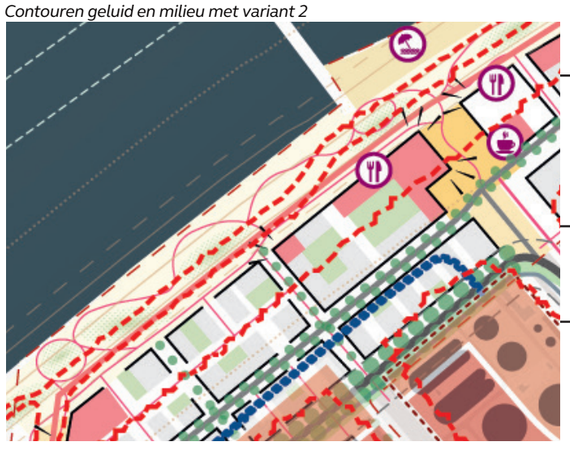
Contouren geluid en milieu met variant 1



De geluidscontour van de Oostvaardersdijk komt te vervallen.

De geluidscontour van de Houtribweg is waar de rooilijn van het plan begint.

Contouren geluid en milieu met variant 2



De geluidscontour van de Oostvaardersdijk komt te vervallen.

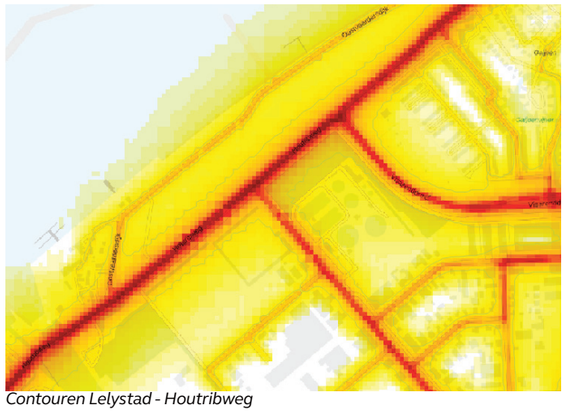
De oude houtribweg wordt afgewaardeerd zodat men hieraan kan wonen.

Hier komt een nieuwe weg voor doorgaand verkeer ter vervanging van de Houtribweg. De geluidscontour voor deze nieuwe weg is nog niet verbeeld in deze afbeelding.

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

Om inzichtelijk te maken dat deze geluidsbelasting passend is bij dit soort type woonmilieu is er een casestudy gedaan. Tussen Lelystad en Amersfoort. In dit milieu staat de bebouwing 18m van de weg af in een vergelijkbare situatie. In variant 2 is een bebouwingsafstand van de doorgaande weg van 21 meter aangehouden. Dus 3 meter verder dan de situatie in Amersfoort.

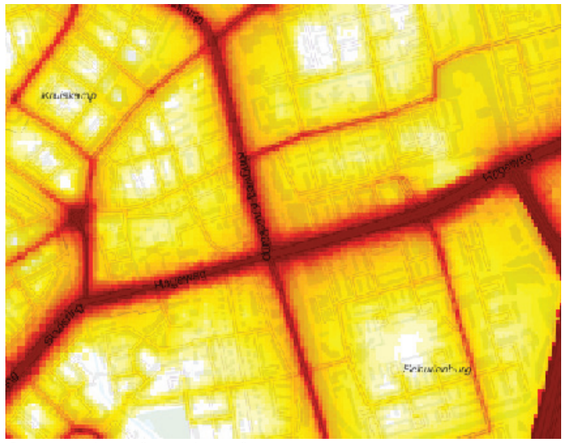
Vergelijkbare weg maar met hogere intensiteit.Atlas leefomgeving



Contouren Lelystad - Houtribweg

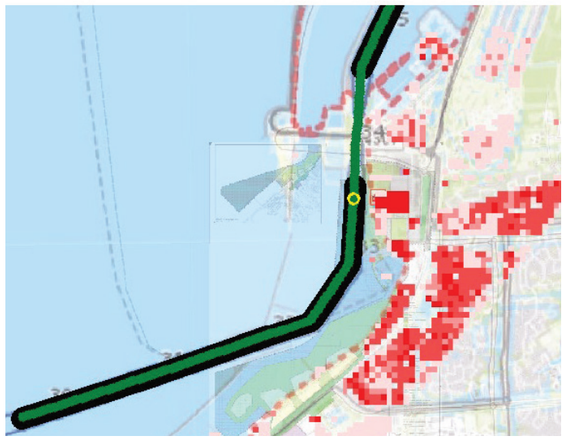


Afstand woningbouw - weg 18m



Contouren Amersfoort - Amersfoortseweg

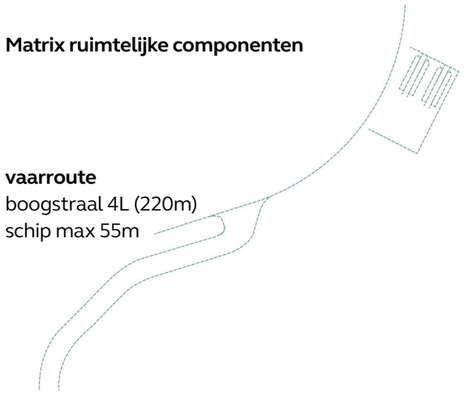
Voor de externe veiligheid is door RHDHV een onderzoek gedaan waar de vaart in zichtelijk is gemaakt. In beide varianten raakt deze contour het plangebied niet

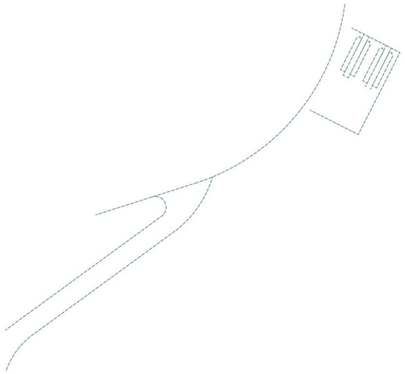


Externe veiligheid m.b.t de vaart

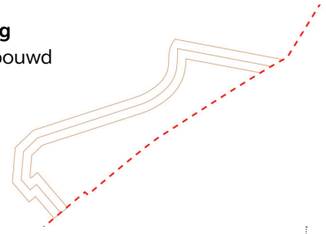
Matrix ruimtelijke componenten

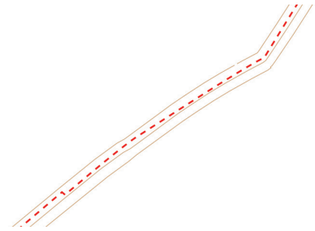
vaarroute
boogstraal 4L (220m)
schip max 55m



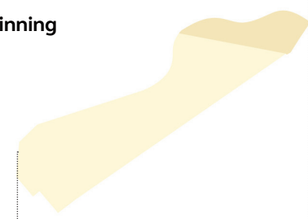


waterkering
60m onbebouwd





landaanwinning
23.5ha



>10ha



Variant 1



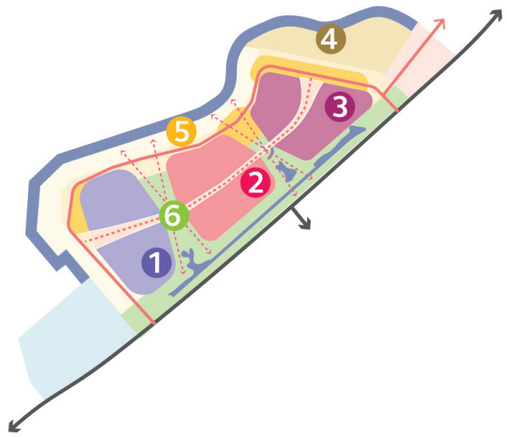
Variant 2

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

3.2 Variant 1: met landaanwinning

Concept stedenbouwkundig plan
In deze variant wordt er uitgebreid met 23,5 hectare landaanwinning. Deze ruimte zorgt ervoor dat er meer vrijheid is voor een ruimere en meer parkachtige opzet van het gebied. In deze variant zijn er groene scheggen tussen de bouwvelden, waardoor het landschap dichter bij de nieuwe bewoners en gebruikers wordt gebracht. Daarnaast geeft de extra ruimte de vrijheid om verkavelingen te gebruiken die minder strikt hoeven te voldoen aan een grid. Dit maakt het plan mogelijk diverser en handzamer om verschillende milieus te realiseren.

In het concept diagram zijn drie bouwclusters te zien met een maat en schaal die verschillende verkavelingsvormen kunnen faciliteren. Deze clusters krijgen een duidelijk gezicht zowel naar het water als naar de bestaande buurten. De maat van de scheggen is zo uitgekozen dat er genoeg ruimte is om een landschap met maat te kunnen realiseren. Dit moet zorgvuldig ontworpen worden zodat deze ook een identiteit en betekenis krijgen, en sociaal veilig zijn.



Concept diagram variant 1

Verder is er een contour te zien van een indicatieve mogelijke vaarroute en golfbrekers. Hier is te zien dat het stadsstrand geplaatst is richting Bataviakwartier. Deze is uiteraard buitendijks, maar als men de dijk volgt richting Jachthaven Lelystad Haven verdwijnt het strand vóór de dijk en word de watergrens harder. Nog steeds kan de dijk op landschappelijke wijze worden ingericht (zonder bomen) .

Bij de Jachthaven Lelystad Haven krijgt de kade een meer maritiem karakter. Ook op deze plek is er reuring maar de smaak is anders dan aan het strand. De grens tussen water en kade is harder. Zo kent het concept meerdere smaken voor verscheidene bewoners en bezoekers. Naast de route langs het water bestaat er ook een informele corridor die temidden van de drie bouwclusters ligt. Deze verbindt de onderlinge buurten met een langzaam verkeerroute in het groen, waar de auto te gast is.

De vogelvlucht laat met volumes de verschillende milieus en ook het zwaartepunt zien. In bouwcluster 1: staan meer sobere bouwblokken met eenzelfde aantal bouwlagen passend bij het maritieme, stoere karakter van de haven. Op de hoek is een accent geplaatst en een gedraaid bouwblok om de publieke plek smoel te geven. In bouwcluster 2 is een milieu te zien met een fijnere korrel. Dat zorgt voor een kleinere en geborgen schaal van de (openbare) ruimtes. In bouwcluster 3 is de korrel juist een stuk forser. Flinke alzijdige gebouwen staan hier vrij op de openbare ruimte. Er is veel reuring te vinden op de hoeken en bij de boulevard en het strand.

Deze variant bedt meer lucht, ruimte en een groter en weidser strand. Uiteraard geeft dit een ander gevoel aan de bezoeker en biedt dit een vorm van recreatieve ruimte die niet in variant twee aanwezig kan zijn. Mogelijk zal deze grotere ruimte ook aan aantrekkende werking hebben op het aanbod van bijvoorbeeld sport, buitenyoga of workshops in de openbare ruimte. Er wordt niet gewoond aan de Houtribweg maar de entrees van de bouwblokken zijn vanuit het Waterfront bereikbaar. Een traditionele oplossing voor Lelystad waar ook niet aan de dreven wordt gewoond.



Plankaart variant 1



Isometrische projectie t variant 1

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

Impressies en referenties

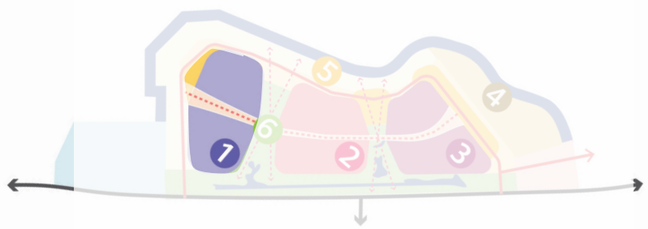




Indicatieve sfeerimpressie 1

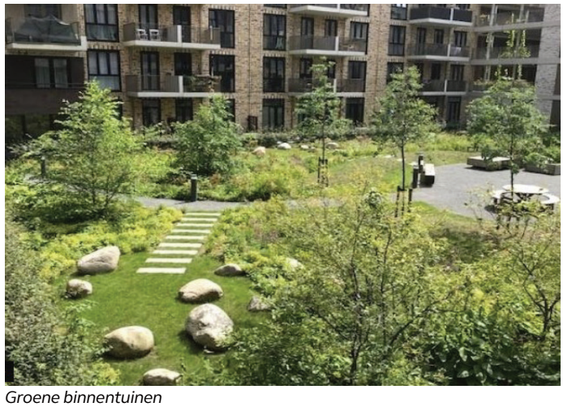
1. Havenbuurt

- Formele voorkanten
- Informele achterkanten met groene binnenwereld
- Gemiddeld 5 a 6 bouwlagen met enkele hogere accenten
- Gesloten bouwblokken





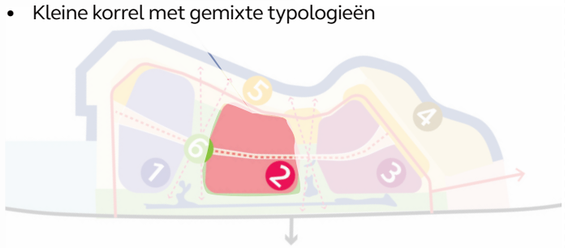
Natuurlijke kleuren
bron: Archined



Groene binnentuinen
bron: Archined

2. Centrale buurt

- Alzijdige orientatie
- Bebouwing in het groen
- Natuurlijke uitstraling
- 3 tot 5 bouwlagen en aan het waterfront een accent
- Kleine korrel met gemixte typologieën





Natuurlijke openbare ruimte
bron: cfmoller



Bebouwing in het landschap
bron: Orange architects

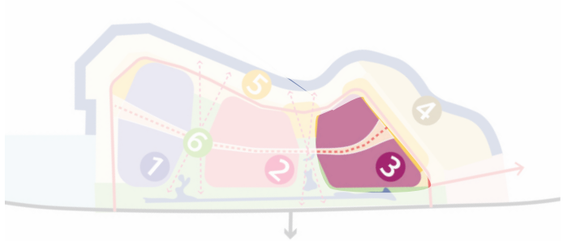


Bebouwing in het landschap
bron: C.F. Møller Architects

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

3. Strandbuurt

- Aansluiting zoeken met duinlandschap
- Diversiteit aan typologieën; hoogbouw en laagbouw
- Forse korrel met ruimte voor reuring





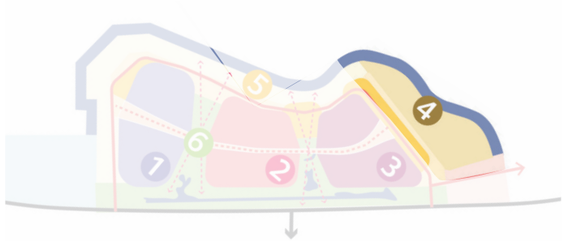
Duinlandschap met hoogbouw
bron: Klunder architecten

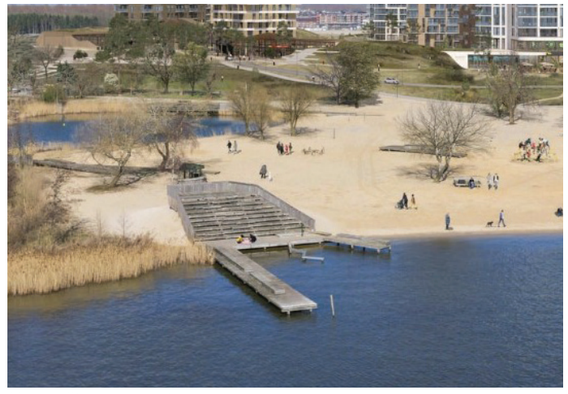


Duinlandschap met lage bebouwing
bron: Reinbouw

4. Strand en recreatie

- Natuurlijk gebied
- Plek voor horeca en recreatie





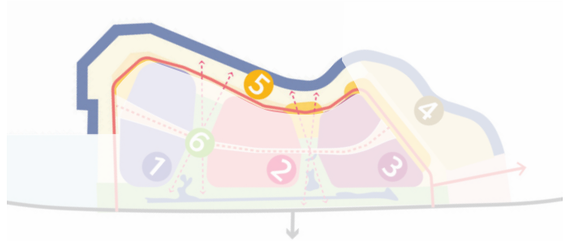
Natuurlijke kuststrook
bron: Klunder architecten



Strand met voorzieningen
bron: Archined

5. Dijkzone

- Recreatieve route voor langzaam verkeer
- Uitzichtpunten





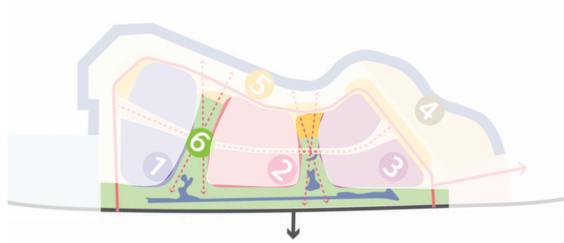
Recreatieve plekken aan het water
bron: Landezine



Dijkzone
bron: Maanlumo

6. Groene scheggen

- Natuurlijke (duin)beplanting
- Glooiend landschap
- Prettige langzaamverkeersverbindingen





Duinlandschap met langzaamverkeer routes
bron: Leegwater



Recreatieve routes
bron: Duin

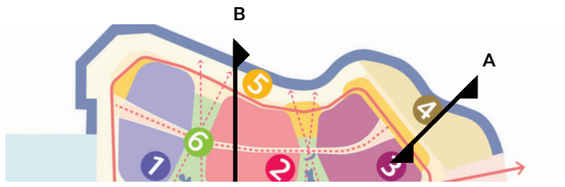
Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

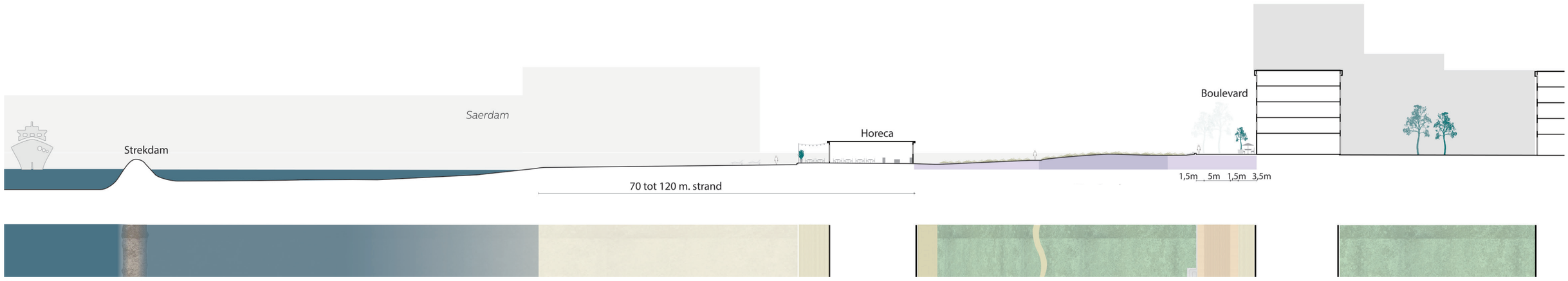


Indicatieve sfeerimpressie 2 uit 3D Model

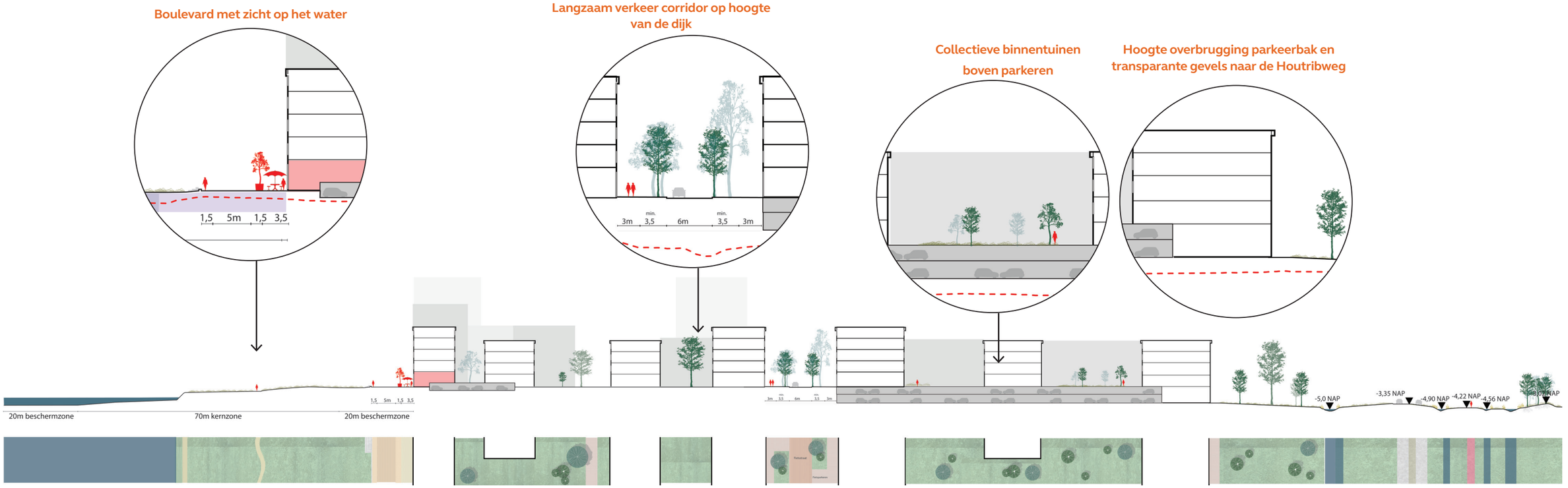
Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

Doorsnedes





Doorsnede A strand variant 1



Doorsnede B plangebied variant 1

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

Programma

- 3357 woningen op basis van een gemiddelde modelwoning Lelystadse Mix (ca. 111 m2)
- 5660 parkeerplaatsen waarvan 85% bebouwd Maatschappelijk en commercieel vastgoed ca. 10.000m2
- Wat betreft het programma voorzieningen zijn de varianten niet onderscheidend van elkaar. Beiden zijn ze complementair aan het Bataviakwartier en het Stadshart. De voorzieningen in het Waterfront passen bij een innovatief en dynamisch stedelijk milieu. In de eerste plaats ondersteunende functies die passen aan het water. Een horecaplantsoen aan het strand, winkels voor je zonnebrand en zwembroek of een ijsje. Maar daarnaast ook een volwaardig aanbod in de levendige plinten op straat met bijvoorbeeld de bakker, de sportstudio of flexwerkplekken.

Wateropgave
Het Waterschap Zuiderzeeland stelt de eis dat per vierkante meter verharding 102 liter water moet worden gecompenseerd. Hierbij geldt dat de helft van deze compensatie plaatsvindt in de vorm van oppervlakte water.

In de variant met landaanwinning is voldoende ruimte gecreëerd voor groen en water. Het huidige ontwerp bevat een ruime watergang die voldoet aan de eis om al het benodigde water in open water binnen het peilgebied te compenseren. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van het waterschap voor dit deel van de waterberging.

Daarnaast is er binnen het plangebied nog ongeveer 578 m^3 aan extra waterberging nodig. Dit kan worden gerealiseerd door het toepassen van waterretentiekratten onder de straten of door de aanleg van wadi's en waterberging op daken.

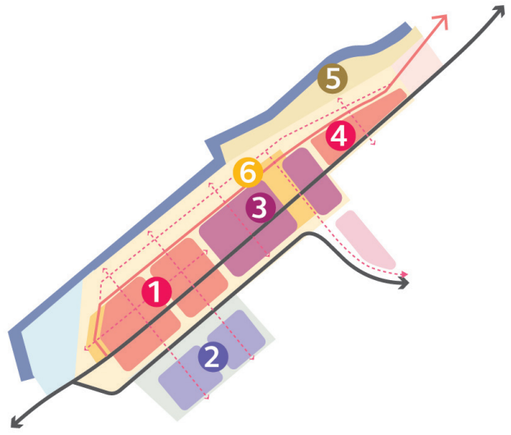
Verhardingen en huidige watergang	
Footprint gebouwen	83.562 m^2
Verharding waterdoorlatend (50% meetellen)	44.878 m^2
Verharding niet waterdoorlatend	0m^2
Totaal	**106.001m^2**
Watercompensatie verhardingen	10.812m^3
Te dempen watergang	698m^3
Minimaal in open water (50% verharding + watergang)	6.104m^3
Alternatief mogelijk	5.406m^3
Totaal	**11.510m^3**
Huidig plan variant 1	
Nieuwe watergang	10.932m^3
Elders compenseren binnen peilgebied	0m^2
Daktuinen intensief boven parkeren (10 cm)	0m^3
Overige daken (5cm)	0m^3
Resterende kratten of wadi's	578m^3

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

3.3 Variant 2: zonder landaanwinning

In de variant zonder landaanwinning is de ruimte beperkt. Daarom zal de verkaveling efficienter moeten zijn. Lelystad wordt momenteel gekenmerkt door ortogonale structuren, naast het modernisme ook te danken aan de polderstructuren. Deze rechtlijnigheid wordt omarmd. Zo wordt er ruimtelijk aansluiting gezocht met de bestaande structuren van de stad. De huidige Houtribweg vormt een barrière, waardoor de dijk met zijn vergezichten weinig wordt bezocht. In deze variant staat het verbinden van het water en het waterfront met de rest van de stad centraal. Om meer ruimte te creëren, wordt de intensiteit van de Houtribweg verplaatst naar een nieuwe ontsluitingsweg in het zuiden. Op de huidige locatie van de Houtribweg komt een (stads)straat, waar in tegenstelling tot de dreven adressen aan worden gesitueerd. De straatprofielen worden anders ingericht dan bij de huidige Houtribweg, waardoor de barrièrewerking afneemt en de milieucontouren kleiner worden.

Aan de zuidzijde wordt ruimte gecreëerd voor niet-woonfuncties die nodig zijn voor de ontwikkeling van Meerdijkhaven, zoals een supermarkt en parkeerruimte.

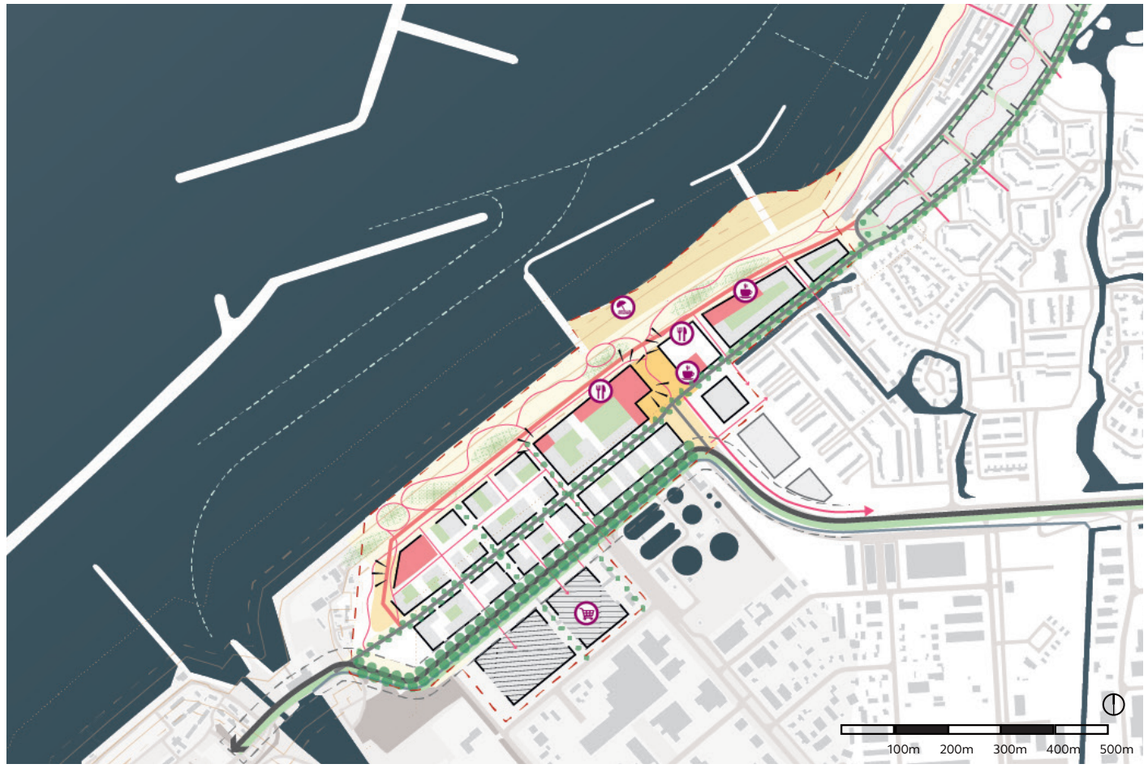


Concept diagram variant 2

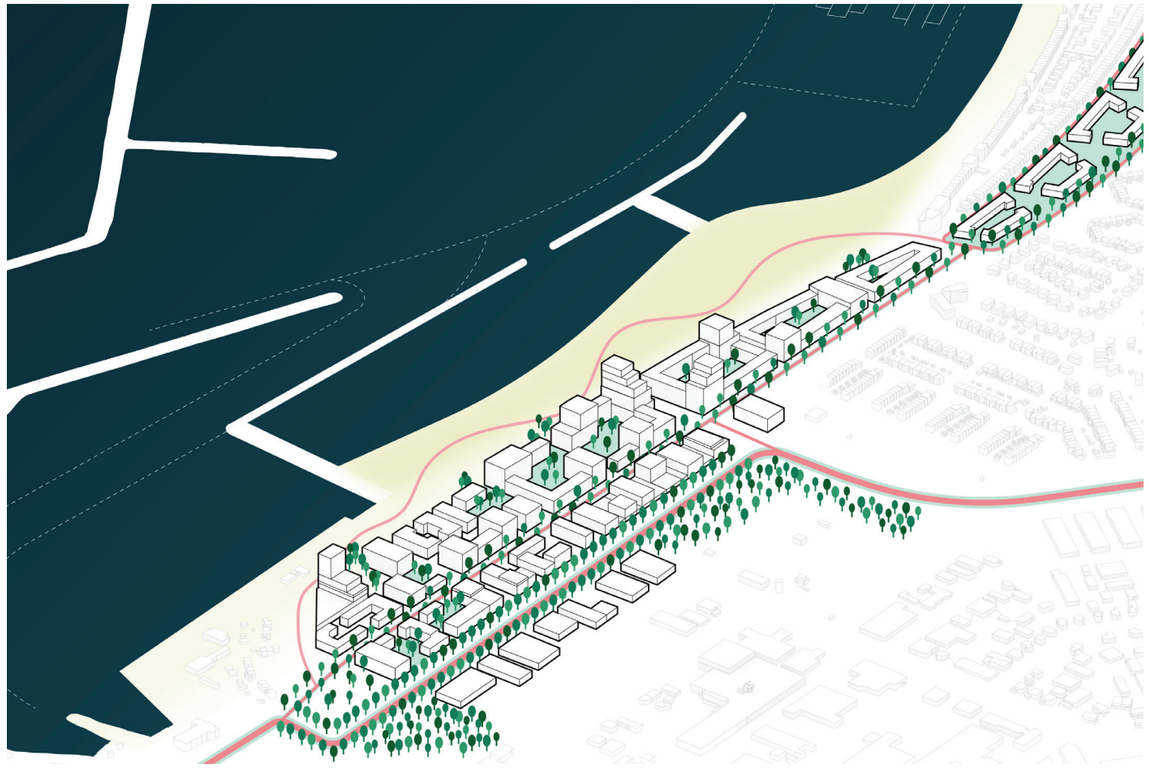
Dit gebied vormt een logische overgang tussen het bestaande bedrijventerrein Noordersluis en het nieuwe waterfront. Het centrale deel van het gebied krijgt de hoogste dichtheid, met aan het water enkele torens die het waterfront een markant gezicht geven. In het hart van het gebied komt een centrale plek, ideaal voor horeca, met vrij zicht op het water.

Het strand wordt aan de noordzijde gesitueerd en ligt in het verlengde van de Visarenddreef en het hoogstedelijk gebied. Dit strand is goed zichtbaar vanaf het Bataviakwartier, waardoor het bezoekers naar deze locatie trekt. De buurt direct achter het strand sluit qua maat en schaal meer aan bij het Galjoen, wat zorgt voor een gelijdelijke overgang naar de omliggende wijken.

In **Variant 2** Is de ruimte compacter en het groen meer stedelijk van aard in de vorm van daktuinen hoogwaardige straatprofielen en pleinen. Dit zijn prettige stadse randvoorwaarden om bewoner en bezoeker, zelfs in stadse dichtheid. De ruimte geven om te zitten, te lopen in de schaduw en omgeven te zijn door natuur. Het wat compactere strand heeft nog steeds een mooie maat en biedt ruimte om het water optimaal te beleven. Het zal wat meer de sfeer van een stadsstrand hebben versus de natuurlijke beleving in variant 1.



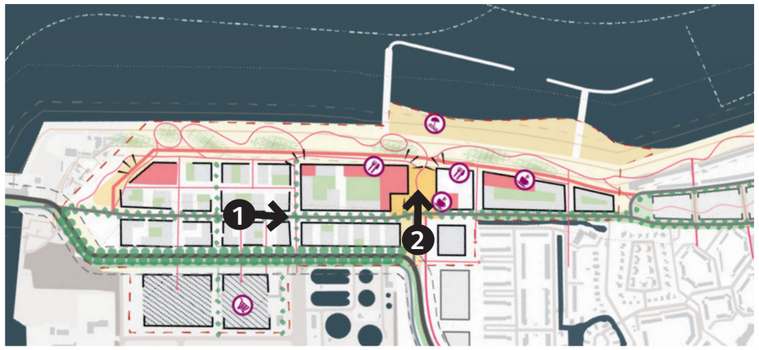
Plankaart variant 2



Isometrische projectie t variant 2

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

Impressies en referenties

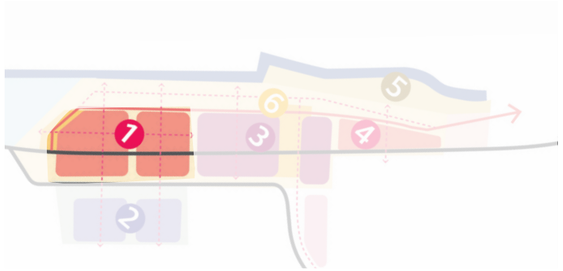




Indicatieve sfeerimpressie 1

1. Polderpark

- Aansluiting zoeken op poldergrid
- Orthogonale verkaveling
- Alzijdige oriëntatie





Alzijdige oriëntatie
bron: Geurst & Schulze



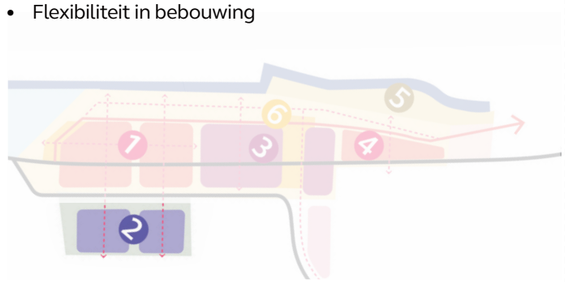
Stedelijk groen
bron: Eigen foto



Grid als verkaveling
bron: Geurst & Schulze

2. Voorzieningen en parkeren

- Grote korrel die aansluit op Noordersluis
- Zorgvuldig ontworpen, sfeer laten aansluiten op woonbuurten
- Flexibiliteit in bebouwing





Zorgvuldig ontworpen parkeergarage
bron: Architectenweb

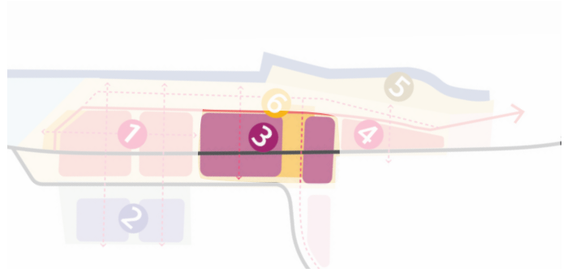


Combinatie retail en parkeren
bron: Architectenweb

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

3. Stedelijk gebied

- Aansluiting entree Visarenddreef en doorgang naar stadsstrand
- Diversiteit aan typologieën





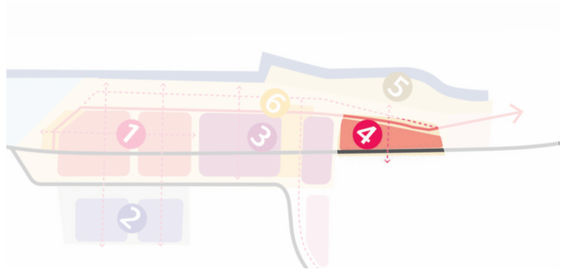
Stedelijk plein
bron: Ontdek-leidscherijn



Gesloten blokken met hoogte accenten
bron: Cobe architects

4. Compact wonen

- Compact in gesloten bouwblokken
- 3 tot 6 lagen
- Levendigheid aan de strandzijde





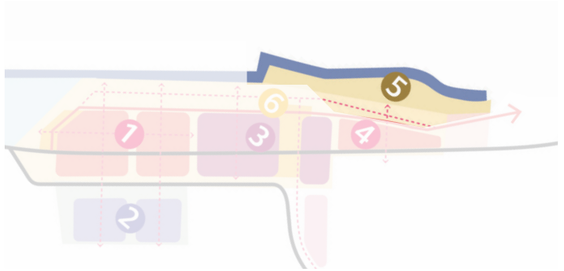
Ruimte voor voorzieningen en reuring
bron: Gillespies

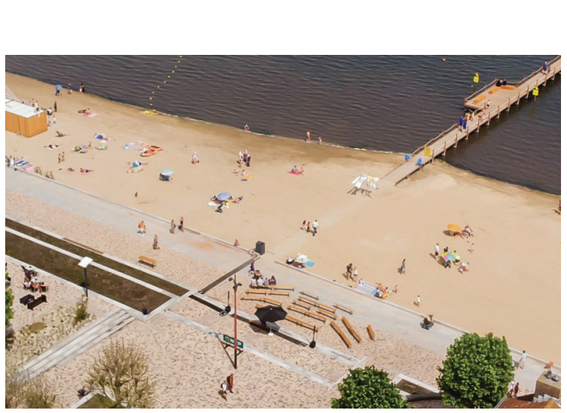


Compacte verkaveling
bron: Architectenweb

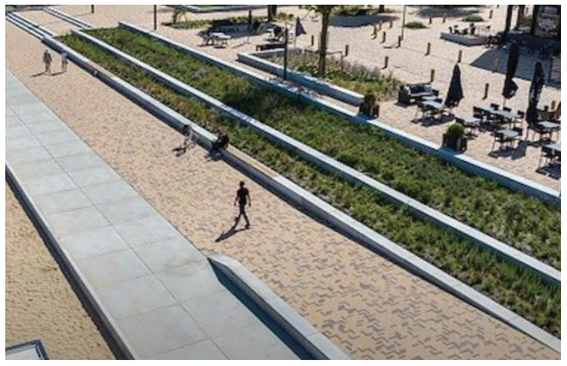
5. Strand

- Plek voor horeca en recreatie
- Ruimte voor watersport





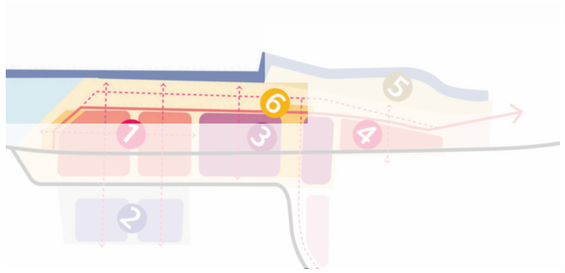
Stadsstrand
bron: Okra



Kadegevoel
bron: Okra

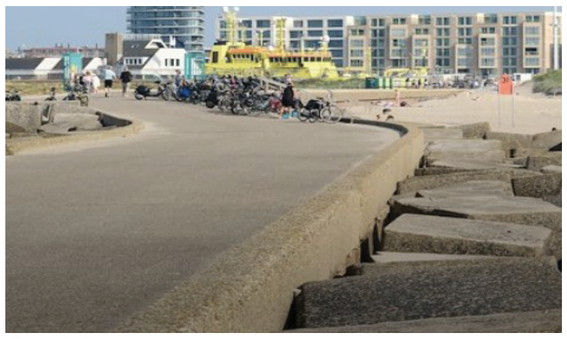
6. Dijkzone

- Stenige en stoere dijk
- Prettige route langs het water met enkele voorzieningen





Stoere kade
bron: KCAP



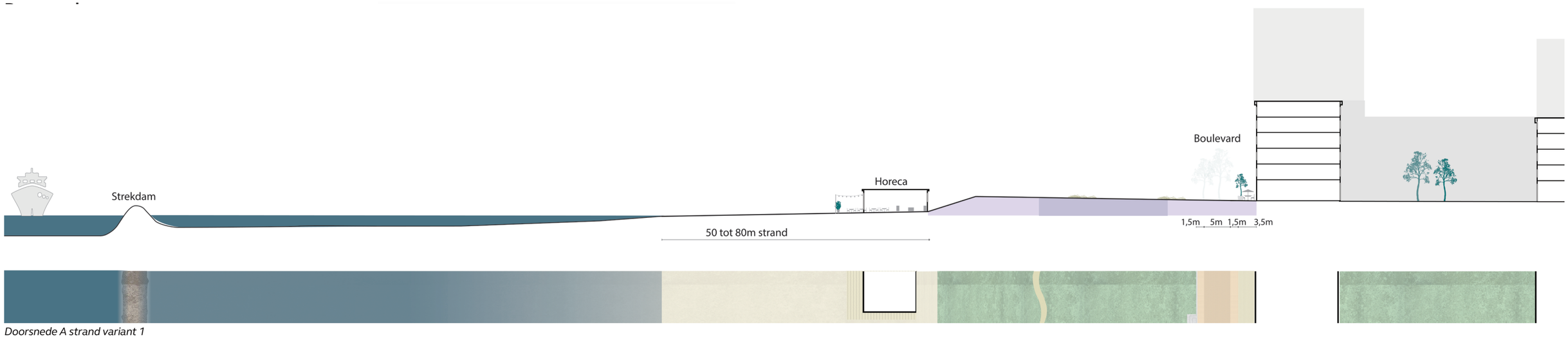
Stoere kade
bron: Architectenweb

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

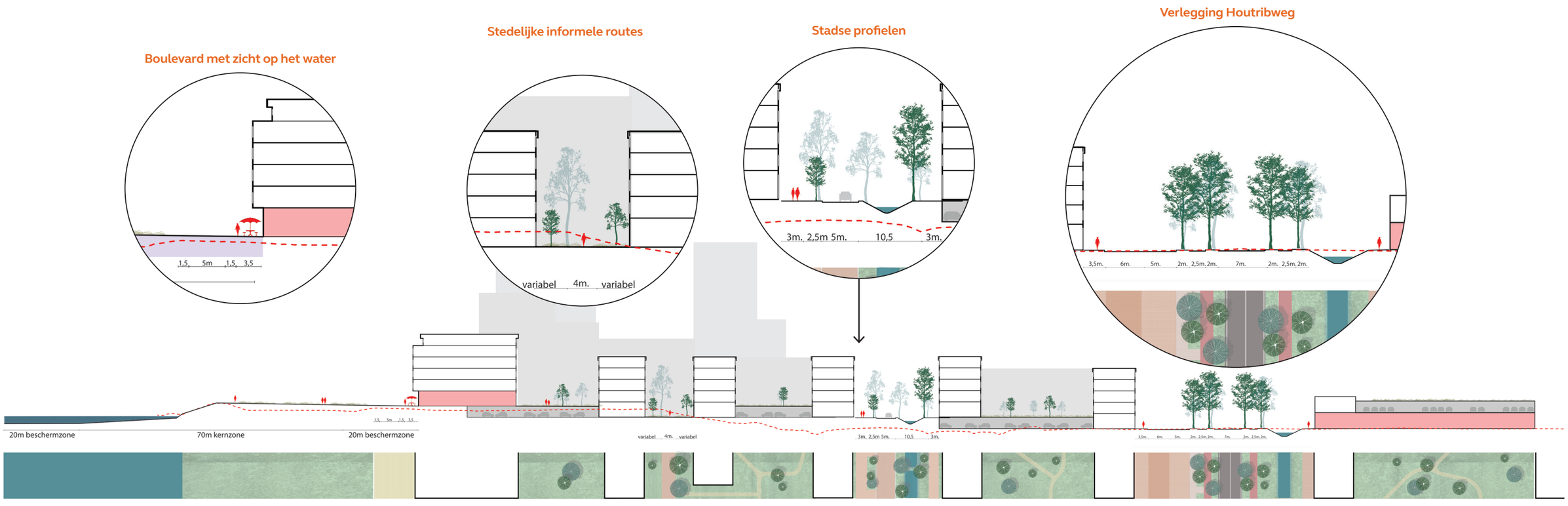


Indicatieve sfeerimpressie 2

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com



Doorsnede A strand variant 1

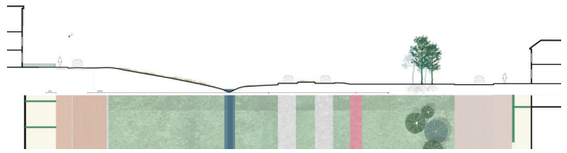


Doorsnede B plangebied variant 1

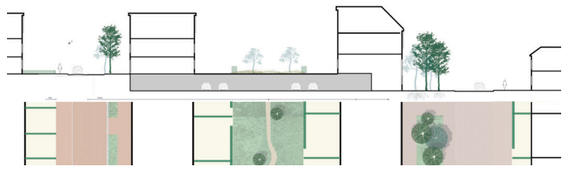
Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

Potentie Houtribweg
Ten noorden van Meerdijkhaven, tussen Saerdam en Het Galjoen, ligt de Houtribweg. Ondanks de aanwezigheid van meerdere oversteekplekken vormt deze weg een duidelijke barrière tussen het waterfront en de woonwijken van Lelystad. De afstand tussen de gevels bedraagt momenteel meer dan 100 meter, wat betekent dat er voldoende ruimte is om het anders in te richten en de auto een minder dominante rol te geven.

Er is veel potentie in dit gebied tussen Galjoen en Saerdam om de aansluiting geleidelijker en aantrekkelijker te maken. Deze zone biedt bijvoorbeeld mogelijkheden voor woningbouw. In dat geval vervalt de dreef en komen er doorgaande straten, waarlangs gewoond kan worden, wat zorgt voor een betere verbinding tussen het waterfront en de omliggende wijken.



Bestaande Houtribweg



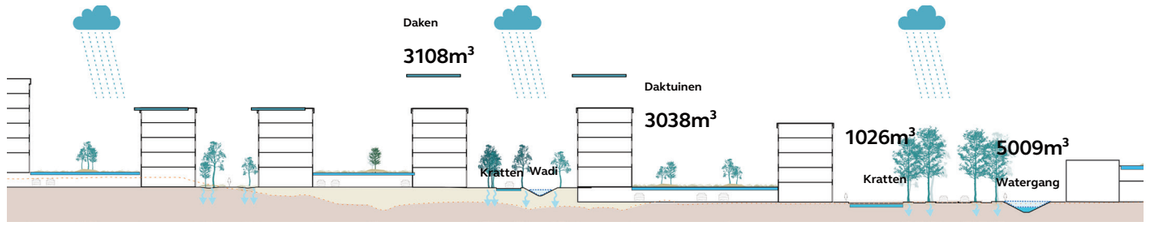
Ruimtelijke mogelijkheid voor een Houtribblok (bouwblok)

Programma

- 3035 woningen op basis van een gemiddelde modelwoning Lelystadse Mix (ca. 111 m2)
- 5284 parkeerplaatsen waarvan 85% bebouwd Maatschappelijk en commercieel vastgoed ca. 10.000m2
- Wat betreft het programma voorzieningen zijn de varianten niet onderscheidend van elkaar. Beiden zijn ze complementair aan het Bataviakwartier en het Stadshart. De voorzieningen in het Waterfront passen bij een innovatief en dynamisch stedelijk milieu. In de eerste plaats ondersteunende functies die passen aan het water. Een horecaplantsoen aan het strand, winkels voor je zonnebrand en zwembroek of een ijsje. Maar daarnaast ook een volwaardig aanbod in de levendige plinten op straat met bijvoorbeeld de bakker, de sportstudio of flexwerkplekken.

Wateropgave
In de variant zonder landaanwinning wordt veel verharding toegevoegd en is beperkte ruimte voor groen en water. Vanuit het Waterschap Zuiderzeeland geldt de eis dat 102 liter water per vierkante meter verharding moet worden gecompenseerd. De helft hiervan moet in open water worden gecompenseerd. Met dit ruimtelijk model zal ergens buiten het plangebied binnen hetzelfde peilvak oppervlaktewater moeten worden gerealiseerd.

Verhardingen en huidige watergang	
Footprint gebouwen	92.531 m^2
Verharding waterdoorlatend (50% meetellen)	87.641 m^2
Verharding niet waterdoorlatend	4.264m^2
Totaal	**140.616 m^2**
Watercompensatie verhardingen	14.343m^3
Te dempen watergang	698m^3
Minimaal in open water (50% verharding + watergang)	7.870m^3
Alternatief mogelijk	7.171m^3
Totaal	**15.041m^3**
Huidig plan variant 2	
Nieuwe watergang	5.009m^3
Elders compenseren binnen peilgebied	2.861m^2
Daktuinen intensief boven parkeren (10 cm)	3.038m^3
Overige daken (5cm)	3.108m^3
Resterende kratten of wadi's	1.025m^3



Schematische doornsede van mogelijkheden voor wateropvang

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

4. Beslisinformatie

Hoofdstuk 4 omvat een compacte weergave van alle relevante informatie om tot besluitvorming te komen over de voorkeursvariant voor ontwikkeling van het Waterfront. Onderstaande tabel geeft weer wat vanuit het BO van 12 maart als de meest relevante beslisinformatie is meegegeven.

Hoofdstuk 4 is opgebouwd uit de volgende paragrafen met daarbij aangegeven welke relevante vetrekpunten of eisen uit het BO van 12 maart in de betreffende paragraaf aan bod komen.

• 4.1 Samenwerking met stakeholders (punt 5 uit het BO)

• 4.2 Bijdrage varianten aan de aantrekkelijkheid en dynamiek van Lelystad als geheel (punten 1 en 2 uit het BO)

• 4.3 (Wettelijke) kaders en randvoorwaarden (punt 6 uit het BO)

• 4.4 Planning (punten 3 en 7 uit het BO)

• 4.5 Businesscase (punten 2 en 4 uit het BO)

• 4.6 Marktconsultatie (punt 4 uit het BO)

• 4.7 Risicodossier per variant

nr	Vertrekpunten en eisen	type
1	Het Waterfront moet bijdragen aan de aantrekkelijkheid en dynamiek van Lelystad als geheel	vertrekpunt
2	Meerdijkhaven – als onderdeel van Waterfront – moet een levensvatbare wijk zijn (op basis van het atelier betekent dit tenminste 1.500 tot 1.800 woningen)	vertrekpunt
3	Het is zaak om tempo te maken met de gebiedsontwikkeling van Waterfront, zodat Waterfront op tijd kan bijdragen aan de bredere doelstellingen van de stad. De beoogde tijdlijn: oplevering van de eerste delen vindt vóór 2030 plaats.	vertrekpunt
4	De businesscase voor Waterfront moet sluitend zijn en marktpartijen moeten hier actief bij worden betrokken	vertrekpunt
5	Aansluitend op punt één, moet samenwerking met en betrokkenheid tussen de gemeente Lelystad en de andere vijf medeoverheden worden gegarandeerd	vertrekpunt
6	De oplossingen (varianten) moeten de vertrekpunten en eisen dienen binnen de geldende wettelijke kaders en randvoorwaarden	eis
7	Er is meegegeven dat er uiteraard (wettelijke) procedures moeten worden doorlopen, die voor dit type gebiedsontwikkelingen gelden	eis

4.1 Samenwerking met stakeholders

Zoals al in de inleiding van de rapportage is beschreven, heeft de variantenstudie plaatsgevonden binnen een nauwe samenwerking met alle stakeholders. Uit het BO van 12 maart blijkt dat deze samenwerking ook als noodzakelijk wordt gezien voor een succesvol vervolg van het Waterfront. Zo zal bijvoorbeeld samen met het Waterschap gewerkt gaan worden aan waterveiligheid en zal het Waterfront naadloos moeten passen in de HWBP doelstellingen. Onderstaand enkele concrete eisen aan de samenwerking tussen stakeholders die vanuit het BO zijn verwoord.

- Vertrekpunt 5: samenwerking met en betrokkenheid tussen de gemeente Lelystad en de andere vijf medeoverheden moet worden gegarandeerd.

- Het BO stelt vast dat de geplande dijkversterkingsopgave van de Oostvaardersdijk een potentiële (koppel-)kans biedt voor Waterfront – en vice versa -, die nadrukkelijk op korte termijn verkend moet worden in beide varianten, en moet zijn gedefinieerd voor september 2027. In het ontwikkelen en uitwerken van de twee varianten is daarom nadrukkelijk een goed vastgelegde samenwerking tussen Lelystad en Waterschap Zuiderzeeland een vereiste.

- Het BO stelt vast dat het vervolgproces vraagt om een gezamenlijke gebiedsontwikkeling van Waterfront, waarin iedere overheid een eigen rol heeft. Rijkswaterstaat geeft aan dat het primair deelneemt aan het vervolgproces vanuit de formele rol, bijvoorbeeld als vergunningverlener. IenW benoemt het belang om beleidsontwikkeling mee te nemen in het vervolg.

- Er moet worden verkend wat de potentie is van de eventuele verplaatsing van de afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) in Lelystad voor een mogelijke integrale gebiedsontwikkeling op locatie van de AWZI en wat dit kan betekenen voor Waterfront.

Het zal duidelijk zijn dat bovenstaande eisen voor beide varianten gelden en niet als onderscheidende beslisinformatie per variant zijn uitgewerkt. Wel is de samenwerking uitdrukkelijk een randvoorwaarde die behoort bij de in november te kiezen variant en als zodanig wel een belangrijke factor in de besluitvorming.

Een integrale gebiedsontwikkeling samen met een mogelijke verplaatsing van de AWZI blijkt overigens geen optie te zijn. De afschrijvingsperiode voor de AWZI is nog zodanig lang dat kosten voor de gemeente boven 100 miljoen zouden uitkomen. Dit is geen realistische koppelkans.

4.2 Bijdrage varianten aan de aantrekkelijkheid en dynamiek van Lelystad als geheel

In de gebiedsanalyse werd duidelijk dat het Waterfront een unieke plek kan worden die , samen met Batavia haven en het Stadshart, Lelystad klaar moet maken voor toekomst. Het Waterfront heeft daarbij een aanjaagfunctie omdat het unieke nieuwe woonvormen biedt die worden gecombineerd met water gerelateerde vormen van winkelen, werken en recreëren. Daarnaast zorgt Meerdijkhaven simpelweg voor een forse stijging van het aantal inwoners. Door het type voorzieningen in Meerdijkhaven aanvullend te laten zijn op het Stadshart en Batavia haven, zullen de nieuwe bewoners van Meerdijkhaven ook voor meer draagvlak van bestaande voorzieningen zorgen.

Wanneer men wil toetsen of de varianten een bijdrage leveren aan de doelstelling uit de titel van deze paragraaf én een keuze wil maken tussen de varianten, dan moet gekeken worden naar:

• Wat is de onderscheidende ruimtelijke kwaliteit van de varianten ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de rest van Lelystad?

• Hoe ziet het voorzieningenniveau er uit van de varianten ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de rest van Lelystad?

• Hoe is de variant aangesloten op de bestaande stad?

• Schaalbaarheid van de varianten

4.2.1. Ruimtelijke kwaliteit

Wat geldt voor beide varianten:
Beide varianten bieden ruimte voor veel woningdifferentiatie. Het woningaanbod kent een flinke variatie in woninggroottes, woning typologieën en segmentering. Dit is te danken aan de in beide varianten aanwezige ruime blokmaten in de gebouwen (12 – 25 meter diepte) en de variabele soms stevige bouwhoogtes. Deze opzet biedt bijvoorbeeld ruimte aan levensloopbestendige woningen met de nodige stijgpunten in dezelfde woongebouwen als waar starters en gezinnen kunnen intrekken. In de bouwblokken is er ruimte voor collectieve, ruime entrees, gekoppeld aan fietsparkeren en de post. Dat is wezenlijk anders dan de grondgebonden rijtjeswoningen waar Lelystad er nu zoveel van heeft.

Beide varianten kennen ook een meer dynamisch en stads woonmilieu. Dit is echt aanvullend op het huidige woningaanbod in Lelystad en daarmee in staat andere soorten bewonersgroepen vast te houden of aan te trekken. Want naast woningtypologie gaat het ook om de vorm van

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

het dagelijks leven. De wisselwerking tussen het publieke en private domein veranderd. Waar een groot deel van Lelystad nog een privétuin heeft zal dat bij het Waterfront nauwelijks meer zo zijn. In beide varianten wordt uitgegaan van groene (semi) openbare en collectieve ruimtes die gedeeld worden, en hoogwaardig worden ingericht door de beheerder. Zo komen bewoners elkaar vaker tegen in binnentuinen en ontstaat er een meer stedelijk soort samenzijn dan op dit moment de norm is in Lelystad. Wél kunnen bewoners een overgangszone krijgen aan de openbare ruimte, waar ze een bankje kunnen neerzetten. Om zo het contact in de buurt te onderhouden.

Waarin zijn de varianten anders:
Toch kennen de varianten ook duidelijke verschillen in de ruimtelijke opbouw en de verschijningsvorm van de ruimtelijke kwaliteit die ze beide hebben.

Variant 1 met landaanwinning biedt de mogelijkheid tot een ruimere en meer parkachtige opzet. Er is ruimte om de verkaveling organisch in te vullen, waarbij de bebouwing een onderdeel kan worden van het (duin)landschap. Er is ruimte vrij gehouden voor twee brede groene scheggen die het landschap verder het plan intrekken. Je woont hier als het waren in het landschap. In variant 1 zal de bebouwingsdichtheid en de druk op de openbare ruimte lager zijn dan in variant 2. Dat geeft als voordeel meer rust en weidsheid in de scheggen en het landschap. Een openbare ruimte met meer maat en lucht. Dit moet zorgvuldig worden ontworpen om ervoor te zorgen dat deze ruimtes wel een identiteit krijgen en sociale veiligheid geborgd wordt.

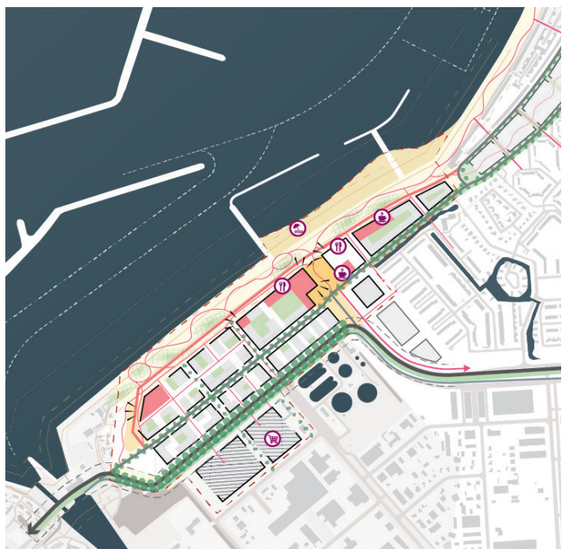
In variant 2 zonder landaanwinning is er minder ruimte, waardoor er gekozen is om meer orthogonaal te verkavelen voor een optimale benutting van de ruimte maar ook als gebaar naar de opzet van de polder en de modernistische stedenbouwkundige structuren. De opzet is hierdoor meer stads en met expliciete aandacht voor het behouden van menselijke maat, hoogwaardige prettige openbare ruimte en groene straatprofielen. In variant 2 zal bebouwingsdichtheid hoger zijn en de druk op de openbare ruimte groter. Dat geeft als voordeel meer reuring en ogen op straat en draagvlak voor voorzieningen en openbare ruimte. Er moet aandacht zijn voor de menselijke maat en de druk op openbare en collectieve ruimtes zodat deze druk niet te hoog wordt

Wat geldt voor beide varianten:
De diepte van de plinten (>12 meter) en de blokken (>32 meter) zorgen ervoor dat de plinten op maaiveld niveau adaptief zijn te programmeren naar bijvoorbeeld de bakker, de fietsenmaker of flexwerkplekken voor bewoners. Waar in Lelystad wonen en niet-wonen vaak nog functioneel gescheiden is, is er in het Waterfront in beide varianten ruimte voor een gemixt en divers woon en werkmilieu.

Beide varianten zijn hiermee complementair aan het Stadshart en Bataviahaven. Er zit een dunne lijn tussen het enerzijds aantrekkelijk maken van het Waterfront, maar tegelijkertijd waken voor kannibalisme op de andere plekken. Het Waterfront Lelystad kan een plek worden waar de bewoner en bezoeker het landschap, het water écht kunnen ervaren, terwijl ze zich tegoed kunnen doen aan een stedelijke dynamiek. Dat betekent om de hoek uit eten met een terras aan het water, maar ook met de fiets in de hand naar de fietsenmaker. Een echt stadsstrand met een paviljoen en water gerelateerde winkels of een ijsje halen voor bezoekers.



Plankaart variant met landaanwinning



Plankaart variant zonder landaanwinning

Daarmee is het aanbod anders dan in Bataviahaven of het Stadshart. Voor het stadhuis of de bibliotheek, maar ook voor je (week)boodschappen, winkels en gezondheidszorg gaat men naar het Stadshart. Voor de grootschalige leisure waar makkelijk geparkeerd kan worden, maar ook het bootjes kijken aan de kade gaat men naar het Bataviakwartier.

Men gaat naar het Waterfront Lelystad voor het zwemmen bij het stadsstrand en te recreëren in het landschap. Als de zwembroek of zonnebrand wordt vergeten is die te koop bij één van de winkeltjes. Waar je voor je werk kan sporten aan de kade om vervolgens op je doordeweekse dag te flexwerken met andere creatieven in één van de plinten. Hier komen bezoekers en bewoners elkaar tegen als ze een hapje eten aan het water.

Waarin zijn de varianten anders:

In **Variant 1** Biedt meer lucht, ruimte en een groter en weidser strand. Uiteraard geeft dit een ander gevoel aan de bezoeker en biedt dit een vorm van recreatieve ruimte die niet in variant twee aanwezig kan zijn. Mogelijk zal deze grotere ruimte ook aan aantrekkende werking hebben op het aanbod van bijvoorbeeld sport, buitenyoga of workshops in de openbare ruimte.

In **Variant 2** Is de ruimte compacter en het groen meer stedelijk van aard in de vorm van daktuinen hoogwaardige straatprofielen en pleinen. Dit zijn prettige stadse randvoorwaarden om bewoner en bezoeker, zelfs in stadse dichtheid. De ruimte geven om te zitten, te lopen in de schaduw en omgeven te zijn door natuur. Het wat compactere strand heeft nog steeds een mooie maat en biedt ruimte om het water optimaal te beleven. Het zal wat meer de sfeer van een stadsstrand hebben versus de natuurlijke beleving in variant 1.

4.2.2 Aansluiting op de bestaande stad

Wat geldt voor beide varianten:
Beide varianten hebben een duidelijk gezicht aan de Houtribweg zodat ze meedoen in het beeld voor zowel bezoekers als bewoners, om ze uit te nodigen in het Waterfront. Alsook een gezicht aan de waterkant zodat de kade/boulevard altijd een zekere smoel heeft voor reuring en sociale veiligheid.

Waarin zijn de varianten anders:
In **variant 1** wordt er niet gewoond aan de Houtribweg maar zijn de entrees van de bouwblokken vanuit het Waterfront bereikbaar. Een traditionele oplossing voor Lelystad waar ook niet aan de dreven wordt gewoond.

In **variant 2** is uitgegaan van een meer stadse oplossing. Namelijk adresseren aan de (stads)straat ofwel de afgewaardeerde Houtribweg. Dat betekent dat de Houtribweg adressen krijgt en die bewoners wonen aan een straat met veel reuring en geluid.

4.2.3. Schaalbaarheid

Zoals al in de inleiding van het rapport beschreven, betekent de keuze voor één van de twee varianten niet dat het later op te stellen stedenbouwkundig plan een 1 op 1 vertaling van deze variant zal zijn. Omdat variant 1 met landaanwinning meer ruimte voor de stad maakt ,geeft dit uiteraard ook meer flexibiliteit in de te kiezen verkaveling en de ruimtelijke opzet van Meerdijkhaven.

Tegelijk is het goed te benoemen dat een stedenbouwkundige variant een samenhangend plan is dat ervoor zorgt dat wonen en andere functies in balans zijn en dat de nieuwe wijk goed kan functioneren. Later verdichten of een groter gebied bebouwen, bijvoorbeeld wanneer variant 1 verder landinwaarts zou gaan, zal zeer zorgvuldig moeten gebeuren. In feite vraagt dit al bij de stedenbouwkundige uitwerking om het borgen van verdichten of uitbreiden in de tijd. Daarmee wordt voorkomen dat er ongewenste ''achterkanten'' ontstaan of dat er nieuwe wettelijke procedures doorlopen moeten worden.

Variant twee zal in de basis door de zeer compacte ruimte minder flexibel zijn waar het aankomt op een andere verkaveling of dichtheid. Ook is het niet logisch om later alsnog de ruimte buitendijks te zoeken. Variant 1 heeft zowel binnen de variant zelf als richting de Houtribweg nog mogelijkheden om te verdichten of te groeien. In dit laatste geval is een nieuw omgevingsplan noodzakelijk.

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

4.3 (Wettelijke kaders en randvoorwaarden

In deze paragraaf worden alle eisen, wettelijke kaders en voor de variantenstudie relevante zienswijzen per stakeholder benoemd en voorzien van een beantwoording. Zo is snel inzichtelijk op welke wijze de eisen zijn verwerkt of worden meegenomen bij verdere uitwerking.

Eisen vanuit gemeente		Uitwerking eisen	
		Variant 1 met landaanwinning	Variant 2 zonder landaanwinning
Hindercontouren en bestemmingen			
sub 1	Hindercontouren bedrijven	Er zijn geen bedrijven met een hindercontour "geur" in de nabijheid van de nieuwbouw, ook de geurcontour van het AWZI is niet relevant omdat het op de perceelsgrens van het waterschap/de AWZI ligt. Het te ontwikkelen gebied krijgt de bestemming **wonen,** dit kan door de afstanden tot de bedrijvigheid ten zuiden van de Houtribweg. De ontwikkeling blijft buiten de geluidscontouren: * 45 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT); * 65 dB(A) voor maximale geluidsniveaus (LAmax); * 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder).	Er zijn geen bedrijven met een hindercontour "geur" in de nabijheid van de nieuwbouw, ook de geurcontour van het AWZI is niet relevant omdat het op de perceelsgrens van het waterschap/de AWZI ligt. Het te ontwikkelen gebied krijgt de bestemming **gemengd gebied** waardoor het wat dichter bij de bedrijvigheid ten zuiden van de Houtribweg gerealiseerd kan worden zonder geluidscontouren te overschrijden. 50 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT); • 70 dB(A) voor maximale geluidsniveaus (LAmax); • 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder).
sub 2	Geluid wegen	De woningen blijven voldoende ver van de Houtribweg om geen hindercontour geluid te overschrijden, zie bij hindercontouren bedrijven onder sub 1.	De verlegde Houtribweg wordt afgewaardeerd waardoor de verkeersbelasting zal afnemen (doorgaand verkeer wordt omgeleid). Woningen adresseren zich hier aan de opnieuw ingerichte Houtribweg wat zal leiden tot een verhoogde geluidsbelasting. Om inzichtelijk te maken dat deze geluidsbelasting passend is bij het betreffende woonmilieu is een studie gedaan naar vergelijkbare woonmilieus in het land. Hieruit blijkt dat de verwachte verkeersintensiteit in combinatie met de afstand tussen woningen en de Houtribweg realistisch is. Mogelijk moet dan wel een **hogerewaardenbesluit** in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) worden genomen. Dit is een besluit waarmee een hogere geluidsbelasting op een geluidsgevoelige bestemming (zoals een woning) dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt toegestaan. Dit kan worden meegneomen in het op te stellen omgevingsplan. Daarnaast zal de geluidsbelasting in de woningen beheerst kunnen worden door maatregelen in de architectuur zoals het slim positioneren van balkons en door bouwkundige ingrepen zoals gevelisolatie. Dit zijn passende ingrepen voor een meer stedelijk milieu.

Eisen vanuit IenW/RWS		Uitwerking eisen	
		Variant 1 met landaanwinning	Variant 2 zonder landaanwinning
Impact op de droge infrastructuur, wegennet op orde			
sub 1	Afwikkeling A6, N2000 en congestie sluiscomplex	In variant 1 met landaanwinning wordt Meerdijkhaven aangesloten op de bestaande infrastructuur waarbij de verkeersmodellen bij een toename van 3000 woningen geen significatie knelpunten laten zien. In de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan geeft RWS aan te twijfelen aan deze verkeersmodellen. In de nadere uitwerking van deze variant zal worden gekeken of er extra maatregelen nodig zijn om een goede verkeersafwikkeling te garanderen. Dit laatste vormt uiteraard een randvoorwaarde bij deze nadere uitwerking. In variant 2 zonder landaanwinning wordt de Houtribweg afgewaardeerd tot een woonstraat en zal het verkeer richting Batavia Stad/Haven worden omgeleid via de Visarenddreef, Westerdreef en Houtribdreef. Dit zal naar verwachting geen grote problemen geven omdat het verkeer vanuit Meerdijkhaven zelf voornamelijk de woonstraat gaat gebruiken en vanaf daar vrij snel op de uitvalswegen kan komen. Met name de verkeersafwikkeling via de Visarenddreef verdient dan wel aandacht bij nadere uitwerking. Deze zal mogelijk moeten worden aangepast. Op een wat hoger schaalniveau zijn beide varianten gelijk wat betreft verkeersafwikkeling.	idem als variant 1
Nautische randvoorwaarden meenemen, vaarwegennet op orde			
sub 1	Vaarwegen	De vaarwegen zijn maatvast en met een vrijwaringszone van 25 meter gemeten vanaf de begrenzingslijn aan weerzijden van de vaarweg ingetekend als randvoorwaarde voor beide varianten. Hierbij is ook de ruimte voor aanleg en manoeuvreren van de "Witte Vloot" meegenomen.	idem als variant 1
sub 2	Draaicirkels	Waar relevant zijn boogstralen van 5 maatgevende bootlengtes (55m) ingetekend wat leidt tot een straal van 220m	idem als variant 1
sub 3	Scheiding recreanten en beroepsvaart	Beroepsvaart en recreatie (strand) zijn overal door strekdammen van elkaar gescheiden	idem als variant 1
sub 4	Externe veiligheid, gevaarlijke stoffen	De vaarweg heeft conform de Regeling Basisnet een PR 10-6 per jaar (risicoplafond) van 0 meter die op de begrenzingslijn van de vaarweg ligt. Deze contour is niet gelegen over het plan voornemen. Het plaatsgebonden risico geeft daarmee geen beperkingen voor de ontwikkeling van het plangebied. In het kader van het planvoornemen Waterfront dient te worden voldaan aan de verantwoordingsplicht groepsrisico. Voor alle transportroutes geldt dat het bevoegd gezag advies moet vragen betreffende de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Dit zal worden meegenomen bij verdere uitwerking.	Idem als variant 1

Eisen vanuit IenW/RWS		Uitwerking eisen	
		Variant 1 met landaanwinning	Variant 2 zonder landaanwinning
Komberging zoetwater beschermen			
sub 1	De komberging voor zoetwater in het Markermeer neemt af	Dit vraagstuk is oplosbaar maar moet nog wel worden afgehecht. Eerst moet er consensus komen over de vraag of compensatie in dit verband noodzakelijk is. Het adviesrapport van Sweco hierover (Effect ontwikkeling Waterfront Lelystad op waterberging en watervoorraad Markermeer 2024) geeft als een van de handelingsperspectieven een keuze om niet te compenseren omdat het verlies aan berging marginaal is. Wanneer er wel gecompenseerd wordt zijn er diverse opties benoemd. Er is geen buffercapaciteit in de buitendijkse variant opgenomen dus eventuele compensatie zal buitenplans moeten plaatsvinden. Dit is volgens het daartoe uitgevoerde adviesrapport van Sweco technisch goed uitvoerbaar. Het waterschap benoemd dat een van de opties voor het compenseren van zoetwaterberging, in het Bovenwater, niet mogelijk is.	n.v.t er wordt binnendijks gebouwd

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

Eisen vanuit IenW/RWS		Uitwerking eisen	
		Variant 1 met landaanwinning	Variant 2 zonder landaanwinning
Natura 2000, tegengaan verslechtering en compenseren			
sub 1	Kwaliteit compensatiegebied	De beoogde compensatie via inrichting van een waterrijk natuurgebied is in de optiek van het ministerie van IenW vooral gericht op de landvegetatie en niet op herstel van de waterkwaliteit en onderwaterecologie in het Markermeer. Concreet wordt gevraagd de vereffeningsopgave die met het wegnemen van KRW areaal ontstaat apart van de compensatie voor Natura 2000 te benoemen en uit te werken. De natuurcompensatie is **geen** onderdeel van de variantenstudie en dus nog niet nader uitgewerkt. Indien voor de variant met landaanwinning wordt gekozen zal de gemeente in overleg treden met IenW om tot een nadere uitwerking te komen. Hierbij worden de bezwaren van het ministerie meegenomen. Overigens is de gemeente al gestart met een KRW-toets voor de uitvoeringsperiode van de aanleg van het Waterfront Lelystad. Deze komt in augustus/september 2025 beschikbaar en resultaten worden gedeeld.	Geen compensatie nodig, er wordt binnendijks gebouwd
sub 2	Locatie compensatie	In het ontwerp bestemmingsplan staat een natuurcompensatie/vereffenings-gebied ingetekend. Dit is voor Rijkswaterstaat vanuit haar rol als vaarwegbeheerder geen voor de hand liggende locatie vanwege verstoring. De natuurcompensatie is **geen** onderdeel van de variantenstudie en dus nog niet nader uitgewerkt. Indien voor de variant met landaanwinning wordt gekozen zal de gemeente in overleg treden met RWS om tot een nadere uitwerking te komen. Hierbij worden de bezwaren van RWS meegenomen.	Geen compensatie nodig, er wordt binnendijks gebouwd
Kaderrichtlijn Water (KRW), sturen op waterkwaliteit			
sub 1	Zandwinning	Er worden in de zienswijzen van het ministerie van IenW en RWS diverse bezwaren over zandwinning benoemd. Tevens wordt er nader onderzoek en uitwerking van mitigerende maatregelen gevraagd. Dit alles zal onderdeel zijn van de aanscherping op de MER en de verdere uitwerking van het ontwerp bestemmingsplan. In het kader van de stedenbouwkundige variant met landaanwinning is het nu verwerkt in de businesscase op basis van de huidige marktsituatie.	n.v.t. er wordt binnendijks gebouwd
sub 2	Waterkwaliteit	Er worden in de zienswijzen van het ministerie van IenW en RWS diverse bezwaren over waterkwaliteit benoemd. Tevens wordt er nader onderzoek en uitwerking van mitigerende maatregelen gevraagd. Dit alles zal onderdeel zijn van de aanscherping op de MER en de verdere uitwerking van het ontwerp bestemmingsplan. Onderzoek loopt inmiddels, er volgt in augustus 2025 een KRW-toets voor Waterfront Lelystad.	n.v.t er wordt binnendijks gebouwd
sub 3	Inrichting natuurcompensatie	Zie bij natura 2000 eisen	Geen compensatie nodig, er wordt binnendijks gebouwd

eisen vanuit Waterschap Zuiderzeeland		Uitwerking eisen	
		Variant 1 met landaanwinning	Variant 2 zonder landaanwinning
Algemeen: beide varianten moeten voldoen aan het Waterkader, de Keur, legger en het beleid (o.a. voor primaire keringen) van Waterschap Zuiderzeeland.		Uitgangspunt	Uitgangspunt
Waterveiligheid: primaire waterkeringen op orde			
sub 1	Volgens het HWBP (Hoogwaterbeschermingsprogramma) is voor het dijkvak ter plaatse van het Waterfront dijkversterking nodig. De voorverkenning hiervoor loopt tot september 2027. Uitwerking varianten hierop afstemmen.	In deze variant komt er geen dijkversterking maar een nieuwe primaire kering. In de projectplanning voor variant 1 is als kritisch pad opgenomen een vastgesteld bestemmingsplan in september 2027 zodat het waterschap duidelijkheid heeft voordat de HWBP procedure voor een eventuele dijkversterking van de bestaande dijk start.	De bestaande primaire waterkering is vrijgehouden conform het profiel van 60m breed (Atelier Maurits de Hoog) waardoor waterschap de versterking zonder hinder kan uitvoeren.
sub 2	Dijkveiligheid, een eventuele nieuwe dijk moet op grondverbetering.	Verwerkt in businesscase	N.v.t. bestaande dijk blijft primaire kering
sub 3	Dijkveiligheid, dijkbeschermingszones vrij houden van bebouwing en opgaande beplanting conform profielen Atelier Maurits de Hoog (ca. 60m voor totale profiel)	Verwerkt in profielen en plattegrond met concrete aanduiding in meters	Verwerkt in profielen en plattegrond met concrete aanduiding in meters
Voldoende water: tegengaan wateroverlast, watersysteem op orde			
sub 1	Voldoen aan eis watercompensatie verhard oppervlak zowel kwantitatief (in m3) als kwalitatief (voldoende **oppervlaktewater** met juiste profiel). Compensatie minimaal voor 50% als oppervlaktewater uitvoeren, wanneer dat echt niet mogelijk is kan eventueel deels buitenplans gecompenseerd worden.	Nagenoeg de gehele compensatie eis kan als oppervlaktewater worden uitgevoerd volgens de gewenste legger profielen en gerekend met een waterdiepte van 1m. Slechts 5% van de eis wordt uitgevoerd in de vorm van kratten onder daktuinen of wadi's binnen het plangebied. Per saldo zal er op de daktuinen nog veel meer waterbuffering gerealiseerd worden om duurzaam om te gaan met dakbeplanting en water.	Ongeveer 30% van de compensatie-eis kan binnen het plangebied in oppervlaktewater met het juiste leggerprofiel worden uitgevoerd. Dat betekent dat ongeveer 20% aan oppervlaktewater buitenplans, maar in hetzelfde peilgebied, gecompenseerd moet worden. Overige compensatie past op de daktuinen en in wadi's binnen het plangebied.
sub 2	In later stadium een gedegen waterhuishoudkundig plan ter onderbouwing met een maatwerkberekening.	Volgt in planuitwerking en bij vergunningaanvragen	Volgt in planuitwerking en bij vergunningaanvragen
Schoon water: kwaliteit kwelwater. goede structuurdiversiteit, goede oppervlaktewaterkwaliteit, goed omgaan met afvalwater			
sub 1	Voldoen aan eis watercompensatie verhard oppervlak zowel kwantitatief (in m3) als kwalitatief (voldoende **oppervlaktewater** water met juiste profiel)	Zie uitwerking onder sub 1 bij "voldoende water"	Zie uitwerking onder sub 1 bij "voldoende water"
sub 2	In later stadium een gedegen waterhuishoudkundig plan ter onderbouwing met een maatwerkberekening.	Volgt in planuitwerking en bij vergunningaanvragen	Volgt in planuitwerking en bij vergunningaanvragen

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

4.4 Planning

Het uitgangspunt van het BO is dat er voor 2030 al delen van Meerdijkhaven worden opgeleverd. Dit blijkt niet mogelijk voor beide varianten. De beide varianten zijn dan in doorlooptijd ook nauwelijks verschillend. Pas in 2032 worden naar verwachting de eerste woningen opgeleverd. Dit wordt veroorzaakt door de doorlooptijden van wettelijke procedures en veilige marges voor bezwaar en beroep. Beide varianten kennen specifieke stappen om te komen tot de geplande bouwopgave. De varianten verschillen in wettelijke procedures en zijn technisch zeer verschillend door het aspect landaanwinnning in variant 1. Bestuurlijk vraagt variant twee binnen de gemeente nog een extra stap omdat dit een nieuwe invalshoek is voor het Waterfront waarvoor de bestuurlijke opdracht nog geformuleerd moet worden. We onderscheiden per variant de volgende procedurestappen:

Variant met landaanwinning
Opstellen aanvulling op het MER (Milieu Effect Rapportage), doorlooptijd 1 jaar inclusief het verkrijgen van een nieuw advies commissie MER.

-Afronden bestemmingsplanprocedure ofwel aanscherpen ontwerp bestemmingsplan op basis van zienswijzen. Deels parallel met MER aanvulling. Doorlooptijd ca. 1,5 jaar.

-Kritisch pad is vastgesteld bestemmingsplan september 2027 in verband met procedure waterschap HWBP (Hoogwaterbeschermingsprogramma).

- Na vaststellen bestemmingsplan doorlopen van een projectprocedure om verleggen primaire waterkering mogelijk te maken, inclusief project MER. 26+6 weken. Waterschap heeft 2 jaar beschikbaar waarna planvoorbereiding start.

-Aanvragen benodigde vergunningen loopt parallel.

Variant zonder landaanwinning
-Opstellen nieuw omgevingsplan, doorlooptijd 2 jaar aanhouden i.v.m. mogelijke bezwaren.

-MER beoordeling opstellen, doorlooptijd 2-4 .

-Uitkopen/verplaatsen bedrijven 2-3 jaar doorlooptijd aanhouden, zeer beperkt nodig.

-Aanvragen benodigde vergunningen loopt parallel.

Relevante proceduretijden waterschap primaire kering
-Voorverkenning dijkversterking vanaf nu tot sept 2027 dan start de formele procedure HWBP:

o 2 jaar variantenstudie, haalbaarheid (parallel projectenprocedure)

o 2 jaar planvorming en aanbesteding (en vergunningen)

o 2 jaar realisatie

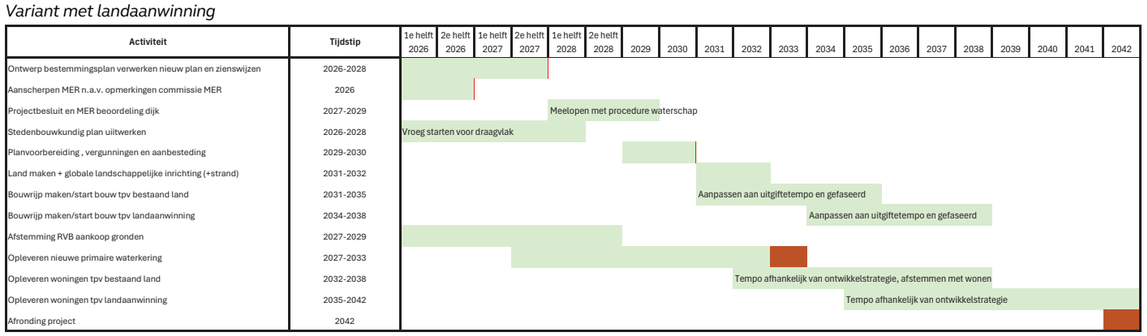
o Oplevering dus september 2033

- Planning zal voor dijkverlegging min of meer zelfde zijn mits risico's worden gemitigeerd.

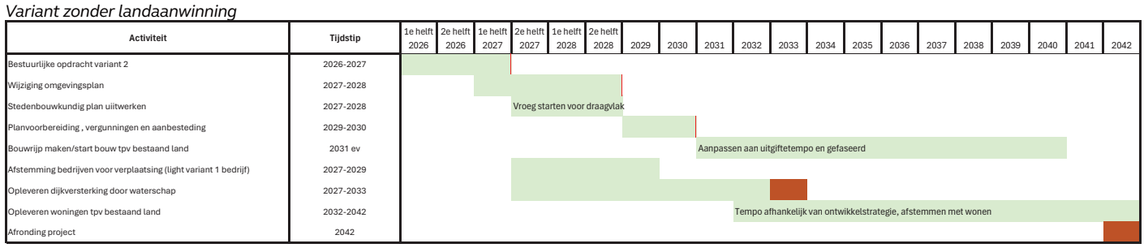
o Verwerving gronden RVB advies waterschap: al in 2026 starten met samenwerkingsovereenkomst aankoop gronden borgen

Op de volgende pagina zijn alle procedures en de daadwerkelijke ontwikkeling per variant visueel gemaakt.

Variant met landaanwinning



Variant zonder landaanwinning



4.5 Businesscase

Uitgangspunt voor beide varianten vanuit het Bestuurlijk overleg van 12 maart 2025:

De businesscase voor Waterfront moet sluitend zijn en marktpartijen moeten hier actief bij worden betrokken

Om aan dit uitgangspunt te voldoen is een proces van'' rekenen en tekenen'' doorlopen. Hierbij is samen met planeconomen, ontwerpers en relevante beleidsmedewerkers (o.a. wonen) gewerkt aan de stedenbouwkundige varianten en de bijbehorende kosten en opbrengsten. Hierbij is geprobeerd binnen de gestelde kaders en randvoorwaarden tot een sluitende businesscase per variant te komen. Dit is gelukt waarbij geldt dat:

• De businesscase van variant 1 sluit op een positief saldo van € 4.190.000

• De businesscase van variant 2 sluit op een positief saldo van € 9.100.000

In de volgende paragraaf wordt de uitwerking van de businesscases nader toegelicht met de bijbehorende uitgangspunten en concrete getallen per variant.

De eerste concepten van de businesscase zijn (inclusief de stedenbouwkundige varianten) gedeeld met een aantal marktpartijen. Nadat deze partijen de stukken bestudeerd hadden, heeft er een gesprek plaatsgevonden om de marktpartijen te laten reflecteren op zowel de kwaliteit van de plannen als op de onderliggende businesscase per variant. Na de uitwerking van de businesscase in sub paragraaf 4.5.1 volgt in sub paragraaf 4.5.3 de reflectie van de marktpartijen op de businesscase.

4.5.1 Uitwerking businesscases

Voor de businesscases zijn een aantal generieke en een aantal variant specifieke uitgangspunten gehanteerd. Er volgt nu een overzicht van deze uitgangspunten, daarna is de uitgewerkte businesscase per variant weergegeven.

Uitgangspunten businesscase generiek voor beide varianten

•De woningaantallen zijn in hoofdzaak berekend op basis van een gemiddelde woning die gebaseerd is op het gewenste woonprogramma (de 'Lelystadse Mix'). Dit woonprogramma schrijft categorieën voor die gebaseerd zijn op prijsgrenzen, minimale grootte van een woning en één parkeerplaats per woning (+0,6 voor bezoekersparkeren). Voor de niet-wonen functies is gerekend met de daarvoor geldende parkeernormen vanuit het nu vigerende gemeentelijke beleid.

•Er zijn twee aanpassingen gedaan op de Lelystadse Mix:

• De grens tussen betaalbaar en goedkoop wonen is van 80m2 naar 60m2 bijgesteld.

• De categorie betaalbare appartementen van 70m2 is vervallen en vervangen door appartementen van 55m2 waardoor voor deze woningen een passende/marktconforme VON-prijs gehanteerd kan worden (i.p.v. een niet rendabel woningtype)

• Uitgangspunt is de helft van alle parkeerplaatsen onder de woningen in een (half)verdiepte oplossing en de resterende 50% van de parkeerplaatsen als volgt verdeeld:

• 70% van deze 50% ofwel 35% van alle parkeerplaatsen overdekt op maaiveld met daarop een daktuin.

• 30% van deze 50% ofwel 15% van alle parkeerplaatsen op maaiveld in parkeerhubs aan de rand van de woonwijk.

• Deze laatste 15% kan bij een veranderende parkeernorm als gevolg van de mobiliteitstransitie mogelijk in de tijd weer verdwijnen.

• Alleen de kosten binnen de plangrenzen zijn meegenomen, daarbuiten niet.

• Rekenkundig is uitgegaan van een gemeentelijke grondexploitatie, hetgeen inhoudt dat wordt gerekend met een discontovoet van 2,0% in aansluiting op het BBV (Besluit begroting en verantwoording) Wanneer een andere ontwikkelstrategie wordt gekozen hoort daar ook een andere doorrekening van de businesscase bij. Wanneer de ontwikkeling volledig aan de markt wordt overgelaten zal de grote voorinvestering in variant 1 voor landaanwinning de businesscase voor deze variant negatief beïnvloeden.

• Voor alle overdekte parkeervoorzieningen op maaiveld zijn kosten meegenomen voor een intensieve (beloopbare) daktuin.

Conclusies:

•De begrote grondkosten voor variant 1 zijn € 99,70 miljoen waarvan €41,8 miljoen voor daktuinen.

•De begrote grondkosten voor variant 2 zijn ca. € 86 miljoen, waarvan €41,0 miljoen voor daktuinen.

•In beide varianten wordt de grondwaarde van het woonprogramma voor een deel teniet gedaan door de onrendabele top van de gebouwde parkeervoorziening(en).

•In variant 1 kunnen 3.357 woningen gerealiseerd worden op basis van een gewogen gemiddelde woning conform de Lelystadse Mix van circa 111 m^2 GO

•In variant 2 kunnen met dezelfde argumentatie ca. 3.035 woningen gerealiseerd worden.

•Gebouwd parkeren als kwaliteit drukt financieel op beide varianten. Er is in de varianten nu nergens een volledig ondergrondse parkeeroplossing doorgerekend. Deze oplossing is significant duurder dan de huidige oplossing.

•Het veel hogere aantal woningen dan het minimale aantal van 1.500 tot 1.800 is noodzakelijk om te voldoen aan de eis om een sluitende businesscase voor beide varianten op te leveren. De hoge grondkosten, deels veroorzaakt door bebouwd parkeren en de Lelystadse Woonmix met daarin veel betaalbare woningen, leiden tot een hoger aantal benodigde woningen binnen het plangebied. Het minimum aantal woningen was vooral ingegeven vanuit een ondergrens waarbij voorzieningen in het gebied rendabel geacht worden.

•Beperkte aanpassingen aan de Lelystadse Woonmix, met name in het goedkope en betaalbare segment, waren noodzakelijk om binnen de meer stedelijke inrichting van Meerdijkhaven een te groot aantal niet courante woningtypen en een daarbij behorende verlieslatende businesscase te voorkomen.

4.5.2 Waterschap

In variant 1 wordt de primaire waterkering verplaatst als onderdeel van het project waarmee direct de HWBP opgaven voor dijkversterking worden ingevuld. Vooralsnog draagt de ontwikkeling van het Waterfront alle kosten. Dit levert uiteraard het Waterschap een forse besparing op omdat de geplande dijkversterking ter plaatse niet meer nodig is. Het is daarmee niet ondenkbaar dat gemeente en waterschap elkaar hier vinden in een gezamenlijke project waarbij het waterschap ook financieel bijdraagt aan de verplaatsing van de primaire waterkering. Vooralsnog is hier niet mee gerekend in de businesscase.

4.6 Marktconsultatie (punt 4 uit B.O)

NB: In deze management samenvatting geven we bondig de essenties weer uit de gesprekken met ontwikkelaars op basis van de belangrijkste vragen. Deze notitie is op de dag van het laatste gesprek gemaakt op verzoek van de gemeente Lelystad ten behoeve van hun eigen besluitvorming. De definitieve en uitgebreide versie volgt na afronding. Er zijn drie grote marktpartijen gesproken.

1. Wat is nodig om van de varianten een aanjager te maken voor stedelijke ontwikkeling van Lelystad (en het versterken van Stadshart)?

Consensus:
· **Onderscheidend en aanvullend karakter:** Alle marktpartijen benadrukken dat het Waterfront niet mag concurreren met het Stadshart of Bataviastad, maar juist moet inzetten op unieke, aanvullende functies. De focus moet liggen op wonen aan het water, recreatie en voorzieningen die nog ontbreken in Lelystad. Dit kan het imago van Lelystad versterken en mensen van buiten aantrekken.

· **Water en natuur als identiteit:** De ligging aan het water biedt unieke mogelijkheden voor sport, recreatie en een aantrekkelijk woonmilieu. Het Waterfront kan Lelystad profileren als een moderne, onderscheidende stad met hoge leefkwaliteit

· **Doelgroepgericht ontwikkelen:** Het aantrekken van nieuwe doelgroepen, met name midden- en hogere inkomens, wordt gezien als essentieel voor economische diversiteit en draagvlak voor voorzieningen in Waterfront. Senioren zijn een relevante doelgroep, maar vragen wel om een ander voorzieningenaanbod dan gezinnen.

Opvallende afwijkingen:
· Een van de marktpartijen vindt dat variant 1 (met landaanwinning en een open karakter) meer onderscheidend vermogen biedt dan variant 2, die te veel lijkt op bestaande ontwikkelingen in Lelystad. Variant 2 zou ongewenste concurrentie veroorzaken met bestaande wijken.

· Een van de marktpartijen pleit expliciet voor positionering van het Waterfront als recreatieve trekpleister (water, toerisme, horeca, evenementen) en het Stadshart als centrum voor dagelijkse voorzieningen en cultuur. Fysieke koppeling tussen beide is niet zo nodig, beide gebieden moeten zelfstandig sterk zijn.

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

2. Wat is nodig om de varianten realistisch (haalbaar, faseerbaar, schaalbaar, betaalbaar) te maken?

Consensus:
· **Gefaseerde, flexibele ontwikkeling:** Een gefaseerde aanpak is noodzakelijk om flexibiliteit te behouden, risico's te spreiden en te kunnen inspelen op veranderende marktomstandigheden. De huidige planning (start 2030) wordt als onhaalbaar gezien. Voorkeur bestaat voor stapsgewijze uitgifte ("van badkuip naar wasbakjes"). Gefaseerd woningen op de markt brengen is overal verstandig, maar zeker in Lelystad.

· **Realistische programmering en tempo**: De omvang en het tempo van de ontwikkeling moeten aansluiten bij de marktvraag. Overambitieuze planningen en te grote fasen brengen te veel risico met zich mee.

· **Financiële haalbaarheid:** Hoge investeringskosten (met name bij landaanwinning, waterveiligheid en parkeren) drukken zwaar op de businesscase. De gemeente zal fors moeten investeren in de infrastructuur en publieke ruimte/ voorzieningen om de plannen haalbaar te maken.

· **Parkeren als knelpunt:** Ondergronds parkeren is financieel niet haalbaar. De voorkeur gaat uit naar compacte parkeerhubs in gemeentelijk eigendom, eventueel gecombineerd met mobiliteitsdiensten. De ligging en bereikbaarheid van mobiliteitshubs zijn cruciaal voor het succes van woningverkoop.

Opvallende afwijkingen:
· Een enkele marktpartij zet vraagtekens bij het nut van landaanwinning, gezien de reeds beschikbare bouwgrond in Lelystad. De financiële en maatschappelijke haalbaarheid daarvan zijn volgens hen twijfelachtig, zeker in combinatie met andere grote projecten in de regio.

· Een marktpartij wijst op het risico van te veel woningen in één prijsklasse en het belang van flexibel kunnen inspelen op veranderende vraag. Fasering per deelgebied noodzakelijk, met evaluatie en bijstelling per fase.

3. Welke risico's en kansen ziet u, en welke beheersing is nodig

Consensus:
· **Risico's:**

· **Klimaat- en waterveiligheid:** De ligging aan het IJsselmeer brengt extra risico's, zowel bouw- en milieutechnisch als voor investeerders. Eensluidende afspraken met Rijkswaterstaat en gemeente over risicobeheersing zijn essentieel.

· **Marktopname:** Onzekerheid over de doelgroep en de vraag. Interne concurrentie met bestaande wijken en tussen deelgebieden van het Waterfront moet worden voorkomen.

· **Financieel risico:** Hoge investeringskosten en tenderkosten, zeker als risico's te veel bij marktpartijen worden gelegd.

· **Ecologische en maatschappelijke risico's:** Vooral bij landaanwinning zijn er risico's rond natuur, stikstof, zandtransport, en politiek-maatschappelijke gevoeligheid.

· **Kansen:**

· **Profilering Lelystad als waterstad:** Een onderscheidend Waterfront kan nieuwe doelgroepen aantrekken en het imago van Lelystad verbeteren.

· **Levendig en inclusief woonmilieu**: Een slimme functiemix (wonen, werken, recreëren) biedt kansen voor een toekomstbestendig aantrekkelijk gebied

· **Synergie met andere projecten/opgaven:** de gebiedsontwikkeling kan gekoppeld worden aan dijkversterking, wat voordelen oplevert.

· **Beheersmaatregel:**
· Marktpartijen leggen vooral de nadruk op het vroeg maken van heldere afspraken over risicodeling, om te voorkomen dat marktpartijen risico's gaan doorberekenen in hogere kosten.

Opvallende afwijkingen:
· Een marktpartij vindt dat het financiële plaatje/de exploitatie te positief wordt voorgesteld; tekorten moeten door de gemeente worden afgedekt, eventueel via subsidies van andere overheden.

4. Welke governance is nodig vanuit de shareholders?

Consensus:
· **Langdurig commitment en samenwerking:** Gemeente en marktpartijen moeten zich voor de lange termijn aan het project verbinden, met duidelijke afspraken over rollen en verantwoordelijkheden.

· **Heldere governance:** Transparantie, duidelijke kaders, heldere besluitvormingsprocedures en monitoring zijn noodzakelijk. Er moet een stevig gemeentelijk projectteam zijn, met bestuurlijke en ambtelijke continuïteit.

· **Risicodeling:** De gemeente dient een deel van de risico's op zich te nemen, met name op het gebied van infrastructuur en parkeren.

Opvallende afwijkingen:
· Een marktpartij pleit voor een Publiek-Private Samenwerking (PPS) met een 50:50 verhouding en een samenwerkingsvehikel buiten de gemeentelijke organisatie, zodat slagvaardigheid en focus gewaarborgd zijn. Als een 50/50 PPS omwille van gebrek aan gemeentelijke slagkracht niet mogelijk is, kan op zich ook gewerkt worden met bouwclaims, maar dat leidt wel eerder tot versnippering en kwaliteitsverlies.

5. Welke ontwikkelstrategie is nodig (samenwerking, planning, tender, afzettempo, uitvoering)?

Consensus:
· **Wat wil gemeente?**: marktpartijen verwachten meer voorzet en visie van gemeente qua ontwikkelstrategie waar zij op kunnen reageren en meedenken. Nu blijkt dat nog niet uit wat de gemeente heeft voorgelegd.

· **Vroegtijdige samenwerking en partnerselectie:** Marktpartijen willen vanaf het begin betrokken zijn, met ruimte om samen de plannen uit te werken. Dit vergroot de kwaliteit en haalbaarheid. Een sterke voorkeur voor partnerselectie boven planselectie vanwege de flexibiliteit om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen

· **Dialoogsessies in plaats van klassieke tender:** Door samen te werken aan de opgave in dialoog (in plaats van een traditionele tender met veel verliezende partijen), wordt de kans op een gedragen en uitvoerbaar plan groter. Selectie moet plaatsvinden op kwaliteit en realisme, niet alleen op prijs.

· **Gefaseerde afzet van woningen:** Aanbod moet in logische, behapbare eenheden en gespreid over de tijd op de markt worden gebracht, om prijsdruk en risico's te beheren.

· **Integraal uitvoeringsplan:** Marktpartijen benadrukken het belang van een integraal uitvoeringsplan dat zowel grondexploitatie (landaanwinning, infrastructuur) als vastgoedontwikkeling omvat, met sturing op fasering en realistische planning.

6. Investeringsbereidheid en interesse in tenderdeelname; wat is nodig van de gemeente?

Consensus:
· **Gemeentelijke investeringen als randvoorwaarde:** Marktpartijen zijn bereid te investeren als de gemeente het voortouw neemt in investeringen in infrastructuur, parkeren en civieltechnisch werk, en als de verdere risico's eerlijk worden verdeeld.

· **Heldere informatie en afspraken:** Marktpartijen verwachten duidelijke informatie over planning, randvoorwaarden, rolverdeling en tenderkosten. De gemeente moet commitment tonen en de rol van risicodeler op zich nemen

· **Commitment van alle stakeholders:** Succes is alleen mogelijk als naast de gemeente ook andere publieke partijen (provincie, waterschap, rijk) zich duurzaam committeren.

Opvallende afwijkingen:

· Een marktpartij verwacht dat financiering voor landaanwinning alleen mogelijk is als er middelen uit andere beleidsagenda's (bijvoorbeeld klimaat, waterveiligheid) beschikbaar komen

· Een marktpartij benadrukt dat risicodragend investeren alleen mogelijk is als de businesscase op hoofdlijnen sluitend is en exploitatie niet structureel negatief is, waar het nu op lijkt.

7. Overige zaken:

Consensus:
· **Tender**: selectie van een beperkt aantal partners en intensieve dialoogsessies.

· **Vroege betrokkenheid en co-creatie:** Marktpartijen willen vroegtijdig betrokken zijn bij concept- en planvorming om inbreng te leveren vanuit hun expertise en marktperspectief. Gezamenlijke visie aan de voorkant van belang.

· **Transparantie en openheid:** Duidelijkheid over financiële, maatschappelijke en ecologische kaders voorkomt misverstanden en bevordert vertrouwen en samenwerking

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

· **Slagvaardig en deskundig projectteam:** De gemeente moet zorgen voor een sterk en kundig team dat besluitvorming en afstemming soepel laat verlopen. Liefst op enige afstand van de politiek.

4.7 Risicodossier per variant

Rapportage kansen en risico's Waterfront
De beide varianten voor het Waterfront verschillen zowel in hun kansen als in hun risicoprofiel. Het meewegen van kansen en risico's bepaalt voor een groot deel het comfort dat beslissers bij een bepaalde variant hebben. Om deze reden is uitgebreid aandacht besteed aan het verkrijgen van inzicht in kansen en risico's. Data is op een aantal manieren verzameld:

- In de marktconsultatie is aan alle deelnemers expliciet gevraagd naar de belangrijkste kansen en risico's die men per variant ziet.

- Er hebben vier kans- en risicosessies met gemeente Lelystad plaatsgevonden (projectmanager, projectcontroller, adviseur omgeving, adviseur grondexploitatie etc.)

- Expertsessie Arcadis om resultaten kansen en risico's op basis van expert judgement te valideren.

Risicomanagement: het proces en methodiek voor de sessies is gebaseerd op Risman en ISO31000.

Kansenmanagement: Er is (nog geen) ISO voor kansenmanagement. Binnen Nederland is het gebruikelijk het omgekeerde proces van Risman te gebruiken voor het inventariseren en kwantificeren van Kansen. Dat is ook toegepast binnen Waterfront Lelystad.

Net als bij alle andere beslisinformatie is expliciet gekeken naar de kenmerkende verschillen per variant.

Op de volgende pagina's staat een tussenstand van de rapportage kansen en risico's Waterfront. Deze wordt later compleet nageleverd.

Flexibiliteit en adaptiviteit van de ontwikkeling.
De stedenbouwkundige opzet is variant 1 is zeer flexibel. Er is veel ruimte om vrij te verkavelen, waardoor de maat van de bouwvelden nog kan worden bepaald. Er kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een kleine korrel. Op deze manier kunnen tijdens de uitgifte gemakkelijk kleinere eenheden op de markt worden gebracht.Het nadeel is dat het totale concept van landaanwinning niet eenvoudig te faseren is. Wanneer hiervoor wordt gekozen, is het logisch dit in één keer te realiseren. Dit brengt hoge aanvangskosten met zich mee, wat een groot financieel risico vormt.

De stedenbouwkundige opzet van variant 2 is minder flexibel. Door de beperkte ruimte is een efficiënte verkaveling noodzakelijk. Hierdoor wordt het grid, met relatief grote bouwvelden, leidend in de verkaveling. Het voordeel van deze opzet is dat er eenvoudig per blok gefaseerd kan worden. Daar staat tegenover dat er minder vrijheid is in de maatvoering van de bouwvelden, waardoor het aannemelijk is dat tijdens de uitgifte relatief grote bouwvelden op de markt komen.

Risico van uitsluitend aantrekken hoog woonsegment in Waterfront Lelystad
Het Waterfront heeft een uniek karakter met veel kwaliteit. Het stedelijke milieu, in combinatie met de kwaliteit van het water en de aanwezigheid van stedelijke voorzieningen, biedt de mogelijkheid om een doelgroep aan te trekken die momenteel in Lelystad niet aanwezig is. Daarnaast zijn er in de nabije omgeving recreatiemogelijkheden die met name populair zijn bij hogere inkomens, zoals de jachthaven. Dit maakt het gebied aantrekkelijk voor die doelgroep. Dat sluit echter niet uit dat het Waterfront een gebied is voor alle inkomens. In de Woonmix van Lelystad wordt dit geborgd. Deze mix regelt en bewaakt de prijzen en afmetingen van woningen en bevordert daarmee een evenwichtig aanbod.

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

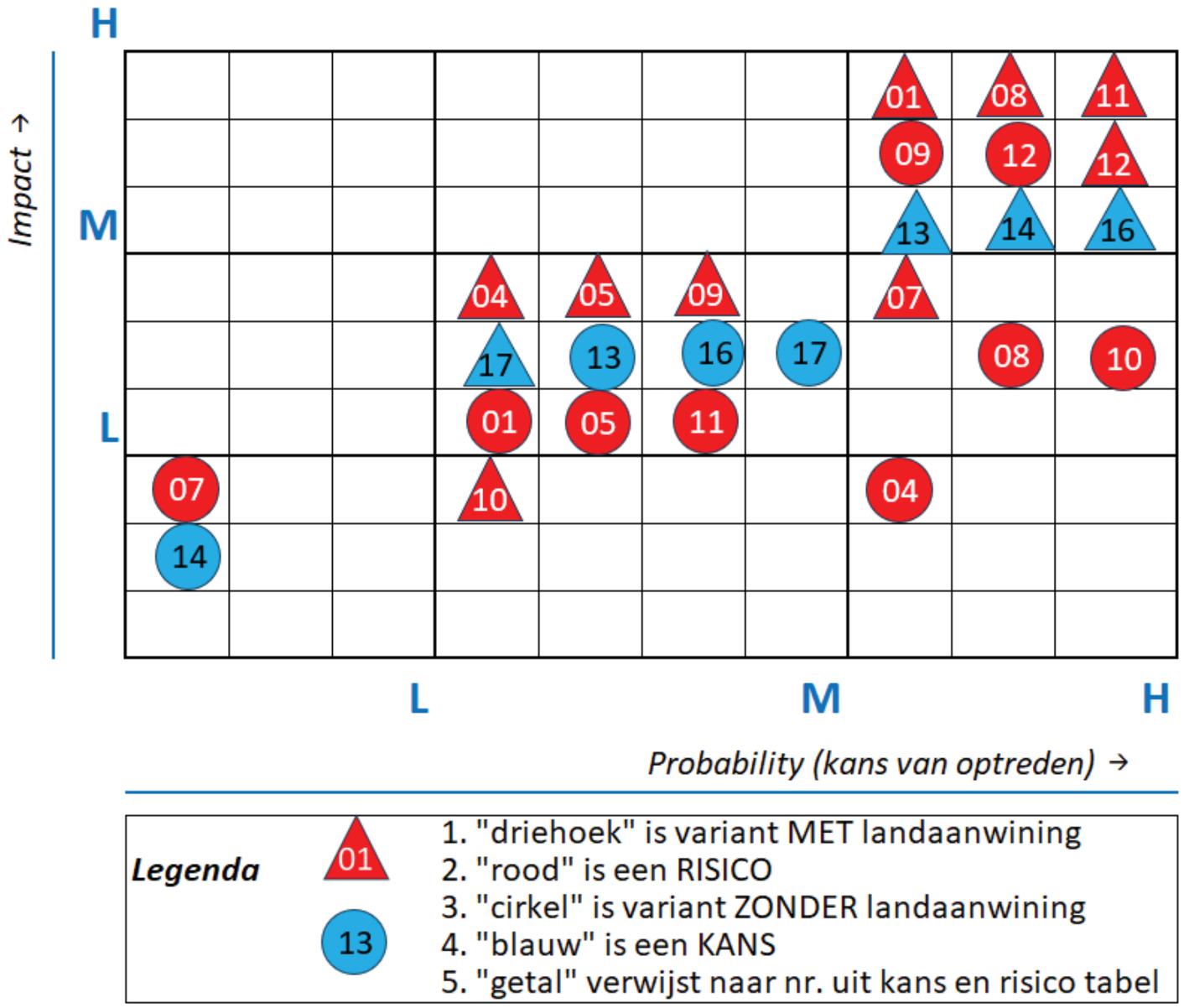
1. Samenvatting

Bevindingen:

1. Variant MET biedt meer kansen en meer risico's (beiden rechtsboven).
2. Variant ZONDER biedt medium kansen, echter risicoprofiel is medium/hoog.
3. Er zijn meer risico's dan kansen geïdentificeerd. Echter, de Risico's zijn nog niet gemitigeerd.
4. Kans nr.14 'slimme functiemix', heeft aanzienlijk meer kansen bij MET dan ZONDER.
5. Kansen nr. 13 'aantrekkingskracht', 14 'slimme functiemix' en 16 'participatie gemeente en partners (allen van variant MET) zijn Top kansen.
6. Risico's nr.1 'Landaanwinning', 8 'Mobiliteitsconcept', 9 'conflict huidige bedrijven', 11 'aansluiting lokale identiteit' en 12 'afstemming met partners' zijn Top Risico's van het project.
7. Risico nr. 12 'afstemming met stakeholders' zijn bij beide varianten hoog.

Noot: Kansentabel van vorige pagina is geprojecteerd op grid. X-as is "kans van optreden" en Y-as is "impact". Verdeling van beide assen zijn gelijk: L=Laag, M=Medium en H=Hoog.

Noot2: Gekozen voor een grid is om de verschillen tussen MET en ZONDER grafisch weer te geven.



© Arcadis 2025

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

Reacties vanuit stakeholders B.O
Op basis van de rapportages Kans- en Risicodossier Waterfront Lelystad (Arcadis 5-9-2025) en Rapportage Markttoets (Arcadis 5-9-2025) zijn vanuit het Waterschap Zuiderzeeland enkele reflecties gekomen die waardevol zijn als beslisinformatie. We vatten deze hieronder samen:

Het waterschap benoemt dat het verleggen van de primaire waterkering in de variant met landaanwinning voor hen een extra groot risico is i.v.m. de planning van het HWBP. Het feit dat de kering niet door het waterschap zelf wordt verlegd en onderdeel is van een grotere ontwikkeling, zorgt volgens het waterschap voor een verhoogd risico ten opzichte van de variant zonder landaanwinning. In deze laatste variant vindt dijkversterking plaats door het waterschap zelf. Deze is niet afhankelijk van de woningbouwontwikkeling. De specialist waterveiligheid van Arcadis onderschrijft dit verhoogde risico. Factoren die dit verhoogde risico bepalen zijn onder andere:

- Het tijdig verleggen van de primaire waterkering is afhankelijk van een onherroepelijk bestemmingsplan in 2027. Deze procedure kan door bezwaar en beroep vertraging oplopen. Ook is het verkrijgen van een positief advies van de commissie MER een randvoorwaarde die de planning kan beïnvloeden. Tot slot is het waterschap hier afhankelijk van voortgang bij de gemeente Lelystad bij het doorlopen van de benodigde procedures. Notie Arcadis: als beheersmaatregel zijn ruime proceduretijden in de planning opgenomen.

- Het verleggen van de primaire waterkering is onderdeel van de totale businesscase en ontwikkeling van Meerdijkhaven. Vertragingen of financiële tegenvallers in de ontwikkeling van Meerdijkhaven vormen daarmee een risico voor de verlegging van de primaire waterkering. Tijdige beschikbaarheid van zand tegen een prijs die passend is in de businesscase is een concreet risico omdat de beschikbaarheid en marktprijs van zand behoorlijk kunnen fluctueren. Notie Arcadis: hiervoor zijn overigens maatregelen genomen door forse risico opslagen in de kostenramingen.

- Het verleggen van de primaire waterkering is technisch een complex project dat in doorlooptijd grotere risico's kent dan een reguliere dijkversterking.

Uit de marktconsultatie komt de variant met landaanwinning als meer risicovol. Het waterschap constateert daarbij dat er geen marktpartij is die één van de beide varianten als onhaalbaar benoemt. Wel is er een voorkeur voor de variant met landaanwinning omdat deze commercieel aantrekkelijker is. Er is 1 ondernemer die ziet landaanwinning als onhaalbaar voor de markt:

Beide varianten vragen substantiële investeringen die de opbrengsten van gebiedsontwikkeling ruim overschrijden. Investeren in landaanwinning is niet rendabel vanuit gebiedseconomie; financiering moet uit andere beleidsagenda's komen. Marktpartijen zullen vanwege hoge risico's en lage rendementen niet snel instappen.

Notie Arcadis: landaanwinning is volledig in de nu sluitende businesscase voor de ontwikkeling van variant 1 meegenomen

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com



Rapportage Markttoets

Gebiedsontwikkeling Waterfront Lelystad

Gemeente Lelystad

5 September 2025 - Restricted

Contact

FRISO VAN ALPHEN

Arcadis Nederland B.V.
P.O. Box 220
3800 AE Amersfoort
The Netherlands

Contents

Managementsamenvatting 4

1 Inleiding 7

1.1 Doelstelling document 7
1.2 Aanleiding 7
1.3 Doelstelling markttoets en doelgroep 7
1.4 Procedureverloop 7
1.5 Dankwoord 7
1.6 Leeswijzer 8

2 Reacties marktpartijen 9

2.1 Thema A | Aanjaagfunctie 9
2.2 Thema B | Realisme 10
2.3 Thema C | Risico’s en kansen 11
2.4 Thema D | Governance 13
2.5 Thema E | Ontwikkelstrategie 13
2.6 Thema F | Investeringsbereidheid 14

Colophon 16

Managementsamenvatting

1. Wat is nodig om van de varianten een aanjager te maken voor stedelijke ontwikkeling van Lelystad (en het versterken van Stadshart)?

Consensus:

- **Onderscheidend en aanvullend karakter:** Alle marktpartijen benadrukken dat het Waterfront niet mag concurreren met het Stadshart of Bataviastad, maar juist moet inzetten op unieke, aanvullende functies. De focus moet liggen op wonen aan het water, recreatie en voorzieningen die nog ontbreken in Lelystad. Dit kan het imago van Lelystad versterken en mensen van buiten aantrekken.
- **Water en natuur als identiteit:** De ligging aan het water biedt unieke mogelijkheden voor sport, recreatie en een aantrekkelijk woonmilieu. Het Waterfront kan Lelystad profileren als een moderne, onderscheidende stad met hoge leefkwaliteit
- **Doelgroepgericht ontwikkelen:** Het aantrekken van nieuwe doelgroepen, met name midden- en hogere inkomens, wordt gezien als essentieel voor economische diversiteit en draagvlak voor voorzieningen in Waterfront. Senioren zijn een relevante doelgroep, maar vragen wel om een ander voorzieningenaanbod dan gezinnen.

Opvallende afwijkingen:

- Een van de marktpartijen vindt dat variant 1 (met landaanwinning en een open karakter) meer onderscheidend vermogen biedt dan variant 2, die te veel lijkt op bestaande ontwikkelingen in Lelystad. Variant 2 zou ongewenste concurrentie veroorzaken met bestaande wijken.
- Een van de marktpartijen pleit expliciet voor positionering van het Waterfront als recreatieve trekpleister (water, toerisme, horeca, evenementen) en het Stadshart als centrum voor dagelijkse voorzieningen en cultuur. Fysieke koppeling tussen beide is niet zo nodig, beide gebieden moeten zelfstandig sterk zijn.

2. Wat is nodig om de varianten realistisch (haalbaar, faseerbaar, schaalbaar, betaalbaar) te maken?

Consensus:

- **Gefaseerde, flexibele ontwikkeling:** Een gefaseerde aanpak is noodzakelijk om flexibiliteit te behouden, risico's te spreiden en te kunnen inspelen op veranderende marktomstandigheden. De huidige planning (start 2030) wordt als onhaalbaar gezien. Voorkeur bestaat voor stapsgewijze uitgifte ("van badkuip naar wasbakjes"). Gefaseerd woningen op de markt brengen is overal verstandig, maar zeker in Lelystad.
- **Realistische programmering en tempo:** De omvang en het tempo van de ontwikkeling moeten aansluiten bij de marktvraag. Overambitieuze planningen en te grote fasen brengen te veel risico met zich mee.
- **Financiële haalbaarheid:** Hoge investeringskosten (met name bij landaanwinning, waterveiligheid en parkeren) drukken zwaar op de businesscase. De gemeente zal fors moeten investeren in de infrastructuur en publieke ruimte/voorzieningen om de plannen haalbaar te maken.
- **Parkeren als knelpunt:** Ondergronds parkeren is financieel niet haalbaar. De voorkeur gaat uit naar compacte parkeerhubs in gemeentelijk eigendom, eventueel gecombineerd met mobiliteitsdiensten. De ligging en bereikbaarheid van mobiliteitshubs zijn cruciaal voor het succes van woningverkoop.

Opvallende afwijkingen:

- Een enkele marktpartij zet vraagtekens bij het nut van landaanwinning, gezien de reeds beschikbare bouwgrond in Lelystad. De financiële en maatschappelijke haalbaarheid daarvan zijn volgens hen twijfelachtig, zeker in combinatie met andere grote projecten in de regio.
- Een marktpartij wijst op het risico van te veel woningen in één prijsklasse en het belang van flexibel kunnen inspelen op veranderende vraag. Fasering per deelgebied noodzakelijk, met evaluatie en bijstelling per fase.

3. Welke risico's en kansen ziet u, en welke beheersing is nodig?

Consensus:

- **Risico's:**

- **Klimaat- en waterveiligheid:** De ligging aan het IJsselmeer brengt extra risico's, zowel bouw- en milieutechnisch als voor investeerders. Eensluidende afspraken met Rijkswaterstaat en gemeente over risicobeheersing zijn essentieel.
- **Marktopname:** Onzekerheid over de doelgroep en de vraag. Interne concurrentie met bestaande wijken en tussen deelgebieden van het Waterfront moet worden voorkomen.
- **Financieel risico:** Hoge investeringskosten en tenderkosten, zeker als risico's te veel bij marktpartijen worden gelegd.
- **Ecologische en maatschappelijke risico's:** Vooral bij landaanwinning zijn er risico's rond natuur, stikstof, zandtransport, en politiek-maatschappelijke gevoeligheid.

- **Kansen:**
  - **Profilering Lelystad als waterstad:** Een onderscheidend Waterfront kan nieuwe doelgroepen aantrekken en het imago van Lelystad verbeteren.
  - **Levendig en inclusief woonmilieu:** Een slimme functiemix (wonen, werken, recreëren) biedt kansen voor een toekomstbestendig aantrekkelijk gebied
  - **Synergie met andere projecten/opgaven:** de gebiedsontwikkeling kan gekoppeld worden aan dijkversterking, wat voordelen oplevert.
- **Beheersmaatregel:**
  - Marktpartijen leggen vooral de nadruk op het vroeg maken van heldere afspraken over risicodeling, om te voorkomen dat marktpartijen risico's gaan doorberekenen in hogere kosten.

Opvallende afwijkingen:
- Een marktpartij vindt dat het financiële plaatje/de exploitatie te positief wordt voorgesteld; tekorten moeten door de gemeente worden afgedekt, eventueel via subsidies van andere overheden.

4. Welke governance is nodig vanuit de shareholders?

Consensus:
- **Langdurig commitment en samenwerking:** Gemeente en marktpartijen moeten zich voor de lange termijn aan het project verbinden, met duidelijke afspraken over rollen en verantwoordelijkheden.
- **Heldere governance:** Transparantie, duidelijke kaders, heldere besluitvormingsprocedures en monitoring zijn noodzakelijk. Er moet een stevig gemeentelijk projectteam zijn, met bestuurlijke en ambtelijke continuïteit.
- **Risicodeling:** De gemeente dient een deel van de risico's op zich te nemen, met name op het gebied van infrastructuur en parkeren.

Opvallende afwijkingen:
- Een marktpartij pleit voor een Publiek-Private Samenwerking (PPS) met een 50:50 verhouding en een samenwerkingsvehikel buiten de gemeentelijke organisatie, zodat slagvaardigheid en focus gewaarborgd zijn. Als een 50/50 PPS omwille van gebrek aan gemeentelijke slagkracht niet mogelijk is, kan op zich ook gewerkt worden met bouwclaims, maar dat leidt wel eerder tot versnippering en kwaliteitsverlies.

5. Welke ontwikkelstrategie is nodig (samenwerking, planning, tender, afzettempo, uitvoering)?

Consensus:
- **Wat wil gemeente?:** marktpartijen verwachten meer voorzet en visie van gemeente qua ontwikkelstrategie waar zij op kunnen reageren en meedenken. Nu blijkt dat nog niet uit wat de gemeente heeft voorgelegd.
- **Vroegtijdige samenwerking en partnerselectie:** Marktpartijen willen vanaf het begin betrokken zijn, met ruimte om samen de plannen uit te werken. Dit vergroot de kwaliteit en haalbaarheid. Een sterke voorkeur voor partnerselectie boven planselectie vanwege de flexibiliteit om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen
- **Dialoogsessies in plaats van klassieke tender:** Door samen te werken aan de opgave in dialoog (in plaats van een traditionele tender met veel verliezende partijen), wordt de kans op een gedragen en uitvoerbaar plan groter. Selectie moet plaatsvinden op kwaliteit en realisme, niet alleen op prijs.
- **Gefaseerde afzet van woningen:** Aanbod moet in logische, behapbare eenheden en gespreid over de tijd op de markt worden gebracht, om prijsdruk en risico's te beheren.

- **Integraal uitvoeringsplan**: Marktpartijen benadrukken het belang van een integraal uitvoeringsplan dat zowel grondexploitatie (landaanwinning, infrastructuur) als vastgoedontwikkeling omvat, met sturing op fasering en realistische planning.

6. Investeringsbereidheid en interesse in tenderdeelname; wat is nodig van de gemeente?

Consensus:

- **Gemeentelijke investeringen als randvoorwaarde:** Marktpartijen zijn bereid te investeren als de gemeente het voortouw neemt in investeringen in infrastructuur, parkeren en civieltechnisch werk, en als de verdere risico's eerlijk worden verdeeld.
- **Heldere informatie en afspraken:** Marktpartijen verwachten duidelijke informatie over planning, randvoorwaarden, rolverdeling en tenderkosten. De gemeente moet commitment tonen en de rol van risicodeler op zich nemen
- **Commitment van alle stakeholders:** Succes is alleen mogelijk als naast de gemeente ook andere publieke partijen (provincie, waterschap, rijk) zich duurzaam committeren.

Opvallende afwijkingen:

- Een marktpartij verwacht dat financiering voor landaanwinning alleen mogelijk is als er middelen uit andere beleidsagenda's (bijvoorbeeld klimaat, waterveiligheid) beschikbaar komen
- Een marktpartij benadrukt dat risicodragend investeren alleen mogelijk is als de businesscase op hoofdlijnen sluitend is en exploitatie niet structureel negatief is, waar het nu op lijkt.

7. Overige zaken:

Consensus:

- **Tender:** selectie van een beperkt aantal partners en intensieve dialoogsessies.
- **Vroege betrokkenheid en co-creatie:** Marktpartijen willen vroegtijdig betrokken zijn bij concept- en planvorming om inbreng te leveren vanuit hun expertise en marktperspectief. Gezamenlijke visie aan de voorkant van belang.
- **Transparantie en openheid:** Duidelijkheid over financiële, maatschappelijke en ecologische kaders voorkomt misverstanden en bevordert vertrouwen en samenwerking
- **Slagvaardig en deskundig projectteam:** De gemeente moet zorgen voor een sterk en kundig team dat besluitvorming en afstemming soepel laat verlopen. Liefst op enige afstand van de politiek.

1 Inleiding

1.1 Doelstelling document

Het doel van dit rapportage document is het weergeven van de feitelijke en reflectieve reacties van marktpartijen op de gestelde markttoetsvragen: De bevindingen die uit de schriftelijke reacties en de bilaterale gesprekken naar voren komen. Deze uitkomsten worden op basis van conclusies en advies door de gemeente Lelystad nader gewogen ten behoeve van besluitvorming.

We adviseren een grondiger marktconsultatie te organiseren met aanvullende partijen en een concreter plan, ontwikkelstrategie en businesscase na besluitvorming over het vervolg. Mede vanwege de zomervakantieperiode zijn maar een beperkt aantal marktpartijen bereid gevonden om na uitnodiging gesprekken aan te gaan. Ook was voor hen de ontwikkelstrategie van de gemeente summier. Toch heeft deze markttoets al nuttige inzichten opgeleverd.

Door middel van latere publicatie van deze rapportage van de markttoets en het openbaar maken van de daarin verstrekte informatie aan geselecteerde marktpartijen, wordt het level playing field ten behoeve van toekomstige consultaties en tender(s) voor marktpartijen hersteld.

1.2 Aanleiding

Voor de gebiedsontwikkeling van het Waterfront in Lelystad is Arcadis door de gemeente gevraagd om twee stedenbouwkundige varianten uit te werken: één met landaanwinning en één zonder landaanwinning. Deze gebiedsontwikkeling heeft als doel om grootschalige woningbouw mogelijk te maken, maar de ambitie reikt verder dan alleen het bouwen van woningen. Lelystad streeft ernaar om met het nieuwe Waterfront echt waarde toe te voegen aan de stad en een toekomstbestendig gebied te creëren. Voor besluitvorming is een realistische inschatting van de varianten van gebiedsontwikkeling nodig, zowel wat betreft de risico's en kansen als wat betreft de marktpotentie.

1.3 Doelstelling markttoets en doelgroep

Het doel van de markttoets is het ophalen van inzichten van marktpartijen met betrekking tot de kansen en risico’s van de varianten en welke markt(opname)potentieel zij zien ten opzichte van de onderstaande aspecten

- Thema A | Aanjaagfunctie
- Thema B | Realisme
- Thema C | Risico’s en kansen
- Thema D | Governance
- Thema E | Ontwikkelstrategie
- Thema F | Investeringsbereidheid

De doelgroep van deze markttoets zijn marktpartijen die zelfstandig of in een samenwerkingsverband met andere ondernemingen aansluiting kunnen vinden bij de rol van private samenwerkingspartner voor de gemeente bij de gebiedsontwikkeling.

1.4 Procedureverloop

De markttoets is procedureel als volgt verlopen:

- Verzenden uitnodigingen tot deelname | 21 juli 2025
- Delen document met marktpartijen | 28 jul 2025
- Beantwoording gestelde toetsvragen door marktpartijen | Uiterlijk 22 augustus
- Individuele interviews met marktpartijen | 25 augustus t/m 28 augustus maart 2025
- Rapportage markttoets | 5 september 2025

1.5 Dankwoord

De gemeente en Arcadis bedanken graag de marktpartijen die hebben deelgenomen aan deze markttoets. De tijd en energie die marktpartijen hebben gestoken in deelname aan het analyseren van de verstrekte informatie, het formuleren en insturen van schriftelijke reacties op de vragen en deelname aan de verdiepende bilaterale gesprekken

worden ten zeerste gewaardeerd. Uit de inbreng haalt de gemeente waardevolle input voor het vervolg met betrekking tot de ontwikkeling van het Waterfront Lelystad.

1.6 Leeswijzer

De reacties van marktpartijen is weergegeven in paragraaf 2.1 t/m 2.5:

- Paragraaf 2.1: Thema A | Aanjaagfunctie
- Paragraaf 2.2: Thema B | Realisme
- Paragraaf 2.3: Thema C | Risico's en kansen
- Paragraaf 2.4: Thema D | Governance
- Paragraaf 2.5: Thema E | Ontwikkelstrategie
- Paragraaf 2.6: Thema F | Investeringsbereidheid

2 Reacties marktpartijen

In dit hoofdstuk zijn de reacties opgenomen van marktpartijen op de door de gemeente geformuleerde vragen, behorende bij de zes thema's zoals in paragraaf 1.3 genoemd:

1. Paragraaf 2.1: Thema A | Aanjaagfunctie
2. Paragraaf 2.2: Thema B | Realisme
3. Paragraaf 2.3: Thema C | Risico's en kansen
4. Paragraaf 2.4: Thema D | Governance
5. Paragraaf 2.5: Thema E | Ontwikkelstrategie
6. Paragraaf 2.6: Thema F | Investeringsbereidheid

2.1 Thema A | Aanjaagfunctie

Wat is nodig om van de varianten een aanjager te maken voor stedelijke ontwikkeling van Lelystad (en het versterken van Stadshart)?

Samenvatting: Het Waterfront moet Lelystad aantrekkelijker maken door een onderscheidend, watergericht woon- en recreatiegebied te ontwikkelen dat vooral midden- en hogere inkomens aantrekt. Positioneer het Waterfront en het Stadshart als afzonderlijke, complementaire gebieden, zodat beide hun eigen kracht behouden. De voorzieningen in het Waterfront moeten aanvullend zijn op het Stadshart en gericht op recreatie, toerisme en waterbeleving, zonder onderlinge concurrentie tussen wijken of met bestaande voorzieningen. Een goede ontsluiting, met name via openbaar vervoer en veilige fiets- en looproutes, is essentieel voor het succes van het gebied. De ontwikkeling moet flexibel inspelen op de wensen van verschillende doelgroepen, zoals gezinnen en senioren, en meegroeien met de markt.

1. Marktpartijen zien in het Waterfront potentie om als een aanjager Lelystad op de kaart te zetten en mensen buiten Lelystad te trekken, mits het echt een onderscheidende kwaliteit heeft. Wonen aan het water is hip. De ligging aan het water biedt kansen voor sport en recreatie (bijv. surfen, watersport) die bovenwijks bezoekers trekken. Hiermee kan het Waterfront ook bijdragen aan de aantrekkingskracht en het imago van Lelystad, vooral als het betaalbaarder is dan Almere. "Met een goed concept kan je mensen ver buiten Lelystad trekken". De variant met landaanwinning sluit het beste aan de ambities van de gemeente Lelystad.
2. Variant 1 biedt volgens de marktpartijen een kans op onderscheid. De wijk moet een open karakter krijgen, sterk verbonden met het water en het landschap. Dit kan Lelystad écht op de kaart zetten. Variant 2 lijkt te veel op bestaande ontwikkelingen als Zuiderhage en voegt te weinig toe. Hierdoor ontstaat ongewenste concurrentie binnen Lelystad. Het is essentieel dat de verschillende woonmilieus (watergebonden, stads, natuur) binnen het Waterfrontproject niet concurreren met elkaar of met bestaande wijken.
3. Waterfront en Stadshart niet fysiek koppelen, maar als afzonderlijke gebieden positioneren. Profileer Waterfront als recreatieve trekpleister met nadruk op waterbeleving, toerisme, horeca, evenementen, en het stadshart als centrum voor dagelijkse voorzieningen en cultuur (winkels, bibliotheek, theater, musea, onderwijs).
4. Daarbij zijn realistische verwachtingen over wat het Waterfront kan betekenen voor het Stadshart noodzakelijk, gezien de afstand. We zien de afstand gebiedsontwikkeling Waterfront tot Stadshart te groot om een aanjager te zijn voor het stadshart.
5. De doelgroep senioren zal om andere voorzieningenaanbod vragen dan gezinnen. De ontwikkeling moet kunnen inspelen op veranderende behoeften van bewoners en ontwikkelingen in de markt, bjivoorbeeld door middel van een flexibel bestemmingsplan. De voorzieningen moeten vooral gericht zijn op de eigen wijk en niet concurreren met het Stadshart.
6. Voorzieningen in Meerdijkhaven vooral ter ondersteuning van wonen, noordelijker meer ruimte voor zelfstandige functies.
7. Overweeg clustering van functies langs het Waterfront in plaats van een grote boulevard. Clustering van voorzieningen boven een boulevard. Het realiseren van een boulevard zien de marktpartijen niet als haalbaar.
8. Belangrijk is de ontsluiting van het gebied. Je wandelt niet naar het Waterfront toe, dus goede OV-verbinding is essentieel. Verbeter logische en veilige fiets- en looproutes, vooral uit omliggende wijken. Focus op OV-koppeling tussen Stadshart en Waterfront. Een betere ontsluiting is vereist in de variant met landaanwinning, deze is in de variant zonder landaanwinning beter.
9. Lelystad kent relatief veel sociale woningbouw. Voor het Waterfront wordt ingezet op het aantrekken van midden- en hogere-inkomensgroepen om zo economische diversiteit en draagkracht te vergroten. Een

gemengde doelgroep is op zich goed, maar voor de grondexploitatie en het voorzieningenpeil is het aantrekken van koopkrachtige bewoners cruciaal. (Lelystad kan mensen die met meer bestedingsruimte goed gebruiken).

2.2 Thema B | Realisme

Wat is nodig om de varianten realistisch (haalbaar, faseerbaar, schaalbaar, betaalbaar) te maken?

Samenvatting: Gebiedsontwikkeling Waterfront moet flexibel ontwikkeld worden, met gefaseerde uitvoering om risico's en marktveranderingen op te vangen. Het gefaseerd ontwikkelen van logische deelgebieden voorkomt overaanbod en waardedaling van woningen, en zorgt voor beter afgestemde gronduitgifte. De huidige financiële verwachtingen zijn volgens de bevraagde marktpartijen te positief, vooral gezien de hogere investeringen die nodig zijn voor de gewenste kwaliteit; het programma moet beter aansluiten op de markt en betaalbaarheid waarborgen. Parkeren vraagt om compacte, gemeentelijke mobiliteitshubs, omdat ondergronds parkeren te duur is, en de gemeente moet de leiding nemen in aanleg en beheer van deze voorzieningen. Grote investeringen in civieltechnische werken en landaanwinning zijn financieel niet rendabel en maatschappelijk gevoelig, waardoor marktpartijen terughoudend zijn en alternatieve financiering noodzakelijk is.

1. Het Waterfront is een groot project met een realisatietermijn van 10 tot 15 jaar. Markt en maatschappij veranderen in die periode; het plan moet flexibel genoeg zijn om op trends in te spelen. De ontwikkeling moet realistisch zijn qua omvang en tempo, zonder overambitieuze planningen. De huidige start van 2030 lijkt onhaalbaar. Gefaseerde ontwikkeling biedt flexibiliteit en risicospreiding. Voorkeur voor fasering ("van badkuip naar wasbakjes"), zodat de gemeente grip houdt op gronduitgifte.
2. Veel appartementen in dezelfde prijsklasse leveren bij veranderende vraag risico's op. Fasering is essentieel: Ontwikkel eerst een deelgebied volledig, evalueer en ga dan verder. Het project moet in logische eenheden kunnen worden opgeknipt; te veel woningen tegelijk op de markt drukken de waarde en vertragen de verkoop.
3. De huidige grondexploitatie is volgens een marktpartij te positief en onvoldoende realistisch. Met name de verhouding tussen kwaliteit, bouwkosten en opbrengst per woning verdient aandacht. De kwaliteit die Lelystad nastreeft vereist hogere investeringen; als die niet gedekt worden, krijg je galerijwoningen in plaats van hoogwaardige appartementen. Het programma moet aansluiten bij de markt, zonder te veel kwaliteitsrestricties zoals minimale oppervlakten die de betaalbaarheid onder druk zetten. Bijvoorbeeld door een minimumaantal woningen af te spreken in plaats van een maximum.
4. Door de ligging aan het water zijn parkeergarages of mobiliteitshubs noodzakelijk. Ondergronds of halfverdiept parkeren is financieel niet haalbaar, zeker gezien de parkeernormen (1,6 per woning). De oplossing ligt in compacte parkeerhubs, bij voorkeur in gemeentelijk eigendom en eventueel gecombineerd met mobiliteitsdiensten. De gemeente moet (initieel) het voortouw nemen in eigendom en beheer; private exploitatie wordt niet als realistisch gezien.
5. Gemeente wordt volgen de geraadpleegde marktpartijen verwacht de civieltechnische en waterbouwkundige investeringen te doen.
6. Beide varianten vragen substantiële investeringen die de opbrengsten van gebiedsontwikkeling ruim overschrijden. Investeren in landaanwinning is niet rendabel vanuit gebiedseconomie; financiering moet uit andere beleidsagenda's komen. Marktpartijen zullen vanwege hoge risico's en lage rendementen niet snel instappen.
7. Er zijn vraagtekens bij het verantwoord zijn van grote landaanwinning, gezien stikstof, natuur, zandtransport en ligging bij Markerwadden. Dit is maatschappelijk gevoelig, vooral in combinatie met luchthaven en overslaghaven.

2.3 Thema C | Risico's en kansen

Welke risico's en kansen ziet u, en welke beheersing is nodig?

Samenvatting: Belangrijkste risico's zijn onzekerheid over de aantrekkingskracht op doelgroepen, hoge tender- en ontwikkelkosten, technische en klimaatrisico's door de ligging aan het IJsselmeer, en mogelijke concurrentie tussen deelgebieden en bestaande ontwikkelingen. Ook zijn de financiële verwachtingen vaak te positief, is er mogelijk maatschappelijke en ecologische weerstand tegen landaanwinning, en kunnen onduidelijkheden over mobiliteit, parkeren en de samenwerking met publieke stakeholders voor vertraging en extra kosten zorgen. Belangrijkste kansen voor de ontwikkeling van het Waterfront Lelystad zijn dat het onderscheidende water- en kustmilieu het imago van Lelystad kan versterken en nieuwe, koopkrachtige doelgroepen aantrekken, zeker als het gebied slim wordt ingericht met een mix van wonen, werken en recreatie. Vroege samenwerking tussen gemeente en marktpartijen, koppeling aan andere infrastructurele projecten, en gemeentelijke participatie in risicobeheersing vergroten de kans op een succesvolle en toekomstbestendige gebiedsontwikkeling.

Noot: *onderstaande risico's zijn afkomstig uit 1. Markttoets met marktpartijen of 2. Kansen- en Risicoanalyse sessie met de gemeente en Arcadis experts. Zowel marktpartijen, gemeente als Arcadis experts hebben vergelijkbare als unieke risico's en kansen benoemd. Hieronder is een verzameling ervan en niet gecategoriseerd naar de bron. Voor de tweede punt is de data onderbouwing terug te vinden in: "Kans- en Risicodossier Waterfront Lelystad, hoofdstuk 3 en 4".*

Risico's: *(data onderbouwing zie rapport kans- en risicodossier Waterfront Lelystad, hoofdstuk 4)*

1. Landaanwinning loopt tegen een hoog financieel risico aan. Tender- en ontwikkelkosten zijn hoog, zeker bij onduidelijke of te brede uitvraag en er is onzekerheid wie er precies wordt aangetrokken, en het is twijfelachtig of het concept aansluit bij de vraag. Dit kan ertoe leiden dat grote investeringen niet terug te verdienen zijn vanuit de gebiedsontwikkeling, waardoor marktpartijen afhaken. Extra investeringen in waterbeleving zijn aantrekkelijk, maar niet opportuun voor marktpartijen vanwege het hoge risico en beperkte rendement.
2. De exploitatie zit te veel aan de positieve kant en is niet realistisch. Exploitatie- en investeringsrisico's zijn aanzienlijk bij grote *upfront* kosten voor voorzieningen en infrastructuur. Commitment op een negatieve GREX is alleen mogelijk als er heldere afspraken zijn over hoe de financiering wordt aangevuld met subsidies.
3. Extra risico's door ligging aan het IJsselmeer, zowel technisch als qua investeringsbereidheid beleggers. "Klimaatrisico's zijn steeds groter onderdeel voor de belegger. Landaanwinning brengt ecologische risico's (natuur, stikstof, zandtransport) en maatschappelijke weerstand met zich mee, zeker nabij Markerwadden, luchthaven, en overslaghaven. Je wilt afspraken maken met RWS en Lelystad over wat zij gaan doen om de risico's buiten de deur te houden."
4. Onrealistische opleveringsdata en te kleine fasen kunnen de voortgang van de ontwikkeling ernstig ondermijnen. Wanneer planningen niet haalbaar blijken, ontstaat het risico dat de gemaakte beloftes en hoge verwachtingen niet kunnen worden nagekomen. Dit kan leiden tot teleurstelling en een verlies van imago en vertrouwen in het project. Bovendien kunnen capaciteitsproblemen bij betrokken partijen de druk op het proces verder vergroten, waardoor de kwaliteit en het tempo van de ontwikkeling negatief worden beïnvloed.
5. De nabijheid van de waterzuiveringsinstallatie bij de gebiedsontwikkeling kan mogelijk een belemmering vormen voor de belevingswaarde van het gebied. Daarnaast is het essentieel dat het plan voldoende ruimte biedt voor andere functies dan uitsluitend wonen; een te eenzijdige focus op een woonwijk kan de leefbaarheid onder druk zetten. Indien de recreatieve faciliteiten niet van hoge kwaliteit zijn, bestaat het risico dat de gemeente haar leefbaarheidsdoelen niet behaalt.
6. Meerdere deelgebieden binnen Waterfront en Meerdijkhaven kunnen onderling gaan concurreren als functies niet goed worden afgestemd. Bij de programmering moet aandacht zijn voor raakvlakken met appartementen die elders in de buurt worden gebouwd (zoals Zuiderhage), om zo te voorkomen dat je eigen stad ook qua woonmilieu gaan concurreren. Dit speelt vooral in variant 2.
7. Het project ligt politiek gevoelig en genoeg draagvlak creëren is essentieel. Er is in Lelystad veel grond beschikbaar en uitbreiding in plaats van investering in de bestaande stad vraag veel extra investeringen

(bijvoorbeeld, in infrastructuur) en staat haaks op het doel om Lelystad te verdichten. De risico's, waaronder de omgevingsrisico's worden groter gezien bij de variant met landaanwinning.

8. Onvoldoende aandacht voor een goed mobiliteitsconcept, inclusief parkeren en de positionering van voorzieningen, kan de aantrekkelijkheid en bereikbaarheid van het gebied ondermijnen. Onlogische ligging van mobiliteitshubs en voorzieningen, zoals een supermarkt, kan voor bewoners en bezoekers onpraktisch zijn. Het parkeerbeleid moet zich goed verhouden tot de omliggende wijken; een hub aan de overkant van de Houtribweg is bijvoorbeeld te ver weg. Mobiliteit en strategie vragen om een meerjarenplanning, zodat bewoners en bezoekers kunnen wennen aan de nieuwe situatie. Het is lastig om ondergronds parkeren te combineren met betaalbare woningen, waardoor je niet ontkomt aan een grote parkeergarage. In een vroeg stadium moeten er daarom duidelijke afspraken worden gemaakt over exploitatie en beheer, om vertragingen in een later stadium te voorkomen.
9. Conflicten met huidige bedrijven kunnen leiden tot weerstand en mogelijk het vertrek van een deel van Lelystadse economische activiteit. Dit risico is met name relevant bij variant 2, waarin potentieel een deel van de bestaande bedrijven in het gebied ruimte moet maken voor de bouw van woningen. Het vertrek van bedrijven kan niet alleen zorgen voor verlies aan lokale werkgelegenheid, maar ook het investeringsklimaat en de economische vitaliteit van Lelystad negatief beïnvloeden.
10. Het huidige stadscentrum kent een beperkte populariteit, waardoor het risico bestaat dat de nieuwe ontwikkeling voor verdere afname van activiteiten in het bestaande centrum zal zorgen. Dit vergroot het risico dat investeerders hun belangstelling voor het stadscentrum verliezen en zich terugtrekken, wat kan leiden tot leegstand en een afname van de economische vitaliteit.
11. Een gebrek aan aansluiting bij de lokale identiteit en behoeften vergroot de kans op maatschappelijke weerstand en een beperkte interesse en aansluiting van de gemeenschap. Wanneer het project onvoldoende verbonden is met de bestaande stad, bestaat het risico dat het gebied geïsoleerd raakt en niet goed wordt geïntegreerd in de bestaande stedelijke structuur. Dit kan ertoe leiden dat huidige bewoners zich niet aangetrokken voelen tot het nieuwe gebied en het project ervaren als “niet-Lelystads".
12. Afstemming met andere publieke stakeholders, zoals het waterschap, ministerie en ecologische partijen, kan knelpunten opleveren, waar vooraf duidelijke afspraken over moeten worden gemaakt. Gebrek aan duidelijke bestuurlijke afspraken en draagvlak kan leiden tot trage besluitvorming en conflicten. Onvoldoende transparantie over kosten, risico's en belangen kan de samenwerking frustreren en het vertrouwen ondermijnen.

Kansen: *(rapport kans- en risicodossier Waterfront Lelystad, hoofdstuk 3)*

13. De variant met landaanwinning biedt Lelystad de kans zich te profileren als aantrekkelijke, waterrijke stad met een hogere leefkwaliteit. Het onderscheidende water- en kustmilieu geeft Lelystad een uniek profiel en kan een positieve impuls geven aan het imago van de stad. Hiermee kan Lelystad nieuwe doelgroepen aantrekken met meer bestedingskracht. Door de ontwikkeling van de Kustzone wordt het verzorgingsgebied groter en kunnen meer en diverse functies worden toegevoegd, wat de bovenregionale aantrekkingskracht versterkt.
14. Slimme functiemix (wonen, werken, recreatie, voorzieningen) kan zorgen voor een levendig, inclusief en toekomstbestendig gebied.
15. Door parkeren te centraliseren kunnen groene en leefbare woonomgevingen worden gerealiseerd.
16. Gemeente moet participeren in risicobeheersing, bijvoorbeeld door investeringen in publieke voorzieningen of garanties rondom klimaatrisico's.
17. Ontwikkeling kan gekoppeld worden aan andere infrastructurele projecten, zoals dijkversterking, wat synergievoordelen kan opleveren.
18. Door vroege betrokkenheid van marktpartijen in de planvorming en flexibele samenwerking (partnerselectie) kan de kwaliteit en haalbaarheid van het plan vergroten.

2.4 Thema D | Governance

Welke governance is nodig vanuit de shareholders?

Samenvatting: Ontwikkel op basis van een duidelijke rolverdeling, waarbij de gemeente kaders stelt en kwaliteit bewaakt, en marktpartijen ruimte krijgen voor uitvoering en innovatie. Marktpartijen moeten vroeg betrokken worden, zodat publieke en private partijen samen een gedragen visie uitwerken en risico's eerlijk verdelen. Heldere afspraken over rollen, verantwoordelijkheden en monitoring zijn essentieel. Transparantie over belangen en risico's, een slagvaardig projectteam en een governance gericht op continuïteit en gedeeld eigenaarschap worden als succesfactoren genoemd. De voorkeur gaat uit naar partnerselectie met een gelijkwaardig partnerschap en samenwerking op afstand van de gemeentelijke organisatie, om zo meer samenhang, kwaliteit en toekomstbestendigheid te waarborgen.

1. Werk vanuit een duidelijke rolverdeling. De gemeente stuurt en faciliteert, waarborgt kwaliteit; de markt krijgt ruimte voor uitvoering en innovatie.
2. Betrek marktpartijen vroeg in het proces, vooral waar zij toegevoegde waarde bieden. Voorkom dat risico's volledig bij de markt liggen; dit leidt tot hogere kosten en minder waarde voor Lelystad. Zet een proces op waarin publieke en private partijen samen een gedragen visie op gebiedsontwikkeling uitwerken. Start met een globaal stedenbouwkundig concept en werk details uit met geselecteerde marktpartijen. Gemeente stelt kaders en randvoorwaarden (waterbeleving, ontsluiting, duurzaamheid).
3. Maak heldere afspraken over rollen, verantwoordelijkheden en monitoring, bij voorkeur met een beperkt aantal geselecteerde partners via dialoogsessies (geen brede tender).
4. Overheid en marktpartijen leggen belangen, onzekerheden en risico's open op tafel (financiën, ecologie, maatschappelijke belangen), om samen oplossingen te vinden voor knelpunten als watertoegankelijkheid, parkeren en voorzieningen.
5. Zorg voor overeenstemming met alle betrokken partijen, cruciaal gezien de complexiteit van het project. Bouw een slagvaardig projectteam voor soepele besluitvorming en afstemming.
6. Duidelijke voorkeur voor partnerselectie boven planselectie. Daar zit meer flexibiliteit om op de toekomst te anticiperen. Er is nog veel uit te werken in de toekomst, met alle onzekerheden.
7. Streef naar een gelijkwaardig partnerschap (50:50 commitment en zeggenschap), gebaseerd op consistentie en gedeeld eigenaarschap.
8. Richt governance in op continuïteit met duidelijke kaders en procedures, en een competent gemeentelijk projectteam.
9. Indien een partnerselectie niet haalbaar is, kan met bouwclaims gewerkt worden, maar dit leidt tot meer vertraging, minder samenhang, uniformiteit en kwaliteit.
10. Voorkeur voor een samenwerkingsvorm buiten de gemeentelijke organisatie en op afstand van de politiek, voor meer slagvaardigheid en focus.

2.5 Thema E | Ontwikkelstrategie

Welke ontwikkelstrategie is nodig (samenwerking, planning, tender, afzettempo, uitvoering)?

Samenvatting: De geraadpleegde marktpartijen willen van de gemeente een duidelijke ontwikkelstrategie en pleiten voor samenwerking vanaf het begin, waarbij plannen en risico's samen worden uitgewerkt in plaats van via een klassieke tender. Een sterke gemeentelijke organisatie is nodig voor civiele werken, terwijl de markt vastgoed ontwikkelt, bij voorkeur op bouwrijpe grond. Gefaseerde ontwikkeling, waarbij het woningaanbod stapsgewijs op de markt komt, is cruciaal voor flexibiliteit en risicospreiding. Een integraal uitvoeringsplan moet zorgen voor sturing op fasering en haalbaarheid van zowel grond- als vastgoedontwikkeling.

1. Marktpartijen verwachten van de gemeente een duidelijkere ontwikkelstrategie, om hier op te kunnen reageren.
2. Werk met marktpartijen samen vanaf de start, waarbij plannen in gezamenlijkheid worden uitgewerkt en belangen en risico's open besproken worden. Er zit veel meerwaarde in samen optrekken en samen het plan vormgeven, in plaats van een klassieke tender met veel verliezende partijen
3. Succesvolle PPS vraagt om een sterke gemeentelijke organisatie en een realistische rolverdeling. Gemeente kan civieltechnisch en waterbouwkundig deel op zich nemen, marktpartij pakt vastgoedontwikkeling op. Het liefst krijgen we bouwrijpe grond. Dat vraagt een flinke inspanning van de gemeente.
4. In het bijzonder voor Lelystad geldt dat, nog meer dan in andere gemeenten, gefaseerd aanbod van woningen op de markt zetten van belang is. Biedt flexibiliteit en risicospreiding. Voorkeur voor fasering ("van badkuip naar wasbakjes") zodat gemeente grip houdt op nog niet uitgegeven gronden.
5. Werk vanuit een integraal uitvoeringsplan voor grondexploitatie (landaanwinning, waterbouw, infrastructuur(onder- en bovengronds) en opstalexploitatie (vastgoed), waarbij er sturing is op fasering en start met haalbare onderdelen.

2.6 Thema F | Investeringsbereidheid

Investeringsbereidheid en interesse in tenderdeelname; wat is nodig van de gemeente?

Samenvatting: Geraadpleegde marktpartijen zijn **bereid te investeren als het programma realistisch is, risico's beperkt zijn en de gemeente faciliteert en risico's deelt, vooral bij infrastructurele investeringen. Heldere afspraken over fasering, rolverdeling, planning en financiën zijn essentieel, net als serieuze samenwerking en gemeentelijke commitment aan kwaliteit en langetermijnwaarde. De gebiedsontwikkeling moet logisch gefaseerd worden en afstemming met andere projecten voorkomen interne concurrentie. Marktpartijen willen investeren als de businesscase sluitend is en verliezen door de gemeente (eventueel met subsidies) worden afgedekt. Tot slot is duurzame samenwerking met alle publieke partijen nodig en worden versnipperde bouwclaims het liefst vermeden.**

1. Er is investeringsbereidheid bij de marktpartij, mits het programma realistisch is, de risico's beperkt worden en de gemeente faciliteert waar nodig.
2. Daarvoor gelden de randvoorwaarden dat de gemeente een deel van de risico's op zich neemt (bijvoorbeeld parkeren/infrastructuur en civieltechnische investering), en dat er duidelijke afspraken over fasering, risicodeling en tenderkosten worden gemaakt. Met name de variant met landaanwinning heeft een flinke investering in huidige infrastructuur nodig.
3. Marktpartijen verwachten een serieuze samenwerking, waarin de gemeente committeert aan kwaliteit en langetermijnwaarde.
4. Bied marktpartijen heldere informatie over planning, randvoorwaarden, en de rolverdeling tijdens de tender en ontwikkeling. Heldere, harde afspraken over rollen, risico's, en financiële bijdragen zijn noodzakelijk. Commitment en consistentie zijn essentieel.
5. Stem de uitgifte en ontwikkeling van het gebied af op de markt, voorkom interne concurrentie met andere projecten in Lelystad en zorg voor logische fasering.
6. Ondanks dat de plannen nu nog te abstract zijn om goed te beoordelen, lijkt de marktpartij is bereid risicodragend te investeren, mits de businesscase op hoofdlijnen sluitend is en exploitatie niet structureel negatief is. Tekorten in de exploitatie dienen door de gemeente (eventueel met steun van andere overheden) te worden gedekt, bijvoorbeeld via subsidie.
7. De gemeente staat aan de lat voor een duurzame overeenstemming met alle betrokken publieke partijen en omgevingspartijen. (Commitment van alle relevante stakeholders (waterschap, provincie, rijk) op de gezamenlijke ontwikkeling.

8. Bij voorkeur geen versnipperde bouwclaims, maar een echte samenwerking op basis van gedeelde doelen en belangen.

Colophon

RAPPORTAGE MARKTTOETS
GEBIEDSONTWIKKELING WATERFRONT LELYSTAD

CLIENT
Gemeente Lelystad

AUTHOR
Friso van Alphen

PROJECT NUMBER
30280915

OUR REFERENCE
ARXFY6M4MYW5-1183012342-172:1.0

DATE
5 September 2025

CHECKED BY

J. (Jaco) van Vliet BBE Msc. mcd
Urban Developer

RELEASED BY

J. (Jaco) van Vliet BBE Msc. mcd
Urban Developer



Kans- en Risicodossier Waterfront Lelystad

Welke kansen en risico's bieden de variant MET en ZONDER landaanwinning voor de ontwikkeling van het Waterfront in Lelystad?

Auteur: Eva Kiès

Review: Dennis Ling

Versie 1.0, 5 september 2025

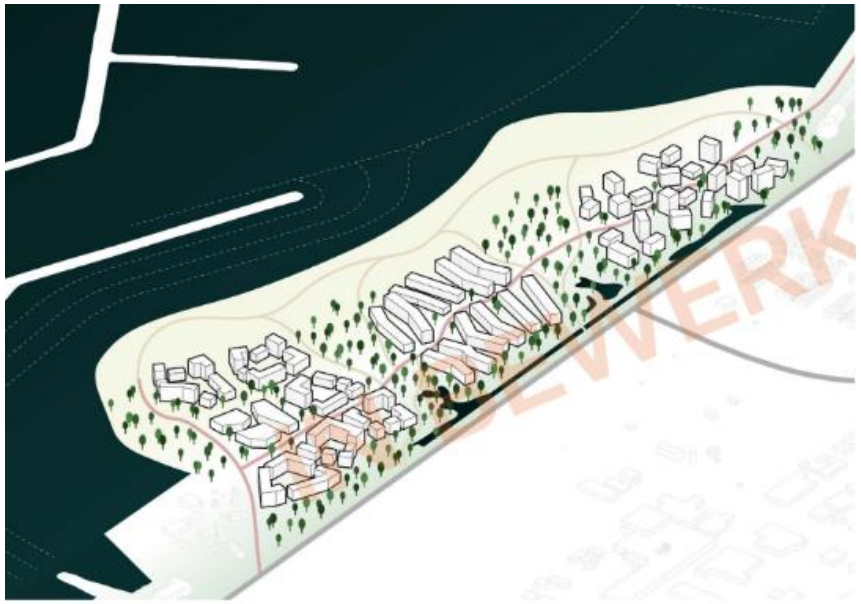
Inhouds-opgave

Samenvatting

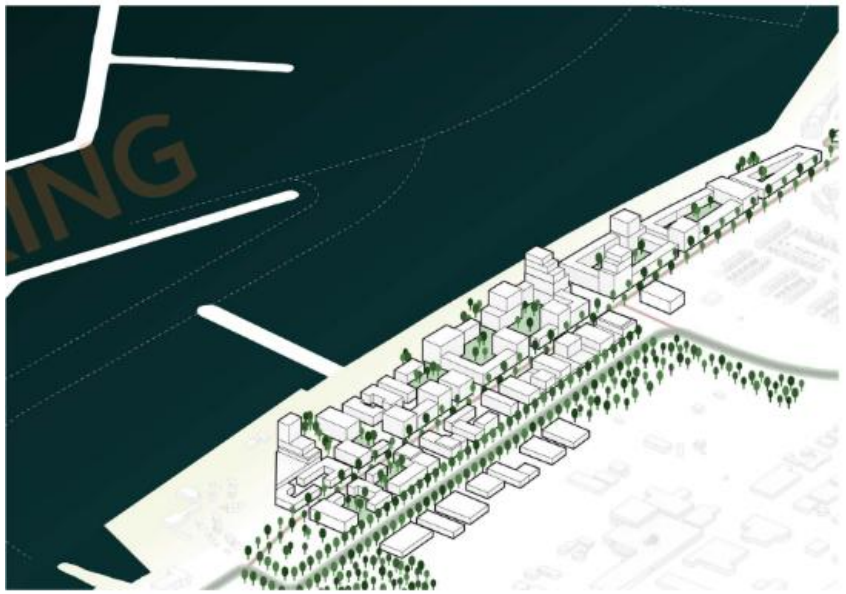
Onderzoekswijze

Onderzoeksresultaten
Kansen

Onderzoeksresultaten
Risico’s



Met landaanwinning



Zonder landaanwinning

© Arcadis 2025

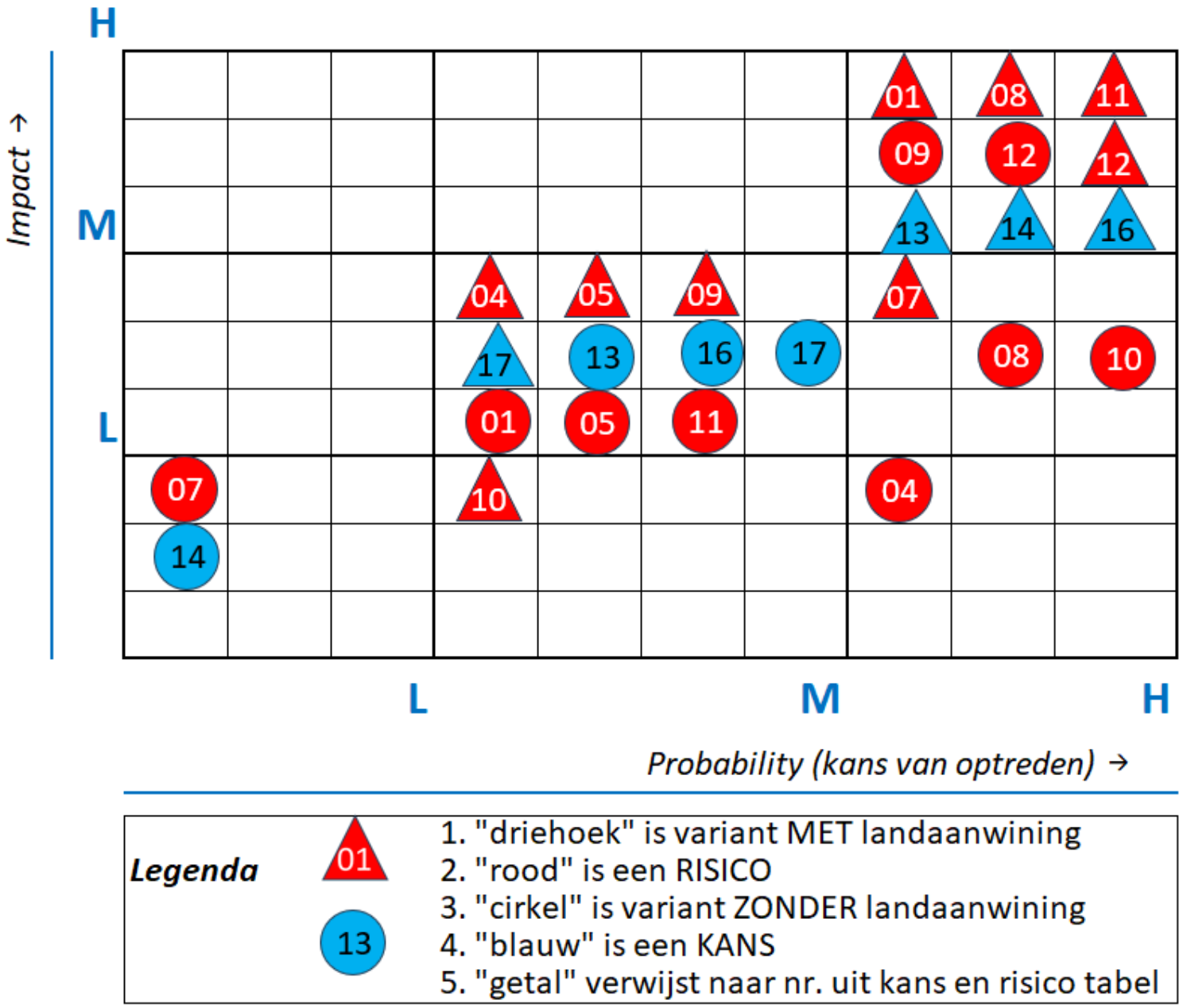
1. Samenvatting

Bevindingen:

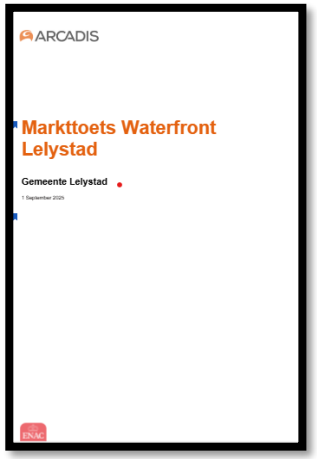
1. Variant MET biedt meer kansen en meer risico's (beiden rechtsboven).
2. Variant ZONDER biedt medium kansen, echter risicoprofiel is medium/hoog.
3. Er zijn meer risico's dan kansen geïdentificeerd. Echter, de Risico's zijn nog niet gemitigeerd.
4. Kans nr.14 'slimme functiemix', heeft aanzienlijk meer kansen bij MET dan ZONDER.
5. Kansen nr. 13 'aantrekkingskracht', 14 'slimme functiemix' en 16 'participatie gemeente en partners (allen van variant MET) zijn Top kansen.
6. Risico's nr.1 'Landaanwinning', 8 'Mobiliteitsconcept', 9 'conflict huidige bedrijven', 11 'aansluiting lokale identiteit' en 12 'afstemming met partners' zijn Top Risico's van het project.
7. Risico nr. 12 'afstemming met stakeholders' zijn bij beide varianten hoog.

Noot: Kansentabel van vorige pagina is geprojecteerd op grid. X-as is "kans van optreden" en Y-as is "impact". Verdeling van beide assen zijn gelijk: L=Laag, M=Medium en H=Hoog.

Noot2: Gekozen voor een grid is om de verschillen tussen MET en ZONDER grafisch weer te geven.



2. Onderzoekswijze



Onderdeel van Markttoets: Dit document "Kans- en Risicodossier Waterfront Lelystad" (hierna: Kans & Risico) is een (data) onderbouwing op van hoofdstuk Samenvatting – toetsvraag 3 en hoofdstuk 2.3. van het rapport "Markttoets Waterfront Lelystad" (hierna: Markttoets). De kansen en risico's die in Markttoets zijn benoemd worden in dit document onderbouwd met data.

Data: Uit Kans & Risico is afkomstig van vier kans- en risicosessies met gemeente Lelystad (projectmanager, projectcontroller, adviseur omgeving, adviseur grondexploitatie etc.) en Arcadis expert judgement. De sessies zijn: a. 26 juni – opstellen van doelen en brainstorm risico's; b. 7 juli – kwantificeren van de risico's; c. 13 augustus – overeenstemming kwantificering en brainstorm kansen; d. expert judgement op risico's en kansen.

Risicomanagement: Proces en methodiek voor de sessies is gebaseerd op Risman en ISO31000.

Kansenmanagement: Er is (nog geen) ISO voor kansenmanagement. Binnen Nederland is het gebruikelijk om de gekeerde proces van Risman te gebruiken voor het inventariseren en kwantificeren van Kansen. Dat is ook toegepast binnen Waterfront Lelystad. Vanwege de fase van het onderzoek is er gekozen voor een meer abstracte kwantificering. Er is gewerkt met Kansscore is P (Probability) x I (Impact). P en I zijn verdeeld naar L = Laag, M = Medium en H = Hoog.

Expert Judgement: Doel van het toepassen van expert judgement is een objectief toetsing op de data output van gemeente Lelystad. Expert Judgement doorloopt dus niet gehele onderzoekscyclus.

MET: Hiermee wordt bedoeld variant MET landaanwinning

ZONDER: Hiermee wordt bedoeld variant ZONDER landaanwinning

Delta: Hiermee wordt het verschil tussen MET en ZONDER vergeleken en gerapporteerd. Voor de besluitvorming tussen MET en ZONDER is het veel meer belang om de Delta te onderzoeken en te rapporteren.

© Arcadis 2025

Onderzoeksresultaten Kansen 1/2

(zie ook Markttoets, hfd2.3, p. 13)

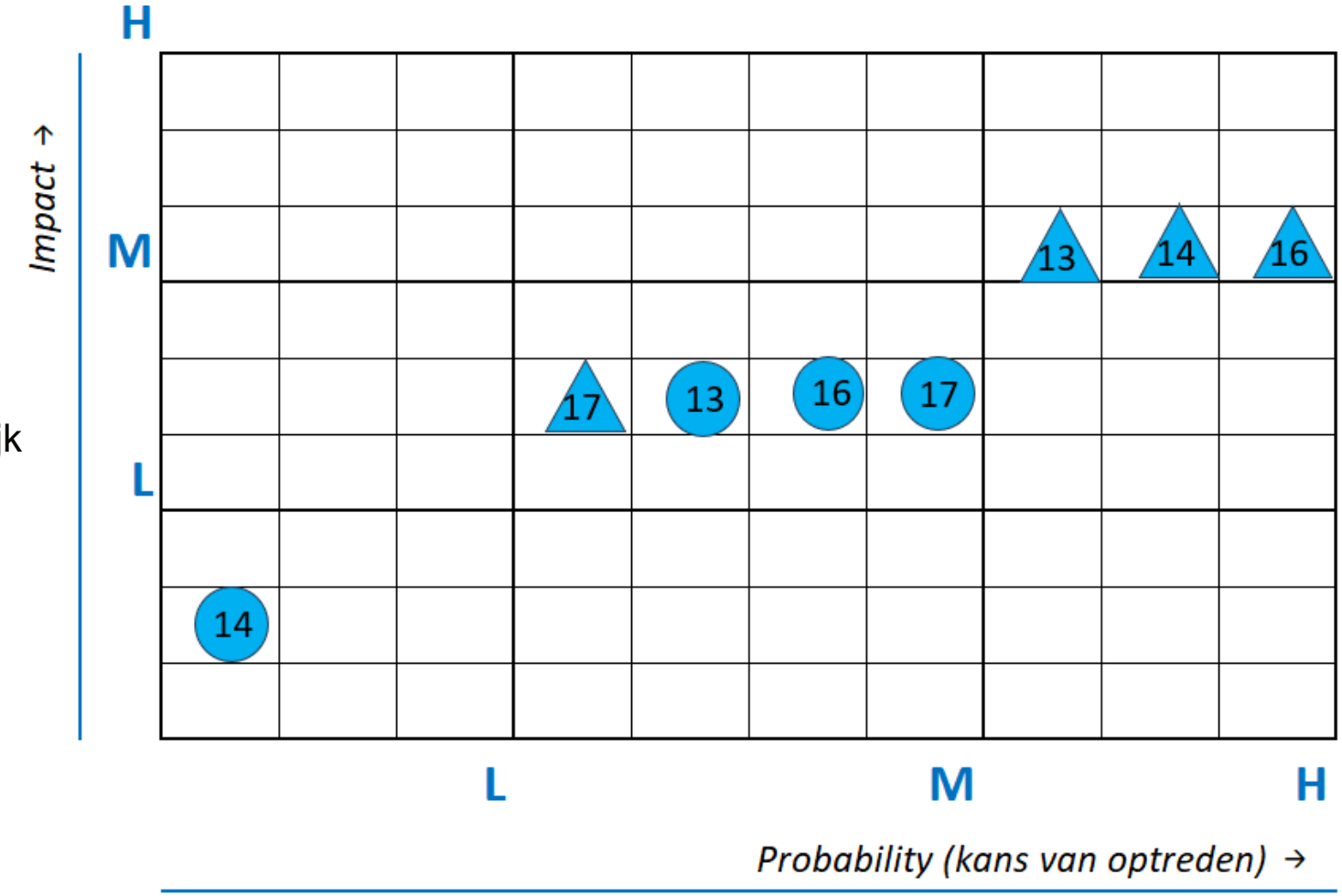
Kansen tussen MET en ZONDER	MET		ZONDER		MET		ZONDER	
	Prob.	*Impact*	*Prob.*	*Impact*	*Prob.*	*Impact*	*Prob.*	*Impact*
13. De variant met landaanwinning … aantrekkingskracht versterkt.								
Aantrekkingskracht buiten Flevoland	H	H	M	M	3	3	2	2
Aantrekkingskracht starters en jongeren	H	H	M	M	3	3	2	2
Aantrekkingskracht gewenste sociale mix	H	H	M	M	3	3	2	2
Kwalitatieve groei	H	M	M	L	3	2	2	1
14. Slimme functiemix (wonen, werken, recreatie, voorzieningen) kan zorgen voor een levendig, inclusief en toekomstbestendig gebied.								
Aantrekkelijke stad aan het water / hoofdstad	H	M	L	L	3	2	1	1
Gebiedsontwikkelaar	H	H	M	M	3	3	2	2
Bestaande bedrijven	H	H	L	L	3	3	1	1
Verbinding Stadshart	M	M	M	M	2	2	2	2
15. Door parkeren te centraliseren kunnen groene en leefbare woonomgevingen worden gerealiseerd.								
deze kans is benoemd binnen Markttoets, dus buiten Kans- en Risicodossier, daarom is er geen data beschikbaar.	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
16. Gemeente moet participeren in risicobeheersing, bijvoorbeeld door investeringen in publieke voorzieningen of garanties rondom klimaatrisico's.								
Financiering van het project	H	H	M	M	3	3	2	2
Partners (Rijk, Waterschappen etc)	H	H	M	M	3	3	2	2
Bestemmingsplan / Vergunningen	H	H	M	M	3	3	2	2
17. Ontwikkeling kan gekoppeld worden aan andere infrastructurele projecten, zoals dijkversterking, wat synergievoordelen kan opleveren.								
Dijken (afstemming waterschappen)	H	H	H	H	3	3	3	3
Benutting huidige infrastructuur	L	L	H	M	1	1	3	2
Aandrager ontwikkeling stad	H	M	M	L	3	2	2	1
18. Door vroege betrokkenheid van marktpartijen in de planvorming en flexibele samenwerking (partnerselectie) kan de kwaliteit en haalbaarheid van het plan vergroten.								
Deze kans is benoemd tijdens Markttoets, dus buiten Kans- en Risicodossier, daarom is er geen data beschikbaar.	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt

© Arcadis 2025

3. Onderzoeksresultaten Kansen 2/2

Bevindingen:

1. Variant MET biedt meer kansen dan ZONDER (‘driehoeken’ staan rechts boven en ‘cirkels’ staan in het midden of links onder.
2. Kans nr.17 ‘ontwikkeling gekoppeld aan infrastructurele projecten’ zijn de kansen vergelijkbaar.
3. Kans nr.14 ‘slimme functiemix’, heeft aanzienlijk meer kansen bij MET dan ZONDER.
4. Kansen nr. 13 ‘aantrekkingskracht’, 14 ‘slimme functiemix’ en 16 ‘participatie gemeente en partners’ (allen van variant MET) zijn Top kansen.



Noot: kansentabel van vorige pagina is geprojecteerd op 9x grid. X-as is “kans van optreden” en Y-as is “impact”. Verdeling van beide assen zijn gelijk: L=Laag, M=Medium en H=Hoog.

Noot2: gekozen voor een grid is om de verschillen tussen MET en ZONDER grafisch weer te geven.

© Arcadis 2025

4. Onderzoeksresultaten Risico's 1/2

(zie ook Markttoets, hfd2.3, p. 13)

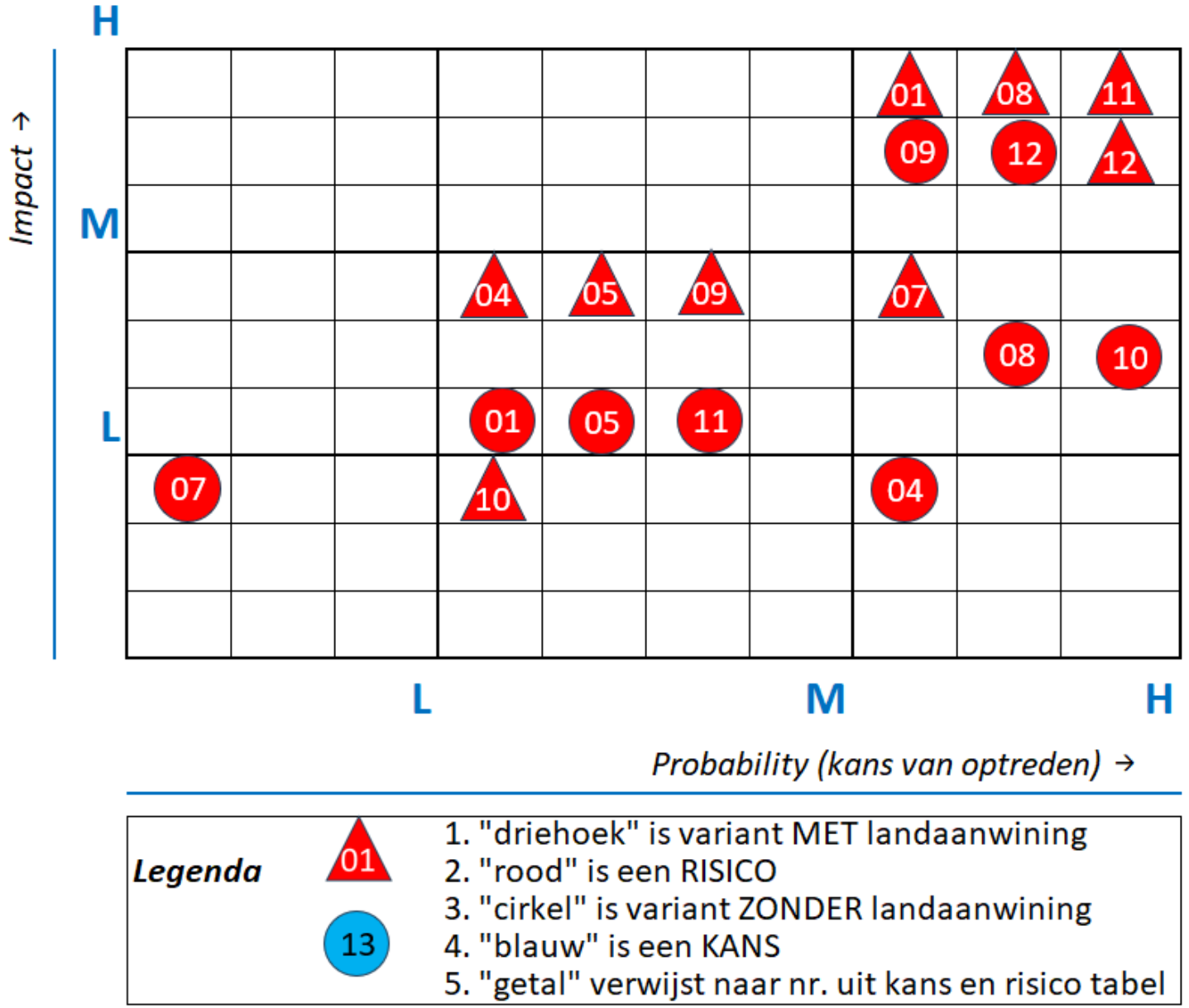
	Risico's tussen MET en ZONDER	MET					ZONDER				
		K	G	T	Kw	I	K	G	T	Kw	I
	1. Landaanwinning loopt een hoog financieel risico op.										
M2 / Z15	Het projectplan draait op verlies.	3	4	4	3	3	2	4	1	3	1
	2. De exploitatie zit te veel aan de positieve kant en is niet realistisch.										
	Dit risico is benoemd binnen Markttoets, dus buiten Kans- en Risicodossier, daarom is er geen data beschikbaar.	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
	3. Extra risico's door ligging aan het IJsselmeer, zowel technisch als qua investeringsbereidheid beleggers.										
	Dit risico is benoemd binnen Markttoets, dus buiten Kans- en Risicodossier, daarom is er geen data beschikbaar.	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
	4. Onrealistische planningen leiden tot gebroken beloftes, verlies van vertrouwen en belemmeren de voortgang en kwaliteit van het project.										
M3 / Z16	Beloftes over de ontwikkeling kunnen niet nagekomen worden.	2	1	4	3	3	4	1	2	2	2
M5 / Z18	Er is te weinig tijd/capaciteit voor goede besluitvorming door de gemeente	4	1	4	2	3	3	1	3	2	1
	5. De nabijheid van de waterzuivering en eenzijdige woningbouw kunnen de leefbaarheid van het gebied beperken.										
M10 / 23	Te grote focus op woonwijk waardoor leefbaarheidsdoelen niet worden bereikt	2	3	2	3	3	2	2	1	2	3
	6. Gebrekkige afstemming kan leiden tot concurrentie tussen deelgebieden en woonmilieus										
	Dit risico is benoemd binnen Markttoets, dus buiten Kans- en Risicodossier, daarom is er geen data beschikbaar.	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
	7. Het project ligt politiek gecompliceerd en staat haaks op het doel van verdichting.										
M12 / Z25	Uitbreiding haalt de focus van verdichting en investering in de bestaande stad weg	3	1	3	3	3	1	1	1	1	3
	8. Onvoldoende aandacht voor een goed mobiliteitsconcept										
M13 / Z26	Er is weinig focus op OV en actieve vormen van mobiliteit	3	3	4	3	3	3	3	1	3	3
	9. Conflicten met huidige bedrijven kunnen leiden tot weerstand en mogelijk het vertrek van een deel van Lelystadse economische activiteit.										
M8 / Z21	Conflicten met huidige bedrijven	2	3	2	3	2	4	3	4	4	3
	10. Door de beperkte populariteit van het huidige stadscentrum kan de nieuwe ontwikkeling leiden tot minder activiteit en investeringsverlies.										
M11 / Z24	Waterfront biedt een grote concurrentie met het huidige stadscentrum	2	1	1	2	3	4	1	1	3	3
	11. Zonder aansluiting bij de lokale identiteit dreigt maatschappelijke weerstand en blijft het project geïsoleerd van de bestaande stad.										
M4 / Z17	Huidige bewoners Lelystad voelen zich niet aangetrokken tot het Waterfront en is "niet-Lelystads"	2	2	1	3	3	2	2	1	2	3
M9 / Z22	Het project is niet goed verbonden met de bestaande stad en raakt geïsoleerd	3	2	4	3	3	4	1	1	3	3
	12. Slechte afstemming en transparantie met essentiele stakeholders vertragen besluitvorming en ondermijnen vertrouwen.										
M1 / Z14	Partners (Provincie, Waterschap en het Rijk) geven geen akkoord op het projectplan	3	1	2	4	3	1	1	1	4	1
M6 / Z19	Projectplan gaat niet door of voor lange termijn on hold gezet	2	1	4	4	3	3	1	4	4	3

© Arcadis 2025

4. Onderzoeksresultaten Risico's 2/2

Bevindingen:

1. Risico's nr.1 'Landaanwinning', 8 'Mobiliteitsconcept', 9 'conflict huidige bedrijven', 11 'aansluiting lokale identiteit' en 12 'afstemming met partners' zijn Top Risico's van het project.
2. Risico's zijn hoger bij MET dan ZONDER.
3. Risico nr. 12 'afstemming met stakeholders' zijn bij beide varianten hoog.
4. Risico's nr. 7 'Verdichtingsdoel' is hoger bij MET dan ZONDER
5. Risico nr. 10 'populariteit stadscentrum' is hoger bij ZONDER dan MET (meestal andersom)



Noot: Kansentabel van vorige pagina is geprojecteerd op 9x grid. X-as is "kans van optreden" en Y-as is "impact". Verdeling van beide assen zijn gelijk: L=Laag, M=Medium en H=Hoog.

Noot2: Gekozen voor een grid is om de verschillen tussen MET en ZONDER grafisch weer te geven.

© Arcadis 2025





Arcadis. Improving quality of life.

© Arcadis 2025

Memo

ONDERWERP
Financiële haalbaarheid varianten Waterfront

PROJECTNUMMER
30280911

DATUM
22 september 2025

ONZE REFERENTIE
<DocId>:3.0

VAN
Tristan Kunen, Silvijn van Rens en Bas Muijsson (Brink) / Cor Fokkinga (Arcadis)

AAN
Gemeente Lelystad

Deze memo laat de bevindingen zien van de eerste vingeroefeningen om de financiële haalbaarheid van de beide varianten van de (her)ontwikkeling van het Waterfront te bepalen. De berekeningen zijn in gezamenlijkheid tussen Brink en Arcadis opgesteld.

De opdracht voor deze financiële haalbaarheidsberekeningen is te bepalen onder welke voorwaarden beide varianten (financieel) haalbaar (te maken) zijn. Om de haalbaarheidsberekeningen in een kort tijdsbestek te kunnen opstellen is gebruik gemaakt van het rekenmodel voor de gebiedsexploitatie van het Waterfront in 2023, zoals dat beschreven is in de notitie financiële haalbaarheid Waterfront d.d. 20 november 2023. In het model hebben we alle prijzen geïndexeerd en de hoeveelheden aangepast op basis van de twee varianten. Dit betekent dat de uitgedachte (uitvoerings)techniek van 2023 ook nu is toegepast en alle gehanteerde percentages voor bijvoorbeeld de indirecte kosten, onvoorzien, plankosten etc hetzelfde zijn gebleven. Dit betekent dus dat de doorrekening op hoofdlijnen is opgesteld om te zorgen dat er een vergelijk tussen de varianten kan plaatsvinden.

De werkzaamheden zijn als volgt uitgevoerd:
1. Maken van ruimtegebruikskaarten van de varianten (Arcadis)
2. Bepalen ruimtegebruik en uitgangspunten (Arcadis)
3. Opstellen kostenramingen (Arcadis)
4. Opstellen vastgoedexploitatie (Brink)
5. Combineren van de ramingen en vastgoedexploitatie met aangeleverde kostenramingen in BuCa (Brink)

Algemene uitgangspunten:
- De stedenbouwkundige varianten van Arcadis.
- De volumes uit de stedenbouwkundige varianten zijn leidend.
- Het gewenste woonprogramma vanuit de ‘Lelystadse Mix’ is deels aangepast t.a.v. het minimaal woonoppervlak per woningtype. Dit om te komen tot een programma waarbij sprake is van een marktconforme grondprijs onder de woningen. Daar waar in de exercitie uit 2023 woningen beleidsmatig te goedkoop moesten worden afgeprijsd – met als gevolg negatieve grondwaardes – is dit nu grotendeels niet meer het geval. De ‘Lelystadse Mix’ schrijft categorieën voor die gebaseerd zijn op prijsgrenzen, minimale grootte van een woning en één parkeerplaats per woning (+0,6 voor bezoekersparkeren). Voor sommige woningtypes leidde deze combinatie tot niet marktconforme woonproducten. Deze ‘optimalisatie’ is afgestemd met het projectteam en beleidsmedewerkers van Wonen.
- Het programma voor de niet-wonen functies is overgenomen uit het ontwerp bestemmingsplan Waterfront. In de variant zonder landaanwinning komt extra ruimte vrij voor overig commercieel / bedrijventerrein, omdat hier grond aangekocht moet worden van een onderneming. Voor de niet-wonen functies is gerekend met de daarvoor geldende parkeernormen vanuit het nu vigerende gemeentelijke beleid.
- Uitgangspunt is dat 50% van de alle parkeerplaatsen onder de nieuwe bebouwing gerealiseerd wordt en de andere helft niet. Dit komt neer op 0.8 parkeerplaats per woning onder de bebouwing. Op 35% van het totale aantal parkeerplaatsen zal een daktuin (met waterberging) gerealiseerd worden. De resterende 15% van de parkeerplaatsen wordt opgelost op maaiveld (zonder daktuin).
- Voor beide varianten geldt dat in een nadere verdiepingsslag moet worden uitgezocht hoe en waar op maaiveld (daktuin) parkeerplaatsen worden gesitueerd. Op een dergelijk detailniveau is nog niet ontworpen.
- Alleen de kosten binnen de plangrenzen zijn meegenomen, daarbuiten niet.
- De eenheidsprijzen van de ‘oude’ kostenraming van Arcadis uit 2023 zijn geïndexeerd.

- Hoeveelheden in de ‘oude’ raming zijn aangepast aan de ontwerpen.
- Er wordt géén sportcomplex in de varianten aangelegd (zoals wel het geval was in eerdere ontwerpen).
- Er is zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij de uitgangspunten van het ontwerp dat ten grondslag lag aan het ontwerp bestemmingsplan uit 2023.
- Er is geen rekening gehouden met eventuele bijdragen dan wel subsidies van overige stakeholders.
- Rekenkundig is uitgegaan van een gemeentelijke grondexploitatie, hetgeen inhoudt dat wordt gerekend met een discontovoet van 2,0% in aansluiting op het BBV.

Variant 1



Uitgangspunten variant 1:
- De kosten voor de volgende zaken zijn opgenomen in de berekening:
  - De verplaatsingskosten voor de dijk.
  - De aanleg van een natuureiland ter compensatie. Dit eiland is nog net zo groot als in het oude Mecanoo-plan.
  - De landaanwinning en de aanleg van een strand.
- Er zijn géén kosten meegenomen voor de (eventuele) aanpassing van de Houtribweg.
- Het te ontwikkelen gebied krijgt de bestemming wonen en dit kan door de afstanden tot de bedrijvigheid ten zuiden van de Houtribweg.
- De parkeerplaatsen ten zuiden van de Houtribweg die nog wel in het plan Mecanoo zaten zijn (vooralsnog) niet meegenomen in de berekeningen.
- Onder de kostenpost “Kosten maatregelen” is ook rekening gehouden met de aanleg van daktuinen op de overdekte parkeervoorzieningen op maaiveld.

Het plan voorziet in het volgende programma:
- 3.357 woningen
- 2.830 halfverdiepte/gebouwde parkeerplaatsen en 2.830 maaiveld parkeerplaatsen, waarvan 1.981 onder een dak.
- 9.900 m² bvo maatschappelijk / commercieel

In onderstaande tabel zijn de twee hoofdkostenposten uitgesplitst.

Woonrijp maken en kosten maatregelen		VARIANT 1
Realiseren natuurgebied	€	10,8 mln
Landaanwinning inclusief realisatie dijk en kust inrichting (inclusief strand)	€	16,8 mln
Inrichting openbaar gebied buiten woonvlekken	€	11,0 mln
Inrichten openbaar gebied binnen woonvlekken	€	2,8 mln
Realiseren strandvoorzieningen, uitkijktoren en verplaatsen loswal	€	2,9 mln
Inrichting van daktuinen met extra waterberging boven op parkeervoorzieningen	€	27,5 mln
Totaal woonrijp maken en kosten maatregelen	€	71,8 mln

Op basis van de kostenopzet van 2023 is het niet mogelijk om een eenduidige uitsplitsing te maken naar kosen voor landaanwining, realisatie van de dijk en de kust inrichting (inclusief strand). Daarom zijn deze kosten als geheel opgenomen.

Variant 2



Uitgangspunten variant 2:

- De kosten voor de volgende zaken zijn opgenomen in de berekening:
  - De verplaatsingskosten voor de bestaande tennisvereniging.
  - De verlegging van de Houtribweg.
  - De verwerving van het bedrijf aan de Zuiveringweg 125.
  - De verwerving van een deel van de uitgeefbare bedrijfskavel aan de Vaartweg.
- Er zijn géén kosten meegenomen voor het aanpassen/verzwaren van de bestaande dijk.
- Er zijn kosten meegenomen voor het aanleggen van een strand. Er is geen rekening gehouden met de compensatie van natuurwaarden zoals in variant 1 met een natuureiland.
- Het te ontwikkelen gebied krijgt de bestemming gemengd gebied waardoor het zo dicht mogelijk bij bedrijvigheid gerealiseerd kan worden.
- Onder de kostenpost “Kosten maatregelen” is ook rekening gehouden met de aanleg van daktuinen op de overdekte parkeervoorzieningen op maaiveld.

Het plan voorziet in het volgende programma:
- 3.035 woningen
- 2.642 halfverdiepte/gebouwde parkeerplaatsen en 2.642 maaiveld parkeerplaatsen, waarvan 1.850 onder een dak.
- 9.900 m² bvo maatschappelijk / commercieel plus 13.900 m² commercieel/bedrijventerrein ten zuiden weg.

In onderstaande tabel zijn de twee hoofdkostenposten uitgesplitst.

Woonrijp maken en kosten maatregelen		VARIANT 2
Realiseren natuurgebied	€	-
Landaanwinning inclusief realisatie dijk en kust inrichting (inclusief strand)	€	7,4 mln
Inrichting openbaar gebied buiten woonvlekken	€	16,0 mln
Inrichten openbaar gebied binnen woonvlekken	€	1,8 mln
Realiseren strandvoorzieningen, uitkijktoren en verplaatsen loswal	€	3,0 mln
Inrichting van daktuinen met extra waterberging boven op parkeervoorzieningen	€	27,0 mln
Totaal woonrijp maken en kosten maatregelen	€	55,2 mln

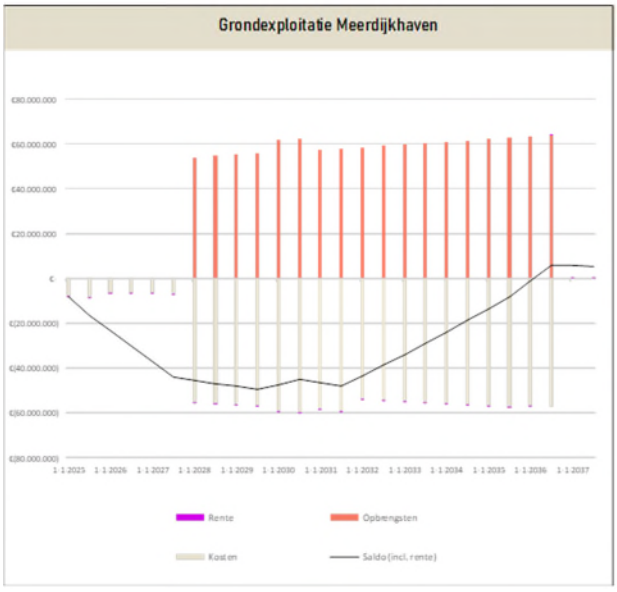
Op basis van de kostenopzet van 2023 is het niet mogelijk om een eenduidige uitsplitsing te maken naar kosen voor landaanwining, realisatie van de dijk en de kust inrichting (inclusief strand). Daarom zijn deze kosten als geheel opgenomen. Het plan voorziet wel in de aanleg van een strand langs de dijk en daarvoor moeten er kribben worden aangelegd. Ook zijn de kosten voor de kust inrichting (inclusief strand) meegenomen in deze raming. Dit betekent dus dat ook de aanleg en realisatie van een ‘stads’strand best kostbaar is.

Variant 1

GRONDKOSTEN		
Post		**Totaal**
Verwerving grond en opstallen	€	3.050.000
Onderzoekskosten	€	770.000
Woonrijp maken	€	3.290.000
Kosten maatregelen	€	68.500.000
Bovenplanse kosten	€	340.000
Ontwikkeling en toezicht	€	23.800.000
Totale grondkosten	**€**	**99.700.000**

Vastgoedexploitatie			
Post	**Aantal**		**Totaal**
App. 1	101	€	3.650.000
App. 2	369	€	13.200.000
App. 3	0	€	-
App. 4	280	€	15.400.000
App. 5	470	€	39.100.000
App. 6	470	€	47.700.000
App. 7 (Huur Midden)	481	€	-110.000
App. 8 (Soc. huur)	1.007	€	15.400.000
EGW	179	€	12.000.000
WONINGEN	**3.357**	**€**	**146.400.000**
Maaiveld Hubs	0	€	-
Maaiveld in Clusters onder dek	2.830	€	-14.700.000
Parkeergarage	0	€	-
Half verdiept / gebouwd MH	2.830	€	-33.500.000
Half verdiept bez BK	0	€	-
Maaiveld buiten clusters MH	0	€	-
Extra 2	0	€	-
Ondergronds	0	€	-
PARKEREN	**5.660**	**€**	**-48.200.000**
Parkzone	0 m² bvo	€	-
Hotel + avondvertier	0 m² bvo	€	-
Hotel met waterpark	0 m² bvo	€	-
Adventure park + Indoor entertainment	0 m² bvo	€	-
SPORTZONE (LEISURE)	**0 m² bvo**	**€**	-
COMMERCIEEL	**0 m² bvo**	**€**	-
Basisschool	2.500 m² bvo	€	490.000
Maatschappelijk vastgoed	1.464 m² bvo	€	210.000
Supermarkt	2.500 m² bvo	€	4.680.000
Zorgfuncties	3.436 m² bvo	€	860.000
Overig Commercieel+Bedrijventerrein	0 m² bvo	€	-
MAATSCHAPPELIJK / COMMERCIEEL	**9.900 m² bvo**	**€**	**6.240.000**
Resultaat vastgoedexploitatie		**€**	**104.400.000**

Grondexploitatie Meerdijkhaven	Prijspeil		Bedrag
Boekwaarde		€	-
Grondkosten		€	-99.700.000
Grondopbrengsten		€	-
Vastgoedkosten		€	-798.400.000
Opbrengsten		€	902.900.000
Saldo nominaal	**1-1-2025**	**€**	**4.720.000**
Grondkostenontwikkeling		€	14.000.000
Vastgoedkosten- en Opbrengstenontwikkeling		€	21.900.000
Saldo cashflow	**31-12-2037**	**€**	**12.600.000**
Rente		€	-7.190.000
Eindwaarde	**31-12-2037**	**€**	**5.420.000**
Saldo NCW	**1-1-2025**	**€**	**4.190.000**

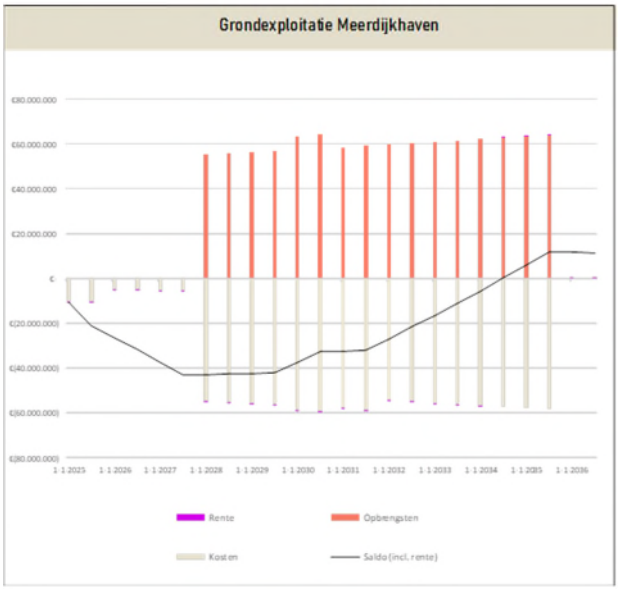


Variant 2

GRONDKOSTEN		
Post		**Totaal**
Verwerving grond en opstallen	€	10.300.000
Onderzoekskosten	€	320.000
Woonrijp maken	€	2.290.000
Kosten maatregelen	€	52.900.000
Bovenplanse kosten	€	340.000
Ontwikkeling en toezicht	€	19.700.000
Totale grondkosten	**€**	**86.000.000**

Vastgoedexploitatie			
Post	**Aantal**		**Totaal**
App. 1	91	€	3.290.000
App. 2	334	€	11.900.000
App. 3	0	€	-
App. 4	253	€	13.900.000
App. 5	425	€	35.400.000
App. 6	425	€	43.200.000
App. 7 (Huur Midden)	435	€	-99.000
App. 8 (Soc. huur)	910	€	13.900.000
EGW	162	€	10.900.000
WONINGEN	**3.035**	**€**	**132.400.000**
Maaiveld Hubs	0	€	-
Maaiveld in Clusters onder dek	2.642	€	-13.700.000
Parkeergarage	0	€	-
Half verdiept / gebouwd MH	2.642	€	-31.300.000
Half verdiept bez BK	0	€	-
Maaiveld buiten clusters MH	0	€	-
Extra 2	0	€	-
Ondergronds	0	€	-
PARKEREN	**5.284**	**€**	**-45.000.000**
Parkzone	0 m² bvo	€	-
Hotel + avondvertier	0 m² bvo	€	-
Hotel met waterpark	0 m² bvo	€	-
Adventure park + Indoor entertainment	0 m² bvo	€	-
SPORTZONE (LEISURE)	**0 m² bvo**	**€**	-
COMMERCIEEL	**0 m² bvo**	**€**	-
Basisschool	2.500 m² bvo	€	490.000
Maatschappelijk vastgoed	1.464 m² bvo	€	210.000
Supermarkt	2.500 m² bvo	€	4.680.000
Zorgfuncties	3.436 m² bvo	€	860.000
Overig Commercieel+Bedrijventerrein	13.900 m² bvo	€	1.440.000
MAATSCHAPPELIJK / COMMERCIEEL	**23.800 m² bvo**	**€**	**7.670.000**
Resultaat vastgoedexploitatie		**€**	**95.100.000**

Grondexploitatie Meerdijkhaven	Prijspeil		Bedrag
Boekwaarde		€	-
Grondkosten		€	-86.000.000
Grondopbrengsten		€	-
Vastgoedkosten		€	-725.300.000
Opbrengsten		€	820.300.000
Saldo nominaal	**1-1-2025**	**€**	**9.090.000**
Grondkostenontwikkeling		€	11.200.000
Vastgoedkosten- en Opbrengstenontwikkeling		€	18.800.000
Saldo cashflow	**31-12-2036**	**€**	**16.600.000**
Rente		€	-5.070.000
Eindwaarde	**31-12-2036**	**€**	**11.500.000**
Saldo NCW	**1-1-2025**	**€**	**9.100.000**



Conclusies:

- De begrote grondkosten voor variant 1 zijn ca. € 100 miljoen. Belangrijkste kostenpost die voor het verschil zorgt met 2023 zijn de kosten voor het inrichten van de daktuinen op de parkeervoorzieningen (circa € 28 miljoen).
- De begrote grondkosten voor variant 2 zijn ca. € 86 miljoen (inclusief € 27 miljoen voor de daktuinen).
- Om de varianten minimaal kostendekkend te maken moeten er in variant met landaanwinning circa 3.350 woningen gerealiseerd worden en in de variant zonder landaanwinning circa 3.050 woningen. Daarbij zijn de minimale woonoppervlaktes uit de 'Lelystadse Mix' losgelaten. Wel wordt rekening gehouden met 2/3e betaalbaar, waarvan 30% sociaal.
- Gebouwd parkeren als kwaliteit drukt op beide varianten. Let op: er is in de varianten nu nergens een volledig ondergrondse parkeeroplossing doorgerekend. Deze oplossing is significant duurder dan de huidige oplossing.
- De belangrijkste knoppen voor de haalbaarheid zijn het woningbouwprogramma en de parkeeroplossing. Als we 100 woningen volgens de gehanteerde mix toevoegen levert dat circa € 2,3 mln extra op (netto contante waarde).

WOONPROGRAMMA (Lelystads Mix)													
Woningtype	Huur/ Koop	m² GO	Vormfactor	m² BVO	Segmentatie (%)	Aantal V1	m² BVO V1	Aantal V2	m² BVO V2	Categorie	VON/huur ex. BTW	VON/huur incl. BTW	Res. GW per won.
App. 1	Koop	45 m²	0,75	60 m²	3,0%	101	6.042	91	5.461	Betaalbaar <€289.000	€ 238.990	€ 250.000	€ 36.126
App. 2	Koop	55 m²	0,76	72 m²	11,0%	369	26.584	334	24.028	Betaalbaar <€289.000	€ 274.000	€ 285.000	€ 35.747
App. 3	Koop	70 m²	0,76	92 m²	0,0%	0	0	0	0	Betaalbaar <€289.000	€ 274.000	€ 285.000	€ -10.473
App. 4	Koop	81 m²	0,77	105 m²	8,3%	280	29.370	253	26.546	Betaalbaar <€405.000	€ 390.000	€ 401.000	€ 54.882
App. 5	Koop	109 m²	0,78	140 m²	14,0%	470	65.789	425	59.463	Vrij	€ 521.282	€ 533.000	€ 83.235
App. 6	Koop	134 m²	0,79	170 m²	14,0%	470	79.887	425	72.205	Vrij	€ 619.483	€ 631.000	€ 101.586
App. 7 (Huur Midden)	Huur	70 m²	0,76	92 m²	14,3%	481	44.252	435	39.997	Betaalbaar <€1.072 mnd.	€ 1.000	€ 1.000	€ -226
App. 8 (Soc. huur)	Huur	70 m²	0,76	92 m²	30,0%	1.007	92.642	910	83.734	Sociale huur	€ -	€ 11.000	€ 15.303
EGW	Koop	119 m²	0,79	150 m²	5,3%	179	26.853	162	24.271	Vrij	€ 511.489	€ 523.000	€ 67.212
Totaal		86 m²	0,77	111 m²	100,0%	3.356	371.416	3.034	335.703				

Samenvattende conclusie

Op basis van de nu ingetekende varianten en daarbij horende programma, ruimtegebruik, (beleids)uitgangspunten, etc. en onze inschatting van realistische prijzen (bouwkosten, VON-prijzen, grondkosten) nu enerzijds en een inschatting van prijsontwikkelingen anderzijds, verwachten we dat een nagenoeg budgetneutraal plansaldo mogelijk is bij beide varianten.
Met dien verstande dat we weten dat al bepaalde keuzes zijn gemaakt in programma en parkeren. En dat een gebiedsontwikkeling een langjarig proces is waar we nooit exact gaan uitkomen op het vooraf geraamde plansaldo.

Maar ook dat op basis van dat plansaldo, robuustheid, flexibiliteit en bijsturingsmogelijkheden we voldoende vertrouwen hebben om deze gebiedsontwikkeling door te zetten. Waarbij risico's voor een deel beheersbaar gemaakt kunnen worden, maar bepaalde risico's ook geaccepteerd dienen te worden. Als het nodig is, zijn er gedurende het ontwikkelproces nog keuzes te maken om het plan verder te optimaliseren (woningdifferentiatie, aantal parkeerplaatsen, type parkeeroplossing, aantal woningen i.r.t. ruim opgezette plan bij landaanwinning (de variant zonder landaanwinning kent hier minder ruimte voor)).

Waarbij het wel zo is dat de variant met landaanwinning in de basis meer kansen biedt in het kader van een uniek woonmilieu en optimale waterbeleving, maar tegelijkertijd minder eenvoudig is om te faseren als gevolg van de voorfinanciering van de landaanwinning. Het verdient aandacht om aan de voorkant goed na te denken over ontwikkelstrategie en de impact daarvan op haalbaarheid, risico's, uitvoerbaarheid en wat dit vraagt van de gemeente zelf maar ook van de markt.