Mastervisie en samenwerkingsovereenkomst

Informele bijeenkomst raad 11 juni

Wethouder Dennis Grimbergen, wethouder Sjaak Kruis

ZUS

Jeroen de Jong

Programma

- Welkom
  door wethouders
- Toelichting op de planning tot vaststelling Mastervisie en aangaan van de samenwerkingsovereenkomst,
  door Jeroen de Jong
- Toelichting op de samenwerkingsovereenkomst
  door Jeroen de Jong
- Toelichting op de hooflijnen van de Mastervisie
  Door ZUS
- Gelegenheid tot stellen van vragen en gesprek met wethouders

Doel

De informele bijeenkomst is informerend, over:

- het proces naar vaststelling Mastervisie en aangaan samenwerkingsovereenkomst (SOK)
- de hoofdpunten van de samenwerkingsovereenkomst
- de hoofdlijnen van de Mastervisie

Later volgt het formele voorgesteld besluit van het raadsvoorstel omtrent de vaststelling van de Mastervisie en ‘geen wensen en bedenkingen ten aanzien van de SOK aan het college.



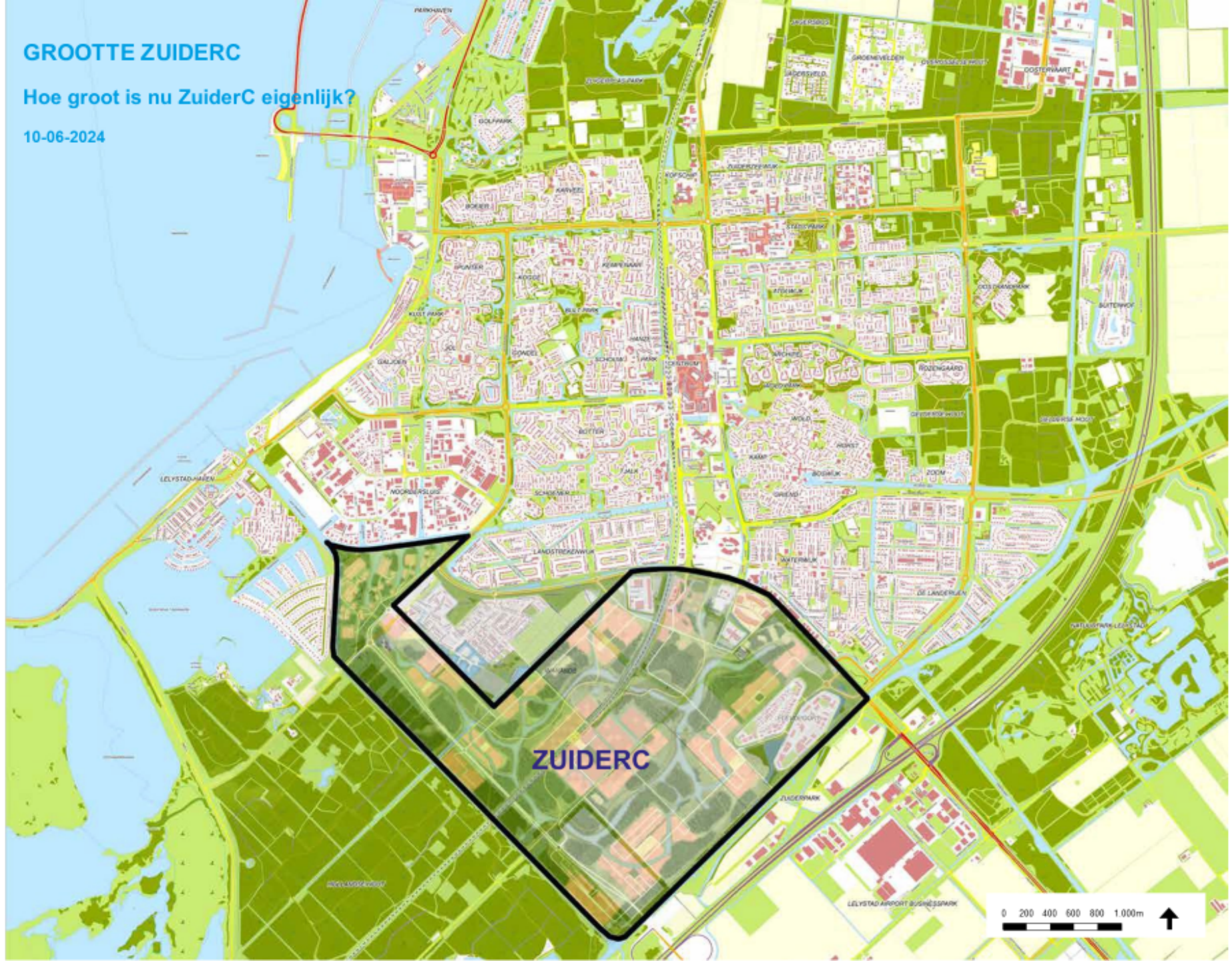
Context

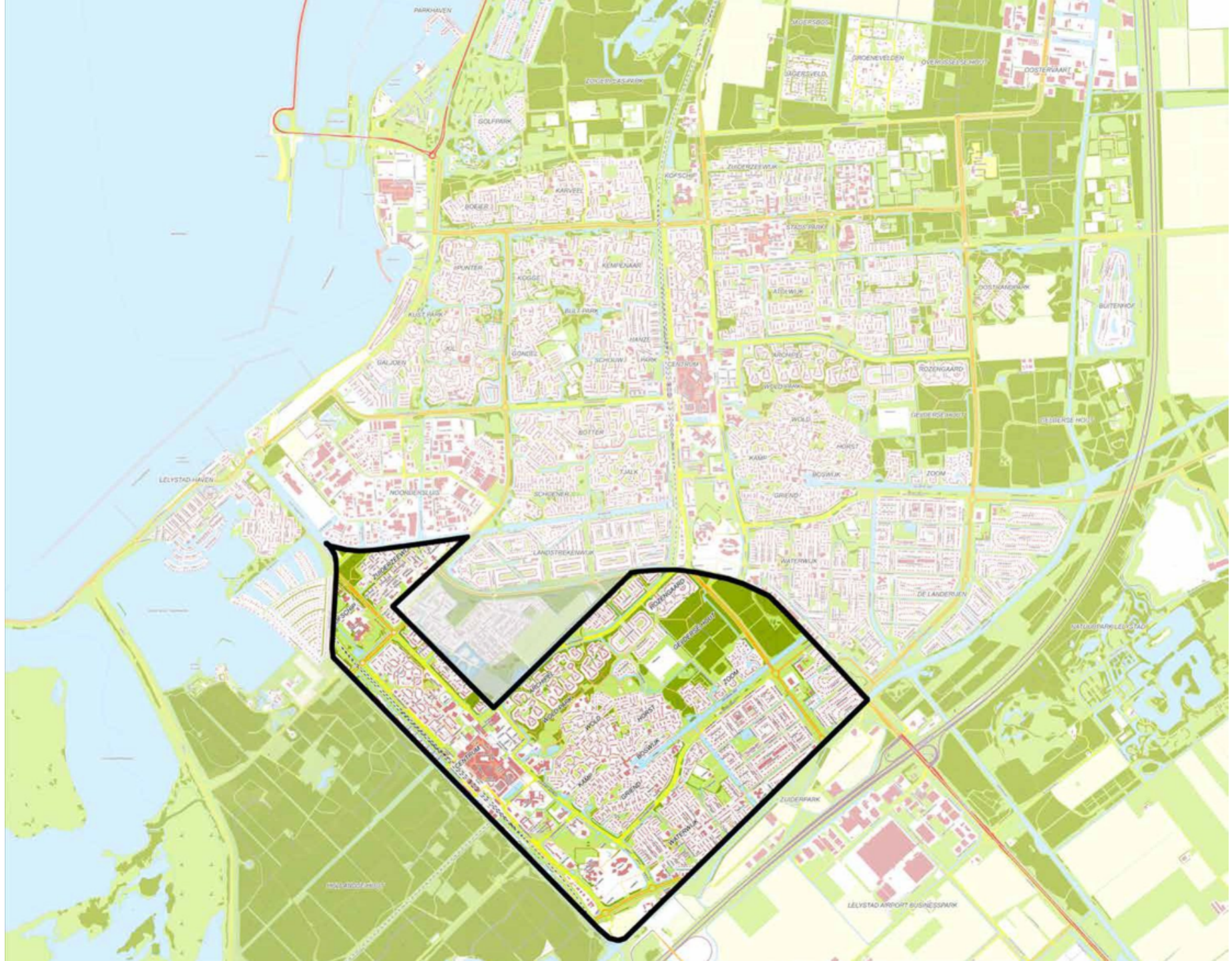
Waar hebben we het over?

GROOTTE ZUIDERC

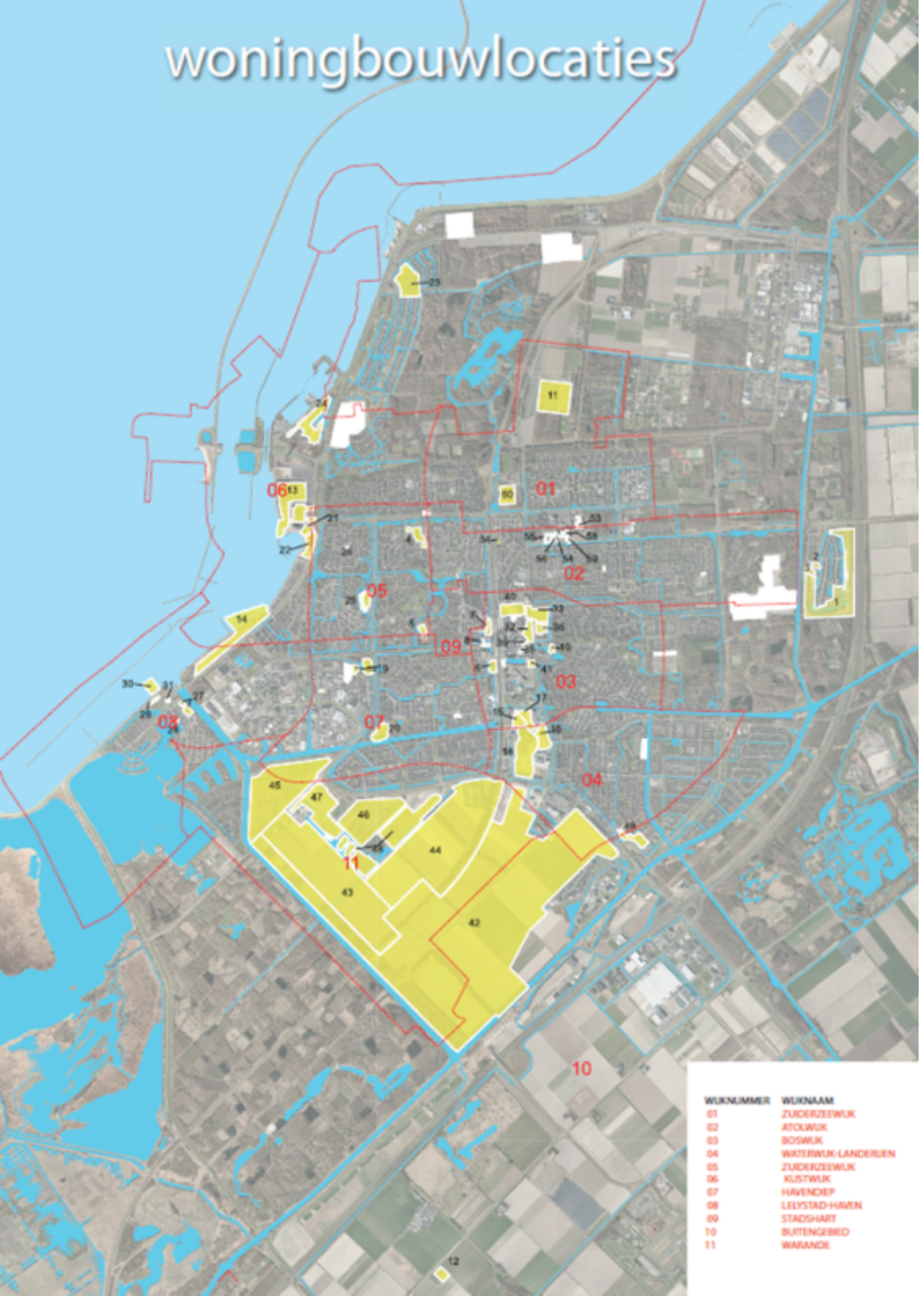
Hoe groot is nu ZuiderC eigenlijk?

10-06-2024




PARKHAVEN
GOLFPARK
KARVEEL
BOKER
KOFSCHIP
ZUIDERZEEWIJK
STADS PARK
SPUNTER
KEMPENAAR
KOGGE
BLIJ T PARK
KUST PARK
HANZE
SCHOUW
PARK
GALJOEN
GONDEL
ATOLWIJK
ROZENGAARD
BOTTER
TJALK
NOORDERDIJK
SCHEENWIJK
LELYSTAD HAVEN
LANDSTREEKWIJK
WATERWIJK
DE LANDERIJEN
ZUIDERPARK
LELYSTAD AIRPORT BUSINESSPARK
NATUURPARK LELYSTAD


PARKHAVEN
GOLFPARK
KARVEEL
BOKER
KOPSCHIP
ZUIDERZEEWIJK
JAGERSBOS
JAGERSVELD
GROENEVELDEN
OVERIJSSELSE HOUT
OOSTERVAART
STADSPARK
SPUNTER
KOGGE
KEMPENAAR
KUST PARK
BULT PARK
ATOLWIJK
OOSTRANDPARK
BUITENHOF
GALJOEN
JOL
GONGEL
MANZE
SCHOUW
PARK
CENTRUM
ARCHIPEL
ROZENGAARD
WOLDWIJK
GELDERSE HOUT
WOLD
BOTTER
HORST
KAMP
TJALK
BOSWIJK
ZOOM
GREND
LELYSTAD-HAVEN
NOORDERSLUIS
SCHOEWORST
LANDSTREKENWIJK
STAATSLIEDENBUURT
WATERWIJK
DE LANDERIJEN
NATUURPARK LELYSTAD
FREDERIK HENDRIKBUURT
De Oude Kerk
NEMO Science Museum
Het Scheepvaartmuseum
OOSTENBURG
museum Rembrandthuis
MARKEN
Hortus Botanicus Amsterdam
ARTIS
HART Museum
citizenM Amsterdam
Het Juridisch Loket
ZUIDERPARK
LELYSTAD AIRPORT BUSINESSPARK



Context

ZUIDERC

Woningbouwlocaties

- ZuiderC
- Stadshart
- Campus Midden
- Waterfront
- Turbolocaties/CPO

Context

Lelystadse opgaven woningbouw:

- Versnellen
- Wachttijden sociale huur inkorten
- Bouwen in de mix

Invulling geven aan de Woondeal MRA:

2/3 betaalbaar

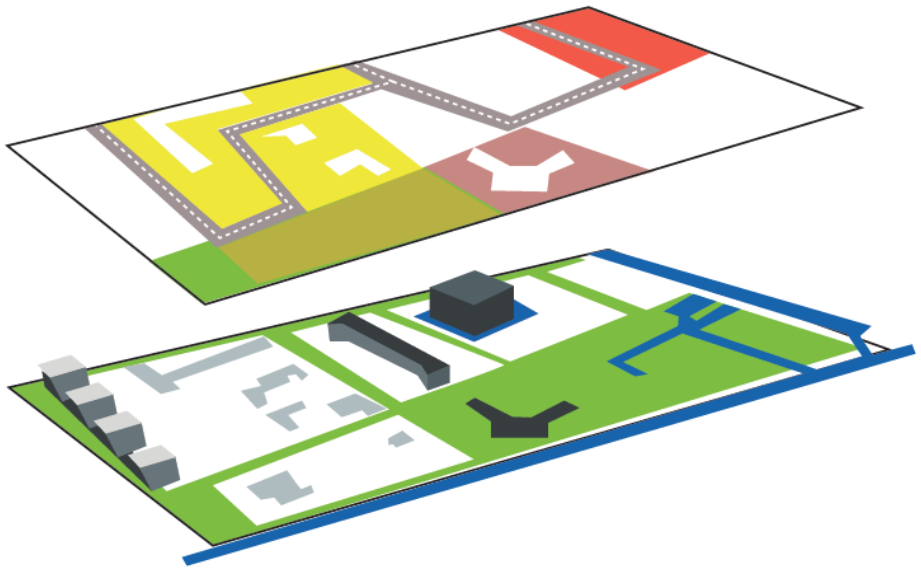
Context

Bestuursovereenkomst 18 januari 2024

- het Rijksvastgoedbedrijf,
- het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
- het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat,
- Staatsbosbeheer
- de provincie Flevoland.

Werkwijze 2.4

gemeente Lelystad

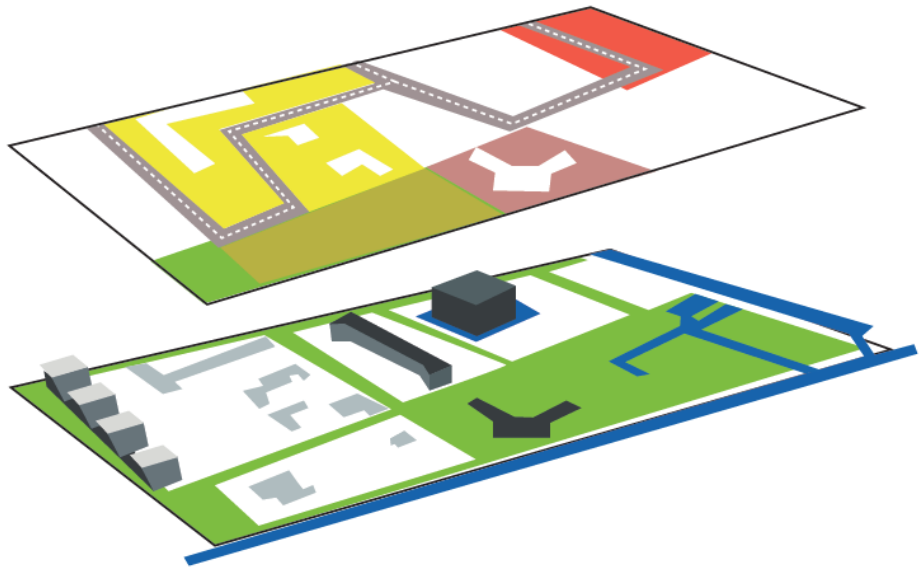


- Nota van uitgangspunten
- Tenderprocedure
- Grondaanbieding
- Ontwikkelbesluit
- Ontwerpfase/ procedure omgevingsplan
- **Bouwrijp maken**
- Bouwen
- Terreinafwerking
- Nazorg

Gemeente Lelystad
Ontwikkelaar/marktpartij

Werkwijze 2.4

gemeente Lelystad



Voorselectie
Kwaliteit

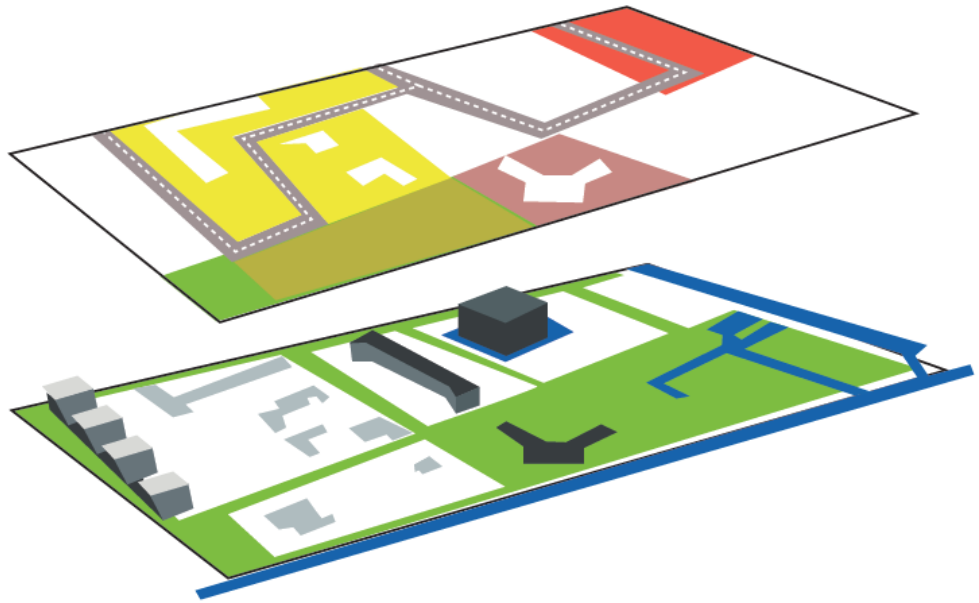
Selectie
- Historie: 3 voorbeeldprojecten
- Ontwerp
- Minimale bod
- Consortium: verplichting minimale 1 lokale partij
- Mobiliteitsoplossingen

- Nota van uitgangspunten
- Tenderprocedure
- Grondaanbieding
- Ontwikkelbesluit
- Ontwerpfase/ procedure omgevingsplan
- Bouwrijp maken
- Bouwen
- Terreinafwerking
- Nazorg

Gemeente Lelystad
Ontwikkelaar/marktpartij

Werkwijze 2.4

gemeente Lelystad



Voorselectie
Kwaliteit

Selectie
- Historie: 3 voorbeeldprojecten
- Ontwerp
- Minimale bod
- Consortium: verplichting minimale 1 lokale partij
- Mobiliteitsoplossingen

Kaders:
- Wet en regelgeving
- Woonvisie met o.a. gedifferentieerd bouwmix
- Bouwbesluit
- Parkeernota
- Welstandsnota
- Conventant Toekomstbestendige woningbouw
- Programma voor locatie

- Nota van uitgangspunten
- Tenderprocedure
- Grondaanbieding
- Ontwikkelbesluit
- Ontwerpfase/ procedure omgevingsplan
- **Bouwrijp maken**
- Bouwen
- Terreinafwerking
- Nazorg

Gemeente Lelystad
Ontwikkelaar/marktpartij

Proces formele behandeling



Planning SOK en Mastervisie via college en raad

Datum 2024	vergadering	processtap
11 juni	college	Besluit de raad voor te stellen de mastervisie vast te stellen, en geen wensen en bedenkingen mee te geven aan de SOK
	informele sessie raad	Beeldvormend: • Over mastervisie en SOK
9 juli	commissie Ruimte	Oordeelsvormend over: • wensen en bedenkingen op SOK • Vaststellen mastervisie
16 juli	raad	Besluitvormend over: • wensen en bedenkingen op SOK • vaststellen Mastervisie
23 juli	college	Besluit tot aangaan samenwerkingsovereenkomst



Samenwerkingsovereenkomst

Samenwerkingsovereenkomst

Uitgangspunten

- Duurzame samenwerking, waarbij doel centraal staat
  (programma, kwaliteit, betaalbaarheid, snelheid)
- Openheid en transparantie
- Delen zeggenschap 50/50
- Risicodragend RVB 90 %, gemeente 10%

- Per fase nadere afspraken over vorm van samenwerking uit te werken en vast te stellen

Samenwerkingsovereenkomst

Kaders voor de uitvoeringsorganisatie

- Zonder aparte entiteit, omdat met entiteit nog niet kan
  - Aandachtspunt BTW
- RVB administratiehouder
- Onder leiding van programmadirecteur
- Onder toezicht van een stuurgroep

Samenwerkingsovereenkomst

Financiële uitgangspunten

- RVB 90% risicodragend, gemeente 10 %, op basis van grondeigendomsverhouding
- Gehele project geen negatief eindresultaat
- De uitvoeringsorganisatie stelt per deelfase een projectexploitatie op
- Beide partijen zoeken naar een fiscaal meest ideale vorm, waarbij het RVB zich in beginsel inspant voor een oplossing
- RVB heeft akkoord van de investeringscommissie voor fase 1

Financiële aandachtspunten

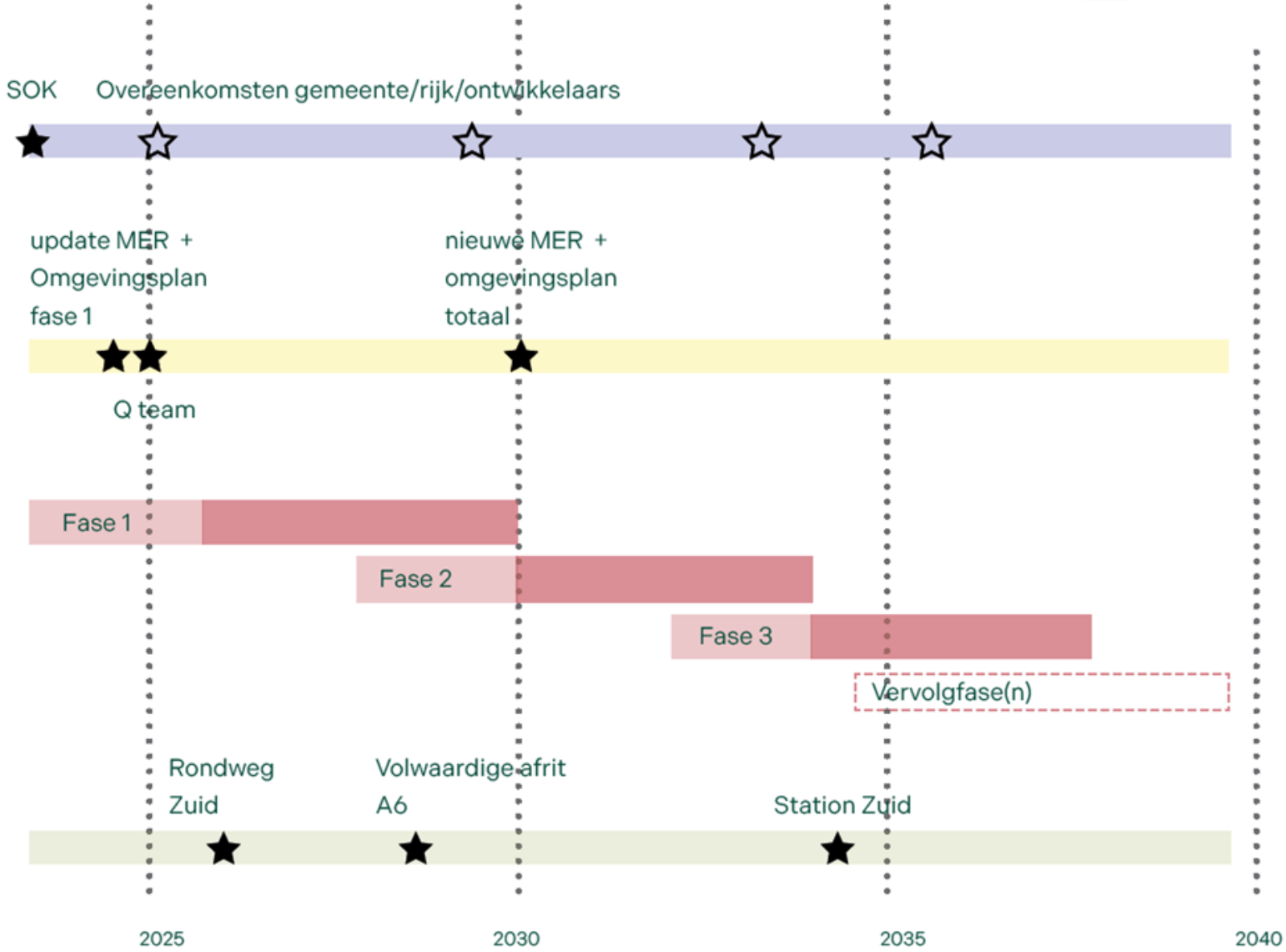
- Gehele project geen negatief eindresultaat, daarom Mastervisie nu op hoofdlijnen en flexibiliteit
- Flexibiliteit kan betekenen dat in de bufferzone, gebied tussen Natuur en Ontwikkelgebied meer rode functies komen

- Doorrekening heeft plaatsgevonden op hoofdlijnen, bevat veel onzekere variabelen
- Deze wordt door uitvoeringsorganisatie verder uitgewerkt, eerste doorrekening aan raad eind 2024
- Samenvatting van de berekening aan investeringscommissie wordt gedeeld wanneer deze beschikbaar is.

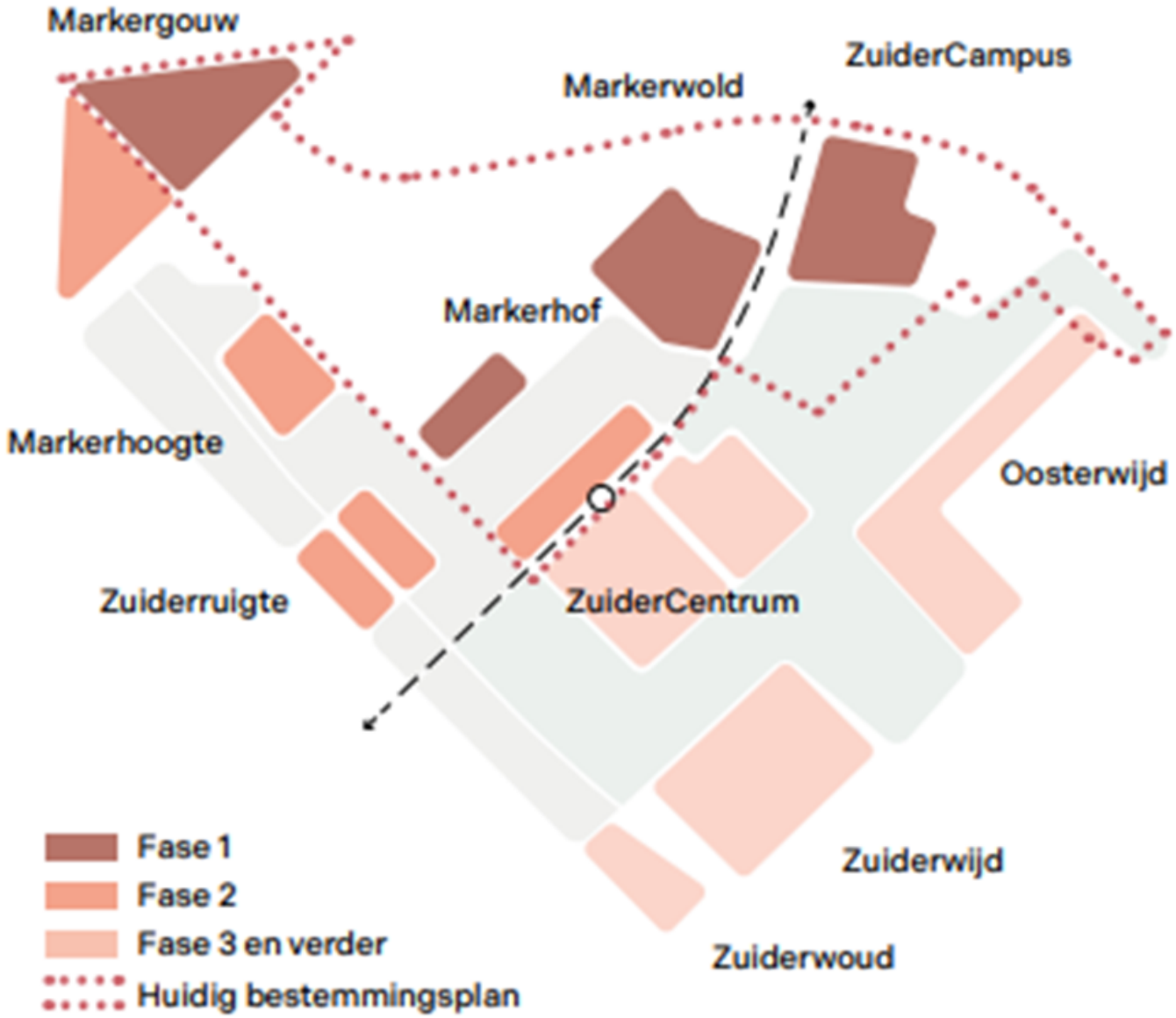
Planning en Fasering

- De Mastervisie is een globale visie, de basis om nu op verder te werken.
- De Mastervisie dient verder uitgewerkt te worden op onderwerpen en per deelfase.
- Ook de Samenwerkingsovereenkomst is een overeenkomst op hoofdlijnen, en dient als basis om nu de uitvoeringsorganisatie in te richten.
- De uitvoeringsorganisatie stelt per deelfase een projectexploitatie op en een overeenkomst per deelfase.
- Zowel de deelovereenkomsten als de planologische kaders(omgevingsplannen) worden tzt ter besluitvorming voorgelegd aan de raad

Planning


SOK
Overeenkomsten gemeente/rijk/ontwikkelaars
update MER +
Omgevingsplan
fase 1
nieuwe MER +
omgevingsplan
totaal
Q team
Fase 1
Fase 2
Fase 3
Vervolgfase(n)
Rondweg
Zuid
Volwaardige afrit
A6
Station Zuid
2025
2030
2035
2040

Fasering


Markergouw
Markerwold
ZuiderCampus
Markerhof
Markerhoogte
Oosterwijd
Zuiderruigte
ZuiderCentrum
Zuiderwijd
Zuiderwoud
Fase 1
Fase 2
Fase 3 en verder
Huidig bestemmingsplan



Mastervisie
door ZUS