

INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 181

Portefeuille: Economische zaken, Lelystad Next Level ,wonen en stadshart
Programma: 8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: : 3 Wonen en bouwen

Datum : 25-05-2021

Onderwerp: doorontwikkeling Houtribhoogte

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:

1. De doorontwikkeling van Houtribhoogte doormiddel van contractsovername door Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V.

INLEIDING

Na een lange periode van onderhandelen met ontwikkelaar Van Wijnen Projectontwikkeling zijn er afspraken gemaakt over de doorontwikkeling van Houtribhoogte. Ontwikkelaar Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V. (hierna te noemen Van Wijnen) was reeds als bouwer betrokken bij de ontwikkeling van het project en kan nu door het genomen collegebesluit de positie als ontwikkelaar van Zuiderzee Vastgoed Projecten B.V. overnemen. In 2003 had de gemeente een koopcontract gesloten met Zuiderzee Vastgoed voor de turn key ontwikkeling van 200 woningen in een groot duingebied. Het bijzondere van dit project is dat de bewoners gemeenschappelijk eigenaar worden van het openbare gebied. Tot op heden zijn er 78 woningen gerealiseerd en moeten er nog 122 gebouwd worden. Door onder andere de economische situatie is de ontwikkeling tot stilstand gekomen. De nieuw gemaakte afspraken brengt de ontwikkeling in het gebied weer op gang.

Houtribhoogte is één van die gebieden waarvan in het raadsprogramma is aangegeven dat onafgemaakte plekken in de stad voorrang moeten krijgen. Met het afmaken van deze ontwikkeling wordt er een bijzonder en onderscheidend woonmilieu in Lelystad toegevoegd.

KERNBOODSCHAP

De doorontwikkeling van Houtribhoogte is belangrijk omdat hierdoor een bijzonder gebied in Lelystad kan worden afgemaakt. Hier is een lange periode van onderhandelen aan vooraf gegaan. Om de

doorontwikkeling haalbaar te maken voor beide partijen zijn er 32 appartementen aan het programma toegevoegd. Het programma bestaat derhalve uit 122 woningen en 32 appartementen. De grond zal gefaseerd worden afgenomen in de komende jaren.

De 122 woningen worden mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Stadsrandgebied. De 32 appartementen passen niet binnen het kader van het huidige bestemmingsplan. Voor deze ontwikkeling moet dus een juridisch planologische procedure worden doorlopen. Het initiatief hiervoor ligt bij ontwikkelaar Van Wijnen. Naar alle waarschijnlijkheid zal hiervoor een uitgebreide WABO procedure (in deelvergunningen) worden doorlopen. In dit gebied is geen verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad (GVVB lijst geval f. woningbouwplannen op locaties binnen de bebouwde kom, waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld). Het mandaat ligt derhalve bij het college.

Voor de planontwikkeling, vooral voor de appartementen, zal een goed communicatie- en participatietraject worden georganiseerd. Dit is primair de taak van ontwikkelaar Van Wijnen, maar ook het college vindt dit erg belangrijk. Sinds begin 2021 is er al een klankbordgroep van bewoners van Houtribhoogte opgericht, die meedenkt over onder andere de woningbouwontwikkelingen op de grond die Van Wijnen reeds in bezit heeft en over de afspraken rondom het mandelig gebied voor de toekomstige woningbouw.

Financiële aspecten

Voor de financiële aspecten wordt verwezen naar de geheime bijlage.

Kanttekening

Een deel van de nog te bouwen woningen bevindt zich de beschermingszone van de IJsselmeerdijk. Deze dijk moet verzwafd worden. Het Waterschap is zich aan het oriënteren ten aanzien van deze dijkverzwaring. Dit kan invloed hebben op een deel van de nog te bouwen woningen. Het Waterschap kan besluiten om deze woningen niet meer toe te staan. Dit zou betekenen dat de Gemeente deze gronden niet meer kan verkopen en zal leiden, indien planaanpassing onvoldoende mogelijk is, tot een aanzienlijk financieel gat in de grondexploitatie. De gemeente heeft een formeel verzoek neergelegd bij het Waterschap om in deze zone te mogen bouwen. Het is momenteel nog te vroeg om hier een goede risico inschatting van te maken. Indien dit risico zich voordoet zal het college uw raad hierover informeren.

VERVOLG

Van Wijnen Projectontwikkeling had al langere tijd gronden in bezit. Op deze grond zullen als eerste 44 woningen worden ontwikkeld. In april 2021 is gestart met de verkoop van de eerste 18 woningen. Voor deze woningen is veel belangstelling. De andere 26 woningen gaan naar verwachting in juni/juli 2021 in verkoop. Voor de overige fasen zullen vanaf 2022 gronden worden afgenomen. Van Wijnen zal na dit akkoord van het college starten met de voorbereiding van de juridisch planologische afwijking ten behoeve van de appartementen. Zij zal hiervoor een zorgvuldig communicatie- en participatieproces inrichten. Middelen die hiervoor kunnen worden ingezet zijn digitale nieuwsbrieven (worden reeds ingezet), informatie-/inloopbijeenkomst en een klankbordgroep (binnen Houtribhoogte reeds aanwezig).

Gelijk met het informeren van uw raad middels deze informatienota zullen de bewoners van Houtribhoogte een bewonersbrief ontvangen over de doorontwikkeling van Houtribhoogte.