

An aerial photograph of Bataviahaven, a marina and residential area. The marina is filled with numerous boats and is surrounded by modern apartment buildings. The surrounding landscape is a mix of greenery and urban development. In the background, a large body of water is visible, with many wind turbines on the horizon under a clear blue sky.

Bataviahaven, blokken 3 t/m 5

Versnellingstafel
30 januari 2025

Inhoud

- Achtergronden & opgave Waterfront
- Bataviakwartier
- Blokken 3 t/m 5
 - Inhoudelijke uitgangspunten
 - Voorgenomen tenderopzet
- Vragen aan partijen

Vooraf

- Informatie is onderdeel tenderproces
- Alle gegeven input is in het verdere traject openbaar om partijen te laten beschikken over gelijke informatie
- Er komt een verslag van de bijeenkomst

Ontwikkeling Lelystad

- Oorspronkelijk: stad aan het water met een verhoogd centrum.
- Geen Markerwaard: Oriëntatie Lelystad werd historisch atypisch.
- Stad groeide minder hard (< 100.000 inwoners)
- De infrastructuur en de openbare ruimte kennen overmaat



Kustvisie 2030

- Gebruik maken van unieke ligging aan het water; stad verbinden met de natuur
- Stad aan de kust
- “Hoofdstad van de nieuwe natuur”



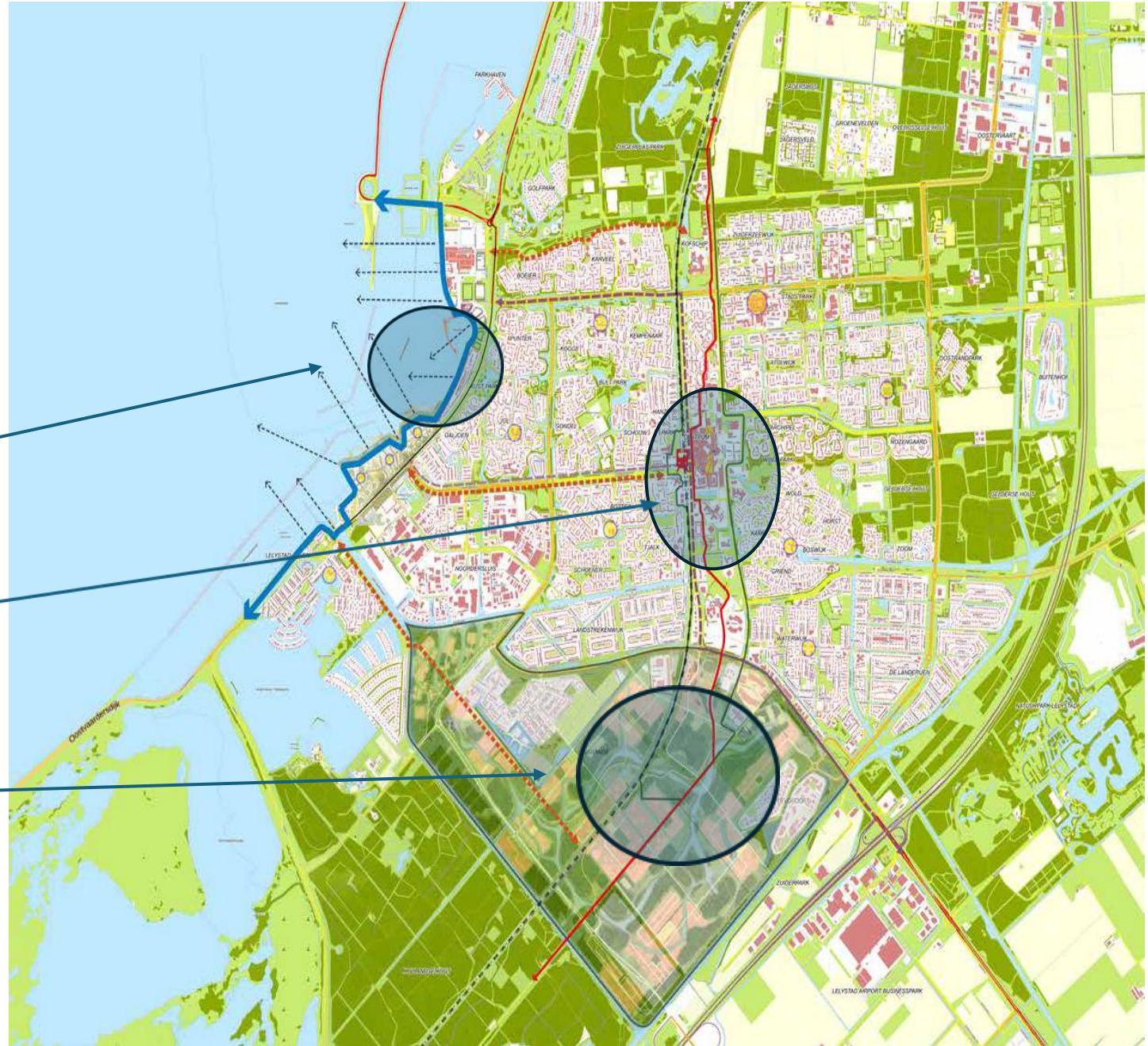
Opgave

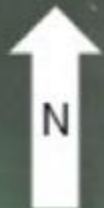
- Groei: 80.000 naar 120.000 inwoners
- Bewoners van buiten: Interventie nodig voor aantrekkelijkheid
- Impact op stad als geheel vereist schaal en een compleet programma:
 - Toeristisch: bezoekers (her)ontdekken Lelystad + werkgelegenheid
 - Recreatie: bewoners ervaren Lelystad als fijne stad om te verblijven
 - Wonen: nieuwe doelgroepen + kanteling van 'het beeld'



did not

-
- | Year | All people (%) | Gay, lesbian, and transgender people (%) |
|------|----------------|--|
| 1990 | 75 | 55 |
| 1995 | 78 | 58 |
| 2000 | 81 | 61 |
| 2005 | 83 | 63 |
| 2010 | 85 | 65 |





Bataviakwartier

Meerdijkhaven en Saerдам



Bataviakwartier

- Focus Leisure
 - Bataviastad Outlet
 - Batavialand Museum
 - Hotel als bestemming
 - Diverse functies & haven
- Focus Wonen
 - Afronding Bouwblok 2
 - Tender Blok 3 t/m 5





Blokken 3 t/m 5

Afsluiting van Bataviahaven

Gecombineerd programma

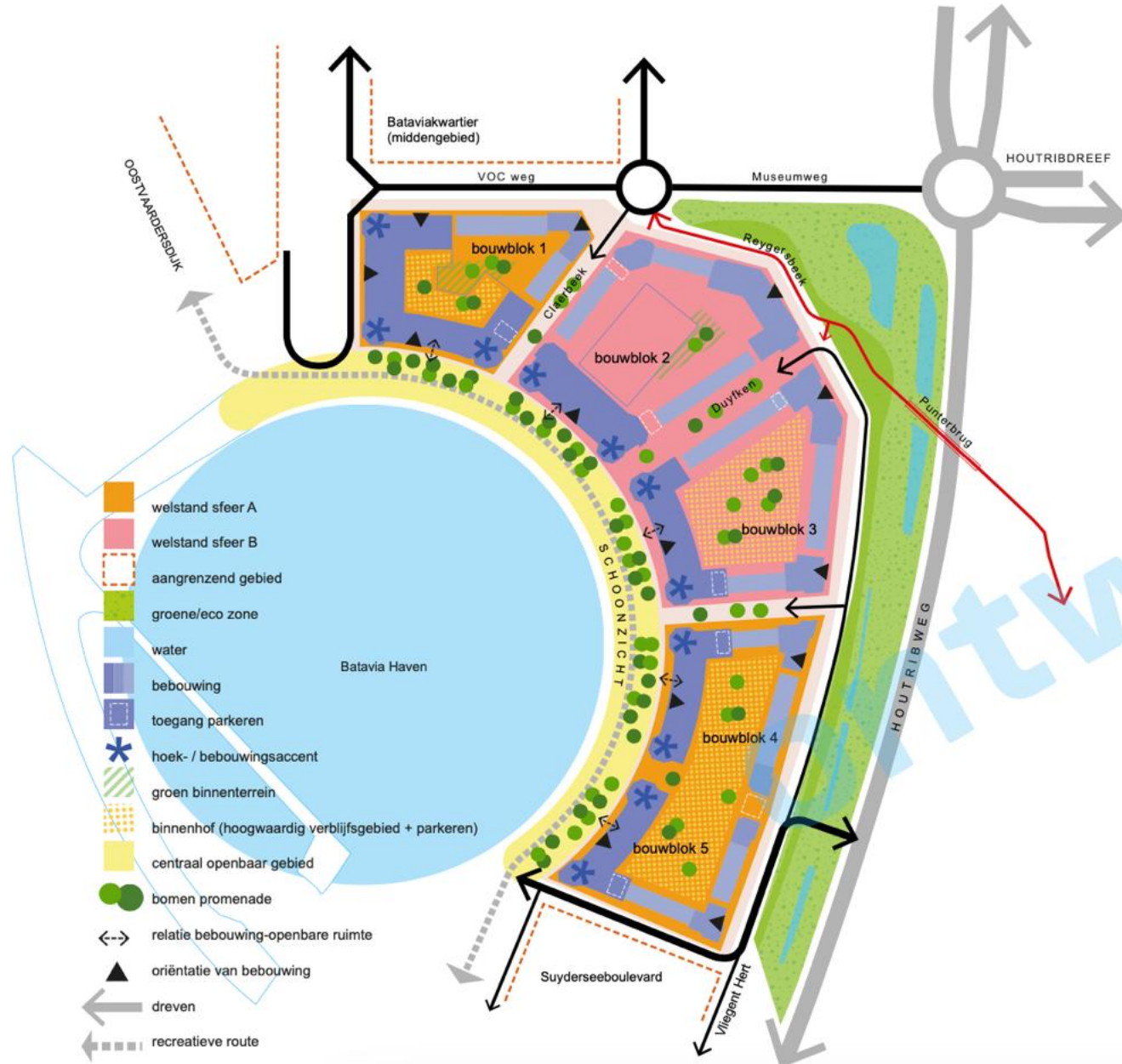
- 250 – 300 woningen
- Commerciele plint
- Parkeren op de kavel

Twee delen:

- Blok 3
- Blok 4 & 5

Uitgangspunten

- Beeldregieplan vastgesteld 2022
- Bestemmingsplan 2015 / 2022
- Programma:
 - Wonen
 - Levendige plint: ~ 1.000 – 2.000 m²
 - Parkeren op de kavel (normen aangepast in herzien BP 2022)



Uitgangspunten / programma

- 250 – 300 woningen
 - > 50% betaalbaar, € 390.000,- VON inclusief parkeerplaats
 - < 50% Vrije sector
 - > 80 m² gbo per woning,
 - Geen voorkeur voor huur of koop
- Bestemmingsplan: 2.000 m² commerciële voorzieningen in plint
 - BRP gaat uit van ca. 750 m² in de plint van Blok 3
 - Bij bouwblok 4 en 5 is de plint flexibel qua functie.
 - horeca, voorzieningen, dienstverlening en detailhandel ten behoeve van haven- en watersportactiviteiten en expositieruimten.

Uitgangspunten / stedebouw

- De 5 blokken vormen straks één familie. Binnen deze familie zijn twee sferen te onderscheiden:
 - Sfeer A met daarin blok 1, 4 en 5 en
 - Sfeer B met daarin blok 2 en 3
- Meest wezenlijk verschil tussen de sferen is dat de architectuur van sfeer B eigentijdser is dan die van sfeer A.



Uitgangspunten / tender

- Voorselectie
 - Selectie op basis van ervaring en referenties
 - Doel: snel en eenduidig naar ~ 3 partijen voor verdere planuitwerking
- Selectie & Gunningstraject
 - 3 partijen werken plan uit naar toetsbaar document
 - Uitgangspunt is selectie op kwaliteit
- Gegunde partij:
 - 12 – 24 maanden om plannen uit te werken
 - Afname grond

Vragen 1

Algemeen

1. Wat is algehele opinie van de versnellingstafel ten aanzien van de tender. Welke kansen en risico's zien zij.
2. Leent deze opgave zich voor 1 tender?
3. Zijn er inhoudelijke suggesties ten aanzien van het programma, kan een inschatting worden gegeven van het afzetrisico en afzetsnelheid, is het wenselijk om op te leggen dat de woningsegmenten per blok gemengd dienen te worden?

Voorselectie

4. Hoe kijkt de versnellingstafel aan tegen de wijze van voorselectie, welke alternatieven zouden denkbaar zijn (gelet op de gewenste snelheid)?
5. Welke (aanvullende) eisen, ervaringen referenties zouden bij de voorselectie van toepassing kunnen zijn?
6. Hoe uitgebreid is informatie vooraf benodigd om te komen tot een goede set aan partijen?

Vragen 2

Definitieve selectie t/m gunning

7. Hoe wordt aangekeken tegen een vast grondbod, dan wel zou de grondprijs onderdeel moeten zijn van de selectie?
8. Is een eventuele reserveringsvergoeding opportuun?
9. Uitgangspunt is nu afname van het perceel in 1 keer. Is vanuit marktperspectief een afname in 2 delen wenselijk en zo ja wat zijn de voordelen hiervan voor het project?
10. Welke termijn is minimaal noodzakelijk voor geselecteerde partijen om te komen tot een te beoordelen (schets)ontwerp?
11. Is een rekenvergoeding gewenst en zo ja wat zoude hoogte van het bedrag dan moeten zijn?
12. Welke risico's worden er gezien tussen gunning en aanvraag omgevingsvergunning?