

# Marktconsultatie

## Leisure & hotelontwikkeling

### Bataviakwartier, Lelystad

---



## 1. Aanleiding en ambitie

Lelystad is een van de jongste steden in Nederland, onderdeel van een snel ontwikkelend deel van de Metropoolregio Amsterdam. Het is de hoofdstad van Flevoland, met ruim 85.000 inwoners (2026: 85.758 inwoners). De stad is sterk aan het groeien, met naar verwachting meer dan 100.000 inwoners rond 2034 en 120.000 inwoners in 2040.

Lelystad heeft de ambitie om een vanzelfsprekende vrijetijdsbestemming te worden en de komende jaren verder te groeien op het gebied van toerisme en recreatie in zowel omvang, kwaliteit en veelzijdigheid.

De gemeente Lelystad heeft de ambitie om het Bataviakwartier te ontwikkelen naar een toonaangevende leisure bestemming. Ten behoeve hiervan wil de gemeente graag inzicht verkrijgen in de marktkansen voor een gecombineerde hotel- en leisure ontwikkeling in dit gebied. Meer concreet gaat het hierbij om een gewenste hotelontwikkeling van ca. 90 -120 hotelkamers gecombineerd met een (nog nader in te vullen) bovenregionale leisurefunctie. De gecombineerde hotel & leisurefunctie versterkt het gebied als een meerdaagse bestemming voor een breed publiek.

#### *Het Bataviakwartier*

Het Bataviakwartier vormt nu al een belangrijk leisure- en recreatiecluster binnen Lelystad, met een sterke regionale en bovenregionale aantrekkingskracht. In en om het Bataviakwartier bevinden zich een aantal belangrijke trekkers, deze zijn onder meer:

- Batavia Stad Fashion Outlet Center: In dit toonaangevende outletcentrum komen nu al meer dan 2,5 miljoen bezoekers op jaarbasis. Batavia Stad heeft plannen om het centrum verder uit te breiden en de bezoekersaantallen te laten toenemen;
- Museum Batavialand. Het Museum Batavialand ondergaat de komende jaren een ingrijpende metamorfose. Zo komt het schip de Batavia aan land waarmee het een integraal onderdeel wordt van het museum. Ook zal een nieuw entreegebouw worden gerealiseerd en vindt er een upgrade van de collectie plaats
- De Bataviyahaven is een van de grotere passantenhavens aan het Markermeer. De haven is verder een belangrijke vertrek- en aankomstlocatie voor een groot en groeiend aantal riviercruises. Daarnaast is het de locatie voor o.a. de jaarlijkse Hiswa te water en de Nationale Oltimerdag.

- Het Markermeer en de Markerwadden: De veerboot naar de Markerwadden vertrekt dagelijks vanuit de Bataviyahaven. De Markerwadden is één van de grootste natuurprojecten in West-Europa. Dit gebied functioneert als een kraamkamer voor vogels, vissen en planten, en trekt jaarlijks vele natuurliefhebbers uit binnen- en buitenland.

Het Bataviakwartier ontvangt nu circa 3 miljoen bezoekers per jaar, met een overwegend dagrecreatief profiel. Door middel van het vergroten van het aantal functies kan het bezoekersaantal doorgroeien naar circa 4 miljoen bezoekers per jaar. Een belangrijk onderdeel van de verdere groeistrategie is de gecombineerde leisure- en hotelontwikkeling. Het bestemmingsplan Waterfont, waarvan het Bataviakwartier onderdeel is, zal in de zomer van 2026 voorgelegd worden ter besluitvorming.

Met deze marktconsultatie wil de gemeente toetsen of een gecombineerde ontwikkeling vanuit marktperspectief logisch, haalbaar en realistisch is, danwel dat ingezet zou moeten worden op een meer gefaseerd traject. De consultatie heeft een verkennend karakter. Er worden geen rechten ontleend aan deelname.

---

## 2. Locatie en bereikbaarheid

### *Regionale positie*

Lelystad is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en ligt centraal in Nederland, met directe verbindingen via de A6 richting Amsterdam, Almere en het noorden van het land. De diverse reistijden met trein en/of auto zijn als volgt:

- Reistijd Amsterdam: ca. 45 minuten
- Reistijd Almere: ca. 25 minuten
- Reistijd Enkhuizen/ Harderwijk: ca. 30 minuten
- Bataviakwartier vanaf station Lelystad: 5 minuten (ca. 3 km)

| <b><i>Verzorgingsgebied</i></b> | <b><i>inwoners</i></b> |
|---------------------------------|------------------------|
| <i>Lelystad</i>                 | <i>85.000</i>          |
| <i>&lt; 30 min reistijd</i>     | <i>190.000</i>         |
| <i>30-60 min</i>                | <i>2.400.000</i>       |
| <i>60-90 min</i>                | <i>5.000.000</i>       |
| <i>0-90 min</i>                 | <i>7.400.000</i>       |

*Tabel 1: verzorgingsgebied en reistijden*

### Locatie in het gebied

De locatie voor de gecombineerde hotel & leisure functie is 23.000 m<sup>2</sup> groot en grenst direct aan Batavia Stad Fashion Outlet en het Museum Batavialand. De Bataviyahaven, met diverse horecafuncties ligt op korte loopafstand, evenals de opstapplaats voor de Markerwadden. Het vast te stellen bestemmingsplan biedt ruimte om 25 meter hoog te bouwen, waarmee uitzicht over het Markermeer en het schip de Batavia gewaarborgd is. Parkeren kan op de locatie zelf worden vormgegeven en/of worden gecombineerd met de aanwezige parkeercapaciteit in het gebied.



Figuur 1: de locatie van de hotel & leisurekavel in het Bataviakwartier



Figuur 2: de locatie van de hotel & leisurekavel in detail (ca. 23.000 m<sup>2</sup>)

### Hotelmarktcontext

Lelystad beschikt momenteel over een beperkte maar functionerende hotelcapaciteit. De twee meest significante hotels zijn het Van der Valk Hotel Lelystad (143 kamers, inclusief wellness en conferentiefaciliteiten) en het Leonardo Hotel Lelystad City Center (86 kamers, centrumlocatie nabij station). Buiten deze twee hotels is het aanbod kleinschalig, voornamelijk B&B's en kleinere pensions. De totale reguliere hotelcapaciteit in Lelystad bedraagt daarmee circa 230 kamers. Voor een stad met ruim 85.000 inwoners en circa 3 miljoen bezoekers per jaar aan het Bataviakwartier alleen is er ruimte voor uitbreiding van het aantal kamers.

Deze potentie sluit aan op het nu nog overwegend dagrecreatieve profiel van de stad. Het Bataviakwartier trekt op dit moment primair dagbezoekers; het aandeel meerdaagse verblijven, ligt structureel lager dan het verzorgingsgebied van 7,4 miljoen inwoners binnen 90 autominuten zou rechtvaardigen.

---

### 3. Doel van de marktconsultatie

*Met deze marktconsultatie beoogt de gemeente:*

- inzicht te verkrijgen in de haalbaarheid van een hotel met een gecombineerde leisurefunctie;
- te toetsen of een hotel en een leisurefunctie vanuit marktperspectief direct kan worden gecombineerd danwel dat een gefaseerde ontwikkeling logischer en beter is.

Bij voldoende perspectief zal de gemeente een vervolgstap zetten richting een gerichte tender, die zal worden opgestart nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. De insteek en doorlooptijd van de tender zijn nu nog niet bekend. De gemeente heeft als doel om na gunning van de tender de grond uit te geven.

De gemeente nodigt partijen uit om zelf een beeld te vormen van de meest kansrijke bovenregionale leisurevorm, ongeacht of dat family entertainment, wellness, sport, evenementen of een hybride concept betreft.

Vanzelfsprekend zijn er vanuit planologisch oogpunt randvoorwaarden (zoals bouwhoogte, parkeernorm en ruimtelijke inpassing) die bij de verdere planontwikkeling leidend zijn; deze worden later en mogelijk met input vanuit deze marktconsultatie in een eventuele tenderuitvraag nader gespecificeerd.

#### *Vertrouwelijkheid en gebruik van reacties*

De gemeente Lelystad behandelt alle ontvangen reacties op deze marktconsultatie vertrouwelijk. Reacties worden niet gedeeld met andere deelnemers of derden. Bij de verwerking en terugkoppeling van de uitkomsten worden bijdragen geanonimiseerd: eventuele publicatie of interne verslaglegging vindt uitsluitend op geaggregeerd en niet-herleidbaar niveau plaats.

Deelname aan deze marktconsultatie schept geen rechten voor deelnemers en leidt niet tot uitsluiting van of voorkeurspositie bij een eventuele toekomstige selectieprocedure. Partijen die op basis van deze consultatie serieus interesse overwegen, worden van harte uitgenodigd dit kenbaar te maken in de vragenlijst onder vraag 14. Een dergelijke indicatie heeft geen enkele formele status, maar stelt de gemeente in staat de mate van marktinteresse te peilen en het vervolgproces hierop af te stemmen.