

Voorstel aan de raad

Nummer: 335

Portefeuille: P. van Dijk
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen) en 8.3 Wonen en bouwen

Onderwerp: Aanpak vervolg en aanvullend voorbereidingskrediet Stationsgebied West

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van het besluit van het college om op basis van het Ontwikkelingsplan Stationsgebied Lelystad een Stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp uit te werken voor de locatie Hanzepark;
2. Een uitbreiding van het voorbereidingskrediet van €395.000 beschikbaar te stellen en dit als kosten van onderzoek en ontwikkeling te activeren onder de immateriële vaste activa;
3. De voorbereidingskosten te zijner tijd ten laste te brengen van de vast te stellen grondexploitatie Stationsgebied West;
4. Voor zover de voorbereidingskosten in de toekomst niet geheel aan de ontwikkeling kunnen worden toegerekend deze ten laste te brengen van het rekening-resultaat van dat boekjaar.

Urgentie Raad

Dit voorstel moet uiterlijk besloten zijn in de raadsvergadering van 22 november 2022, aangezien het aanvullende voorbereidingskrediet zo spoedig mogelijk nodig is om de werkzaamheden voor het behalen van de deadline van de Woningbouwimpuls voor te zetten. Aan het einde van 2022 is het huidige voorbereidingskrediet uitgeput en moet een besluit genomen zijn over een aanvullend voorbereidingskrediet.

Voorgaande besluitvorming

- Op 25 december 2020 heeft de raad middels raadsbesluit 291 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de uitwerking van de opgave in het Stationsgebied. Daarbij zijn ook enkele kaders voor de planontwikkeling meegegeven. In februari 2021 heeft de raad deze kaders aangescherpt middels raadsbesluit 47.
- In april 2021 is de raad middels raadsbesluit 111 geïnformeerd over de voortgang van de ontwikkeling van het Stationsgebied en zijn de kaders op het gebied van de parkeernormering en de P+R functie bijgesteld.
- In juli 2021 heeft de raad middels raadsbesluit 192 kennis genomen van het Ontwikkelplan Stationsgebied en op basis hiervan het college opgedragen een aanvraag op te stellen en in te dienen voor de Woningbouwimpuls.
- In oktober 2021 is de raad middels informatienota 272 geïnformeerd dat de aanvraag voor de Woningbouwimpuls is ingediend bij het Rijk en het resultaat van de bijbehorende (concept) grondexploitatie.

Inleiding

In juli 2021 heeft de gemeenteraad middels raadsbesluit 192 kennisgenomen van het Ontwikkelingsplan Stationsgebied Lelystad (zie bijlage), wat aan de basis ligt van de ontwikkeling van Stationsgebied West. Daarbij heeft de gemeenteraad het college opgedragen om een aanvraag op te stellen en in te dienen in het kader van de regeling Woningbouwimpuls (Wbi). In september 2021 is deze aanvraag gedaan bij het Rijk. Op 15 december 2021 is de Woningbouwimpuls t.w.v. €2.230.767,- excl. btw toegekend. Met de Woningbouwimpuls worden gemeenten beter in staat gesteld om een bijdrage te leveren aan het inlopen van het woningtekort en het meerjarig hoog houden van de bouwproductie.

Conform de voorwaarden die gekoppeld zijn aan de Woningbouwimpuls moet binnen 3 jaar na toekenning worden gestart met de bouw van de eerste woningen. De eerste start bouw moet hiermee uiterlijk 15 december 2024 plaatsvinden. Start bouw is gedefinieerd als het moment dat werkzaamheden aan de fundering van een woning of een complex van woningen aanvangen. Hiermee geven we ook invulling aan de gewenste versnelling van de woningbouwopgave uit het Raadsakkoord.

De raad heeft op 15 december 2020 al een voorbereidingskrediet afgegeven voor de voorbereidende werkzaamheden voor Stationsgebied West. Dit krediet blijkt echter niet toereikend tot het moment waarop de grondexploitatie wordt voorgelegd aan de raad (naar verwachting begin 2023).

Argumenten

1. Kennis te nemen van het besluit van het college om op basis van het Ontwikkelingsplan Stationsgebied Lelystad een Stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp uit te werken voor de locatie Hanzepark;

- 1.1. Het betreft een uitwerking van de opdracht van de raad*

De raad heeft het college opdracht gegeven tot het doen van een aanvraag voor de Woningbouwimpuls. Het besluit van het college om op basis van het Ontwikkelingsplan Stationsgebied Lelystad een separaat Stedenbouwkundig VO uit te werken voor de locatie Hanzepark vormt een uitwerking om de Woningbouwimpuls mogelijk te maken.

- 1.2. Anders wordt de deadline uit de Woningbouwimpuls niet gehaald*

Om de deadline van de Woningbouwimpuls te halen moet een Stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp (VO) voor het deelgebied Hanzepark uiterlijk begin 2023 door de raad zijn vastgesteld. Daarna is nog tijd nodig voor de wijziging van het Omgevingsplan en de tender/gronduitgifte van de kavel Hanzepark aan een ontwikkelende partij. Na de tender dient op basis van het Stedenbouwkundig VO namelijk nog het gebouwontwerp te worden uitgewerkt. Volgens planning kan de bouw dan nog eind 2024 starten en wordt voldaan aan de voorwaarden van de Woningbouwimpuls. Indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan bestaat het risico dat deze rijksbijdrage wordt gekort en/of wordt ingetrokken

Om de besluitvorming uiterlijk begin 2023 te halen moeten eerst een aantal voorbereidende werkzaamheden worden uitgevoerd, zoals het opstellen van het Stedenbouwkundig VO Hanzepark, het opstellen van de grondexploitatie, het opstellen van het tenderdossier, het doorlopen van participatie met de directe omgeving (conform Raadsakkoord) en het verrichten van de noodzakelijke onderzoeken voor de wijziging op het Omgevingsplan.

Als uitgangspunt voor het Stedenbouwkundig VO Hanzepark geldt het vastgestelde Ontwikkelingsplan Stationsgebied Lelystad. Dit betreft een schetsontwerp (SO). Indien voor de Hanzepark locatie aanvullend eerst een specifiek SO wordt opgesteld (op basis van het ontwikkelingsplan), kan niet aan de deadline vanuit de Woningbouwimpuls worden voldaan.

Het VO voor de locaties Gerechtshof en Getronics wordt later opgesteld en aan de raad aangeboden. Voor deze locaties is respectievelijk eerst meer duidelijkheid nodig over de verkeersstructuur (Gerechtshof) en een eventuele samenwerking met de private grondeigenaar (Getronics). Daar wordt op dit moment aan gewerkt. Indien de locatie Hanzepark op de overige locaties 'wacht', kan niet aan de deadline vanuit de Woningbouwimpuls worden voldaan.

1.3. De locatie Hanzepark is toekomstvast uit te werken binnen de gehele ontwikkeling van Stationsgebied West

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan de locatie Hanzepark nu uitgewerkt worden tot een Stedenbouwkundig VO zonder de ontwikkeling van de rest van het gebied vast te zetten. De locatie Hanzepark kent namelijk een heldere begrenzing. Aan de zuidzijde grenst Hanzepark aan de Gerechtshof-locatie. Bij deze locatie kan later voortgeborduurd worden op het Stedenbouwkundig VO Hanzepark. De samenhang wordt bewaakt door de kaders uit het Ontwikkelingsplan Stationsgebied Lelystad en de continuïteit van het betrokken gemeentelijke projectteam.

Vanuit verkeerskundig oogpunt kan Hanzepark ook vooruitlopend op de rest van het gebied ontwikkeld worden. Het is een puzzelstuk dat altijd past binnen de huidige én toekomstige verkeersstructuur. De precieze invulling van de Hanzepark is onafhankelijk van de uitkomsten van de onderzoeken naar verkeersstructuren en doorstroming (Bereikbaarheidsopgaven uit het Raadsakkoord 2022-2026). Op basis van het Ontwikkelingsplan Stationsgebied is voor locatie Hanzepark de verkeersgeneratie bepaald (het aantal motorvoertuig verplaatsingen die de ontwikkeling met zich mee brengt). Deze verkeersgeneratie zorgt voor extra verplaatsingen op wegen zoals de Rigastraat en Bremerstraat. Deze erftoegangswegen kunnen de toename aan verkeer goed verwerken. Indien ook de locatie Gerechtshof tot ontwikkeling komt, komt hier een verkeersgeneratie bij, die opgeteld moet worden bij de verkeersgeneratie door de ontwikkeling van locatie Hanzepark. Ook in dit geval kunnen de huidige erftoegangswegen de toename van verkeersintensiteit verwerken.

1.4. Hiermee komen we tegemoet aan de gewenste versnelling van de woningbouwopgave van de raad

De raad heeft zich onder andere bij de vaststelling van de Woonvisie (2021) en in het Raadsakkoord (2022) uitgesproken over de gewenste versnelling van de woningbouwopgave. Door de ontwikkeling van de locatie Hanzepark separaat uit te werken is de kans op vertraging door de meer complexere deelgebieden (Getronics en Gerechtshof) kleiner en kan sneller een start gemaakt worden met de bouw van woningen.

2. Een uitbreiding van het voorbereidingskrediet van €395.000 beschikbaar te stellen en dit als kosten van onderzoek en ontwikkeling te activeren onder de immateriële vaste activa;

2.1. Voor de uitwerking van de plannen moeten kosten gemaakt worden

Om uiterlijk 15 december 2024 te starten met de bouw van de eerste woningen moet uiterlijk begin 2023 een aantal werkzaamheden worden afgerond (Stedenbouwkundig VO Hanzepark, grondexploitatie, tenderdossier, participatie met de directe omgeving en onderzoeken omgevingsplan) om voldoende tijd te hebben voor de ruimtelijke procedure en de tender. Gelijktijdig zullen er ook al een aantal voorbereidende werkzaamheden opgepakt worden voor de overige twee locaties (Gerechtshof en Getronics). Hiervoor worden voorbereidingskosten gemaakt. Het betreft de inzet vanuit diverse teams, alsmede inzet van externe expertise voor onderzoek en planvorming.

2.2. De voorbereidingskosten passen binnen de concept grondexploitatie en kunnen (tijdelijk) gedekt worden uit een aanvullend voorbereidingskrediet

Vorbereidingskosten kunnen worden gedekt vanuit een voorbereidingskrediet of een vastgestelde grondexploitatie. De hiervoor genoemde voorbereidingskosten zijn al wel meegenomen in de concept grondexploitatie die begin 2023 aan de raad wordt aangeboden. Echter, de middelen uit de grondexploitatie kunnen pas worden benut als deze door de raad is vastgesteld of als de raad een voorbereidingskrediet afgeeft. De verwachting was dat de grondexploitatie eerder ter besluitvorming zou worden voorgelegd, waardoor het reeds beschikbare voorbereidingskrediet voldoende zou zijn geweest. Om een herziening van de grondexploitatie op korte termijn na besluitvorming te voorkomen, heeft het echter de voorkeur om de uitwerking van het Stedenbouwkundig VO Hanzepark en de eerste uitkomsten van de studie naar de verkeersstructuur in de grondexploitatie te verwerken voordat het aan de raad wordt voorgelegd. Om de voorbereidingskosten te dekken die niet meer in het reeds beschikbare voorbereidingskrediet passen, moet de raad daarom een aanvullend voorbereidingskrediet afgeven.

3. De voorbereidingskosten te zijner tijd ten laste te brengen van de vast te stellen grondexploitatie Stationsgebied West;

3.1. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten worden toegerekend aan de ontwikkeling

De voorbereidingskosten mogen wettelijk gezien maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa. Daarna moeten ze toegerekend worden aan de ontwikkeling door middel van

bijvoorbeeld kostenverhaal (anterieure overeenkomst of exploitatieplan) of het vaststellen van een grondexploitatie.

3.2. Uiterlijk begin 2023 wordt de grondexploitatie voorgelegd aan de raad voor vaststelling

Voor dit project is gekozen voor het opstellen van een grondexploitatie (en niet kostenverhaal). Zodra de grondexploitatie is vastgesteld door de raad worden de voorbereidingskosten hiertoe overgeheveld.

4. Voor zover de voorbereidingskosten in de toekomst niet geheel aan de ontwikkeling kunnen worden toegerekend deze ten laste te brengen van het rekening-resultaat van dat boekjaar.

- 4.1. In het geval de raad besluit geen grondexploitatie vast te stellen, kunnen de voorbereidingskosten hier niet uit gedekt worden.*

In het geval de grondexploitatie niet wordt vastgesteld, dan kunnen de kosten ten laste gebracht worden van het rekening-resultaat van dat boekjaar. Het rekening-resultaat wordt toegevoegd of onttrokken aan de algemene reserve waardoor de algemene reserve indirect als achtervang dient.

Kantttekeningen

1. Kennis te nemen van het besluit van het college om op basis van het Ontwikkelingsplan Stationsgebied Lelystad een Stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp uit te werken voor de locatie Hanzepark;

- 1.1. Dit sluit niet aan op het Raadsakkoord*

De raad heeft het college verzocht om op basis van het Ontwikkelingsplan een aanvraag op te stellen en in te dienen voor de Woningbouwimpuls. Vanuit de Woningbouwimpuls is vervolgens als kader meegegeven dat de eerste start bouw uiterlijk 15 december 2024 moet plaatsvinden.

In het raadsakkoord heeft de raad vervolgens het college opgedragen om in Q4 2022 een integraal plan voor de ontwikkeling van het Stationsgebied vast te stellen. Daarnaast is opgedragen om vóór 1 juli 2023 een nader onderzoek te doen naar de doorstroming op de hoofdwegenstructuur en in het najaar van 2022 een integrale verkeersoplossing gereed te hebben voor het Stationsgebied.

Om de deadline voor de Woningbouwimpuls te halen moet – zoals bij argument 1.2. onderbouwd - uiterlijk begin 2023 het Stedenbouwkundig VO gereed zijn. Dit lukt niet als gewacht moet worden op het integrale plan en de integrale verkeersoplossing voor het Stationsgebied zoals opgedragen in het Raadsakkoord, omdat deze pas op z'n vroegst in het najaar van 2022 gereed zijn. De voorbereidingen voor het Stedenbouwkundig VO hebben meer voorbereidingstijd nodig om begin 2023 gereed te zijn. Deze opgaven gaan niet samen en om de deadline uit de Woningbouwimpuls te halen moet er voor gekozen worden om het Stedenbouwkundig VO voor Hanzepark apart uit te werken. Zoals onderbouwd bij argument 1.2 en 1.3 kan deze locatie sneller ontwikkeld worden zonder afbreuk te doen aan de rest van de ontwikkeling van het Stationsgebied.

Financiën

De kosten voor het uitwerken van het Stedenbouwkundig VO voor de locatie Hanzepark moeten worden gedekt vanuit het voorbereidingskrediet. Het aanvullende voorbereidingskrediet zal worden geactiveerd onder de immateriële vaste activa en worden te zijner tijd ten laste gebracht van de te openen grondexploitatie.

Een nader te bepalen deel van de kosten kunnen mogelijk gedekt worden vanuit een subsidie van de provincie en de bijbehorende cofinanciering van de gemeente. Vanuit de gemeente is namelijk een aanvraag gedaan bij de Provincie voor subsidie van de plankosten voor o.a. het project Stationsgebied West. Hiermee wordt van de Provincie een bijdrage gevraagd in de kosten voor de inzet van extra capaciteit om te versnellen en te zorgen dat er extra woningen op de markt komen. Bij de Provincie is een subsidie van €118.256 aangevraagd. Hier is in de Kadernota €39.419 cofinanciering voor beschikbaar gesteld vanuit de gemeente. In totaal is daarmee een budget van maximaal €157.675 beschikbaar. De definitieve beschikking op de subsidieaanvraag is nog niet ontvangen. Hierover moet formeel nog worden besloten. Pas na de definitieve beschikking zijn de exacte voorwaarden bekend en wordt duidelijk welke kosten eventueel nog ten lasten van dit budget gebracht kunnen worden. Deze hoeven dan niet ten laste gebracht te worden van de nog vast te

stellen grondexploitatie. Het huidige beeld is dat het dan gaat om minimaal €44.500 en maximaal €157.675.

Voor zover de voorbereidingskosten in de toekomst niet geheel aan de ontwikkeling kunnen worden toegerekend (door het niet vast stellen van de grondexploitatie door de raad) zullen deze ten laste worden gebracht van het rekening-resultaat van dat boekjaar

Vervolg

Op basis van het nog aanwezige voorbereidingskrediet is reeds gestart met het opstellen van de grondexploitatie, een Stedenbouwkundig VO, het tenderdossier, de participatie met de directe omgeving en de onderzoeken voor het Omgevingsplan. Met de uitbreiding op het voorbereidingskrediet kunnen deze werkzaamheden tijdig worden afgerond. Naar verwachting zijn de producten begin 2023 gereed, waarna besluitvorming in college en raad kan plaatsvinden.

Na besluitvorming in college en raad kan de tender voor het aantrekken van een ontwikkelende partij voor de ontwikkeling van de locatie Hanzepark gestart worden. Ook kan dan de planologische procedure (Omgevingsplan) starten.

Bijlagen

1. Ontwikkelingsplan Stationsgebied Lelystad

Lelystad, 25 oktober 2022

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

A.N. van den Bergh

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*