Notitie / Memo

Haskoning Nederland B.V.
Mobility & Infrastructure

Aan:	Gemeente Lelystad
Van:	Projectteam Haskoning
Datum:	12 maart 2026
Kopie:	-
Ons kenmerk:	BJ1923-HAS-ME-1
Classificatie:	Vertrouwelijk
Gecontroleerd door	Intern

Onderwerp: **Uitgangspuntennotitie Verkeer Aanvulling MER Waterfront Lelystad**

---

1 Aanleiding

De gemeente Lelystad wil het Waterfront stedelijke kust Lelystad ontwikkelen. De gebiedsontwikkeling omvat tussen de 1.500 en 3.000 woningen aan de kust van Lelystad. Om deze gebiedsontwikkeling mogelijk te maken, wordt een MER opgesteld door Haskoning. Onderdeel van het MER is een verkeersonderzoek inclusief berekeningen met het verkeersmodel STRAVELA. Het MER is opgesteld in 2023, waarbij nu gevraagd is om een aanvulling te onderzoeken met een extra alternatief en de twee eerdere alternatieven opnieuw te berekenen. In deze memo worden de uitgangspunten met betrekking tot het verkeersmodel beschreven.

2 Studiegebied

Het studiegebied van Waterfront is in onderstaande figuur 1 en 2 weergegeven met onderscheid naar verschillende buurtschappen. Dit betreft de totale ontwikkeling.



Figuur 1: Masterplan Waterfront [Mecanoo, 2022]



Figuur 2: Stedenbouwkundige verbeelding van alternatief zonder landaanwinning

3 Alternatieven en prognosejaren

In de volgende tabel zijn de alternatieven en prognosejaren weergegeven die in de studie worden berekend.

#	Naam	Jaar	Ontwikkeling	Doel
1	Referentie 2040	2040	Zonder ontwikkeling	Inzicht in verkeerssituatie zonder ontwikkeling 2040
2	Plansituatie 2040 met landaanwinning	2040	Gehele ontwikkeling	Inzicht in 2040 met gehele ontwikkeling
3	Plansituatie 2040 zonder landaanwinning	2040	Gedeeltelijke ontwikkeling	Inzicht in 2040 met gedeeltelijke ontwikkeling
4	Plansituatie 2040 volwaardig binnendijks	2040	Gehele ontwikkeling	Inzicht in 2040 met gehele ontwikkeling binnendijks

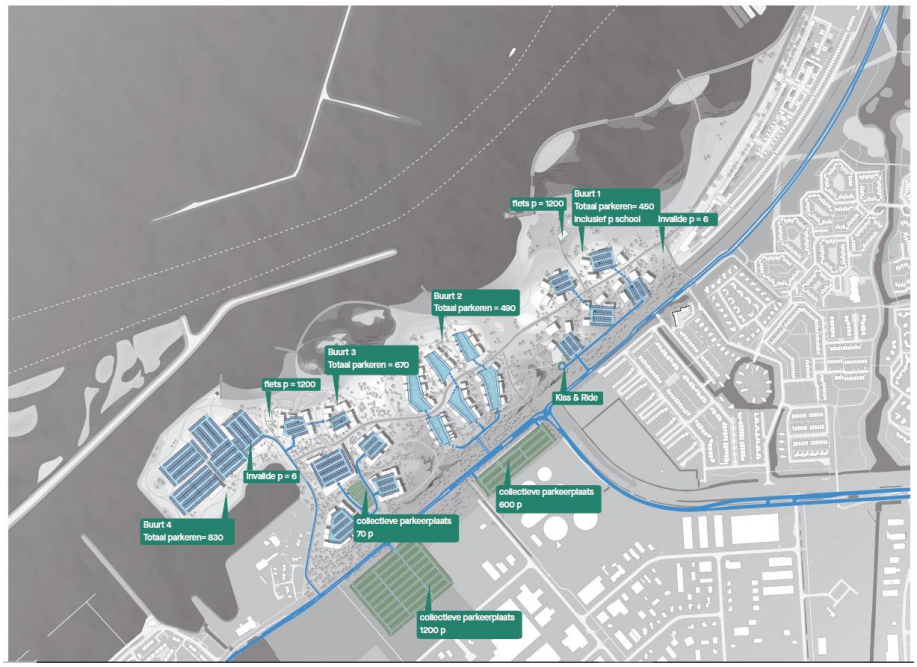
4 Netwerken

De verkeersnetwerken van Waterfront worden gebaseerd op:

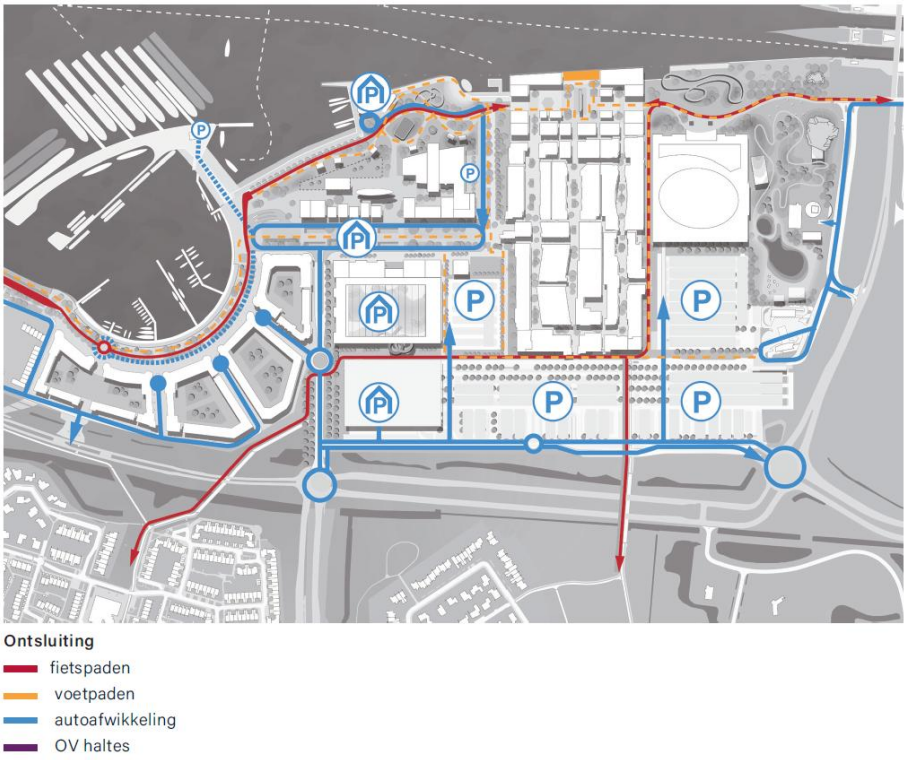
- Referentie 2040: conform het netwerk 2040 zoals opgenomen in STRAVELA (o.a. A6 verbreding Almere – Lelystad naar 2x3 rijstroken en Rondweg Zuid (Laan van Nieuwland), met aansluiting op A6)
- Alternatieven 2 en 3: figuren 3, 4 en 5 van deze nota (zie hieronder), waarbij alternatief 3 een beperkter netwerk heeft
- Alternatief 4: figuur 6 van deze nota (zie hieronder)



Figuur 3: Netwerken Alternatieven 2 en 3 Meerdijkhaven en Saerdam



Figuur 4: Parkeren Alternatieven 2 en 3 Meerdijkhaven en Saerdam



Figuur 5: Netwerken en parkeren Alternatieven 2 en 3 Bataviakwartier



Figuur 6: Netwerk Alternatief 4

Voor de overige infrastructurele aanpassingen wordt aangesloten bij het verkeersmodel 2040 en betreft onder andere:

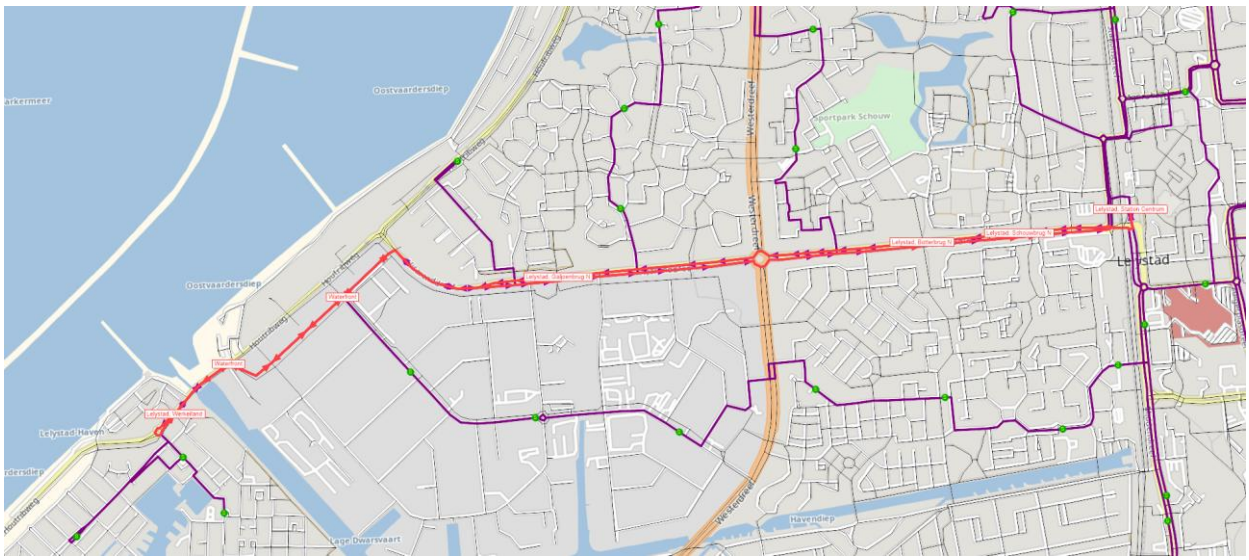
- A6 verbreding Almere – Lelystad naar 2x3 rijstroken
- Rondweg Zuid (Laan van Nieuwland), met aansluiting op A6)
- Aanpassing busstation Lelystad inclusief herinrichting Middenweg
- Wegenstructuur Zuiderhage

In onderstaande afbeelding is het langzaam verkeer netwerk opgenomen zoals voorzien bij de ontwikkeling van Waterfront. Dit is bij alle alternatieven identiek.



Figuur 7: Langzaam verkeer netwerk Waterfront

Voor het openbaar vervoer is een directe busverbinding tussen de halte Lelystad Werkeiland en Lelystad Centraal station toegevoegd met een frequentie van 4 keer per uur per richting. Ter hoogte van Waterfront komen er twee haltes bij; een ter hoogte van de aansluiting van de Oostvaardersdijk op de Houtribweg (helemaal in het zuiden van het plangebied) en een ter hoogte van de Zuiveringsweg. Ook dit is bij alle alternatieven identiek. In onderstaande Figuur 8 is de route van deze nieuwe busverbinding en de ligging van de haltes opgenomen.



Figuur 8: Aanvullende directe busverbinding Waterfront - Lelystad Centraal station

5 Sociaaleconomische gegevens

Voor de sociaaleconomische gegevens voor de referentiesituatie 2040 wordt aangesloten bij het geactualiseerde STRAVELA-verkeersmodel (Antea Group, 22 oktober 2025). In 2040 zijn onder andere de volgende gebiedsontwikkelingen meegenomen:

- Waterfront 3.000 woningen
- Zuiderhage 13.028 woningen en 8.816 arbeidsplaatsen;
- Campuszone 2.168 woningen;
- Stadhart-Oost 1.882 woningen;
- Bedrijventerrein LAB/Larserpoort/Zuiderpoort 14.246 arbeidsplaatsen;
- Bedrijventerrein Flevokust Haven 7140 arbeidsplaatsen.

Voor de referentiesituatie 2040 zijn de 3.000 woningen van Waterfront uit het verkeersmodel gehaald.

De gebiedsontwikkeling Waterfront bevat 3 alternatieven: alternatief 1 met landaanwinning en 3000 woningen, alternatief 2 zonder landaanwinning met 796 woningen en alternatief 3 zonder landaanwinning met 3000 woningen. In onderstaande tabel is de invulling per alternatief opgenomen.

Deelgebied	Planonderdeel	Functie/specificatie	Huidige aantallen/omvang	MER 2023		Aanvulling MER 2026
				Alternatief met landaanwinning (V-VKA)	**Alternatief zonder landaanwinning**	**Binnendijks+ alternatief**
				Landaanwinning met natuurontwikkeling zoals onderzocht in 2023	***Minimale woningbouwopgave (circa 800 woningen) op bestaande grond***	***Nieuw alternatief, uitgaande van maximale woningbouwontwikkeling op bestaande grond***
Bataviakwartier	*Bataviastad*	Retail (fashion outlet)	• Detailhandel: 19.862 m2 wvo • Totale leegstand: 3.031 m2 wvo (incl. unit 510/ oude sportmuseum) *(Peildatum 27-10-2022)*	± 10.000 m2 bvo extra	± 6.000m2 bvo extra	± 6.000m2 bvo extra
		Horeca	• Horeca: 1.438 m2 wvo *(Peildatum 27-10-2022)*	± 7.000 m2 bvo extra	± 1.000m2 bvo extra	± 1.000m2 bvo extra
		Hotel (boetiekhotel)	*niet aanwezig in huidige situatie*	max. 25 kamers, max. 3-4 verdiepingen	*niet aanwezig in dit alternatief*	*niet aanwezig in dit alternatief*
		Leisure (indoor attracties en reuzenrad)	*niet aanwezig in huidige situatie*	± 4.000 m2, avondopening (in beginsel), terrassen buiten en ook ruimte binnen	Reuzenrad t.h.v. Zuidpoort	Reuzenrad t.h.v. Zuidpoort
		Bezoekers	2.8 miljoen per jaar	3.2 miljoen per jaar	3.2 miljoen per jaar	3.2 miljoen per jaar
	Museum Batavialand	Bezoekers	95.000 per jaar	± 120.000 bezoekers per jaar	± 120.000 bezoekers per jaar	± 120.000 bezoekers per jaar

Deelgebied	Planonderdeel	Functie/specificatie	Huidige aantallen/omvang	MER 2023		Aanvulling MER 2026
				Alternatief met landaanwinning (V-VKA)	**Alternatief zonder landaanwinning**	**Binnendijks+ alternatief**
				Landaanwinning met natuurontwikkeling zoals onderzocht in 2023	***Minimale woningbouwopgave (circa 800 woningen) op bestaande grond***	***Nieuw alternatief, uitgaande van maximale woningbouwontwikkeling op bestaande grond***
	Bataviahaven	Leisure	9 ligplaatsen en 500 afvaarten per jaar	• Aantal ligplaatsen riviercruises neemt niet toe, andere ligging • Bruine vloot/recreatievaart (overnachtingshaven) komt geen ligplaatsen bij • Locatie aantrekkelijker als vaardoel voor Markermeer, mogelijk meer overnachtingen binnen gelijk aantal ligplaatsen (recreatie) • 700 afvaarten per jaar	• Aantal ligplaatsen riviercruises neemt niet toe, andere ligging • Bruine vloot/recreatievaart (overnachtingshaven) komt geen ligplaatsen bij • Locatie aantrekkelijker als vaardoel voor Markermeer, mogelijk meer overnachtingen binnen gelijk aantal ligplaatsen (recreatie) • 700 afvaarten per jaar	• Aantal ligplaatsen riviercruises neemt niet toe, andere ligging • Bruine vloot/recreatievaart (overnachtingshaven) komt geen ligplaatsen bij • Locatie aantrekkelijker als vaardoel voor Markermeer, mogelijk meer overnachtingen binnen gelijk aantal ligplaatsen (recreatie) • 700 afvaarten per jaar
	Boardwalk/promenade	Groen; leisure (outdoor attracties buiten); cultuur	*niet aanwezig in huidige situatie*	• 50.000 bezoekers per jaar (extra t.o.v. andere bestemmingen	*niet aanwezig in dit alternatief*	*niet aanwezig in dit alternatief*
	Hotel Diner Show	Hotel en entertainment	*niet aanwezig in huidige situatie*	150 kamers, 800 zitplaatsen, max. 15 verdiepingen	*niet aanwezig in dit alternatief*	*niet aanwezig in dit alternatief*
	Hotel Waterpark	Hotel en dagrecreatie (waterpark binnen/subtropisch zwemparadijs)	*niet aanwezig in huidige situatie*	400 kamers, 15.000 m2 bvo, max. 8 verdiepingen	400 kamers, 15.000 m2 bvo, max. 8 verdiepingen	400 kamers, 15.000 m2 bvo, max. 8 verdiepingen

Deelgebied	Planonderdeel	Functie/specificatie	Huidige aantallen/omvang	MER 2023		Aanvulling MER 2026
				Alternatief met landaanwinning (V-VKA)	**Alternatief zonder landaanwinning**	**Binnendijks+ alternatief**
				Landaanwinning met natuurontwikkeling zoals onderzocht in 2023	***Minimale woningbouwopgave (circa 800 woningen) op bestaande grond***	***Nieuw alternatief, uitgaande van maximale woningbouwontwikkeling op bestaande grond***
	Adventurepark/Cellnex	Bedrijventerrein (leisure attractiepark)	*niet aanwezig in huidige situatie*	3.500 m2 bvo, 200.000 bezoekers per jaar	3.500 m2 bvo, 200.000 bezoekers per jaar	3.500 m2 bvo, 200.000 bezoekers per jaar
	Grootschalige voorzieningen	Leisure (grootschalige voorzieningen voor bijv. theater/entertainment/show/geen festival of pretpark)	*niet aanwezig in huidige situatie*	max. 20.000 m2 bvo, max. 600.000 bezoekers (extra)	max. 20.000 m2 bvo, max. 600.000 bezoekers (extra)	max. 20.000 m2 bvo, max. 600.000 bezoekers (extra)
	Evenementen	Maatgevende evenementen	Toegestaan: max. 10 per jaar op de Lelybaan (categorie 2). In de havenkom is er geen max. aantal evenementen	Meer evenementen (**verdubbeling** t.o.v. huidig). Maatgevend zijn de HISWA (20.000 bezoekers op één dag) en Oldtimerdag (30.000 bezoekers over 5 dagen)	Meer evenementen (**50% meer** t.o.v. huidig). Maatgevend zijn de HISWA (20.000 bezoekers op één dag) en Oldtimerdag (30.000 bezoekers over 5 dagen)	Meer evenementen (**50% meer** t.o.v. huidig). Maatgevend zijn de HISWA (20.000 bezoekers op één dag) en Oldtimerdag (30.000 bezoekers over 5 dagen)
	Parkeren	Maaiveld	3.143 parkeerplaatsen	3.200 parkeerplaatsen	3.200 parkeerplaatsen	3.200 parkeerplaatsen
		Garage/dek	180 parkeerplaatsen	1.100 parkeerplaatsen, waarvan 180 in bestaande parkeergarage en **920 extra** parkeerdekken (4 lagen)	640 parkeerplaatsen, waarvan 180 in bestaande parkeergarage en **460 extra** parkeerdekken (2 lagen)	640 parkeerplaatsen, waarvan 180 in bestaande parkeergarage en **460 extra** parkeerdekken (2 lagen)

Deelgebied	Planonderdeel	Functie/specificatie	Huidige aantallen/omvang	MER 2023		Aanvulling MER 2026
				Alternatief met landaanwinning (V-VKA)	**Alternatief zonder landaanwinning**	**Binnendijks+ alternatief**
				Landaanwinning met natuurontwikkeling zoals onderzocht in 2023	***Minimale woningbouwopgave (circa 800 woningen) op bestaande grond***	***Nieuw alternatief, uitgaande van maximale woningbouwontwikkeling op bestaande grond***
Saerdam, Vliegend Hert en Fortuijn	*Stadsstrand / boulevard met lokale functie*	Groen; openbare ruimte	*niet aanwezig in huidige situatie*	geen max. aantal bezoekers (beoordelen als openluchtbad i.h.k.v. geluid	Geen volwaardig strand	Volwaardig strand aan de dijk ter hoogte van de nieuwe woonwijken (aanvoer zand via markt)
	Parkeren	Parkeerplaats	*niet aanwezig in huidige situatie*	Men kan gebruik maken van de nieuwe collectieve parkeerplaatsen aan de Visarenddreef of van de parkeerplaatsen Bataviakwartier	*niet aanwezig in dit alternatief*	Parkeervoorziening onder maaiveld (anders dan de parkeervoorziening voor wonen)
Meerdijkhaven		Totaal aantal woningen	*niet aanwezig in huidige situatie*	**3.000**	**796**	**3.000** (150 woningen per ha, gem. 3-15 woonlagen)

Deelgebied	Planonderdeel	Functie/specificatie	Huidige aantallen/omvang	MER 2023		Aanvulling MER 2026
				Alternatief met landaanwinning (V-VKA)	**Alternatief zonder landaanwinning**	**Binnendijks+ alternatief**
				Landaanwinning met natuurontwikkeling zoals onderzocht in 2023	***Minimale woningbouwopgave (circa 800 woningen) op bestaande grond***	***Nieuw alternatief, uitgaande van maximale woningbouwontwikkeling op bestaande grond***
		Totaal aantal parkeerplaatsen	*niet aanwezig in huidige situatie*	**6.400** (1p per woning en 3400 collectief)	**1.616** (1p per woning + 820 collectief)	**5.300** (1 p per woning (ondergronds) + 2.300 collectief -->niet op maaiveld maar collectief in gebouwde collectieve parkeervoorziening (parkeerhub).

Deelgebied	Planonderdeel	Functie/specificatie	Huidige aantallen/omvang	MER 2023		Aanvulling MER 2026
				Alternatief met landaanwinning (V-VKA)	**Alternatief zonder landaanwinning**	**Binnendijks+ alternatief**
				Landaanwinning met natuurontwikkeling zoals onderzocht in 2023	***Minimale woningbouwopgave (circa 800 woningen) op bestaande grond***	***Nieuw alternatief, uitgaande van maximale woningbouwontwikkeling op bestaande grond***
		Totaal aantal voorzieningen	*niet aanwezig in huidige situatie*	**Totaal: ca 11.005 m2 bvo** • Supermarkt 2500 m2 • Basisschool 400 leerlingen (1600 m2) • Schoolplein 2.000 m2 • Parkeren 280 m2 • Kiss&ride 965 m2 • Fietsen 160 m2 • Gymzaal 600 m2 • Kinderopvang 300 m2 • Huisarts 950 m2 • Fysio 650 m2 • Tandarts 640 m2 • Verloskundige 63 m2 • Apotheker 280 m2 • Maatschappelijke dienstverlening 53 m2 Welzijn 800 m2 • Woon-zorg combinatie ntb. • Consultatiebureau ntb.	**Totaal ca 3.120 m2:** • Basisschool 200 leerlingen (max) 800 m2 • Schoolplein 1.000 m2 • Parkeren 140 m2 • Kiss&ride 500 m2 • Fietsen 80 m2 • Kinderopvang 150 m2 • Huisarts 200 m2 • Fysio 156 m2 • Tandarts 135 m2 • Woon-zorg combinatie ntb. • Consultatiebureau ntb.	**Totaal: ca 11.005 m2 bvo** • Supermarkt 2500 m2 • Basisschool 400 leerlingen (1600 m2) • Schoolplein 2.000 m2 • Parkeren 280 m2 • Kiss&ride 965 m2 • Fietsen 160 m2 • Gymzaal 600 m2 • Kinderopvang 300 m2 • Huisarts 950 m2 • Fysio 650 m2 • Tandarts 640 m2 • Verloskundige 63 m2 • Apotheker 280 m2 • Maatschappelijke dienstverlening 53 m2 Welzijn 800 m2 • Woon-zorg combinatie ntb. • Consultatiebureau ntb.

Deelgebied	Planonderdeel	Functie/specificatie	Huidige aantallen/omvang	MER 2023		Aanvulling MER 2026
				Alternatief met landaanwinning (V-VKA)	**Alternatief zonder landaanwinning**	**Binnendijks+ alternatief**
				Landaanwinning met natuurontwikkeling zoals onderzocht in 2023	***Minimale woningbouwopgave (circa 800 woningen) op bestaande grond***	***Nieuw alternatief, uitgaande van maximale woningbouwontwikkeling op bestaande grond***
	Ontsluitingsroutes		Ontsluiting van het Bataviakwartier via twee rotondes (museumweg en bataviaweg). Afslag van Houtribweg naar Oostvaardersdijk ter hoogte van het RWS steunpunt.	• Bataviakwartier krijgt 2 gelijkwaardige toegangen waarbij automobilisten direct naar collectieve parkeerplaatsen worden geleid. • Meerdijkhaven krijgt 4 toegangen op de Houtribweg met 1 toegang voor elk cluster.	• Bataviakwartier krijgt 2 gelijkwaardige toegangen waarbij automobilisten direct naar collectieve parkeerplaatsen worden geleid. • Meerdijkhaven krijgt 3 toegangen op de Houtribweg met 1 toegang voor elk cluster.	•Bataviakwartier krijgt 2 gelijkwaardige toegangen waarbij automobilisten direct naar collectieve parkeerplaatsen worden geleid. •Verlegging houtribweg, 2 ontsluitingen Meerdijkhaven in richting oude houtribweg (blijft behouden).

Vertaling naar input verkeersmodel
Input voor het verkeersmodel betreft het aantal inwoners per leeftijdscategorie, aantal arbeidsplaatsen, leerlingplaatsen en leisure.

De omrekening van aantal woningen naar inwoners gebeurt op basis van de kentallen, zoals gebruikt in het STRAVELA-verkeersmodel en betreft de volgende factoren:

Woningtype	Aantal	
Grondgebonden	2,15	personen per woning
Appartement	1,8	personen per woning

Tabel 1: Omrekenfactoren naar aantal inwoners

De onderverdeling per leeftijdscategorie is gebaseerd op basis van de reeds aanwezige verdeling in het verkeersmodel STRAVELA.

Het aantal leerlingplaatsen is overgenomen op basis van bovenstaande Tabel 1.

Voor de omrekening van m2 bedrijventerrein naar arbeidsplaatsen wordt de volgende omrekenfactor aangehouden: 1 arbeidsplaats per 50 m2 bedrijventerrein.

Voor leisure rekent het STRAVELA-verkeersmodel met het toevoegen van extra (auto) ritten van en naar leisure locaties. Bovengenoemde leisure locaties zijn op dezelfde manier toegevoegd.

Parkeren
De gebiedsontwikkeling voorziet in 1 parkeerplaats per woning voor de gehele ontwikkeling en collectieve parkeerplaatsen. Het verkeersmodel gebruikt echter enkel betaald parkeren als input. Uitgangspunt van Waterfront is betaald parkeren. Voor de tariefinstellingen in het verkeersmodel, is aangesloten bij het tarief voor het centrum van Lelystad. De modelzones zijn aangesloten op de voorziene locaties van de parkeerplaatsen.