

Voorstel aan de raad

Nummer: 121

Portefeuille: Economische zaken, Lelystad Next Level, wonen en Stadshart
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)

Onderwerp:
Uitbreiding exploitatiegebied Theaterkwartier met Stationsbalkon-Noord Grondexploitatie Stationsbalkon-Noord

Vorgesteld besluit:

1. Het uitbreiden van het exploitatiegebied Theaterkwartier met Stationsbalkon-Noord als uitbreiding van de grondexploitatie Theaterkwartier vast te stellen.
2. Het college te machtigen tot het doen van uitgaven en investeringen tot het bedrag van de in de grondexploitatie begrote bedragen.

Urgentie Raad:

Het vaststellen van het uitbreiden van het exploitatiegebied Theaterkwartier met Stationsbalkon-Noord als uitbreiding van de grondexploitatie Theaterkwartier is nodig om de realisatie van de toegang tot de Waaggarage, de ontwikkeling van woningen in het Theaterkwartier en de realisatie van een hotel op Stationsbalkon-Noord mogelijk te maken. Het verplaatsen van de entree van de garage heeft hoge prioriteit zodat een overeenkomst voor de ontwikkeling van het tweede gedeelte van het theaterkwartier met circa 150 woningen kan worden aangegaan. Een spoedig behandeling in de raad op uiterlijk 18 mei is hiervoor noodzakelijk.

Samenvatting:

Met het vaststellen van het uitbreiden van het exploitatiegebied Theaterkwartier met Stationsbalkon-Noord als uitbreiding van de grondexploitatie Theaterkwartier kan uitvoering worden gegeven aan de ambities om de hellingbaan en hotelontwikkeling te realiseren.

De hellingbaan, in de huidige situatie gelegen in deelgebied 4, vormt een belemmering voor de ontwikkeling van het Theaterkwartier. Het gebied kenmerkt zich door een bijzonder gemengd programma. De hellingbaan, die dient ter ontsluiting van de parkeergarage De Waag, doorkruist het woongebied en bij verdere uitwerking is gebleken dat het een groter beslag op de ruimte gaat leggen wat ten koste gaat van het programma. De hellingbaan laten liggen op de huidige plek beperkt de mogelijkheden van ontwikkeling in dit deelgebied. Een ieder kan zich goed voorstellen dat een gebied zonder hellingbaan meer ruimte biedt aan een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu. Niet alleen door de extra ruimte die vrijkomt, maar ook door het feit dat een hellingbaan afdoet aan leefbaarheid van het

gebied. Hierbij valt te denken aan mogelijke verkeersoverlast, bandengeluid, koplampen, ruimtelijke impact van hellingbaan, etc. Stationsbalkon-Noord is onderzocht en geschikt bevonden als alternatieve locatie voor de hellingbaan.

Voorgaande besluitvorming:

Op 4 december 2018 heeft de raad de grondexploitatie Theaterkwartier vastgesteld en op 12 februari 2019 heeft het college ermee ingestemd om als onderdeel van het Theaterkwartier deelgebied 4/4A, Stationsbalkon-Noord betrekken bij het onderzoek voor een goede ontsluiting van de Waaggarage in samenhang met een aanvullend programma. Het Bestemmingsplan Theaterkwartier is op 28-04-2020 door de raad vastgesteld en is na een rechtsgang bij de Raad van State onherroepelijk.

Ruimtelijke Envelop Theaterkwartier (13-03-2018)
Beeldkwaliteitsplan Theaterkwartier (19-06-2018)
Grondexploitatie Theaterkwartier (04-12-2018)
Bestemmingsplan Theaterkwartier (28-04-2020)

Inleiding:

Het vaststellen van het uitbreiden van het exploitatiegebied Theaterkwartier met Stationsbalkon-Noord als uitbreiding van de grondexploitatie Theaterkwartier is noodzakelijk om de realisatie van de toegang tot de Waaggarage, de ontwikkeling van woningen in het Theaterkwartier en de realisatie van een hotel op Stationsbalkon-Noord mogelijk te maken. Met de vaststelling in de raad wordt het college gemachtigd tot het doen van uitgaven en investeringen tot het bedrag van de in de grondexploitatie begrote bedragen. Hiermee kan de doorontwikkeling van dit deel van het Theaterkwartier in gang gezet worden.

Doel:

Het kunnen doen van uitgaven en investeringen tot het bedrag van de in de grondexploitatie begrote bedragen en het daarmee mogelijk maken van de realisatie van de toegang tot de Waaggarage, de ontwikkeling van woningen in het Theaterkwartier en de realisatie van een hotel op Stationsbalkon-Noord.

Argumenten:

1. Het uitbreiden van het exploitatiegebied Theaterkwartier met Stationsbalkon-Noord als uitbreiding van de grondexploitatie Theaterkwartier vast te stellen.

2a. Het bestemmingsplan Theaterkwartier, met als onderdeel Stationsbalkon-Noord en inpassing hellingbaan Waaggarage, is vastgesteld en onherroepelijk.

Het vastgestelde bestemmingsplan biedt de planologisch juridische kaders voor de ontwikkeling van Theaterkwartier en Stationsbalkon-Noord. De mogelijkheden tot verplaatsen van de hellingbaan en de hotelontwikkeling zijn in dit bestemmingsplan vastgesteld. Met het vaststellen van een grondexploitatie voor dit gebied kan uitvoering worden gegeven aan het in het bestemmingsplan vastgelegde gebruik en de bebouwingsmogelijkheden.

2b. Het verplaatsen van de hellingbaan is een belangrijke kans voor het afmaken van het Theaterkwartier.

De hellingbaan op huidige locatie vormt belemmering voor de ontwikkeling van het gebied. De uitwerking van deelgebied 4 en Stationsbalkon-Noord voorziet in de vervanging van de hellingbaan die toegang geeft tot de Waaggarage. Met de hellingbaan op de huidige locatie doorsnijdt deze een aanzienlijk deel van het te ontwikkelen gebied. Dit belemmert de inpassing van wooneenheden en ontwerp van het gehele plan. Het verplaatsen van de hellingbaan geeft ruimte om op de plek van de huidige hellingbaan een kwalitatief hoogwaardig en stedelijk woongebied te ontwikkelen met de

grondopbrengsten die daarbij horen.

2c. Met het uitbreiden van het exploitatiegebied Theaterkwartier met Stationsbalkon-Noord als uitbreiding van de grondexploitatie Theaterkwartier kan uitvoering gegeven worden aan de ontwikkeling van Stationsbalkon-Noord als hotellocatie.

De gemeente Lelystad heeft de ambitie om te groeien tot een volwaardige bestemming voor bezoekers. Het toevoegen van meer verblijfsmogelijkheden hoort daarbij en zorgt voor een langere verblijfsduur en daarmee een grotere economische spin-off. Uit onderzoek van ZKA is gebleken dat dat groei van inkomende toerisme marktruimte creëert voor nieuwe hotels. Vanuit de markt is er de afgelopen jaren veel interesse getoond in de ontwikkeling van hotels in Lelystad. Hierbij is ook de wens naar voren gekomen om in het Stadshart een nieuw hotel te realiseren. Bijhorend bestemmingsplan Stadshart voorziet in de ontwikkeling van een gemengd, levendig gebied waarin ruimte is voor verschillende functies, waaronder een hotel.

2d. Ontsluiting Waaggarage via Stationsbalkon-Noord geeft een betere ontsluiting op de Stationsstraat.

Vanuit stedelijke ontwikkelingsmogelijkheden bestaat een voorkeur voor een hellingbaan op Stationsbalkon-Noord. De uitgewerkte oplossing van de hellingbaan aan de westkant van de parkeergarage vereist verkeerskundige maatregelen op het kruispunt Stationsweg – Stationslaan. Deze maatregelen zijn uitgewerkt. Dit zorgt voor een verkeerssituatie die veiliger en overzichtelijker is dan de huidige situatie en die past bij de kwaliteit die op deze locatie beoogd wordt.

2e. Alternatieve evenementenlocaties bij vervallen Stationsbalkon-Noord als evenemententerrein zijn toereikend gebleken.

Stationsbalkon-Noord is niet als evenemententerrein planologisch geregeld in een bestemmingsplan. Er is op verzoek van de raad (motie 28-04-2020) onderzoek gedaan naar alternatieve evenementenlocaties omdat Stationsbalkon-Noord vervalt als evenementenlocatie. Deze alternatieve locaties zijn er en/of worden geschikt(er) gemaakt ten behoeve van evenementen.

2. Het college te machtigen tot het doen van uitgaven en investeringen tot het bedrag van de in de grondexploitatie begrote bedragen.

Het is gebruikelijk om binnen de grex het college te machtigen om uitgaven te doen die passen binnen de kaders van de grondexploitatie.

Kanttekeningen:

- Een alternatieve entree biedt voor- en nadelen. Voordelen zijn met name in de ruimtelijke inpasbaarheid, verkeerskundig en bouwlogistiek. Nadeel is dat de kosten hoger zullen zijn in verband met aanpassingen aan de gevel van de garage (zie toelichting).
- Er bestaat altijd een risico dat de geplande hotelontwikkeling tóch uitblijft, dan wel niet in de vorm zoals deze in de grondexploitatie voorzien is.

Financiën:

De grondexploitatie laat (en liet) een negatief resultaat zien. In de jaarrekening 2019 is hiervoor een voorziening getroffen. Met deze grondexploitatie neemt het negatieve resultaat ten opzichte van de jaarrekening 2019 enigszins af. In de vertrouwelijke bijlage is hiervan een onderbouwing opgenomen. Het verschil is vrijgevallen in de jaarrekening 2020, en overeenkomstig de bestendige gedragslijn toegevoegd aan de egalisatiereserve grondexploitatie, waardoor de voorziening eind 2020 sluit met het negatieve resultaat van de voorliggende grondexploitatie.

Vervolg:

Uitwerking overeenkomst met hotelontwikkelaar en ontwerp hellingbaan. Starten ontwikkeltraject woningbouw deelgebied 4 (5 en 6).

Bijlagen:

1. Grondexploitatie Theaterkwartier (Geheim)

Lelystad, 13 april 2021

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

de burgemeester,



A. Schepers



mr. H.M. Meijdam