Voorstel aan de raad

Nummer: 26.532

Portefeuille:	E. van der Herberg
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.1 Ruimtelijke ordening

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Waterfront Stedelijke Kust Lelystad

Voorgesteld besluit

1. De 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan ‘Waterfront Stedelijke Kust Lelystad’, met de daarin opgenomen reactie op de ingekomen zienswijze en de Nota van wijzigingen met daarin voorgestelde (ambtshalve) wijzigingen, vast te stellen;

2. Het bestemmingsplan ‘Waterfront Stedelijke Kust Lelystad’, conform beslispunt 1, gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand NLIMR0.0995.BP00104-VG01 met de bijbehorende regels, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie d.d. 26-07-2022, en bijlagen vast te stellen;

Urgentie Raad

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

Voorgaande besluitvorming

5 december 2023	ontwerp-BP vastgesteld door college van B&W
4 juli 2023	checklist Vroegtijdige Betrokkenheid Raad
16 juni 2026	Eerste behandeling Commissie Ruimte Ontwikkeling en Bereikbaarheid

Inleiding

Uitstel vaststelling bestemmingsplan Waterfront Stedelijke Kust Lelystad – Dit bestemmingsplan was oorspronkelijk voor het zomerreces in besluitvorming gegaan, echter heeft door een aantal kritische adviespunten van Commissie mer de commissie Ruimte Ontwikkeling en Bereikbaarheid besloten het bestemmingsplan terug te geven aan het college voor aanpassing. Het teruggegeven voorstel ligt nu na aanpassingen wederom voor ter vaststelling.

Ten aanzien van het eerdere voorstel zijn de volgende onderdelen gewijzigd:

- Parkeren ten noorden van Bataviastad – De parkeerbestemming ten noorden van Bataviastad is aangepast naar Verkeer – Verblijf om zo ambulante handel en evenementen mogelijk te maken. Bataviastad Fashion Outlet (BSFO) heeft de gemeente op basis van hun zienswijze (nummer 19 in de zienswijzennota) om deze aanpassing gevraagd voor meer gebruiksmogelijkheden op het huidige parkeerterrein.

- Aanvulling op het MER naar aanleiding advies van Commissie mer– Er is een herziene samenvatting van het MER toegevoegd (vervanging bijlage bij Toelichting 4, 4a) Daarnaast zijn er een drietal nieuwe documenten aangevuld, te weten de tweede aanvulling MER en een tweetal adviesmemo's van KuiperCompagnons en Vestigia, opgenomen als bijlage 4b, 4c, en 4d. Deze tweede aanvulling werkt de aanbevelingen uit het advies van de Commissie mer nader uit. De daarin opgenomen aanvullingen zijn essentieel voor een volwaardige meeweging van het belang voor de leefomgeving bij het besluit over het bestemmingsplan Waterfront Stedelijke Kust Lelystad.

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

De waterfrontontwikkeling is van groot belang voor Lelystad. Een aantrekkelijke kust heeft een enorme positieve impact op de kwaliteit van het leven in een stad. De ligging aan het water geeft Lelystad dus een bijzondere kwaliteit, maar wel één die lang onbenut is gebleven en tot op de dag van vandaag onderbenut is. Met het Waterfront Lelystad brengen we daar verandering in. Juist hier ligt een kans om iets unieks en onderscheidend toe te voegen aan de stad, waar zowel nieuwe als bestaande inwoners én bezoekers gebruik van kunnen maken. Dat moet Lelystad een imagoverandering en boost geven: Lelystad als aantrekkelijke, levendige en groene stad aan het water.

In december 2023 is het ontwerpbestemmingsplan Waterfront Stedelijke Kust Lelystad ter inzage gelegd. Het heeft ruim twee jaar geduurd om tot afronding te komen. Gedurende deze periode zijn 40 zienswijzen ontvangen, heeft de Commissie MER een voorlopig advies uitgebracht, is een proces met de medeoverheden doorlopen betreffende de omvang van de landaanwinning, zijn onderzoeken geactualiseerd, wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd en is een aanvulling op het MER opgesteld. Alle zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen opgenomen en van een reactie voorzien.



Afbeelding 1 – Plangebied bestemmingsplan Waterfront Stedelijke Kust

Een essentieel onderdeel van het planvoornemen is dat circa 23,5 hectare Markermeer wordt omgezet in land. De landaanwinning is gewenst voor het realiseren van woonclusters omgeven door groen en een strand in het zuidelijke deel van het plangebied. Het zuidelijke deel biedt ruimte aan 2.700 woningen in een sterk onderscheidend woonmilieu op het raakvlak van stad, water en natuur en kantelt het beeld van ‘wonen in Lelystad’. De hele kustzone zorgt voor een recreatief milieu met stadsstrand, natuur en levendige boulevard waar alle Lelystedelingen van kunnen genieten zodat het fijner wonen wordt in Lelystad.
Het bestemmingsplan "Waterfront Stedelijke Kust Lelystad" is opgezet als een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte onder de Crisis- en herstelwet (Chw). Op grond van de Chw kunnen bestemmingplannen met deze status ruimer opgezet worden en procedures voor de rechter sneller worden afgerond. Ook is er de Chw status aangevraagd in relatie tot het kostenverhaal van het bestemmingsplan.

Procedure
Een bestemmingsplanprocedure volgt een specifiek tijdspad en proces. De besluitvormingsstappen van het onderhavige bestemmingsplan ‘Waterfront Stedelijke Kust Lelystad’ zijn als volgt:

- 04-07-2023: het concept-ontwerpbestemmingsplan is door het college vrijgegeven voor wettelijk vooroverleg met de overlegpartners (andere overheden);
- 05-12-2023: het ontwerpbestemmingsplan is door uw college vastgesteld en vrijgegeven voor ter visielegging voor zienswijzen;
- 24-01-2024: het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen (er zijn 40 zienswijzen ingekomen, zie bijlage 6);

- 27-10-2025: bestuurlijk overleg collega-overheden over de mogelijkheid tot landaanwinning;

- 17-02-2026 raadsbehandeling kader stellende nota over de waterfrontontwikkeling.

Met dit besluit legt het college het bestemmingsplan ter vaststelling voor aan de raad. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en treedt het in werking. Belanghebbende partijen hebben de mogelijkheid om tegen het bestemmingsplan in beroep te gaan.

Argumenten

1. De 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Waterfront Stedelijke Kust Lelystad West', met de daarin opgenomen reactie op de ingekomen zienswijzen en de Nota van wijzigingen met daarin voorgestelde (ambtshalve) wijzigingen, vast te stellen.

1.1 *De raad wordt verzocht een standpunt in te nemen over de ingekomen zienswijze en de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen van donderdag 14 december 2023 t/m woensdag 24 januari 2024. In deze periode zijn 40 zienswijzen ingediend. Enkele daarvan zijn buiten de termijn ontvangen. Alle zienswijzen zijn in de nota opgenomen en van reactie voorzien (zie bijlage 7).

In de 'Nota van wijzigingen bestemmingsplan Waterfront Stedelijke Kust Lelystad' zijn de wijzigingen aangegeven die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling van het bestemmingsplan worden voorgesteld (zie bijlage 6).

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn hieronder nader toegelicht:

Omvang van de landaanwinning gemaximaliseerd tot 23,5 ha

In het Bestuurlijk Overleg van oktober 2025 is samen met de medeoverheden geconcludeerd dat de omvang van de landaanwinning wordt gemaximaliseerd tot 23,5 ha. Dit maximum is opgenomen in de Regels (art. 11.3) en er is een zoekgebied opgenomen op de verbeelding.

Meer ruimte vrijgehouden voor te verleggen primaire waterkering

In het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van maatwerkoplossingen voor de primaire waterkering. Het voordeel daarvan is dat het ruimtebeslag minder kan zijn zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de waterveiligheid. Het waterschap heeft in zijn zienswijze aangegeven geen ruimte te zien voor maatwerkoplossingen en vereist dat waterkeringen conform zijn algemene regels worden gerealiseerd. Dat betekent een bredere zone langs de vier nieuwe woongebieden waar deze waterkering kan worden gerealiseerd. In de verbeelding is nu voldoende ruimte vrijgehouden.

Kustzone (dijk en buitendijks) Bataviakwartier zonder bebouwing en zonder landaanwinning

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen ambitie om ter plaatse van Bataviakwartier de kustzone te transformeren naar een levendige leisurezone kan niet rekenen op de steun van Waterschap Zuiderzeeland en Rijkswaterstaat aangezien de voorgestelde oplossingsrichting niet past binnen hun beleidsregels. Het gaat daarbij met name om mogelijke gebouwen en bouwwerken in deze zone. Een en ander is gemotiveerd in de ontvangen zienswijzen. Het vergt een aanvullend proces om in meer detail te verkennen welke oplossingsrichting recht kan doen aan alle belangen. Daarom is in het definitieve bestemmingsplan afgezien van het mogelijk maken van gebouwen en overige bouwwerken. Hetzelfde geldt voor het mogelijk maken van landaanwinning.

Bredere mogelijkheid voor hotel dan alleen met waterpark

Ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan liep de tenderprocedure voor de ontwikkeling van een hotel met waterpark. Ondertussen is gebleken dat de tender niet heeft geleid tot een ontwikkelende partij. Om ook reguliere hotelontwikkeling mogelijk te maken, is de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – aquapark' veranderd in 'hotel'.

Woongebied-4 opgeschoven

Om voldoende ruimte te creëren voor de primaire waterkering én om de afstand tussen werkeiland en Waterfront te vergroten en daarmee mogelijke conflicten in de ruimtelijke inpassing te vermijden (o.a. erfgoed), is woongebied 4 in noordoostelijke richting opgeschoven met circa 175 meter. Daarmee sluit woongebied 4 direct aan op woongebied 3.

2. Het bestemmingsplan 'Waterfront Stedelijke Kust Lelystad' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand NLIMR0.0995.BP00104-VG01 met de bijbehorende regels, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie d.d. 26-07-2022, en bijlagen vast te stellen.

2.1 In aanvulling op de wijzingen naar aanleiding van ontvangen zienswijzen zijn een aantal ambtshalve wijzigingen toegepast (zie bijlage 6). De belangrijkste zijn:

Geen beeldregieplan

Er is gekozen om geen beeldregieplan op te stellen als bijlage bij het bestemmingsplan maar om na vaststelling van het stedenbouwkundig plan een beeldregieplan op te stellen behorende bij de Welstandsnota.

Maximaal 2.700 woningen in plaats van 3.000

Bij het oorspronkelijke aantal van 3.000 woningen was niet met zekerheid uit te sluiten dat het bestemmingsplan geen significant negatieve effecten op het N2000-gebied Veluwe heeft als gevolg van stikstofemissies. Bij 2.700 woningen is dat wel het geval. Aangezien sprake is van een kleinere landaanwinning bij voorgesteld in het ontwerpbestemmingsplan gaat dit niet ten koste van de beoogde ruimtelijke kwaliteit. De financiële uitvoerbaarheid is ook bij 2.700 woningen gegarandeerd.

2.2 De raad dient als bevoegd orgaan een besluit omtrent vaststelling te nemen.
Het besluit omtrent het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende (wettelijke) stap in de procedure na de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Ten aanzien van het digitaal vaststellen wordt gebruik gemaakt van de (juridische) ondergrond ontleend aan BGT datum 26-07-2022.

Kanttekeningen

1. De gewenste prioritering, fasering en onderlinge samenhang van gebiedsontwikkelingen in Lelystad wordt momenteel nader uitgewerkt. Dit zal mogelijk leiden tot een andere volgorde in het ontwikkelen van het Waterfront ten opzichte van andere programma's en projecten.

Als uitwerking van de Omgevingsvisie Lelystad 2050 wordt momenteel gewerkt aan een prioritering en fasering van gebiedsontwikkelingen in Lelystad. Het hoofddoel uit de Omgevingsvisie dat ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de bestaande stad is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Uit de nadere uitwerking zal blijken hoe dit gemeten kan worden en vervolgens ook hoe en in welke volgordelijkheid de stad dan ontwikkeld zal moeten worden. Het vaststellen van dit bestemmingsplan loopt vooruit op het proces van het bepalen van deze volgordelijkheid. Het zou daardoor kunnen dat Waterfront in een andere volgorde wordt ontwikkeld dan andere programma's en projecten.

Financiën

Haalbaarheid en de risico's van het plan:

- De onderbouwing van de financiële haalbaarheid laat zien dat een neutraal plansaldo mogelijk is omdat de kosten en opbrengsten van een vergelijkbare orde van grootte zijn bij de gehanteerde uitgangspunten;

- Deze onderbouwing volstaat voor het bestemmingsplan omdat op basis van artikel 7c, negende alinea, sub a, onder 2 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, een afwijking is gemaakt van artikel 3.1.6, lid 1, onder f van het Bro. Het is daarom niet noodzakelijk om uiteen te zetten hoe de uitvoerbaarheid geregeld is, het volstaat om aan te tonen dat er geen duidelijk onhaalbare aspecten zijn in het plan;

- De financiële kaderstelling voor de gebiedsontwikkeling vindt plaats bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan wanneer keuzes zoals parkeeroplossingen en woon- en leisureprogramma worden vastgelegd;

- De gebiedsontwikkeling komt over langere tijd tot stand en het bestemmingsplan biedt voldoende flexibiliteit om in te kunnen spelen op veranderende inzichten en bij te kunnen sturen qua financieel resultaat;

- Om de beoogde transformatie te faciliteren, moet de gemeente aanzienlijke (voor)investeringen doen in de infrastructuur en openbare ruimte. De op te stellen ontwikkelstrategie moet antwoord geven op de vraag hoe de gemeentelijke risico's hierbij te beheersen.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld met de Chw status op grond van artikel 7ah Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw). Op basis van deze bepaling kan afgeweken worden van het standaard kostenverhaal op grond van afdeling 6.4 Wro. Afdeling 6.4 Wro regelt dat bij de vaststelling van bestemmingsplannen de inkomsten en opbrengsten volledig in beeld zijn en de toegelaten ontwikkelingen nauwkeurig worden vastgelegd via een exploitatieplan. Op grond van artikel 7ah BuChw wordt de verplichting om een exploitatieplan op te stellen bij het bestemmingsplan uitgesteld naar de vergunningsfase om bouwactiviteiten te verrichten.

Vervolg

Conform de bepalingen in de Wro en de Awb wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Waterfront Stedelijke Kust Lelystad' gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Flevopost, en met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Nu er zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpplan en het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, kunnen degenen die een zienswijze hebben ingediend beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit geldt ook voor een belanghebbende die bezwaar heeft tegen de bij vaststelling voorgestelde wijzigingen, almede een belanghebbende die kan aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze naar voren te brengen.

Ten aanzien van de zienswijzennota kan worden gemeld dat deze zal worden toegezonden aan de indieners van de zienswijzen.

Bijlagen

1. Regels
2. Bijlagen bij de Regels
3. Toelichting
4. Bijlagen bij de Toelichting + nota van zienswijzen
5. Nota van wijzigingen
6. Verbeelding

Lelystad, 28 september 2026

Het college van de gemeente Lelystad,

de gemeentesecretaris,
J.D. Pruim
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*

ValidSigned door Jan Dirk Pruim
op 01-10-2026