Voorstel aan de raad

Nummer: 25.460

Portefeuille:	D.A. Grimbergen/ S. Kruis
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)

Onderwerp: Grondexploitatie Turbolocatie Agoraweg (Voormalig MBO)

Voorgesteld besluit

1. De grondexploitatie Turbolocatie Agoraweg (voormalig MBO) vast te stellen.
2. Het tekort op de grondexploitatie Turbolocatie Agoraweg (voormalig MBO) ter grootte van €1.940.420 te dekken door de eerder voor dit doel ten laste van de reserve ontwikkeling stad in 2026 beschikbaar gestelde middelen van €1,1 miljoen al in 2025 beschikbaar te stellen en de in aanvulling hierop benodigde middelen van €840.420 beschikbaar te stellen vanuit de onbeklemde ruimte binnen de reserve ontwikkeling stad.
3. Af te wijken van het parkeerbeleid door toepassing van een parkeernorm van bijna 0,6 parkeerplaats per woning conform eerder genomen besluiten waarbij deze parkeernorm is toegepast.
4. De betreffende gronden zonder boekwaarde over te dragen van de gebieden, die nu worden aangewezen als parkeren, naar de grondexploitatie Turbolocatie Agoraweg (voormalig MBO).

Urgentie Raad

Dit voorstel moet uiterlijk besloten zijn in de raadsvergadering van 16 december 2025, want de financiële dekking is geformuleerd ervan uitgaande dat besluitvorming plaats zal vinden in 2025.

Voorgaande besluitvorming

De Nota van Uitgangspunten Centrumgebied-Oost is op 25-06-2024 vastgesteld.
Het voorbereidingskrediet Turbolocatie Agoraweg is op 17 december 2024 vastgesteld.
De raad heeft op 7 oktober reeds een informatienota ontvangen dat het beeldregieplan vrij is gegeven voor zienswijze.

Inleiding

De gemeente Lelystad werkt aan een levendig en aantrekkelijk Stadshart: een plek waar het prettig wonen, winkelen, werken en uitgaan is. Het Stadshart zal de komende jaren flink groeien. Er komen circa 1.200 nieuwe woningen bij, wat zorgt voor extra draagvlak voor winkels en voorzieningen. Daarnaast is in het plan veel ruimte voor natuur en water, onder andere in de vorm van een parkzone

die Parkwijk verbindt met het Stadshart. Zo krijgt Lelystad een Stadshart van allure, waarin mens en natuur centraal staan.

Stadshart-Oost is een belangrijke deelontwikkeling binnen het totale Stadshart. Voor deze ontwikkeling is een Nota van Uitgangspunten vastgesteld, waarin de ambitie van het gebied zijn vastgelegd. Deze nota is op 16 juli 2024 vastgesteld door de raad.

De verdere uitwerking van Stadshart-Oost vindt plaats in een stedenbouwkundig plan en een beeldregieplan. Deze documenten zijn nog in voorbereiding.

Als onderdeel van Stadshart-Oost is aan de rand van het gebied een locatie aangewezen voor versnelde woningbouwontwikkeling: de Turbolocatie aan de Agoraweg. Voor deze locatie is een massastudie uitgevoerd om de ruimtelijke opzet en haalbaarheid te onderzoeken. Daarbij is nadrukkelijk gekeken naar de samenhang met de rest van Stadshart-Oost en de ambities uit de Nota van Uitgangspunten. Deze studie heeft geleid tot een positief besluit waardoor er een nieuw omgevingsplan voor dit gebied wordt opgesteld en een nieuw beeldregieplan voor de Turbolocatie.

Het College heeft besloten om op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid onder b van de Wet Open Overheid Geheimhouding op bijlage 1 (Grondexploitatie Turbolocatie Agoraweg (voormalig MBO) geheimhouding op te leggen.

Argumenten

1. De grondexploitatie Turbolocatie Agoraweg (voormalig MBO) vast te stellen

1.1 Met de vaststelling van de grondexploitatie worden de financiële randvoorwaarden geschapen om de beoogde grondontwikkeling van de Turbolocatie Agoraweg te realiseren.

2. Het tekort op de grondexploitatie Turbolocatie Agoraweg (voormalig MBO) ter grootte van €1.940.420 te dekken door de eerder voor dit doel ten laste van de reserve ontwikkeling stad in 2026 beschikbaar gestelde middelen van €1,1 miljoen al in 2025 beschikbaar te stellen en de in aanvulling hierop benodigde middelen van €840.420 beschikbaar te stellen vanuit de onbeklemde ruimte binnen de reserve ontwikkeling stad.

2.1 Bij de Kadernota 2026-2029 is voor het verwacht tekort van de turbolocatie Agoraweg (voormalig MBO) voor 2026 €1,1 mln. beschikbaar gesteld uit de reserve ontwikkeling stad. Voorgesteld wordt dit bedrag op te nemen in de begroting 2025 waarmee het nu in 2025 bij de vaststelling van deze grondexploitatie als dekking kan dienen. Het resterende tekort van €840.420 kan worden gedekt uit de onbeklemde ruimte binnen de reserve ontwikkeling stad. Voor bijstellingen die vragen om incidentele dekking wordt in Lelystad gebruik gemaakt van de reserve ontwikkeling stad. Zoals ook is aangegeven in de ontwerp programmabegroting 2026 - 2029 bedraagt de onbeklemde ruimte binnen deze reserve €11.999.000 (na effectuering van de door het college voorgestelde bijstellingen).

Dit besluitpunt is geformuleerd ervan uitgaande dat besluitvorming plaatsvindt in 2025.

1. Af te wijken van het parkeerbeleid door toepassing van een parkeernorm van bijna 0,6 parkeerplaats per woning conform eerder genomen besluiten waarbij deze parkeernorm is toegepast.

3.1 Het betreft een ontwikkeling voor sociale woningbouw, Centrada gaat op deze locatie 138 sociale huurappartementen realiseren. Het programma is gebaseerd op de Haalbaarheidsstudie Explorius, Turbolocatie Agoraweg Lelystad van Hevo Fame Lelystad van 8 april 2025. In dit document wordt nog

gesproken over ca. 142 woningen, dit aantal is inmiddels aangepast naar 138 woningen, de maatschappelijke voorzieningen zijn komen te vervallen.

In afwijking van het gemeentelijk parkeerbeleid (norm 1 parkeerplaats per woning) wordt uitgegaan van een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning, op basis van gelijkheidsbeginsel te weten locatie veld 4, 5 en 6 in het Theaterkwartier die momenteel ontwikkeld worden. Zie het vastgestelde herziene bestemmingsplan Theaterkwartier voor de afwijking van de parkeernorm naar 0,6 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat er circa 80 parkeerplaatsen gerealiseerd gaan worden. Omdat er op de plot zelf onvoldoende ruimte is om het parkeren ruimtelijk op te lossen wordt het parkeren op termijn opgelost in de nog te realiseren (gebouwde) parkeergelegenheid binnen het gebied Centrum-Oost. Om het verlies aan parkeerplaatsen te compenseren en het pas op een later moment gereedkomen van de te realiseren definitieve parkeervoorziening wordt op het terrein van de voormalige Arcus, op een nog nader te bepalen locatie, een tijdelijke parkeervoorziening gerealiseerd waarvan de kosten in deze grondexploitatie zijn meegenomen.

4. De betreffende gronden zonder boekwaarde over te dragen van de gebieden, die nu worden aangewezen als parkeren, naar de grondexploitatie Turbolocatie Agoraweg (voormalig MBO).

4.1 Het betreft gronden die nu moeten worden ingebracht in de grondexploitatie om daadwerkelijk de ontwikkeling te kunnen oppakken. De gronden maken momenteel onderdeel uit van de parkeerexploitatie en hebben geen boekwaarde. Om de locatie daadwerkelijk te ontwikkelen moeten ze nu in de grondexploitatie worden ingebracht.

Kanttekeningen

1. De grondexploitatie Turbolocatie Agoraweg (voormalig MBO) vast te stellen

1.1 In het plan doen zich risico's voor. Voor een volledige toelichting op de risico's wordt verwezen naar bijlage 1.
1.2 Als gevolg van deze ontwikkeling komen de parkeeropbrengsten van het huidige parkeerterrein te vervallen waardoor de gemeente structureel inkomsten misloopt en geen beheerkosten meer maakt.
1.3 Nog onbekend is bij wie de definitieve toekomstige parkeerexploitatie terecht gaat komen (Centrada of gemeente) mocht dit bij de gemeente zijn dan dienen t.z.t. de financiële consequenties incl. dekking hiervan in beeld te worden gebracht.
1.4 Het berekende tekort van de grondexploitatie is volledig het gevolg van de opgenomen kosten voor gebouwd parkeren voor Centrada, e.e.a. conform de prestatieafspraken.

Financiën

1. De grondexploitatie Turbolocatie Agoraweg (voormalig MBO) vast te stellen

1.1 Het resultaat van de grondexploitatie Turbo Agoraweg (voormalig MBO) op contante waarde is per 1 januari 2025 bepaald op - € 1,94 miljoen (nadelig). Het nadelige saldo is volledig te verklaren door het voor rekening van de gemeente komen van de kosten van het gebouwd parkeren. Zonder rekening te houden met deze kosten zou het saldo op netto contante waarde per 1 januari 2025 € 1,26 miljoen positief zijn. Voor een uitgebreide weergave van de berekening wordt verwezen naar de laatste pagina van de bijlage.

1.2 Afhandeling van het voorbereidingskrediet. Op een eerder moment is door de Raad een voorbereidingskrediet voor deze ontwikkeling beschikbaar gesteld, bij vaststelling van de grondexploitatie worden de ten laste van voorbereidingskrediet geboekte kosten overgeboekt

naar de grondexploitatie. Momenteel is een bedrag van ca. € 50.000,- ten laste van het voorbereidingskrediet van €185.000,- geboekt. Bij vaststellen van de grondexploitatie valt het niet gebruikte deel van het voorbereidingskrediet vrij.

Risico's

1.1 Voortgang ontwikkelingen warmtenet en de kosten hiervan. Een eventueel financieel nadeel dat hierdoor ontstaat komt **niet** ten laste van de grondexploitatie.

Vervolg

Na besluitvorming in de raad wordt de ontwerpfase voor de realisatie van de woningen voor de Turbolocatie verder opgepakt. Hiervoor worden de eisen uit het Beeldregieplan op een aantal punten nog verder uitgewerkt (SMART/specifieker gemaakt). Als de grondexploitatie is vastgesteld is er een financieel kader om te starten met de uitvoeringswerkzaamheden (bouwrijpmaken) op de locatie en kan de contractvorming met Centrada worden geformaliseerd.

De voorbereidingen voor het wijzigen van het bestemmingsplan door middel van een BOPA procedure voor de Turbolocatie zijn inmiddels opgestart. Het college en de raad worden separaat betrokken in de besluitvorming over het bestemmingsplan.

Gedurende de termijn van terinzagelegging kan door een ieder een zienswijze over het ontwerp beeldregieplan ingediend worden. Over het proces tot vaststelling van het beeldregieplan worden bewoners, winkeliers, vastgoedeigenaren en andere direct bij de ontwikkeling van het gebied betrokkenen actief geïnformeerd. Na afloop van de terinzageleggingstermijn zal het beeldregieplan ter vaststelling aan de raad aangeboden worden, inclusief een voorstel tot afhandeling van de zienswijzen.

Bijlagen

Grondexploitatie en toelichting Turbolocatie Agoraweg (voormalig MBO) GEHEIM
Grondexploitatie en toelichting Turbolocatie Agoraweg (voormalig MBO) OPENBAAR

Lelystad, 4 november 2025

Het college van de gemeente Lelystad,

de gemeentesecretaris,
C.J.M. Swart

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*