

Voorstel aan de raad

Nummer: 353

Portefeuille: P. van Dijk en D.A. Grimbergen
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.3 Wonen en bouwen

Onderwerp: Nota van Uitgangspunten Campusgebied Midden

Voorgesteld besluit

1. De Nota van Uitgangspunten (NvU) Campusgebied Midden met de volgende daarin opgenomen ambities en woningbouwprogramma vast te stellen:
 - a. Te realiseren ambities:
 - i. Een groenstedelijke campus waarbij o.a. het stimuleren van bewegen in de openbare ruimte een belangrijk streven is door een ruime opzet en groen van een hoge verblijfskwaliteit voor bewoners, scholieren en werkenden in het gebied.
 - ii. Een gemene centrumwijk met een gezonde mix aan woningen en doelgroepen door aanbod van verschillende woningtypes, een divers onderwijsprogramma, (openbare) sportfaciliteiten, ondersteunende horeca, buurtfaciliteiten en dagelijkse voorzieningen.
 - iii. Duurzame bereikbaarheid, waarbij bewoners en bezoekers makkelijk en aantrekkelijk wordt gemaakt om te lopen, fietsen of het openbaar vervoer te gebruiken.
 - b. Woningbouwprogramma:
 - i. Het gehele Campusgebied wordt als één ontwikkeling beschouwd, waarop de Lelystadse woonverdeling wordt toegepast. Voor het nog te ontwikkelen gebied uitgaande van het scenario met 416 woningen is de verdeling binnen het woningbouwprogramma als volgt:
 1. 50 vrije Markt woningen: koopsom > €355.000 + dure huur > €1.000
 2. 266 betaalbare woningen: koopsom < €355.000 + middenhuur < €1.000
 3. 100 goedkope woningen: < €270.000 + middenhuur < €1.000
 - ii. Bij toekomstige groeiscenario's wordt deze woonverdeling herberekend.

Urgentie Raad

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

Voorgaande besluitvorming

De raad is tot op heden op de volgende wijze betrokken geweest:

- 6 december 2016 heeft de raad Campuszone Noord/De rietlanden aangewezen voor de realisatie van nieuwbouw,
- 9 januari 2020 door het college de package deal huisvesting getekend ten behoeve van de realisatie van c.a. 300 woningen binnen Campus midden door woningcorporatie Centrada en de raad is daarover geïnformeerd.
- 29 september 2020 heeft de raad ten behoeve van de ontwikkeling van 66 woningen het plan Eureka vastgesteld,
- 20 december 2022 heeft de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om de nadere verdichtings- en verstedelijkingsopgave in de Campuszone Midden uit te werken tot een mogelijk investeringsbesluit
- 27 juni 2023 heeft het college besloten voor het project Campusgebied Midden een alternatief ontwikkelproces te hanteren waardoor marktpartijen mogelijk eerder betrokken kunnen worden. De raad is hierover geïnformeerd door middel van de informatienota.
- 19 december 2023 wordt het aanvullend voorbereidingskrediet Campuszone Midden behandeld in de raadsvergadering. Met het aanvullend krediet kan het gebouw van de voormalige school De Rietlanden gesloopt en afgeboekt worden.

Inleiding

Sinds 2017 is er samen met diverse stakeholders gewerkt aan de gebiedsvisie voor de Campuszone. Sinds de vaststelling van de gebiedsvisie heeft er in 2021 een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden, zoals het snelfietspad en Porteuum. In het voorjaar van 2022 is er gestart met de bouw van 303 woningen in opdracht van Woningcorporatie Centrada en een particulier initiatief van Eureka voor de ontwikkeling van 66 woningen in het Campusgebied.

In december 2022 heeft de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de doorontwikkeling van Campusgebied Midden. Onderdeel hiervan is de sporthal en het schoolgebouw de Rietlanden. Na deze vaststelling is een interne projectgroep in samenwerking met een extern stedenbouwkundig bureau aan de slag gegaan met het ontwikkelen van een stedenbouwkundig plan.

Het college heeft echter in juni 2023 besloten om met een alternatief ontwikkelproces voor Campusgebied Midden verder te gaan. Hierin wordt de tenderprocedure naar voren gehaald ten opzichte van een meer traditionele uitvoering van het ontwikkelproces. Hierover was de Raad voor de zomer 2023 geïnformeerd. Naar aanleiding van dit besluit is er een Nota van Uitgangspunten ontwikkeld die als onderlegger voor de tender zal dienen, zodat marktpartijen vroegtijdig betrokken kunnen worden bij de planvorming. In deze planvorming dient rekening te worden gehouden met de ambities van de stad, waardoor een focus kan worden gelegd op de groei van de stad.

Argumenten

1. De Nota van Uitgangspunten (NvU) Campusgebied Midden met de volgende daarin opgenomen ambities en woningbouwprogramma vast te stellen:
 - a. Te realiseren ambities:
 - i. Een groenstedelijke campus waarbij o.a. het stimuleren van bewegen in de openbare ruimte een belangrijk streven is door een ruime opzet en groen van een hoge verblijfskwaliteit voor bewoners, scholieren en werkenden in het gebied.

- ii. Een gemeente centrumwijk met een gezonde mix aan woningen en doelgroepen door aanbod van verschillende woningtypes, een divers onderwijsprogramma, (openbare) sportfaciliteiten, ondersteunende horeca, buurtfaciliteiten en dagelijkse voorzieningen.
- iii. Duurzame bereikbaarheid, waarbij bewoners en bezoekers makkelijk en aantrekkelijk wordt gemaakt om te lopen, fietsen of het openbaar vervoer te gebruiken.

b. Woningbouwprogramma:

- i. Het gehele Campusgebied wordt als één ontwikkeling beschouwd, waarop de Lelystadse woonverdeling wordt toegepast. Voor het nog te ontwikkelen gebied uitgaande van het scenario met 416 woningen is de verdeling binnen het woningbouwprogramma als volgt:
 - 1. 50 vrije Markt woningen: koopsom > €355.000 + dure huur > €1.000
 - 2. 266 betaalbare woningen: koopsom < €355.000 + middenhuur < €1.000
 - 3. 100 goedkope woningen: < €270.000 + middenhuur < €1.000
- ii. Bij toekomstige groeiscenario's wordt deze woonverdeling herberekend.

1.1. De concept NvU stelt kaders en randvoorwaarden die de gewenste kwaliteit waarborgen, als ook de ontwikkelende partij ruimte biedt om een creatief en innovatief programma te realiseren.

In de NvU zijn belangrijke kwaliteitseisen in het kader van stedenbouw, duurzaamheid, verkeer, wonen e.d. opgenomen. Deze dienen als onderlegger voor het toetsingskader. Verder biedt de nota ruimte voor marktpartijen, omdat de specifieke inrichting van het gebied nog open ligt.

1.2. Het woningbouwprogramma in de NvU is een toepassing van de Lelystadse woonmix op het gehele Campusgebied Midden.

Het toepassen van de woonverdeling op het gehele Campusgebied Midden zorgt voor een gebalanceerde woonverdeling in de wijk. Daarnaast biedt dit programma de mogelijkheid om de gewenste hoeveelheid betaalbare woningen te realiseren. Tot slot zorgt dit programma voor een vitale en aantrekkelijke wijk, wat past bij de functie van de wijk als entree van het stedelijke deel van Lelystad.

1.3. De opgenomen woonverdeling is afgestemd met de afdeling Wonen.

Er zijn meerdere gesprekken geweest met Wonen over de woonverdeling. Inhoudelijk lag de keuze voor of (a.) het gehele gebied inclusief lopende woningbouw wordt meegeteld of dat (b.) we alleen kijken naar de nieuwe woningen die in de komende tender aan de orde zijn.

Deze keuze heeft een grote invloed op de woningdifferentiatie in de verdere woningbouw: in de lopende projecten worden vooral veel sociale huurwoningen gebouwd (303 woningen, Centrada) en een beperkt deel betaalbare koop (66 woningen Eureka, ca. €300.000).

Voor de keuze om het gebied tussen de dreven als één totaalproject te beschouwen (optie A.) is als argument aan te voeren dat het gaat om een doorlopende gebiedsontwikkeling, waarbij ook de woningen in de projecten-in-uitvoering na vaststelling van woonvisie en woondeal worden opgeleverd.

Basis bij de afspraken over bouwen in de mix is dat we dit per project bekijken. Dat leidt in principe voor een keuze voor optie B hierboven. Daarin zou dan opnieuw 30% sociale huurwoningen gebouwd moeten worden. Bij elkaar opgeteld levert dit meer dan bouw van meer dan 50% sociale huurwoningen op. Dat sluit niet goed aan bij de doelstelling uit de Woonvisie (gemengde wijken, bouwen in de mix).

Om bovenstaande redenen is het advies vanuit de afdeling Wonen om de lopende woningbouwplannen van Centrada en Eureka in dit geval mee te tellen bij vaststelling van de woningdifferentiatie voor in de nota van uitgangspunten.

Kantttekeningen

De ambities en ruimtelijke uitgangspunten, die zijn opgenomen in de NvU, kunnen veranderen.

De Nota van Uitgangspunten dient als onderlegger van de nog uit te zetten tender. Een mogelijke toekomstige ontwikkelaar kan mogelijk de ambities en uitgangspunten nader specificeren. Dezelfde ontwikkelaar zal een omgevingsplan moeten opstellen, die te zijner tijd ter vaststelling aangeboden zal worden aan de gemeenteraad. In dit omgevingsplan worden de definitieve ambities en ruimtelijke uitgangspunten opgenomen.

Onder voorbehoud vaststelling grondexploitatie.

Omdat het vaststellen van de grondexploitatie op een later moment aan de raad ter besluitvorming wordt aangeboden, wordt ter volledigheid in de Tender opgenomen in de leidraad dat de gunning van de grond onder voorbehoud is van vaststelling van de betreffende grondexploitatie door de raad. De definitieve gunning vindt pas plaats nadat de grondexploitatie door de raad is vastgesteld.

Er bestaat een kans dat als de tenderprocedure onsuccesvol zal zijn.

Omdat de grond ter ontwikkeling wordt aangeboden, is het nog niet zeker dat er ook animo vanuit de markt is om het plangebied te ontwikkelen. Een alternatief traject zal in dat geval t.z.t. bepaald moeten worden.

Januari 2024 zal de nieuwe omgevingswet van kracht gaan.

Binnen deze nieuwe wetgeving heeft het college en de raad de bevoegdheid om gemotiveerd af te wijken van bepaalde richtlijnen omtrent zaken zoals externe veiligheid en geluidscontouren. Dit kan mogelijk van belang zijn in het Campusgebied midden gezien de ligging tussen de dreven en nabij het treinspoor.

Financiën

Voor de ontwikkeling van de locatie is eerder een voorbereidingskrediet vastgesteld en een aanvullend voorbereidingskrediet aangevraagd.

De grondexploitatie wordt naar verwachting voor de zomer 2024 ter vaststelling aangeboden aan de raad.

Vervolg

Naar verwachting zal in maart 2024 gestart worden met de tenderprocedure. September 2024 eindigt naar verwachting de tender, vindt besluitvorming en (na vaststelling van de Grondexploitatie) definitieve gunning plaats. Het college wordt geïnformeerd over het resultaat van de tender.

Het vaststellen van de grondexploitatie wordt naar verwachting voor de zomer van 2024 aan de raad ter besluitvorming aangeboden. Na het met goed gevolg afronden van de Tenderprocedure, leggen wij de afspraken met de gekozen marktpartij vast in een te sluiten overeenkomst.

Bijlagen

Bijlage 1_Concept nota van uitgangspunten

Lelystad, 7 december 2023

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

J.S.W. Ozenga

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*