

Kies een bedrijf.



Postbus 9199
1800 GD Alkmaar

(078) 6216 800
info@hvcgroep.nl
hvcgroep.nl

IBAN NL95 RABO 0376 4500 10
BIC RABONL2U
IBAN NL41 INGB 0651 0045 00
BIC INGBNL2A
KVK 37061260
BTW NL 8106.96.459.B.01

memo.

van Sipke de Vries
via Gertjan de Waard
aan Gemeente Lelystad
cc
betreft Ontwikkelen perceel Vaartweg 85 in Lelystad voor Circulair Ambachtscentrum
datum 26 juni 2025

Inhoud

1.	Inleiding	2
2.	Achtergrond en besluitvorming.....	2
3.	Beleid gemeente	3
4.	Ontwikkelpplan Vaartweg 85	3
5.	Investering.....	8

1. Inleiding

Aan de Vaartweg 85 ligt een perceel met bedrijfspand en verkeersruimte (ca. 2,0 Ha) dat geschikt is voor de ontwikkeling van een Circulair Ambachtscentrum zoals de gemeente Lelystad en HVC in hun ambitie voor ogen hebben.

Deze ambitie betreft “Een Circulair Ambachtscentrum in Lelystad – als verzamelplaats voor verbinding, educatie, beleving, producten en werkgelegenheid – waar producten zoveel als mogelijk hergebruikt gaan worden en het onnodig weggooien van grondstoffen en materialen zoveel mogelijk wordt voorkomen”.

Het bedrijfspand ligt in de Noordersluis en dit bedrijventerrein wordt door de gemeente Lelystad aangewezen als meest geschikte locatie voor een Circulair Ambachtscentrum. Dit is vanwege de kansen op synergie met het dichtbij gelegen MBO college Lelystad, het Werkbedrijf en al in ontwikkeling zijnde circulaire bedrijven.

Het perceel is eigendom van Stichting Lelystaete uit Limmen en de eigenaar heeft aangegeven open te staan voor een verkoop aan HVC.

Doel van deze notitie is om instemming te krijgen tot het ontwikkelen van de Vaartweg 85 onder de voorwaarde dat de DVO met de gemeente Lelystad wordt verhoogd met ca. 2-3% per WHA.

2. Achtergrond en besluitvorming

Op dit moment staat het huidige ABS op het terrein van Afvalzorg aan de Zeeasterweg en wordt in opdracht van de gemeente geëxploiteerd door HVC. De continuïteit van het ABS is contractueel geborgd tot 1 januari 2034.

Het ABS is nu gevestigd op een plek waarvoor Afvalzorg vergunde stortcapaciteit heeft. Door het ABS kunnen zij geen gebruik maken van deze stortcapaciteit, wat wel nodig is om de continuïteit van de afvalverwerking van zowel Lelystad als de randstad te waarborgen. De uitdaging van Afvalzorg en de benodigde verhuizing van het huidige ABS wordt als kans gezien om een aantal wensen bij elkaar te brengen.

Dit betreft de wens van de gemeente Lelystad (en een aantal partners) voor het realiseren van nog meer circulariteit, meer maatschappelijke impact en een nog betere dienstverlening aan inwoners. Dit in de vorm van een Circulair Ambachtscentrum.

Op 27 juni 2022 heeft het college besloten een verdiepend onderzoek te doen naar een definitieve locatie voor het afvalbrengstation in combinatie met een Circulair Ambachtscentrum en de haalbaarheid hiervan. De gemeenteraad is hierover per informatiebrief geïnformeerd.

Inmiddels heeft er een locatieonderzoek door de gemeente naar 10 mogelijke locaties plaatsgevonden waarvan er uiteindelijk geen als geschikt is beoordeeld.

De Vaartweg 85 is nu onverwachts en recent als extra mogelijke locatie naar voren gekomen met kansen op circulaire toepassingen en een haalbare businesscase. Deze haalbaarheid komt door het hergebruiken van de bestaande opstal en de aanwezigheid van bestaande infrastructuur en nutsvoorzieningen. In de volgende paragraaf wordt daar dieper op ingegaan.

Het college wil rond deze zomer al een principe besluit nemen over deze locatie met een onderbouwing van de DVO verhoging richting gemeenteraad.

3. Beleid gemeente

In het Raadsakkoord 2022-2026 van de gemeente Lelystad is aangegeven om in te zetten op een circulaire Lelystadse economie passend bij Lelystad als hoofdstad van de nieuwe natuur, inclusief bovenwettelijke afspraken. Daarbij denkt de raad aan onder meer de volgende maatregelen:

1. Grondstoffen beter benutten en toewerken naar een stad waarin gebruikte en bestaande grondstoffen optimaal worden hergebruikt.
2. In 2026 worden 10% en in 2030 40% minder primaire grondstoffen gebruikt.

In het visiedocument Lelystad Next Level wordt de toekomstvisie van Gemeente Lelystad op haar economie verwoord. Daarin is de omschakeling naar de circulaire economie vertaald naar de ontwikkeling van producten van 'groene' grondstoffen (bio-based economy) en gerecyclede materialen en door ketens lokaal te sluiten.

Deze circulaire bedrijvigheid komt volledig tot haar recht in de ambitie van het Circulair Ambachtscentrum. Ook wordt met een Circulair Ambachtscentrum aangesloten bij het Actieplan Duurzaamheid en daarbinnen het speerpunt Afval en circulaire economie van de Gemeente Lelystad en focuspunten:

1. Secundaire grondstoffen/sluiten kringlopen
2. Circulaire bouw en gebiedsontwikkeling
3. Hergebruik in openbare ruimte
4. Meer bewuste consumptie en meer scheiden

4. Ontwikkelplan Vaartweg 85

De kavel van Vaartweg 85 biedt een aantal mogelijkheden die in de eerste schets zijn getest om vertrouwen te krijgen in de ontwikkelingsmogelijkheden. Het gaat nog niet om een volledig ontwerp maar om een ruimtelijke test van het programma. Vragen die bij deze schets onderzocht zijn:

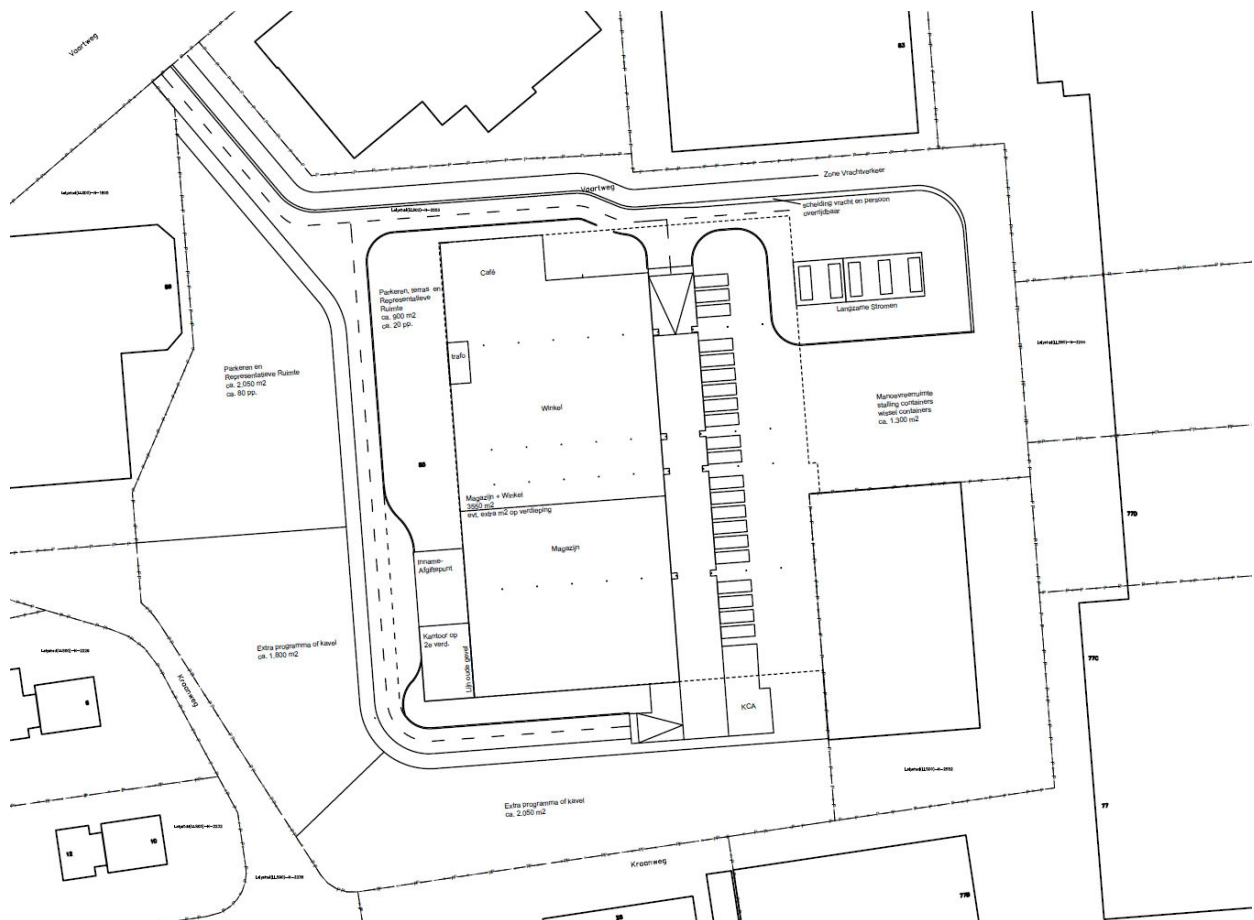
- Kan het huidige gebouw van de hal worden hergebruikt zodat de ontwikkeling recht doet aan de circulaire ambities terwijl het voor de klanten een hoger comfort oplevert?
- Passen de wensen van de Kringloopwinkel qua vierkante meters in de 1^e fase?
- Kan voldoende flexibiliteit worden ingebouwd, zodat een eventuele uitbreiding van de 1^e fase mogelijk wordt tot een volwaardig Circulair Ambachtscentrum? Dus ook met een montagehal, upcyclecentrum en educatie?
- Kan een verkeerscirculatie ontworpen worden waarbij vrachtverkeer en klantverkeer gescheiden zijn?

De schets toont aan dat op alle vragen bevestigend geantwoord kan worden.

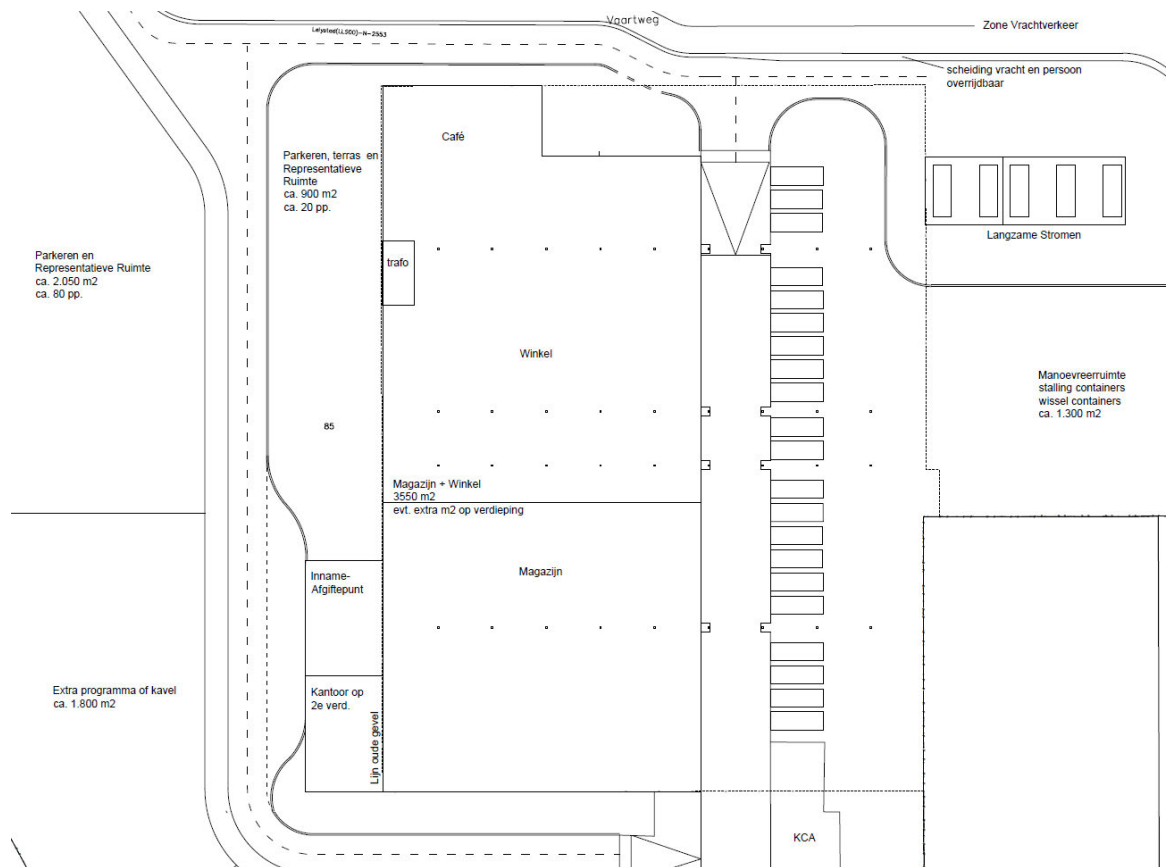
In de schets wordt uitgegaan van het inpassen van de ABS aan de oostkant van de bestaande hal. Onder het dak van de bestaande hal kan een overdekt deel van de ABS worden gemaakt terwijl KCA en langzame stromen buiten worden georganiseerd. Door de containers eenzijdig aan het bordes te leggen kan eventueel 'contact worden gemaakt' tussen het ABS en het magazijn van de tweedehands winkel die aan de westkant in de bestaande hal ingepast kan worden.

Aan de uiterste noordkant en oostkant kan met deze opzet een terrein gemaakt worden dat uitsluitend voor vrachtverkeer toegankelijk is en dat alle containers kan bereiken. De west en zuidkant, en een parallelle baan aan de noordkant zijn voor klanten te bereiken. Zo kruisen vracht- en klantverkeer elkaar nooit.

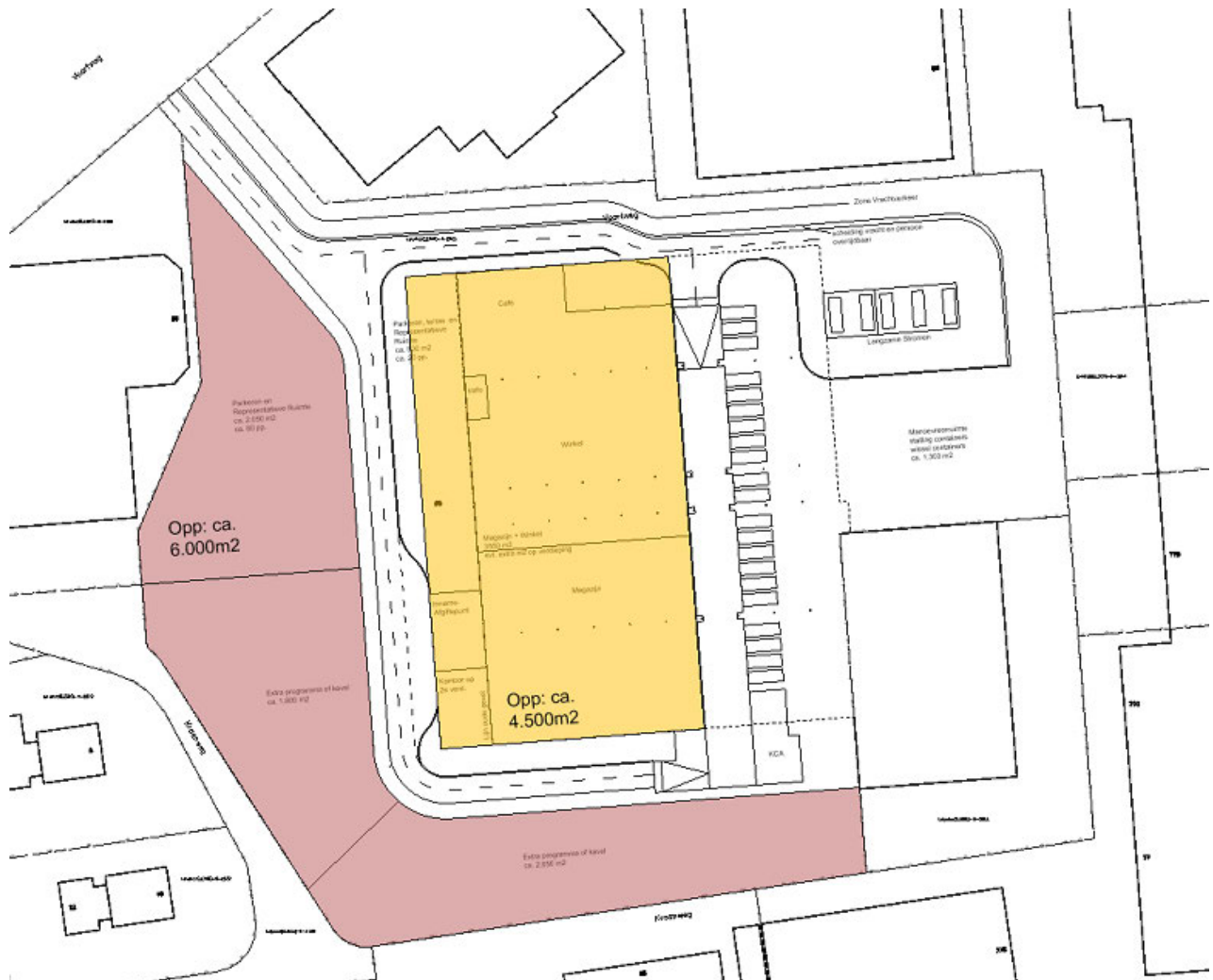
Door de programmatische onderdelen die van HVC zijn (ABS, manoeuvreerruimte, langzame stromen, KCA) compact te organiseren aan de oostkant en in de bestaande hal, en de basis van het Circulair Ambachtscentrum (kringloopwinkel, innamestraat, magazijn) direct hier tegenaan ook in de bestaande hal, blijft er aan de westkant ruimte over voor de uitbreiding van het programma in de tweede fase tot volwaardig Circulair Ambachtscentrum met demontagehal en educatiecentrum. Mocht hier geen partij voor gevonden kunnen worden, dan biedt de huidige configuratie de mogelijkheid tot het commercieel verhuren of verkopen van de twee zuidwestelijke kavels.



Testschetsontwerp voor inpassing locatie en routing op locatie Vaartweg 85



Inzoom van de directe omgeving van de bestaande hal met illustratieve invulling met ABS en Kringloopwinkel

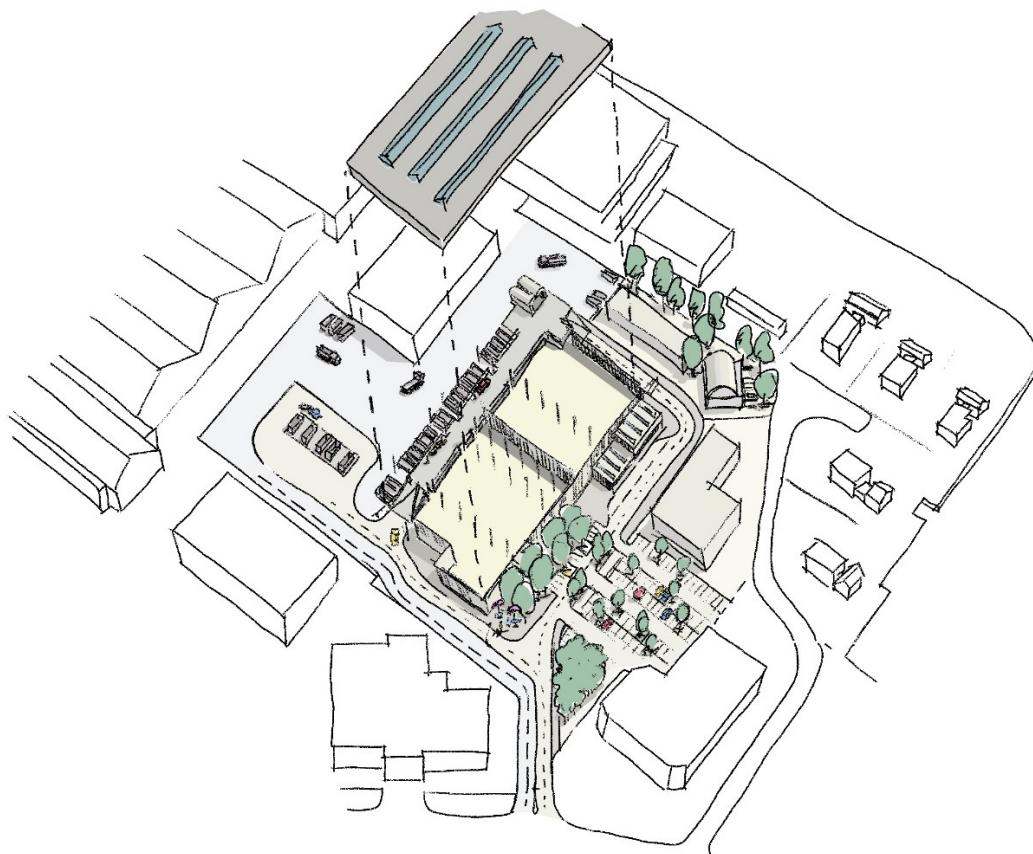


Globale oppervlakteverdeling buiten HVC onderdelen

Met de getekende configuratie kan ca. 10.500 m² benut worden voor de bouw van de gewenste opstallen die onderdeel zijn van het Circulair Ambachtscentrum (innamestraat, demontagehal, kringloopwinkel, upcyclecentrum en educatie) en het parkeren.

Ca. 6.000m² is bouwrijp en ca. 4.500 m² is bouwrijp met nutsvoorzieningen en voorzien van een betonnen vloer met stalen spant (casco).

Het gevraagde bouwprogramma op basis van de verkennende gesprekken zou in de maximale variant uitgaan van 8.000m². Binnen de beschikbare 10.500 vierkante meter kan door beperkt te stapelen (af en toe een tweede verdieping, bijvoorbeeld voor educatie, kantoor of een hangvloer voor magazijn) ca. 3.000m² vrijgemaakt worden voor parkeren en het inrichten van een representatieve entree ruimte voor de kringloopwinkel. Dit biedt voldoende perspectief op de ruimtelijke haalbaarheid van het programma op deze plek.



Impressie van de opbouw van Vaartweg 85 met ABS, Kringloopwinkel en overige functies

Conform de eisen die zijn aangehouden door de gemeente in het locatieonderzoek Circulair Ambachtscentrum is de Vaartweg 85 ook beoordeeld. Zie hieronder de tabel met de verificatie van de eisen

Eis		Toelichting
Grootte van de Locatie	2 Ha	Voldoet
Bereikbaarheid vanuit het centrum	11-20 minuten	Goed en voldoet
Verkeersafwikkeling eigen terrein	800 mvt/etmaal	Voldoet
Parkeren op eigen terrein	2200 m2	Wordt ingepast
Verkeersveiligheid		Aandacht voor langzaam verkeer in verdere uitwerking
Milieuzonering	Cat. 3.1	Noordersluis bestemming hoger dan 3.1
Niet in ontwikkelingsgebieden en strategische gronden		Voldoet
Bij voorkeur niet gelegen in een van de NNN-gebieden		Voldoet
Eigendom van HVC		Voldoet
Verplaatsingskosten zo laag mogelijk		Relatie met de onderhandeling met Afvalzorg
Toekomstbestendigheid		Extra bouwlagen mogelijk maken
Zichtbaarheid		Zichtbaar vanaf de Vaartweg
Overlast omgeving		Aandacht voor de inrichting grenzend aan de bewoners

5. Investerings

De benodigde investeringen zijn ingeschat op basis van ervaringscijfers en de effecten op de afvalstoffenheffing zijn conform de exploitatie van de bestaande ABS berekend.

Hieronder de beide uitwerkingen van de CAPEX en OPEX met de berekening van de DVO verhoging met ca. 2-3% per WHA. Voor de CAPEX is een nauwkeurigheid aangehouden van 30% van de investeringen exclusief de aankoop.

In de eerste fase kan de bestaande en aangepaste opstal tot casco in zijn geheel worden verbouwd door Stichting de Groene Sluis. Dit betekent dat de risico's van ontwikkeling en bouw bij de stichting ligt.

De overige toekomstige partners (educatie, demontagehal met upcycle centrum) kunnen dan gebruik maken van de 6.000 m2 bouwrijpe grond en zijn ook verantwoordelijk voor bouw en exploitatie van de te ontwikkelen opstallen.

Uitwerking CAPEX verkavelingsplan Vaartweg 85

FASE 1 ABS + Kringloop + Inname + Kantoor (4450 m2)			
	Kosten / opbrengsten Totaal		
Benodigde investering ABS Leystad (opgave/inschatting op basis van ervaringscijfers)	CAPEX totaal	Afschr. Termijn	Kapitaallast
Ontwikkeling en voorbereiding			
Grondaankoop(2 hectare, [REDACTED] alleen rente toegerekend)			
Slopen en aanpassen bestaande opstallen tot casco opstal (fundering + stalen spant)			
Aanpassen 'openbare ruimte' incl. parkeren (6000* [REDACTED] m2)			
Nieuwe ABS			
Onvoorzien (30 % van de investering exclusief aankoop)			
Desinvestering huidige ABS			
Totaal benodigde investering / kapitaallasten			

Disclaimer:

De gemeente dient garant te staan voor de huurinkomsten van het perceel met casco opstal voor de kringloopwinkel van [REDACTED] per jaar voor een periode van 30 jaar conform de afschrijvingstermijn van het ABS.

Frictiekosten huidige afvalbrengstation

Het Afvalbrengstation (ABS) op de Zeeasterweg is per 1-1-2011 opgeleverd en kent een resterende afschrijvingstermijn van 15 jaar. De boekwaarde bedraagt per 31-12-2025 hiermee [REDACTED]. Aangezien de buiten gebruikstelling van het huidige ABS pas in 2026 of 2027 gaat plaatsvinden zijn voor de volledigheid ook de boekwaarden per 31-12-2026 en per 31-12-2027 berekend. De boekwaarde per 31-12-2026 bedraagt [REDACTED] K en ultimo 31-12-2027 is dit [REDACTED] K.