

Voorstel aan de raad

Nummer: 222

Portefeuille: P. van Dijk en S. Kruis
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.2 Grondexploitatie (niet-BT)

Onderwerp: Voorbereidingskrediet en Nota van Uitgangspunten De Trommel

Voorgesteld besluit

1. Een voorbereidingskrediet van € 430.000,- beschikbaar te stellen voor de planontwikkeling omtrent De Trommel;
2. Het voorbereidingskrediet als kosten van onderzoek en ontwikkeling te activeren onder de immateriële vaste activa;
3. De voorbereidingskosten te zijner tijd ten laste te brengen van een nieuw vast te stellen grondexploitatie De Trommel;
4. Voor zover de voorbereidingskosten in de toekomst niet aan de ontwikkeling kunnen worden toegerekend deze ten laste te brengen van het rekening-resultaat van dat boekjaar.
5. Kennis te nemen van de Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkellocatie De Trommel en voor die ontwikkeling de onderstaande uitgangspunten vast te stellen waarmee de belangen van de gemeente voorafgaand aan de ruimtelijke procedure worden verzekerd.
 - a. Ruimtelijke uitgangspunten – Een solitair complex met een hoge stedenbouwkundig/architectonische kwaliteit met mogelijk een hoogte-accent en een sterke uitstraling naar de omgeving.
 - b. Duurzaamheid en Milieu – het ontwerp dient te voldoen aan het vigerende beleid te weten:
 - Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA;
 - Convenant Green deal Houtbouw MRA;
 - LAS (Lokale Adaptatie Strategie);
 - Strategie Agenda Natuur
 - c. Verkeer en Parkeren – waaronder het opstellen van een mobiliteitsplan en het ontwikkelen van een permanente fietsparkeeroplossing;
 - d. Programmatische eisen – Een divers programma met in ieder geval een poppodium, waarvan de ontwikkeling en bouw eerste prioriteit heeft binnen het geheel
 - e. Wonen – een gedifferentieerd woningaanbod conform de Woonvisie.

Urgentie Raad

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

Voorgaande besluitvorming

Raadsinformatiebrief juni 2023, geregistreerd onder nummer 182.

Inleiding

Voor de ontwikkeling van het Theaterkwartier, en dan in het bijzonder de bioscoop, Kok CinemaXX, met al haar faciliteiten naast het AgoraTheater en de omliggende woningen rondom de bioscoop, was het nodig om het verouderde winkelcentrum De Gordiaan, ook bekend als De Trommel / Het Trefpunt, destijds te verwerven. Voor de eerste ontwikkelingen is reeds een deel van De Trommel gesloopt. Het overige deel van De Trommel staat nog overeind en wordt deels nog verhuurd.

Ambitie

Met de eerste stap van de sloop van De Trommel is reeds een aanvang gemaakt in een verdere ontwikkeling van het Theaterkwartier als versterking van het Stadshart van Lelystad. Met de sloop van het overige deel wordt het laatste gedeelte van het noordelijke deel van het centrum ontwikkeld en het project Theaterkwartier afgerond. Voor dit laatste deel van de Trommel is de Nota van Uitgangspunten opgesteld, waarin de ambities op stedenbouw, architectuur, programma waaronder een nieuw poppodium worden vastgelegd.

De Nota van Uitgangspunten is te lezen als een basis waarop partijen uiteindelijk gezamenlijk een evenwichtig en integraal project ontwikkelen. In de Nota van Uitgangspunten staan diverse thema's centraal die impact hebben op de omgeving en het ontwikkelingsproces van de Trommel, te weten:

- Ruimtelijke uitgangspunten
- Duurzaamheid en Milieu
- Verkeer en Parkeren
- Programmatische eisen, waaronder het nieuwe Poppodium
- Wonen

Argumenten

1. Een voorbereidingskrediet van € 430.000,- beschikbaar te stellen voor de planontwikkeling omtrent De Trommel;

Door het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet kan de ontwikkeling van De Trommel verder worden uitgewerkt en een grondexploitatie worden opgesteld. Het voorbereidingskrediet geeft dekking voor de planontwikkelingskosten (gebaseerd op de 50 woningennorm, waarbij maatwerk op een binnenstedelijke ontwikkeling is toegepast) en er zijn onderzoeken zoals flora fauna, bodem, bezonningstudie en volumestudie in opgenomen.

2. Het voorbereidingskrediet als kosten van onderzoek en ontwikkeling te activeren onder de immateriële vaste activa;

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat deze voorbereidingskosten als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa geactiveerd worden.

De voorbereidingskosten mogen op grond van het BBV maximaal 5 jaar geactiveerd blijven onder de immateriële vaste activa.

3. De voorbereidingskosten te zijner tijd ten laste te brengen van een nieuw vast te stellen grondexploitatie De Trommel;

Na maximaal 5 jaar moeten de kosten worden toegerekend aan de ontwikkeling door middel van het vaststellen van een grondexploitatie. Naar verwachting wordt de nog op te stellen grondexploitatie De Trommel voor het zomerreces '24 aan de gemeenteraad aangeboden.

4. Voor zover de voorbereidingskosten in de toekomst niet aan de ontwikkeling kunnen worden toegerekend deze ten laste te brengen van het rekening-resultaat van dat boekjaar

In het geval de gemeenteraad besluit geen grondexploitatie vast te stellen, kunnen de voorbereidingskosten hier niet uit gedekt worden. In het geval de grondexploitatie niet wordt vastgesteld, dan worden de voorbereidingskosten ten laste gebracht van het rekening-resultaat van dat boekjaar. Het rekening-resultaat wordt toegevoegd of onttrokken aan de algemene reserve waardoor de algemene reserve indirect als achter vang dient.

5. Kennis te nemen van de Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkellocatie De Trommel en voor die ontwikkeling de onderstaande uitgangspunten vast te stellen waarmee de belangen van de gemeente voorafgaand aan de ruimtelijke procedure worden verzekerd.

- a. Ruimtelijke uitgangspunten – Een solitair complex met een hoge stedenbouwkundig/architectonische kwaliteit met mogelijk een hoogte-accent en een sterke uitstraling naar de omgeving.
- b. Duurzaamheid en Milieu – het ontwerp dient te voldoen aan het vigerende beleid te weten:
 - Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA;
 - Convenant Green deal Houtbouw MRA;
 - LAS (Lokale Adaptatie Strategie);
 - Strategie Agenda Natuur
- c. Verkeer en Parkeren – waaronder het opstellen van een mobiliteitsplan en het ontwikkelen van een permanente fietsparkeeroplossing;
- d. Programmatische eisen – Een divers programma met in ieder geval een poppodium, waarvan de ontwikkeling en bouw eerste prioriteit heeft binnen het geheel
- e. Wonen – een gedifferentieerd woningaanbod conform de Woonvisie.

5.1 Deze nota beschrijft de uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling van de Locatie De Trommel zoals de gemeente voorstelt te hanteren.

De beoogde ontwikkellocatie van De Trommel heeft veel samenhang met de omgeving en het reeds bestaande Theaterkwartier en het nog te ontwikkelen deel hiervan. Daarom beoogt de gemeente met de Nota van Uitgangspunten om de veiligheid, kwaliteit van de ruimtelijke ordening en de integraliteit met de omliggende omgeving in het Stadshart te integreren.

De uitgangspunten hebben betrekking op de thema's die impact hebben op de omgeving en het ontwikkelproces. Door middel van de Nota worden de belangen van de gemeente voorafgaand aan de ruimtelijke procedure geborgd.

Kantttekeningen

De ontwikkeling van De Trommel kent ook financiële risico's en consequenties. Die zullen inzichtelijk gemaakt worden in de nog vast te stellen grondexploitatie en meegenomen worden in bijbehorende risicoanalyse.

Op dit moment wordt juridisch intern advies ingewonnen om te bezien hoe en wanneer de lopende contracten met de huurders van De Trommel beëindigd kunnen worden. Uiteraard worden de huurders gedurende het hele proces betrokken en wordt er met de huurders zorgvuldig omgegaan.

Financiën

De aan het voorbereidingskrediet verbonden rentelasten worden in de begroting opgevangen binnen het taakveld Treasury.

De fiscale afwikkeling van de voorbereidingskosten (o.a. BTW) is afhankelijk van de toekomstige keuzes.

Vervolg

Er zal een volumestudieopzet worden gemaakt om te bezien wat het beoogde volume is voor de voorliggende locatie. Op basis hiervan kunnen de kosten en opbrengsten inzichtelijk gemaakt worden, om opgenomen te worden in de nog vast te stellen grondexploitatie welke aan de raad aangeboden zal worden.

Nadat de grondexploitatie is vastgesteld wordt in opdracht van de gemeente een stedenbouwkundige visie opgesteld door een gerenommeerd bureau. Daarna zal er een strategie worden bepaald voor de wijze hoe de markt ingeschakeld kan worden. De marktpartijen worden dan uitgenodigd voor het maken van een plan.

Alle belanghebbenden worden tijdens het ontwikkelproces betrokken zoals gebruikelijk.

Bijlagen

Nota van Uitgangspunten de Trommel

Lelystad, 18 juli 2023

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
J.S.W. Ozenga

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*