Voorstel aan de raad

Nummer: 160

Portefeuille:	P. van Dijk
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen) en 8.3 Wonen en bouwen

Onderwerp: Grondexploitatie Stationsgebied West en Stedenbouwkundig Programma van Eisen Hanzepark

Voorgesteld besluit

1. De deelkavel Hanzepark (locaties 6, 7, 8 en 11) met een boekwaarde van €670.732,49 per 1 januari 2023 over te dragen van de grondexploitatie Hanzepark naar de nieuwe grondexploitatie Stationsgebied West;
2. De grondexploitatie Hanzepark per 1 januari 2023 af te sluiten en het tekort van €8.372.616,96 te dekken door inzet van de hiervoor in het verleden getroffen verliesvoorziening van €7.573.472,00 en het restant van €799.144,96 te betrekken bij de resultaatbepaling 2023.
3. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor het deelgebied Hanzepark zoals opgenomen in bijlage 2 vast te stellen als kader voor de verdere uitwerking met daarin de volgende onderling samenhangende hoofdelementen:
    a. een gevarieerd en hoogstedelijk gevelbeeld met appartementen langs de Stationslaan (spoorzijde);
    b. de realisatie van lagere grondgebonden woningen langs de Koningsbergenstraat (parkzijde) als geleidelijke overgang naar de bestaande bebouwing;
    c. de bouw van circa 250 woningen en circa 1.000 m2 BVO commerciële ruimte;
    d. een toekomstbestendige en groene woningbouwontwikkeling;
    e. het inpandig parkeren voor auto’s binnen het bouwblok afgesloten met een groene daktuin;
    f. de ontwikkeling van het deelgebied Hanzepark in twee hoofdfasen (noord en zuid);
4. De grondexploitatie Stationsgebied West (bijlage 1) vast te stellen;
5. Een bedrag van €658.607 vrij te laten vallen uit de voorziening groot onderhoud Bovengronds;
6. Het tekort van €7.877.861 op de grondexploitatie Stationsgebied West te dekken door inzet van de hiervoor reeds beklemde middelen in de reserve ontwikkeling stad van €4.446.000, €658.607 te dekken vanuit de vrijvallende middelen uit de voorziening groot onderhoud Bovengronds en voor het restant van €2.773.254 een beroep te doen op de bij de Programmabegroting 2023-2026 binnen de reserve ontwikkeling stad beklemde middelen voor de groeiopgave van de stad;
7. Het college te machtigen tot het doen van de nodige uitgaven en investeringen binnen de vastgestelde grondexploitatie Stationsgebied West.

Urgentie Raad

Besluitvorming uiterlijk tijdens de raadsvergadering van 18 juli 2023 is van belang, zodat de financiële uitgangspunten voor het Stationsgebied West en de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het deelgebied Hanzepark nog voor het zomerreces zijn vastgesteld. Op basis van deze uitgangspunten wordt nog tijdens het zomerreces gestart met de ontwerpfase (inclusief contractvorming) voor de woningbouwontwikkeling in het deelgebied Hanzepark en kan de startbouw nog conform de WBI-voorwaarden eind 2024 plaatsvinden. Indien deze mijlpaal niet wordt gehaald, kan de WBI-bijdrage van circa €2,2 miljoen worden gekort.

Voorgaande besluitvorming

- Op 15 december 2020 heeft de raad middels raadsbesluit 291 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de uitwerking van de opgave in het Stationsgebied. Daarbij zijn ook enkele kaders voor de planontwikkeling meegegeven. In februari 2021 heeft de raad deze kaders aangescherpt middels raadsbesluit 47.
- In april 2021 is de raad middels raadsbesluit 111 geïnformeerd over de voortgang van de ontwikkeling van het Stationsgebied en zijn de kaders op het gebied van de parkeernormering en de P+R functie bijgesteld.
- In juli 2021 heeft de raad middels raadsbesluit 192 kennisgenomen van het Ontwikkelplan Stationsgebied en op basis hiervan het college opgedragen een aanvraag op te stellen en in te dienen voor de Woningbouwimpuls. Hierbij zijn ook aanvullende kaders meegegeven.
- In oktober 2021 is de raad middels informatienota 272 geïnformeerd dat de aanvraag voor de Woningbouwimpuls is ingediend bij het Rijk en het resultaat van de bijbehorende (concept) grondexploitatie.
- In november 2022 is de raad middels informatienota 305 geïnformeerd over de bijdrage uit het Mobiliteitsfonds (via Bereikbare Steden) voor o.a. Stationsgebied West en het besluit van het college om (onder voorbehoud van besluitvorming van de raad) in te stemmen met de benodigde cofinanciering.
- In november 2022 heeft de raad middels raadsbesluit 335 een aanvullend voorbereidingskrediet vastgesteld en kennisgenomen van het besluit van het college om op basis van het Ontwikkelingsplan Stationsgebied Lelystad een Stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp uit te werken voor de locatie Hanzepark.

Inleiding

Conform Raadsbesluit 192 van 8 juli 2021 heeft het college een aanvraag ingediend en ontvangen in het kader van de regeling Woningbouwimpuls (WBI). De aanvraag is gebaseerd op het Ontwikkelingsplan Stationsgebied Lelystad uit 2021. De toekenningsbeschikking WBI is op 15 december 2021 ontvangen, waarmee een specifieke WBI-bijdrage is toegekend van €2.230.767. Daarbij is de voorwaarde gesteld dat de startbouw eind 2024 moet plaatsvinden en het gebied vanuit een integrale grondexploitatie ontwikkeld moet worden.

Het Ontwikkelingsplan Stationsgebied uit 2021 bestaat uit drie deelgebieden: Getronics, Rechtbank en deelkavel Hanzepark. In november 2022 heeft het college besloten voor de bouwopgave in het deelgebied Hanzepark een stedenbouwkundige uitwerking te maken (op basis van het Ontwikkelingsplan Stationsgebied). De raad is hierover geïnformeerd met Raadsbesluit 335. Deze uitwerking is verwerkt in het Stedenbouwkundige Programma van Eisen (SPvE) Hanzepark. Dit document is vergelijkbaar met een beeldkwaliteitsplan.

Afhankelijk van de gemeentelijke besluitvorming en de voortgang van de bestemmingsplanprocedure kan realisatie van de woningbouw in Hanzepark eind 2024 starten. Dit sluit aan bij de ambitie uit het Raadsakkoord om tot versnelling van de woningbouw te komen. Daarnaast wordt hiermee aan de

WBI-voorwaarde voor de startbouw voldaan. Voor de andere deelgebieden is ook voortgang geboekt, maar hier geldt een langere doorlooptijd om tot realisatie te komen.

Op basis van het Ontwikkelingsplan 2021 en het SPvE Hanzepark is tevens een actuele Grondexploitatie Stationsgebied West opgesteld. Deze grondexploitatie dient als financieel kader voor de realisatie van het beoogde woon- en kantoorprogramma, het vernieuwen van de infrastructuur en de herinrichting van de openbare ruimte.

Argumenten

1. De deelkavel Hanzepark (locaties 6, 7, 8 en 11) met een boekwaarde van €670.732,49 per 1 januari 2023 over te dragen van de grondexploitatie Hanzepark naar de nieuwe grondexploitatie Stationsgebied West;

1.1 De deelkavel Hanzepark (locaties 6, 7, 8 en 11) dient vanuit grondexploitatie Stationsgebied West ontwikkeld te worden.
De gronden uit de grondexploitatie Hanzepark zijn ontwikkeld met uitzondering van de deelkavel tussen de Stationslaan en de Koningsbergenstraat (locaties 6, 7, 8 en 11). Na het Raadsbesluit 192 d.d. 8 juli 2021 is de deelkavel Hanzepark (locaties 6, 7, 8 en 11) toegevoegd aan de WBI-aanvraag voor het Stationsgebied West. De WBI-bijdrage is daarna toegekend. Vanwege de daarbij vereiste financiële samenhang dient de deelkavel Hanzepark (locaties 6, 7, 8 en 11) vanuit de integrale grondexploitatie Stationsgebied West te worden ontwikkeld. De deelkavel Hanzepark (locaties 6, 7, 8 en 11) dient daarom tegen boekwaarde te worden overbracht van de grondexploitatie Hanzepark naar de grondexploitatie Stationsgebied West.

2. De grondexploitatie Hanzepark per 1 januari 2023 af te sluiten en het tekort van €8.372.616,96 te dekken door inzet van de hiervoor in het verleden getroffen verliesvoorziening van €7.573.472,00 en het restant van €799.144,96 te betrekken bij de resultaatbepaling 2023.

2.1 De grondexploitatie Hanzepark is volledig uitontwikkeld en kan worden afgesloten.
Na het overbrengen van de deelkavel Hanzepark (locaties 6, 7, 8 en 11) is de grondexploitatie Hanzepark volledig uitontwikkeld. Er worden geen kosten of opbrengsten meer verwacht. De grondexploitatie kan na het overbrengen van de deelkavel Hanzepark (locaties 6, 7, 8 en 11) worden afgesloten.

2.2 Het tekort op de grondexploitatie Hanzepark dient te worden gedekt.
De actualisatie van de grondexploitatie Hanzepark is reeds in de Jaarrekening 2022 meegenomen. De jaarrekening 2022 wordt - vooruitlopend op het voorliggende raadsvoorstel - in juni 2023 aan de raad voorgelegd. Na deze actualisatie en na het overbrengen van de gronden (locatie 6,7,8 en 11) bedraagt het tekort op de grondexploitatie Hanzepark €8.372.616,96. Dit tekort kan grotendeels worden gedekt door het aanwenden van de verliesvoorziening van €7.573.472 die hiervoor in het verleden is getroffen. Voor de dekking van het restant van het tekort ter hoogte van €799.144,96 wordt voorgesteld deze te betrekken bij de resultaatbepaling van de jaarrekening 2023.

3. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor het deelgebied Hanzepark zoals opgenomen in bijlage 2 vast te stellen als kader voor de verdere uitwerking met daarin de volgende onderling samenhangende hoofdelementen: een gevarieerd en hoogstedelijk gevelbeeld met appartementen langs de Stationslaan (spoorzijde); de realisatie van lagere grondgebonden woningen langs de Koningsbergenstraat (parkzijde) als geleidelijke overgang naar de bestaande bebouwing; de bouw van circa 250 woningen en circa 1.000 m2 BVO commerciële ruimte; een toekomstbestendige en groene woningbouwontwikkeling; het inpandig parkeren voor auto’s binnen het bouwblok afgesloten met een groene daktuin; de ontwikkeling van het deelgebied Hanzepark in twee hoofdfasen (noord en zuid).

3.1 Het vaststellen van het SPvE voor deelgebied Hanzepark draagt bij aan de gewenste woningbouwproductie.
Een van de belangrijkste opgaven uit de Woonvisie 2021 en het Raadsakkoord 2022-2026 is het versnellen van de woningbouw, waarbij het de ambitie is om kwalitatief te groeien met 1.400 woningen per jaar. Na het vaststellen van het SPvE Hanzepark zijn de kaders voor de uitwerking bekend en kan worden gestart met de ontwerpfase en contractering van partijen voor de realisatie van de woningen voor deelgebied Hanzepark.

Ten opzichte van het Ontwikkelingsplan 2021 heeft tussen de deelgebieden van het Stationsgebied West (Getronics, Rechtbank en Hanzepark) uitwisseling tussen woon- en kantoorprogramma plaatsgevonden. Het gaat om een uitwisseling van 'meters kantoor/wonen', waarbij het bouwvolume per deelgebied vergelijkbaar is gebleven. Het kantoorprogramma concentreert zich na de uitwisseling op de Rechtbanklocatie en de woningbouwontwikkeling op de Getronicslocatie en Hanzepark. De voordelen van deze wissel is drieledig. Ten eerste zijn de kantoren dan beter gesitueerd voor het openbaar vervoer (en dus beter bereikbaar voor werknemers) en sluiten dan aan bij de reeds aanwezige kantoorpanden (bijvoorbeeld de Rechtbank en de Provincie Flevoland). Ten tweede zijn de te bouwen woningen dan direct gelegen nabij de bestaande woongebieden Botter en Hanzepark. Ten derde kan de woningbouwproductie hierdoor worden versneld, omdat Hanzepark als eerste kan worden ontwikkeld en hier na de uitwisseling meer woningbouwprogramma aanwezig is. Het actuele programma (zie hieronder) voldoet na de uitwisseling nog steeds aan de WBI-vereisten.

Wonen	**Hanzepark**		**Rechtbank**		**Getronics**		**Totaal SGW**	
	#	**%**	**#**	**%**	**#**	**%**	**#**	**%**
Sociale huur	75	30%	49	75%	34	16%	158	30%
Goedkope huur	25	10%	16	25%	11	5%	53	10%
Goedkope koop	25	10%	0	0%	28	13%	53	10%
Middeldure koop	50	20%	0	0%	55	26%	105	20%
Dure koop	75	30%	0	0%	83	39%	158	30%
Totaal wonen	250	100%	65	100%	210	100%	525	100%
Commercieel	**Hanzepark**		**Rechtbank**		**Getronics**		**Totaal SGW**	
m2 BVO	1.000		8.600		500		10.100	

3.2 Met de vaststelling van het SPvE wordt de stedenbouwkundige kwaliteit van het deelgebied Hanzepark geborgd.
Het SPvE Hanzepark vormt het stedenbouwkundige kader waarbinnen de architect van een corporatie en/of ontwikkelaar de gebouwontwerpen kan uitwerken. Na vaststelling van dit stedenbouwkundige kader kan met de ontwerpfase worden gestart. Het SPvE zal als uitgangspunt worden opgenomen in de overeenkomsten die de gemeente voor de ontwikkeling van het woon- en kantoorprogramma met ontwikkelaars dient te sluiten. Waar nodig zal het SPvE hiervoor SMART/specifiek worden gemaakt of verder worden uitgewerkt, zodat deze eisen in het document ''aanbestedingsproof' zijn. De gemeente zal de ontwerpen van de ontwikkelende partijen aan het SPvE Hanzepark toetsen. Zonder akkoord kan niet met de realisatie worden gestart. Hiermee wordt de stedenbouwkundige kwaliteit voor het deelgebied Hanzepark geborgd.

In het SPvE Hanzepark is een gevarieerd en hoogstedelijk gevelbeeld langs de Stationslaan het uitgangspunt. Langs de Stationslaan komen appartementen met een hoogte variërend tussen de 26 tot 36 meter. Naast de Rechtbank is ruimte voor een zogenaamd hoogteaccent tot 70 meter. Deze hoogte geeft een hoogstedelijk gevelbeeld. Het hoogteverloop van de gevel is grillig. Daarnaast wordt de gevel voorzien van verspringingen en setbacks. Het geheel resulteert in een zeer gevarieerd gevelbeeld. Conform de Welstandnota voor Hanzepark dient het gebouwontwerp elementen van Dudok-architectuur te bevatten. Hiermee wordt de architectonische samenhang met de bestaande bebouwing in het gebied Hanzepark geborgd.

Opgemerkt wordt dat het hoogteaccent van 70 meter niet wordt voorzien van ‘horeca on top’. Het betreft namelijk een woontoren. Bij toepassing van horeca op de bovenste laag dient een extra stijgpunt te worden ingepast. Dit leidt tot een zeer inefficiënt ruimtegebruik van het gebouw (lage vormfactor). Vanwege de samenhang met onder andere de culturele- en horecavoorzieningen heeft het bovendien de voorkeur om een eventuele ‘horeca on top’ elders in het Stadshart te realiseren.

Langs de Koningsbergenstraat (parkzijde) komen lagere grondgebonden woningen, waardoor er een gedifferentieerd woningaanbod komt conform de vastgestelde Woonvisie. De grondgebonden woningen zijn een gewenste toevoeging in het aanbod en zorgen voor levendigheid in de rand langs het park.
De ambitie uit de MRA-convenanten “Toekomstbestendige Woningbouw MRA” en “Green Deal Houtbouw MRA” is onderdeel van het SPvE Hanzepark. Het is aan de architecten van de ontwikkelende partijen om hieraan invulling te geven.

De auto’s van bewoners en kantoorgebruikers worden straks buiten het zicht geparkeerd. Hiervoor worden binnen het bouwblok twee inpandige parkeermogelijkheden gerealiseerd. Op het dek wordt een groene binnentuin gerealiseerd. Met deze relatief dure parkeeroplossing worden auto’s uit het zicht geparkeerd.

4. De grondexploitatie Stationsgebied West (bijlage 1) vast te stellen.

4.1 Door het vaststellen van de grondexploitatie Stationsgebied West worden de kosten en inkomsten voor de gemeente geregeld.
Met de vaststelling van de grondexploitatie worden de financiële randvoorwaarden geschapen om de beoogde grondontwikkeling van het Stationsgebied West te realiseren.

4.2 De WBI-subsidie is toegekend en de herziening van de grondexploitatie Hanzepark is onderdeel van het voorliggende voorstel.
Zoals in het Raadsbesluit 192 d.d. 8 juli 2021 is aangegeven kan de grondexploitatie Stationsgebied West worden vastgesteld na toekenning van de subsidie uit de regeling Woningbouwimpuls (WBI) en nadat de grondexploitatie Hanzepark is herzien. De toekenningsbeschikking Woningbouwimpuls is op 15 december 2021 ontvangen waarmee een specifieke uitkering is toegekend van €2.230.767. Deze is verwerkt in de grondexploitatie Stationsgebied West. De herziening/actualisatie van de grondexploitatie Hanzepark is onderdeel van de Jaarrekening 2022.

5. Een bedrag van €658.607 vrij te laten vallen uit de voorziening groot onderhoud Bovengronds.

5.1 Een deel van het geprognotiseerde groot onderhoud van de openbare ruimte is niet nodig, waardoor de hiervoor beschikbare middelen kunnen vrijvallen.
In het kader van de nieuwe grondexploitatie Stationsgebied West vindt er de komende tien jaar gefaseerd volledige herinrichting plaats van het gebied en wordt ook de openbare ruimte opnieuw ingericht. Hierdoor is uitvoering van een deel van het reeds geprognotiseerde groot onderhoud niet nodig en is inzet van de hiervoor gereserveerde middelen in de voorziening Bovengronds niet nodig. Voorgesteld wordt om 75% van deze middelen vrij te laten vallen. De resterende 25% kan worden ingezet om in afwachting van de herinrichting noodzakelijke onderhoudsmaatregelen te nemen.

6. Het tekort van €7.877.861 op de grondexploitatie Stationsgebied West te dekken door inzet van de hiervoor reeds beklemde middelen in de reserve ontwikkeling stad van €4.446.000, €658.607 te dekken vanuit de vrijvallende middelen uit de voorziening groot onderhoud Bovengronds en voor het restant van €2.773.254 een beroep te doen op de bij de Programmabegroting 2023-2026 binnen de reserve ontwikkeling stad beklemde middelen voor de groeiopgave van de stad.

6.1 Het resultaat van de grondexploitatie Stationsgebied West is €7.877.861 negatief
Het resultaat van de grondexploitatie Stationsgebied West is negatief. Kortom: de kosten zijn hoger dan de opbrengsten. Het kostenniveau ligt relatief hoog, omdat het plangebied veel infrastructuur en

openbare ruimte bevat. Daarnaast is het uitgangspunt dat het parkeren gebouwd wordt opgelost (onder een dek binnen de bouwblokken). Dit is een kwalitatieve oplossing met hoge kosten. De kosten voor het gebouwd parkeren voor de sociale huur komen volledig bij de gemeente te liggen. De opbrengsten worden bepaald door de grondwaarde van de woningbouw- en kantoorlocaties. Omdat het programma 70% betaalbare woningen bevat is de zogenaamde ‘residuele’ grondwaarde relatief laag. Deze factoren bepalen op hoofdlijnen het negatieve resultaat van de grondexploitatie. Voor een toelichting op de grondexploitatie wordt verwezen naar de geheime bijlage 1.

6.2 In de Programmabegroting is binnen de reserve ontwikkeling stad reeds €4.446.000 beklemd voor het Stationsgebied West.
Bij de Programmabegroting 2022-2025 is €4.446.000 binnen de reserve ontwikkeling stad beklemd voor het Stationsgebied West. Door deze beklemming zijn de middelen binnen de reserve gereserveerd als dekking voor het tekort op de grondexploitatie.

6.3 De vrijval uit de voorziening groot onderhoud Bovengronds wordt als dekking ingezet.
Op grond van beslispunt 6 van dit voorstel valt een bedrag van €658.607 vrij uit de voorziening groot onderhoud Bovengronds. De vrijval ontstaat doordat in de grondexploitatie kosten worden gemaakt voor de herinrichting van de openbare ruimte. Het is daarom goed te verantwoorden om deze vrijval in te zetten als dekking voor het tekort op de grondexploitatie.

6.4 Aanvullende dekking is nodig.
Voorgesteld wordt om voor het resterende tekort van €2.773.254 een beroep te doen op de bij de Programmabegroting 2023-2026 binnen de reserve ontwikkeling stad beklemde middelen voor de groeiopgave van de stad. In het raadsakkoord is er in totaliteit een bedrag van €8 mln. aan incidentele middelen gereserveerd voor de groeiopgave van de stad. Op basis van voorstel ‘W-2 Stedelijke groei en bijbehorende opgave’ en ‘W-4 Inzet middelen voor gewenste groei en bijbehorende maatschappelijke opgave’ is hierop bij de Programmabegroting 2023-2026 voor 2023 een beroep gedaan van €1,25 mln. Het restant van €6,75 mln. is beklemd binnen de reserve ontwikkeling stad in afwachting van de nader op te stellen uitwerking. Het bewerkstelligen van groei in balans is echter een langjarige opgave en vereist om die reden veelal inzet van structurele middelen. Om die reden wordt voorgesteld om het resterende tekort van €2.773.254 op de grondexploitatie Stationsgebied West hieruit te dekken. De ontwikkeling van Stationsgebied West draagt namelijk bij aan de gewenste versnelling van de woningbouw.

7. Het college te machtigen tot het doen van de nodige uitgaven en investeringen binnen de vastgestelde grondexploitatie Stationsgebied West.

7.1. Om binnen de kaders van de grondexploitatie daadwerkelijk over te gaan tot het maken van kosten moet het college gemachtigd worden om hieraan uitvoering te geven.
De feitelijke uitvoering en voorbereiding kan na het besluit van de raad worden gestart. De uitvoering ligt hiervoor bij het college. Het is gebruikelijk om binnen de bandbreedte van de grondexploitatie het college te machtigen om uitgaven te doen die passen binnen deze grondexploitatie.

Kanttekeningen

3. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor het deelgebied Hanzepark zoals opgenomen in bijlage 2 vast te stellen als kader voor de verdere uitwerking met daarin de volgende onderling samenhangende hoofdelementen: een gevarieerd en hoogstedelijk gevelbeeld met appartementen langs de Stationslaan (spoorzijde); de realisatie van lagere grondgebonden woningen langs de Koningsbergenstraat (parkzijde) als geleidelijke overgang naar de bestaande bebouwing; de bouw van circa 250 woningen en circa 1.000 m2 BVO commerciële ruimte; een toekomstbestendige en groene woningbouwontwikkeling; het inpandig parkeren voor auto’s binnen het bouwblok afgesloten met een groene daktuin; de ontwikkeling van het deelgebied Hanzepark in twee hoofdfasen (noord en zuid).

3.1. Een deel van de omwonenden van de deellocatie Hanzepark Hebben bezwaar tegen de hoogte van de nieuwbouw.
De omgeving is op meerdere momenten betrokken geweest bij het opstellen van het SpvE Hanzepark:

- Individuele gesprekken met stakeholders
- Informatiebijeenkomst stedenbouwkundige uitgangspunten 8 februari 2023
- Besloten bijeenkomst 24 mei 2023

De informatiebijeenkomst van 8 februari 2023 was toegankelijk voor alle geïnteresseerden. Daarnaast zijn er ruim 700 omwonenden rechtstreeks uitgenodigd. Meer dan 100 belangstellenden hebben de bijeenkomst bezocht. Na de bijeenkomst kon men via een online formulier een reactie indienen. Daarop zijn 31 reacties binnengekomen. Deze reacties zijn verwerkt in een tweekolommenstuk (zie bijlage 3). De reacties kwamen voornamelijk van de bewoners van appartementencomplex De Hanzegraaf. De voornaamste bezwaren gingen over de maximale hoogte van de appartementen aan de Stationslaan, waar deze bewoners op uitkijken. Op basis van deze reacties is de hoogte van de appartementen langs de Stationslaan verlaagd van circa 36 meter naar circa 32 meter.

Op 24 mei 2023 heeft vervolgens een extra besloten bijeenkomst plaatsgevonden waarbij hoofdzakelijk bewoners van De Hanzegraaf aanwezig waren. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage toegevoegd (zie bijlage 4). Dit verslag betreft overigens een concept verslag waarop de aanwezigen nog kunnen reageren. Zodra het verslag definitief is zal deze toegevoegd worden aan de besluitvormingsstukken. Tijdens de bijeenkomst is verzocht om de hoogte van het noordelijke gedeelte van de nieuwbouw verder te beperken. Met deze wens is rekening gehouden door de hoogte hier te verlagen van circa 32 meter naar circa 26 meter. Ook loopt deze hoogte in de richting van het gebouw Hanzegraaf nu geleidelijk af tot circa 13 meter. Het bestaande gebouw Hanzegraaf zelf is ongeveer 24 meter hoog.

Tijdens deze bijeenkomst is tevens het verzoek gedaan om samen met de externe stedenbouwkundig adviseur een geheel alternatieve variant uit te werken. Hieraan is geen invulling gegeven, omdat het voorliggende SPvE Hanzepark weloverwogen is op basis van brede participatie, aansluit bij het door de raad behandelde Ontwikkelingsplan Stationsgebied en de WBI-voorwaarden en tegemoetkomt aan de wens tot een reductie van de bouwhoogte. Daarnaast biedt de planning onvoldoende tijd voor de uitwerking van een extra variant. Vanuit de WBI is een startbouw eind 2024 vereist. Indien deze mijlpaal niet wordt gehaald, kan de WBI-bijdrage worden gekort.

3.2 Een stedenbouwkundige variant waar bij het park wordt vergroot is afgevallen.
Een stedenbouwkundige variant met minder grondgebonden woningen en een groter park is overwogen. In deze variant zou het bestaande park worden verlengd tot de appartementen langs de Stationslaan. Het park loopt in deze variant geleidelijk omhoog, zodat wordt aangesloten op het verhoogde niveau van het groene parkeerdek. Een impressie van deze variant is als bijlage 5 opgenomen. Deze variant heeft niet de voorkeur en wordt niet voorgesteld om de volgende redenen:

1. Het heeft de voorkeur om woningen met een duidelijke voorkant aan het park te realiseren. De grondgebonden woningen krijgen een voorkant aan het park. Bij de woningen komen kleine buitenruimtes zoals een “Delftse Stoep”. Hierdoor ontstaat de gewenste levendigheid aan deze parkrand. Met alleen de appartementen van het corporatie-gedeelte langs het park wordt niet het gewenste beeld bereikt. Vanwege de beperkte diepte van deze appartementen is het nodig om aan de parkzijde (een architectonisch verantwoorde) galerijontsluiting te realiseren. Dit geeft de beleving van een achterkant aan het park en is daarom ongewenst.
2. De grondgeboden woningen zouden vervallen, terwijl deze beleidsmatig als woontype zeer gewenst zijn.
3. Het vervallen van de grondgebonden woningen zou leiden tot een lagere grondwaarde, waardoor het resultaat van de grondexploitatie zou verslechteren.
4. Het park heeft dan geen duidelijke begrenzing en wordt daardoor onsamenhangend.

5. De lagere grondgebonden woningen zorgen voor gelaagdheid in het zicht op de hogere appartement, waardoor de hoogte van de appartementen vanuit de bestaande wijk wordt ‘gebroken’. Dit wordt ook door omwonenden aangegeven.
6. Het risico ontstaat op sociale overlast bij de achterzijde van de appartementen.

3.3. De lage parkeernorm kan leiden tot een verdringingseffect in de omgeving
Voor de bewoners wordt conform eerdere besluitvorming een parkeernorm van 0,6 per woning aangehouden. Voor de kantoren (commerciële voorzieningen) worden de normen uit het op dat moment actuele parkeerbeleid toegepast. De relatief lage parkeernorm voor bewoners is mogelijk vanwege de nabijheid van het trein- en busstation. Daarnaast wordt voor de bewoners ingezet op een mobiliteitsconcept met deelauto’s en deelfietsen. Verder is het uitgangspunt dat bij de entrees van de appartementen een centrale fietsenstalling wordt gerealiseerd. Het is niet uitsloten dat desondanks een verdringing van parkeren naar de omliggende woonwijken ontstaat. De gemeente zal deze situatie monitoren. Indien het nodig blijkt kan worden overwogen om voor de huurders van Centrada de restcapaciteit van nabijgelegen bestaande besloten parkeervoorzieningen (ook in eigendom van Centrada) in te zetten. Als back-up kan indien nodig ook worden overwogen om in het aangrenzende deelgebied Rechtbank extra parkeerplaatsen te realiseren. Dit laatste zal een financiële consequentie hebben. Nog een optie kan zijn dat in de omgeving gereguleerd parkeren worden ingevoerd, zoals een systeem met parkeervergunningen. Dit wordt pas overwogen als de omgeving daar behoefte aan heeft.

3.4. De parkeerkoffers verdwijnen, waardoor de groenkwaliteit van het park wordt versterkt
In het bestaande park zijn op dit moment parkeerplaatsen in zogenaamde parkeerkoffers aanwezig (blauwe zone). Het is de ambitie om de groenkwaliteit van het park te versterken. Hiervoor is het nodig om de parkeerkoffers te verwijderen. De omwonenden worden betrokken bij de plannen voor de herinrichting van de openbare ruimte.

3.5. De woningbouw in Hanzepark is mogelijk met een ontheffing voorkeursgrenswaarde
Het Ontwikkelingsplan Stationsgebied Lelystad (2021) gaat uit van een reductie van het verkeer op de Visarenddreef en Stationslaan met 45%. Dit was destijds nodig vanwege het reduceren van de geluidsbelasting op geluidsgevoelige woongebouwen en het realiseren van een goed functionerend verkeerssysteem. Langs de Visarenddreef zijn inmiddels kantoren in plaats van woningen voorzien door de uitwisseling ‘meters kantoor/wonen’ (zie argument 3.1.) welke minder geluidsgevoelig zijn. Voor de woonbebouwing aan de Stationslaan zijn voorlopige geluidsberekeningen gemaakt waarin geen reductie van het autoverkeer is meegenomen. Op basis van deze voorlopige berekeningen is woningbouw in het deelgebied Hanzepark zonder verkeersreductie op de Stationslaan mogelijk, indien het college van burgemeester en wethouders een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verleend, middels een besluit tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Hiervoor zal parallel aan de procedure van het bestemmingsplan een ‘procedure tot het vaststellen van een hogere grenswaarde’ worden doorlopen. De woningbouw in de deelgebieden Rechtbank en Hanzepark is wat betreft de geluidsbelasting dan niet afhankelijk van de reductie van 45% van het verkeer. Voor het deelgebied Getronics is aanvullend onderzoek nodig of sanering van het spoorgeluid nodig is of dat maatregelen aan de gevels volstaan. Wat dat betreft is de ontwikkeling van deze deelgebieden niet afhankelijk van de toekomstige keuzes die worden gemaakt over de verkeerscirculatie.

In Raadsbesluit 192 is als kader meegegeven dat het college met de raad in gesprek gaat over het reduceren van het verkeer en verschillende keuze-opties voorlegt ter besluitvorming. In het Raadsakkoord 2022- 2026 heeft de raad het college ook opgedragen om een verkeerscirculatieplan voor het gehele stationsgebied op te stellen. Daarnaast heeft de raad het amendement “Verkeersafwikkeling centrum” aangenomen, waarin het college wordt opgedragen om het verkeerscirculatieplan voor het centrumgebied voor de zomer 2023 aan de raad voor te leggen. Het gevraagde verkeerscirculatieplan wordt momenteel met ondersteuning van het ingenieurs- en

adviesbureau Antea Group opgesteld. De komende periode worden meerdere varianten voor de verkeerstructuur uitgewerkt. Daarbij is ook een klankbordgroep met bewoners en ondernemers betrokken. Tijdens de reeds geplande informele sessie op 13 juli 2023 wordt met de raad besproken hoe deze varianten presteren.

4. De grondexploitatie Stationsgebied West (bijlage 1) vast te stellen.

4.1. Binnen de grondexploitatie kunnen zich nog kansen en risico's voordoen waardoor de grondexploitatie wijzigt

In het plan doen zich zowel risico's als kansen voor. Voor een volledige toelichting op de risico's en kansen wordt verwezen naar bijlage 1. Het saldo van de risico's en de kansen voor Stationsgebied West is begroot op €1,9 mln. positief en maakt deel uit van de totale weerstandscapaciteit van de gemeente.

4.2. De toegenomen vraag naar kantoren is geen onderdeel van het kantoorprogramma in het Stationsgebied West.

Het programma voor het Stationsgebied West bevat 10.100m^2 BVO nieuw te ontwikkelen kantoor. Het bestaande kantoorgebouw in het deelgebied Getronics van circa 11.000 m^2 BVO zal worden gesloopt. Hiermee zal de kantoorvoorraad kwalitatief gezien verbeteren, maar wordt er per saldo geen kantoorprogramma toegevoegd. Op basis van het scenario waarin Lelystad in 2040 naar 100.000 inwoners groeit, is de kantoorbehoefte recent opnieuw onderzocht. Uit dat onderzoek blijkt dat met de huidige plannen een dreigend tekort aan planaanbod van 25.000 tot 50.000m^2 BVO ontstaat. Omdat het centrum en met name stationsgebieden de meest toekomstvaste kantorenlocaties zijn, zal op deze locaties gezocht moeten worden naar extra programma. Deze extra ruimte moet er tevens voor zorgen dat niet alleen nieuwe vestigers een plek kunnen vinden, maar dat ook de vervangingsvraag op gang kan komen. Dit laatste betekent dat incourante panden op minder aantrekkelijke locaties weer voor transformatie in aanmerking kunnen komen en Lelystad in de toekomst over een gezonde kantorenmarkt kan beschikken. Gelet op deze behoefte zal voor het deelgebied Rechtbank worden onderzocht of inpassing van extra kantoorprogramma haalbaar en wenselijk is. Uitgangspunt daarbij is dat dit niet ten koste mag gaan van het vastgestelde woonprogramma. Het toevoegen van kantoorprogramma leidt daardoor tot een hoger bouwvolume. Indien het toevoegen van extra kantoorprogramma in het deelgebied Rechtbank haalbaar en wenselijk blijkt, dan zal dit ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

6. Het tekort van €7.877.861 op de grondexploitatie Stationsgebied West te dekken door inzet van de hiervoor reeds beklemde middelen in de reserve ontwikkeling stad van €4.446.000, €658.607 te dekken vanuit de vrijvallende middelen uit de voorziening groot onderhoud Bovengronds en voor het restant van €2.773.254 een beroep te doen op de bij de Programmabegroting 2023-2026 binnen de reserve ontwikkeling stad beklemde middelen voor de groeiopgave van de stad.

6.1. Indien niet aan de voorwaarden uit de WBI-subsidie voldaan wordt kan het tekort op de grondexploitatie groter worden

De WBI-subsidie is onder voorwaarden verstrekt. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- een programma van 525 woningen waarvan minimaal 50% betaalbare woningen
- startbouw van de eerste fase uiterlijk 3 jaar na het verlenen van de subsidie (eind 2024)
- startbouw van de laatste fase uiterlijk 10 jaar na het verlenen van de subsidie (eind 2031)

Definitieve vaststelling van de subsidie vindt plaats bij de eindverantwoording (eindafrekening). Indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan kan dat leiden tot een gedeeltelijke (proportionele) terugvordering van middelen waardoor het tekort op de grondexploitatie groter wordt. Bij de eindverantwoording van het WBI-project zal de rechtmatigheid van het publieke tekort beleidsmatig beoordeeld worden. De voortgang van de subsidie zal jaarlijks via de Sisa verantwoording bij de jaarrekening worden verantwoord.

6.2. Het resultaat van de grondexploitatie zal verbeteren zodra de beschikking voor de bijdrage vanuit het programma Bereikbare Steden is ontvangen.
De WBI-bijdrage van €2,2 mln. is reeds in de grondexploitatie verwerkt. De bijdrage vanuit het programma Bereikbare Steden (BS) van €3,4 mln. is niet in de grondexploitatie verwerkt, omdat de formele beschikking voor deze bijdrage nog niet is ontvangen en de subsidievoorwaarden nog niet volledig bekend zijn (de subsidie is al wel toegezegd). De BS-bijdrage is op dit moment opgenomen in het dossier met risico's en kansen (zie bijlage 1). Het actuele saldo van dit dossier is €1,9 mln. positief en maakt deel uit van de totale weerstandscapaciteit van de gemeente. Na ontvangst van de beschikking zal de BS-bijdrage alsnog in de grondexploitatie worden verwerkt en de grondexploitatie worden herzien. Het resultaat van de grondexploitatie zal in dat geval verbeteren en het saldo van het dossier met risico's en kansen zal verslechteren (en negatief uitslaan).

In het geval de BS-bijdrage in de grondexploitatie wordt verwerkt, is de aanvullende dekking waarop met beslispunt 6 (argument 6.4) een beroep wordt gedaan niet nodig en kan deze weer worden toegevoegd aan de beklemde middelen voor de groeiopgave van de stad.

6.3. Nog niet alle grond is in eigendom
Mocht niet alle grond kunnen worden aangekocht maar bijvoorbeeld via kostenverhaal worden ontwikkeld, dan heeft dit gevolgen voor de grondexploitatie (dan volgt herziening) en mogelijk gevolgen voor de WBI subsidie.

Financiën

In oktober 2021 is de raad middels Informatienota 272 voor het laatst geïnformeerd over het resultaat van de (concept) grondexploitatie ten tijde van de indiening van de WBI-aanvraag. Het tekort dat vanuit de reserve ontwikkeling stad gedekt moest worden bedroeg op dat moment €4.446.000 (netto contante waarde). De deelkavel Hanzepark (locaties 6, 7, 8 en 11) maakte op dat moment nog geen deel uit van de concept grondexploitatie. Als dit wel het geval zou zijn geweest, zou het tekort €3.578.579 (netto contante waarde) bedragen. Het resultaat van de grondexploitatie dat nu ter besluitvorming voorligt is €7.877.861 negatief (netto contante waarde per 1 januari 2023). Het verschil tussen het tekort in september 2021 (inclusief deelkavel Hanzepark) en nu is afgerond 4,3 miljoen (netto contante waarde). Dit verschil is op hoofdlijnen als volgt te verklaren:

- minder opbrengsten na nieuwe bepaling grondwaarde;
- meer plankosten door toepassing van de 50-woningennorm (in plaats van de plankostenscan);
- meer kosten door vooral kostenstijgingen;
- negatief rente-effect;
- positief kosten- en opbrengstenstijgingseffect.

Door de gemeenteraad is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van totaal € 695.000. De voorbereidingskosten zijn overeenkomstig de voorschriften tijdelijk opgenomen onder de immateriële vaste activa. De werkelijke voorbereidingskosten bedragen totaal circa €571.775. Voor een bedrag van €157.675 worden deze voorbereidingskosten gedekt door een subsidie van de provincie t.w.v. €118.256 en €39.419 cofinanciering van de gemeente. De cofinanciering van de gemeente is gedekt vanuit de egalisatiereserve grondexploitaties en gebaseerd op het besluit bij de Kadernota 2020-2023. Overeenkomstig Raadsbesluit 335 worden de voorbereidingskosten voor €414.100 ten laste gebracht van de grondexploitatie Stationsgebied West.

De bijdrage vanuit het programma Bereikbare Steden van €3,4 mln. is nog niet in de grondexploitatie Stationsgebied West verwerkt. Na ontvangst van de formele beschikking zal de bijdrage in de grondexploitatie worden verwerkt. Het resultaat van de grondexploitatie zal dan verbeteren, waardoor een deel van de benodigde dekking kan vervallen.

Vervolg

Na besluitvorming in de raad wordt de ontwerpfase en contractering van partijen voor de realisatie van de woningen voor deelgebied Hanzepark verder opgepakt. Hiervoor worden de eisen uit het SPvE Hanzepark op een aantal punten nog verder uitgewerkt (SMART/specifieker gemaakt). De verwachting is dat deelgebied Hanzepark vervolgens in twee hoofdfases op de markt wordt gebracht, waarbij eerst het noordelijke deel ontwikkeld wordt. Daarna volgt het zuidelijke deel. Voor het noordelijke deel zijn al verkennende gesprekken opgestart met woningcorporatie Centrada. Voordeel van een samenwerking met Centrada is dat het wettelijk niet nodig is om een meervoudige aanbesteding/tender uit te voeren, omdat 1-op-1 gegund mag worden aan Centrada. Ook kan Centrada snel tot realisatie komen, waardoor de deadline vanuit de WBI-subsidie (startbouw uiterlijk december 2024) nog gehaald kan worden. Dit zou niet meer lukken als eerst een meervoudig onderhandse aanbesteding/tender doorlopen moet worden. De gesprekken met Centrada worden verder opgepakt.

De voorbereidingen voor het wijzigen van het bestemmingsplan voor het gehele gebied Stationsgebied West zijn inmiddels opgestart. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet ter visie gelegd, waardoor de Wet ruimtelijke Ordening van toepassing blijft. Het college en de raad worden separaat betrokken in de besluitvorming over het bestemmingsplan.

Zoals aangegeven worden momenteel meerdere varianten voor de verkeersstructuur voor het gehele Stationsgebied uitgewerkt. Stationsgebied West wordt hierin meegenomen. De concept uitwerking van de varianten is voor het zomerreces gereed en worden op 13 juli informeel met de raad besproken in een informele sessie. In het najaar start de besluitvorming hierover.

Voor de deelgebieden Getronics en de Rechtbank worden de komende periode ook Stedenbouwkundig Programma’s van Eisen opgesteld. Hierover vindt ter zijner tijd besluitvorming plaats in college en raad.

Bijlagen

1. Grondexploitatie Stationsgebied West (GEHEIM)
2. Stedenbouwkundig Programma van Eisen Hanzepark
3. Tweekolommenstuk reacties n.a.v. informatiebijeenkomst 8 februari 2023
4. Verslag besloten bijeenkomst omwonenden 24 mei 2023 (CONCEPT)
5. Impressie variant doortrekken park

Lelystad, 6 juni 2023

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
J.S.W. Ozenga
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*