

Voorstel aan de raad

Nummer: 26.076

Portefeuille: S. Kruis
Programma: 7 Volksgezondheid en milieu
Taakveld: 7.3 Afval

Onderwerp: Geheimhouding opheffen

Voorgesteld besluit

1. Op grond van artikel 89 lid 4 Gemeentewet:
 - a) de bij het collegebesluit van 30 september 2025 opgelegde geheimhouding op de bijlage 'Notitie beantwoording technische vragen circulair ambachtscentrum', en
 - b) de door het college opgelegde geheimhouding op bijlage 5. 'Argumenten' bij het raadsvoorstel en -besluit d.d. 14 oktober 2025;op te heffen met ingang van de koop van het perceel aan Vaartweg 85 door HVC op 30 december 2025.
2. De door het college opgelegde geheimhouding op bijlage 4, 'Notitie HVC' bij het raadsvoorstel en -besluit d.d. 14 oktober 2025 op te heffen, met uitzondering van de daarin gearceerde bedragen die bedrijfsgevoelige informatie bevatten, met ingang van de koop van het perceel aan Vaartweg 85 door HVC op 30 december 2025.

Urgentie Raad

Dit voorstel moet uiterlijk besloten zijn in de raadsvergadering van 27 januari 2026, want de geheimhouding dient z.s.m. te worden opgeheven, omdat dit niet langer dan nodig mag duren.

Voorgaande besluitvorming

[25.322 RB Circulair ambachtscentrum](#)

Inleiding

Voorafgaand aan het raadsbesluit van 14 oktober over de locatie en financiering van het circulair ambachtscentrum is vertrouwelijke informatie gedeeld met de raad. Geheimhouding was destijds noodzakelijk om de onderhandelingspositie van de gemeente te beschermen en prijsopdrijving te voorkomen. Inmiddels heeft HVC het perceel aan Vaartweg 85 aangekocht. Omwonenden zijn op 27 december geïnformeerd via een bewonersbrief en er is een persbericht gepubliceerd. Begin 2026 volgt een informatiebijeenkomst voor bewoners en bedrijven op Noordersluis. Nu de locatie bekend is, vervalt de noodzaak tot geheimhouding. Met de vaststelling van de programmabegroting is ook informatie met betrekking tot de financiering openbaar geworden.

Bij één van de bijlagen (Notitie HVC) zijn echter enkele bedragen weggelakt, omdat deze bedrijfsgevoelige informatie bevatten. Openbaarmaking van deze bedragen kan de belangen van HVC en de gemeente schaden, bijvoorbeeld bij toekomstige onderhandelingen of aanbestedingen. Daarom blijft deze informatie geheim totdat het project volledig is afgerond.

Argumenten

- 1 Op grond van artikel 89 lid 4 Gemeentewet
- a) de bij het collegebesluit van 30 september 2025 opgelegde geheimhouding op de bijlage 'Notitie beantwoording technische vragen circulair ambachtscentrum',
 - b) de bij het raadsvoorstel van 14 oktober 2025 opgelegde geheimhouding op bijlage 5. 'Argumenten'
 - c) de bij het raadsvoorstel van 14 oktober 2025 opgelegde geheimhouding op bijlage 4, 'Notitie HVC' gedeeltelijk op te heffen met ingang van de koop van het perceel aan Vaartweg 85 door HVC op 30 december 2025, met uitzondering van de gearceerde bedragen die bedrijfsgevoelige informatie bevatten op te heffen met ingang van de koop van het perceel aan Vaartweg 85 door HVC op 30 december 2025.

Het opleggen van geheimhouding mag niet langer voortduren dan noodzakelijk is.

1.1 Het opleggen van geheimhouding mag niet langer voortduren dan noodzakelijk is. .

1.2 Nu de locatie bekend is en is aangekocht door HVC vervalt de noodzaak tot geheimhouding

1.3 De gearceerde informatie dient geheim te blijven, omdat het gaat over informatie die concurrentiegevoelig is en openbaarmaking daarvan de belangen van HVC en de gemeente kan schaden. Deze informatie dient daarom geheim te blijven tot het project is afgerond. Door alleen deze noodzakelijke delen geheim te houden, wordt voldaan aan het principe van minimale geheimhouding en wordt de raad en samenleving zoveel mogelijk transparantie geboden.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

N.v.t.

Vervolg

Begin 2026 volgt een informatiebijeenkomst voor bewoners en bedrijven op Noordersluis.

Bijlagen

1. Notitie beantwoording technische vragen circulair ambachtscentrum
2. Argumenten
3. GEHEIM Notitie HVC

Lelystad, 20 januari 2026

Het college van de gemeente Lelystad,

de gemeentesecretaris,

C.J.M. Swart

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*

NOTITIE intern

Aan	Gemeenteraad
Van	N.W. Terbijhe
Datum	25 september 2025
Kenmerk	
Onderwerp	Beantwoording technische vragen circulair ambachtscentrum
Kopie aan	Wethouder Sjaak Kruis

Verzocht is de beantwoording van de technische vragen gesteld naar aanleiding van het agendapunt 25.322 Circulair ambachtscentrum die niet in het openbaar kunnen worden behandeld, via een geheime nota met de raad te delen. Hiernaast worden via deze notitie drie afbeeldingen van het ontwerp van het circulair ambachtscentrum in het geheim met te raad gedeeld.

Beantwoording technische vragen:

TV 25.322 FvD Circulair Ambachtscentrum

Vraag	Waarom moet er specifiek een locatie op de in de geheime bijlage genoemde locatie gerealiseerd worden? Zijn er meerdere locaties onderzocht? Zo ja, hoeveel en welke locaties zijn dat? Zo nee, waarom niet? Kan er een onderbouwing worden gegeven, waarom eventuele overige locaties niet geschikt bevonden zijn?
Antwoord	De locatie zoals opgenomen in de geheime bijlage is als meest geschikt naar voren gekomen. Deze locatie biedt voldoende ruimte, voldoet aan de functionele en ruimtelijke eisen, kent relatief beperkte kosten en biedt mogelijkheden om bestaande opstallen te behouden. Ook is de openbare ruimte grotendeels geschikt ingericht. Daarnaast speelt timing een belangrijke rol. De mogelijkheid om deze locatie aan te kopen en te starten met de ontwikkeling is nu concreet. Gezien de schaarste aan geschikte locaties bestaat het risico dat bij uitstel een minder geschikte locatie beschikbaar is, met meer beperkingen en hogere kosten. Voor de realisatie van het Circulair Ambachtscentrum zijn meerdere gemeentelijke locaties onderzocht. Het betrof onder andere locaties aan de Zeeasterweg, Gildenhof (Schroefstraat), Noordersluis (Vaartweg nabij de Houtribweg) en Oostervaart (Pekstraat).

	Deze locaties zijn beoordeeld op diverse criteria, waaronder: • Minimale perceelgrootte van 2 hectare, noodzakelijk voor het huisvesten van alle gewenste functies; • Bereikbaarheid en verkeersafwikkeling; • Voldoende parkeergelegenheid en verkeersveiligheid; • Milieuzonering en het geldende omgevingsplan; • Ruimtelijke inpassing binnen bestaande en toekomstige ontwikkelplannen; • Strategische waarde van de gronden voor andere gemeentelijke opgaven; • Kosten, zichtbaarheid en toekomstbestendigheid van de locatie. Geen van de onderzochte alternatieve locaties voldeed aan alle gestelde eisen. Elk van deze locaties scoorde onvoldoende op één of meerdere van de genoemde criteria.
--	---

TV 25.322 ML Circulair Ambachtscentrum

Vraag	2. Hoe groot wordt de verwachte lastenverzwaring voor een gemiddeld huishouden, zowel incidenteel als structureel? 3. Wat gebeurt er als de kosten hoger uitvallen dan de huidige schatting in de geheime bijlage? Worden die meerkosten dan automatisch bij inwoners neergelegd?
Antwoord	2. De verwachte lastenverzwaring voor een gemiddeld huishouden betreft uitsluitend een structurele component en bedraagt naar verwachting circa 3% van de huidige afvalstoffenheffing. Door de realisatie van een circulair ambachtscentrum zal naar verwachting de afvalstroom op termijn verminderen. Dit heeft een gunstig langetermijneffect op de afvalstoffenheffing, doordat minder verwerking nodig is. Via de afvalstoffenheffing ontstaat nu bovendien financiële zekerheid over de realisatie van het project. Dit biedt ruimte om het project daadwerkelijk van de grond te krijgen, met de mogelijkheid dat de uiteindelijke verhoging lager uitvalt. Het is op dit moment extra relevant omdat er een geschikte locatie beschikbaar is. Als deze kans voorbijgaat, wordt de realisatie van het project zeer onzeker. 3. In de kostenraming is een post onvoorzien opgenomen van ruim 1 miljoen euro. Op het moment dat het college tot nieuwe inzichten komt en de kosten hierdoor afwijken, wordt dit verwerkt in de jaarlijkse bijstelling.

TV 25.322 PVV Circulair Ambachtscentrum

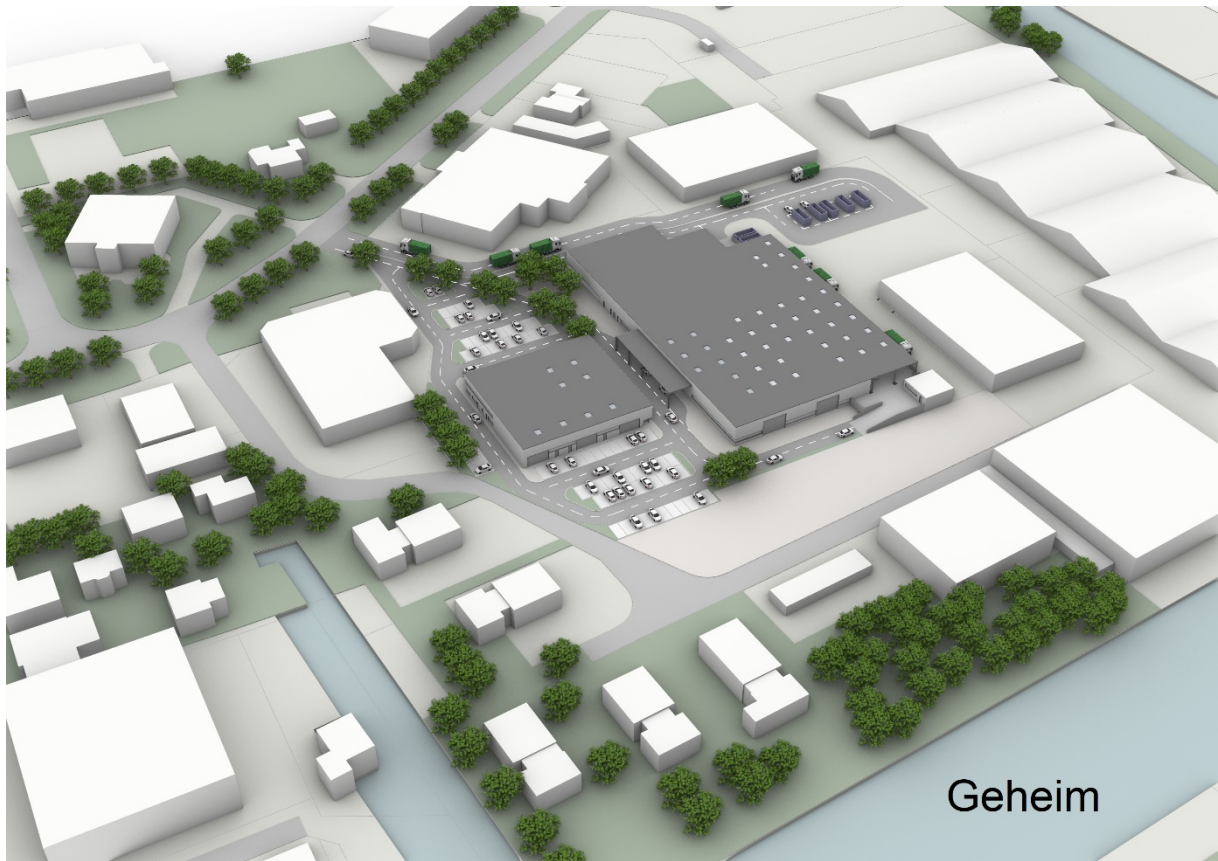
Vraag	1. Welke concrete gevolgen heeft dit plan straks voor de hoogte van de afvalstoffenheffing per huishouden? 3. Hoeveel risico loopt de gemeente zelf financieel als de investeringskosten hoger uitvallen dan nu wordt verwacht? 4. Welke alternatieve locaties zijn serieus onderzocht en waarom zijn die afgefallen?
Antwoord	1. De verwachte lastenverzwaring voor een gemiddeld huishouden betreft uitsluitend een structurele component en bedraagt naar verwachting circa 3%. Door de realisatie van een circulair ambachtscentrum zal naar verwachting de afvalstroom op termijn verminderen. Dit heeft een gunstig langetermijneffect op de afvalstoffenheffing, doordat minder verwerking nodig is. Via de afvalstoffenheffing ontstaat nu bovendien financiële zekerheid over de realisatie van het project. Dit biedt ruimte om het project daadwerkelijk van de grond te krijgen, met de mogelijkheid dat de uiteindelijke verhoging lager uitvalt. Het is op dit moment extra relevant omdat er een geschikte locatie beschikbaar is. Als deze kans voorbijgaat, wordt de realisatie van het project zeer onzeker. 3. In de kostenraming is een post onvoorzien opgenomen van ruim 1 miljoen euro. Op het moment dat het college tot nieuwe inzichten komt en de kosten hierdoor afwijken, wordt dit verwerkt in de jaarlijkse bijstelling. 4. Voor de realisatie van het Circulair Ambachtscentrum zijn meerdere gemeentelijke locaties onderzocht. Het betrof onder andere locaties aan de Zeeasterweg, Gildenhof (Schroefstraat), Noordersluis (Vaartweg nabij de Houtribweg) en Oostervaart (Pekstraat). Deze locaties zijn beoordeeld op diverse criteria, waaronder: • Minimale perceelgrootte van 2 hectare, noodzakelijk voor het huisvesten van alle gewenste functies; • Bereikbaarheid en verkeersafwikkeling; • Voldoende parkeergelegenheid en verkeersveiligheid; • Milieuzonering en het geldende omgevingsplan; • Ruimtelijke inpassing binnen bestaande en toekomstige ontwikkelplannen; • Strategische waarde van de gronden voor andere gemeentelijke opgaven; • Kosten, zichtbaarheid en toekomstbestendigheid van de locatie. Geen van de onderzochte alternatieve locaties voldeed aan alle gestelde eisen. Elk van deze locaties scoorde onvoldoende op één of meerdere van de genoemde criteria.

TV 25.322 VVD Circulair ambachtscentrum

Vraag	5. Wat is naar verwachting de consequentie van dit voorstel voor de tarieven van de afvalstoffenheffing? We zien graag een geschatte hoogte van de heffing voor één-, twee-, drie- en vierpersoonshuishoudens (prijspeil 2025)?
Antwoord	5. De verwachte lastenverzwaring voor een gemiddeld huishouden bedraagt naar verwachting circa 3% van de afvalstoffenheffing. Gerekend naar de huidige maatstaaf leidt dit tot onderstaande effect: • 1 persoon € 373,08 + 3% (€ 11,19) = € 384,27 • 2 personen € 423,48 + 3% (€ 12,70) = € 436,18 • 3 personen € 465,72 + 3% (€ 13,97) = € 479,69 • 4 personen € 547,92 + 3% (€ 16,44) = € 564,36

Afbeeldingen ontwerp circulair ambachtscentrum:





Geheim

Inleiding

Het vinden van een geschikte locatie heeft meer tijd in beslag genomen dan oorspronkelijk voorzien. Op basis van locatieonderzoek is namelijk geen geschikte locatie op eigen grond gevonden die voldoet aan alle eisen. Uit vervolg onderzoek naar locaties, die niet in eigendom zijn, is gebleken dat de Vaartweg 85 de enige locatie is die voldoet aan alle eisen en, redelijkerwijs, te verwerven is. Gesprekken met de eigenaar zijn gestart en daaruit blijkt dat aankoop mogelijk is.

Argumenten

1a. Alle functies van een Circulair Ambachtscentrum kunnen hier gerealiseerd worden.

Om alle functies op één locatie te realiseren is 2 ha. nodig. Deze locatie voldoet daaraan. Voor de inwoner is dit de fijnste optie want hierdoor kan men op één locatie terecht en hoeft men niet naar meerdere locaties in de stad. In de ontwikkeling gaat het om een 'ingroeimodel' met partners.

1b. De locatie is goed bereikbaar.

De locatie is goed bereikbaar. De bestaande infrastructuur biedt voldoende mogelijkheden voor de realisatie van een Circulair Ambachtscentrum.

1c. De bestaande opstallen kunnen (deels) blijven.

Het investeringsbedrag is lager doordat er reeds bestaand vastgoed is dat gebruikt kan worden. Daarnaast past dit natuurlijk goed in de filosofie van circulariteit.

1d. Met een concrete locatie kunnen we samen met onze partners overgaan tot definitieve planvorming en inpassing op de locatie.

Er zijn al veel gesprekken gevoerd met diverse partners. We komen nu in de fase dat we dat concreet kunnen uitwerken. Daarvoor hebben we een locatie nodig.

1e. Er is geen andere locatie die voldoet aan de gestelde eisen voor een Circulair Ambachtscentrum.

Het gaat om deze eisen: Grootte van de locatie, bereikbaarheid vanaf het centrum, verkeersafwikkeling op eigen terrein, parkeren op eigen terrein, verkeersveiligheid, milieuzonering, niet in ontwikkelingsgebieden en strategische gronden, bij voorkeur niet in een NNN-gebied, verplaatsingskosten zo laag mogelijk, toekomstbestendig en beperkte overlast omgeving.

1f. Er zijn kansen op synergie met MBO college Lelystad, het Werkbedrijf en verschillende circulaire bedrijven.

1g. We kunnen concreet starten aan de uitwerking van het plan op de voorkeurslocatie

Om tot een definitieve uitwerking te komen moeten nog veel stappen gezet worden. Er moet met diverse partijen gesproken en onderhandeld worden. Er moeten concept overeenkomsten worden opgesteld. De stedenbouwkundige inpassing moet met partijen worden opgesteld. En de financiële en juridische uitwerking moet nauwkeurig worden gedaan.

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:

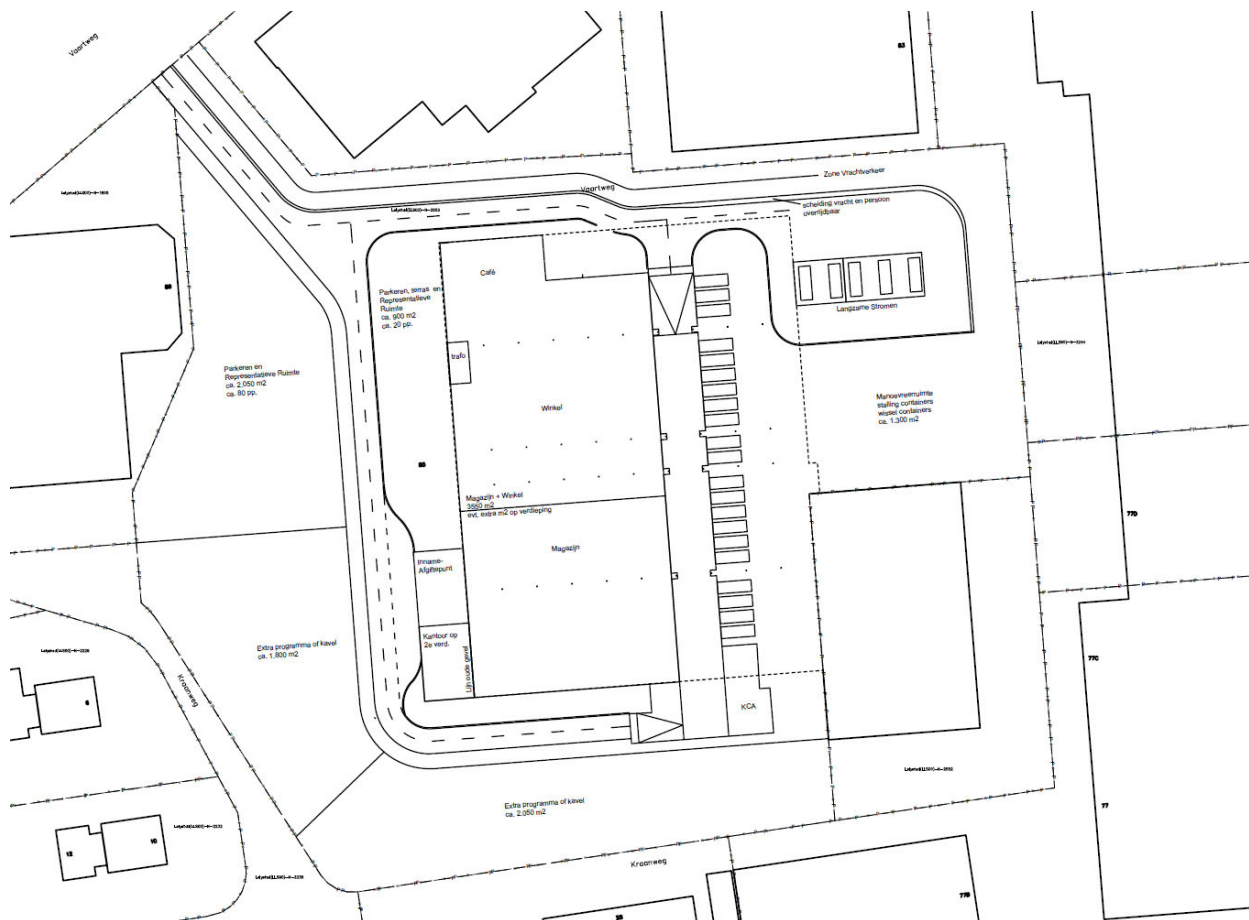
- Kan het huidige gebouw van de hal worden hergebruikt zodat de ontwikkeling recht doet aan de circulaire ambities terwijl het voor de klanten een hoger comfort oplevert?
- Passen de wensen van de Kringloopwinkel qua vierkante meters in de 1^e fase?
- Kan voldoende flexibiliteit worden ingebouwd, zodat 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.

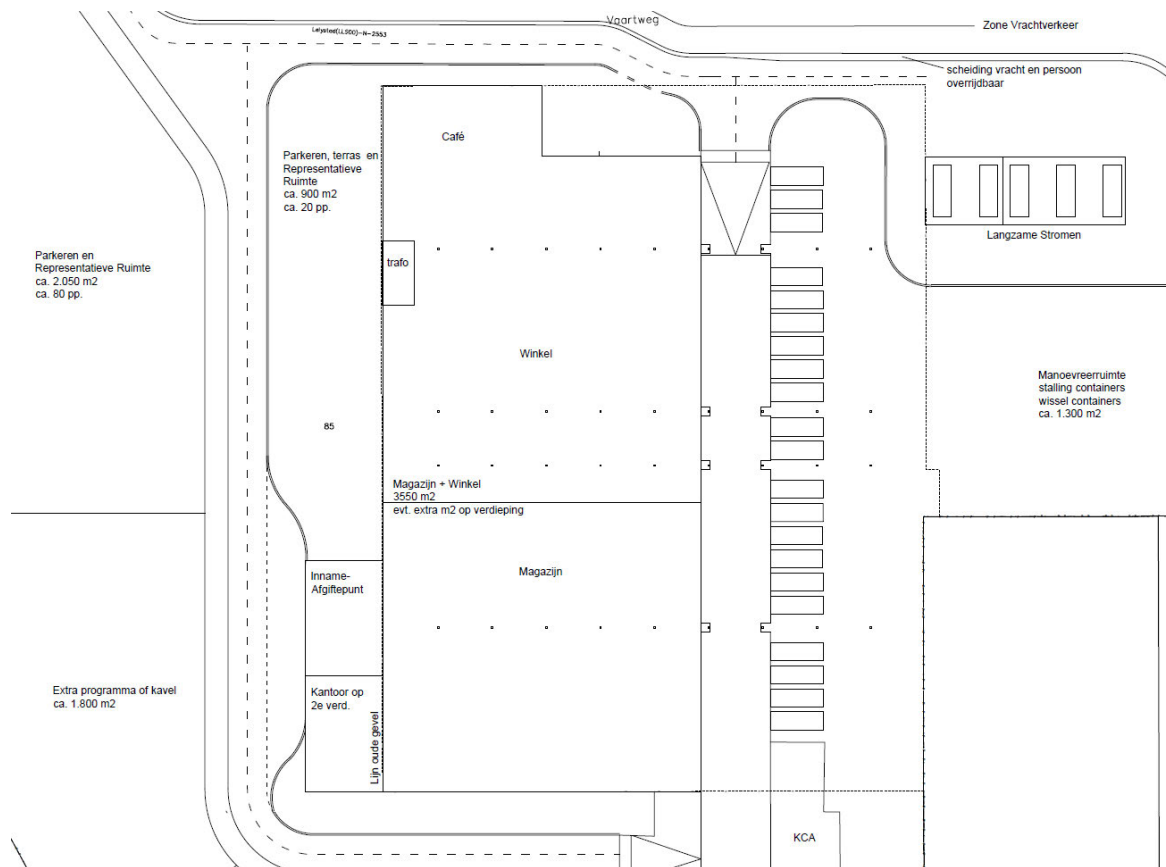
In de schets wordt uitgegaan van het inpassen van de ABS aan de oostkant van de bestaande hal. Onder het dak van de bestaande hal kan een overdekt deel van de ABS worden gemaakt terwijl KCA en langzame stromen buiten worden georganiseerd. Door de containers eenzijdig aan het bordes te leggen kan eventueel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

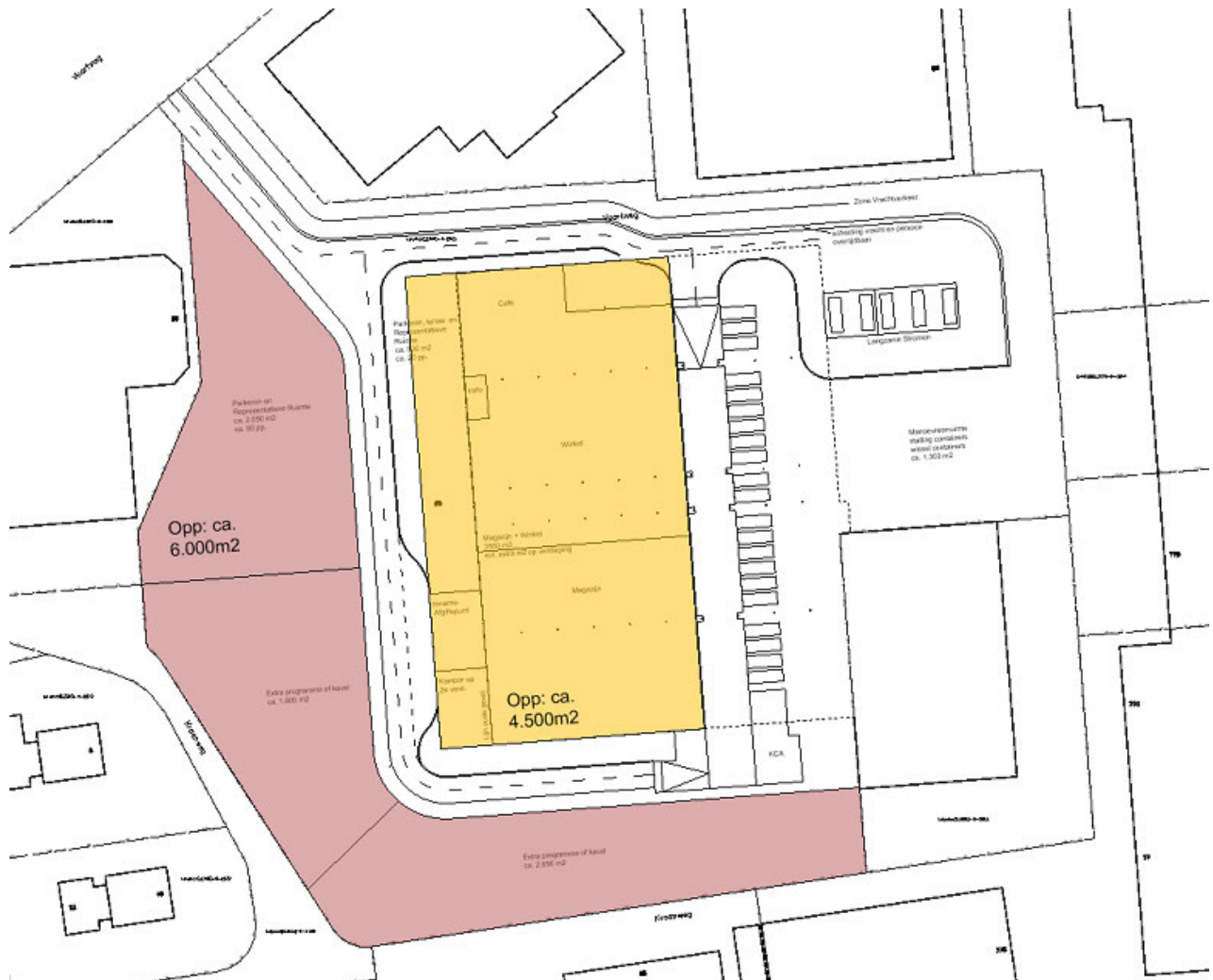
Door de programmatische onderdelen die van HVC zijn (ABS, manoeuvreerruimte, langzame stromen, KCA) compact te organiseren aan de oostkant en in de bestaande hal, en de basis van het Circulair Ambachtscentrum (kringloopwinkel, innamestraat, magazijn) direct hier tegenaan ook in de bestaande hal, blijft 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

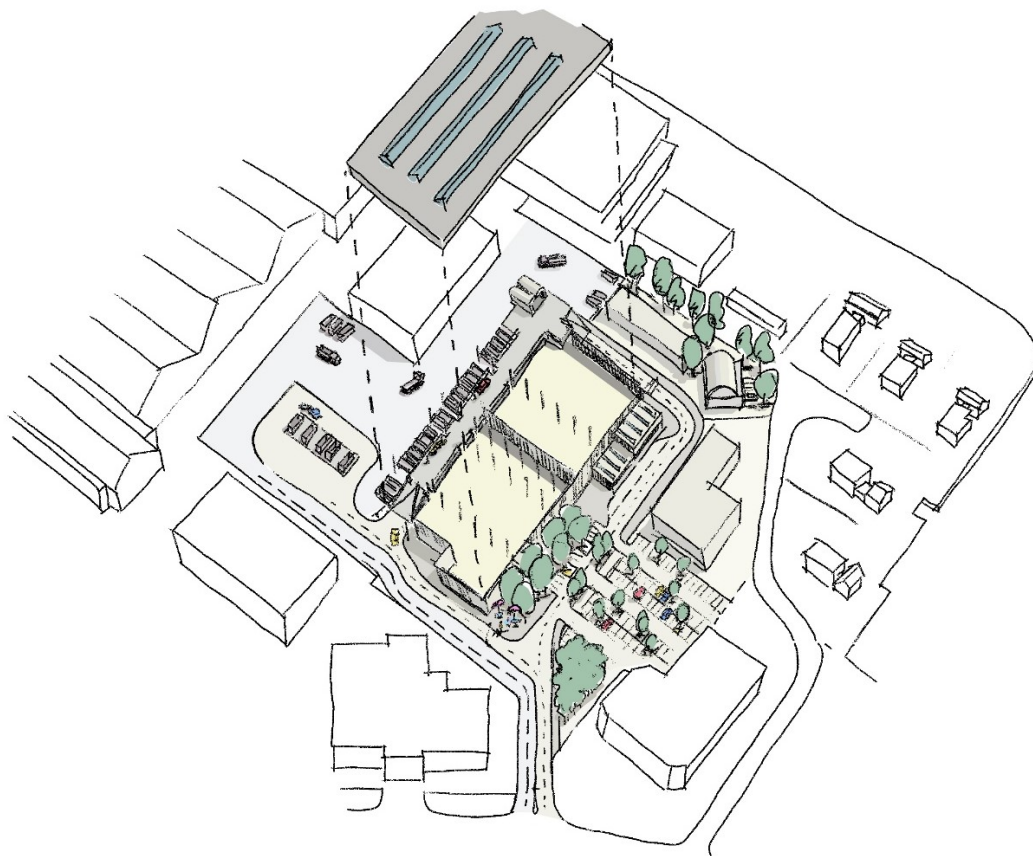


Globale oppervlakteverdeling buiten HVC onderdelen

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		
	CAPEX totaal	Afschr. Termijn	Kapitaallast
Benodigde investering ABS Leystad (opgave/inschatting op basis van ervaringscijfers)			
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.