

Intentieverklaring

Onderzoek samenwerking gebiedsontwikkeling Warande

Ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Lelystad**, gevestigd en kantoorhoudend te (8232 ZX) Lelystad aan het Stadhuisplein 2, te dezen krachtens artikel 171 lid 2 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A. Elzakalai, wethouder, handelende ter uitvoering van het besluit ex art. 160 lid 1 onder de Gemeentewet van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lelystad d.d. 29 maart 2022;

hierna te noemen: “**Gemeente**”

en

de publiekrechtelijke rechtspersoon **De Staat der Nederlanden**, te dezen vertegenwoordigd door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, namens deze de projectdirecteur van het Rijksvastgoedbedrijf, de heer M.G. van Berkel;

hierna te noemen: “**RVB**”

Gemeente en RVB hierna samen te noemen: “**Partijen**” en hierna afzonderlijk ook te noemen “**Partij**”.

Nemen het volgende in overweging:

- A. De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (“**VRO**”) heeft op het gebied van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening mede de Nationale Woon- en Bouwagenda vastgesteld (maart 2022). Het overkoepelende doel van deze agenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Concreet betekent dit de groei naar een bouwtempo van 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar in deze kabinetsperiode en de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030;
- B. In het traject Lelystad Next Level (“**LNL**”) werken de Gemeente, de provincie Flevoland, en de minister voor VRO, op basis van een Samenwerkingsovereenkomst LNL aan de ontwikkeling van Lelystad aan de hand van drie gebieden en zeven thema's;
- C. In Lelystad is behoefte aan grootschalige woningbouw, als onderdeel van de woningbouwopgave in Flevoland zoals beschreven in de Flevobrief (d.d. 5 november 2020) van de Minister en Staatssecretaris van BZK aan de Tweede Kamer. Het regionale bod strekt ertoe om circa 100.000 woningen te bouwen in Flevoland, waarvan een substantieel deel in Lelystad;
- D. Er is een traject Verstedelijkingsstrategie Metropoolregio Amsterdam (“**MRA**”), waarin Rijk en regio het brede kader voor ontwikkelingen in de MRA vastleggen, inclusief versnelling van de woningbouw Lelystad Zuid/Warande (10.000 woningen);

- E. Warande behoort tot de “NOVI-gebieden”, als onderdeel van de Oostflank MRA;

De Staat is eigenaar van de gronden in het plangebied van Warande. Het RVB is namens de Staat belast met het privaatrechtelijk beheer van deze gronden, waaronder de verkoop van gronden aan derden. De minister voor VRO heeft opdracht gegeven aan het RVB om de mogelijkheden voor versnelling van de woningbouw in Lelystad te verkennen;

- F. De Gemeente, de provincie Flevoland, de MRA en De minister voor VRO hebben in het BO Woningbouwversnelling Lelystad de afspraak gemaakt zich ervoor in te zullen zetten om de woningbouw in gemeente Lelystad te versnellen, oplopend naar een productie van 1.000 woningen per jaar, gericht op een meer volgroei en evenwichtig Lelystad;

- G. In de zomer van 2021 heeft met betrokkenheid van de Gemeente, het ministerie van BZK, het Rijksvastgoedbedrijf, de provincie Flevoland en Staatsbosbeheer een Versnellingskamer plaatsgevonden, waarin is gesproken over mogelijkheden en synergie voor de gewenste versnelling van woningbouw in Warande in combinatie met andere doelen zoals de ontwikkeling van natuur, bereikbaarheid en (hernieuwbare) energie;

- H. In meerdere projecten en door verschillende partijen wordt aan de bereikbaarheid van Lelystad Zuid gewerkt, onder meer door middel van de verbreding van de A6, de aanleg van de Laan van Nieuw Land en verder onderzoek naar de haalbaarheid van Station Lelystad Zuid;

- I. De Gemeente en RVB wensen de profilering van Lelystad als hoofdstad van natuur te versterken, en mede gelet op de ligging van Warande aan het Hollandse Hout en het Nationale Park Nieuw Land zien Partijen kansen om natuurontwikkeling in beide gebieden te verbinden als onderdeel van de realisering van woningbouw;

- J. De Gemeente heeft de volgende ambitie geformuleerd: *“Lelystad heeft de ambitie om 40.000 nieuwbouwwoningen en 35.000 arbeidsplaatsen te realiseren tot en met 2050 en versnelt haar woningbouwproductie voor de periode 2024–2030 naar 1000 woningen per jaar. Voor de woningbouwproductie in de periode 2030-2050 starten we een verkenning. Lelystad kan verder versnellen als de daarvoor benodigde randvoorwaarden worden ingevuld.”*

- K. Partijen hebben in lijn met deze ambitie voor Warande de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- het realiseren van een in de regio onderscheidend woongebied met totaal circa 10.000 woningen.
- substantieel bijdragen aan de jaarlijkse woningproductie in Lelystad en de gewenste versnelling daarvan.
- voldoende betaalbare woningen en sociale woningen, conform de Woonvisie 2021 – 2030.
- een goede bereikbaarheid via weg (A6 en Laan van Nieuwland) en openbaar vervoer, zoals spoor (station Lelystad Zuid) en buslijn.
- hoogwaardige ruimtelijke gebiedskwaliteit.
- verbinding met groen en natuur in de omgeving (zoals Hollandse Hout/Nationaal park Nieuw Land).
- in overleg wordt onderzocht op welke wijze de ontwikkeling, zoals gewenst, energieneutraal, natuurinclusief, klimaatadaptief, CO2-neutraal en circulair kan zijn;

- er worden voldoende (maatschappelijke) voorzieningen gerealiseerd;
- de ontwikkeling is financieel haalbaar.

L. Partijen verkennen de mogelijkheden om samen te werken bij de verwezenlijking van de ambities en wensen die bij die verkenning te hanteren uitgangspunten vast te leggen in deze Intentieverklaring.

Verklaren als volgt:

1. Doel van deze Intentieverklaring

- 1.1. Partijen hebben de intentie om te onderzoeken of en op welke wijze een samenwerking tussen Partijen in verband met de (versnelde) woningbouw in Warande mogelijk en wenselijk is (“Intentie”).
- 1.2. Voor het planconcept zijn de in overwegingen onder K opgesomde ambities en uitgangspunten leidend.
- 1.3. Partijen zullen zich inspannen om de intentie, met inachtneming van elkaars belangen, gedurende de looptijd van deze Intentieverklaring uit te werken in een samenwerkingsovereenkomst en een besluit hierover te nemen.
- 1.4. De looptijd van deze Intentieverklaring eindigt per 31 december 2022, of zoveel later als Partijen gezamenlijk besluiten. De looptijd eindigt ook op het moment van totstandkoming van de in Artikel 1.3 bedoelde samenwerkingsovereenkomst.

2. Producten

- 2.1. Om invulling te geven aan de intentie zullen Partijen zich inspannen om de in overweging K genoemde uitgangspunten in onderling overleg uit te werken en daartoe in ieder geval op te stellen:
 - een Nota van Uitgangspunten;
 - een stedenbouwkundig Masterplan Warande;
 - een voorstel voor een samenwerkingsovereenkomst, te sluiten door Gemeente en RVB;
 - een voorstel voor een bestuursovereenkomst, te sluiten door Gemeente, RVB, Provincie Flevoland, Staatsbosbeheer, en eventuele nader te bepalen andere partijen;
 - een Plan van Aanpak en strategie om te komen tot het benodigde planologische besluit.
- 2.2. Bij het opstellen van de onder Artikel 2.1 genoemde stukken zijn de in overweging K genoemde uitgangspunten leidend, maar niet uitputtend. Partijen kunnen, in onderling overleg en met inachtneming van elkaars belangen, aanvullende thema's en doelstellingen inbrengen.

3. Verantwoordelijkheden op hoofdlijnen

- 3.1. Bij de tenuitvoerlegging van de intentie en de op basis daarvan vorm te geven samenwerking gaan Partijen uit van de volgende verantwoordelijkheden op hoofdlijnen:

Partijen:

- werken samen in een projectorganisatie, bestaande uit medewerkers van Gemeente en RVB, aan de onder Artikel 2.1 genoemde producten, die moeten resulteren in een Masterplan, een samenwerkingsovereenkomst, en een bestuurlijke overeenkomst;
- zorgen voor onderlinge afstemming, maken in gezamenlijkheid inhoudelijke en procesmatige beslissingen, en geven gezamenlijk instemming op documenten, alvorens deze aan de basis van publiekrechtelijke besluitvorming worden gelegd;

Gemeente:

- is verantwoordelijk voor de publiekrechtelijke besluitvorming over het Masterplan Warande en de verwerking van haar programmatische visies daarin (waaronder de Woonvisie, economische visie, en de Omgevingsvisie);
- beslist uiteindelijk over de wijze waarop openbaar gebied wordt beheerd, met inbegrip van de bekostiging daarvan;
- zet zich in om de ambities en doelstellingen van de ontwikkeling van Warande te borgen in lokaal en regionaal beleid en te agenderen en borgen in plan- en besluitvorming op relevante bestuursstafels;
- stelt, met inachtneming van de eisen van een goede fysieke leefomgeving, een concept van een juridisch-planologisch kader (bestemmingsplan / omgevingsplan) op, op basis van de inhoud van deze Intentieverklaring, de Nota van Uitgangspunten, het Masterplan Warande en de samenwerkingsovereenkomst;
- spant zich in voor het verkrijgen van politiek en bestuurlijk draagvlak voor het proces en de planinhoud, zowel met het (nieuwe) college van B&W als in de (nieuwe) gemeenteraad.

RVB:

- zet zijn rol als grondeigenaar in om een bijdrage te leveren aan maatschappelijke opgaven en specifiek het versnellen van de woningbouw conform deze Intentieverklaring;
- zet zich in om een bijdrage te leveren aan de toevoeging van natuur in het gebied, onder meer door met dat oogmerk Staatsbosbeheer te betrekken bij het planproces en zijn taakuitoefening;
- zorgt voor een beleidsmatige en maatschappelijk verantwoorde omgang met het staatseigendom en is als grondeigenaar verantwoordelijk voor de eventuele verkoop van de gronden aan derden;
- zorgt voor het agenderen en borgen van de ambities en doelstellingen van de ontwikkeling van Warande in plan- en besluitvorming op de relevante bestuurs- en bestuursstafels van het Rijk.
- staat voor een financieel verantwoorde gebiedsontwikkeling (financieel haalbaar) en legt daar interne verantwoording over af binnen het Rijk.

- 3.2. Partijen nemen in ogenschouw dat de tenuitvoerlegging van de in Artikel 3.1 genoemde taken mede afhankelijk is van de uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden van de bestuursorganen van de Gemeente en de Staat. Indien de uitoefening door een bestuursorgaan van een publiekrechtelijke bevoegdheid met zich brengt dat een Partij één of meer taken niet uitvoert, levert dit geen tekortkoming op in de nakoming van enige verplichting op grond van deze Intentieverklaring.

4. Planning

- 4.1. Partijen spannen zich in om de volgende planning aan te houden:

- mei 2022: vaststelling van de Nota van Uitgangspunten;
- juli 2022: totstandkoming concept Masterplan Warande;
- juli 2022: totstandkoming concept samenwerkingsovereenkomst;
- najaar 2022: Vaststelling Masterplan Warande in de gemeenteraad van Lelystad;
- najaar 2022: ondertekening samenwerkingsovereenkomst;
- dec 2022: Stedenbouwkundige uitwerking van Masterplan gericht op RO-procedures en selectie marktpartijen.

- 4.2. Nader door ieder van hen aan te wijzen vertegenwoordigers van Partijen komen in ieder geval eens per 2 maanden bestuurlijk bijeen en worden geïnformeerd over de voortgang van de planvorming conform de planning. Voor de bijeenkomsten wordt ook een vertegenwoordiging van de provincie Flevoland uitgenodigd.

- 4.3. Partijen zijn zich bewust van het ambitieuze tijdspad. Om tijdig te komen tot de in Artikel 2 omschreven producten zal nadrukkelijk worden gestuurd op het halen van de mijlpalen. Dit kan betekenen dat er ambtelijk wordt gewerkt op basis van stukken die bestuurlijk nog moeten worden geaccordeerd.

5. Projectorganisatie en Bestuurlijk Overleg

- 5.1. Om invulling te geven aan de intentie zullen Partijen een organisatiemodel in richten waarin de rollen en de zeggenschap van Partijen nader zijn uitgewerkt, alsmede de wijze waarop derden daarbij zullen worden betrokken. Het organisatiemodel zullen zij uitwerken in een gezamenlijk Plan van Aanpak.

- 5.2. Bij het inrichten van het organisatiemodel nemen Partijen de volgende gezichtspunten in acht:

- de projectorganisatie bestaat uit een vertegenwoordiging van ieder van de Partijen;
- de inrichting van de projectorganisatie zal zijn gebaseerd op gelijkwaardigheid tussen Partijen;
- Partijen respecteren elkaars positie en de rollen, taken, en verantwoordelijkheden die daarbij horen;
- de projectorganisatie rapporteert aan een Bestuurlijk Overleg, waarin Partijen gelijkwaardig op bestuurlijk niveau zijn vertegenwoordigd;

- aan de projectorganisatie kunnen derden deelnemen indien Partijen daartoe gezamenlijk op voorstel van een van hen besluiten.
- 5.3. Ingeval van een impasse, een situatie waarbij invulling van de intentie en uitwerking van de intentie in een samenwerkingsovereenkomst (Artikel 1.3) niet verder vorderen, zal het Bestuurlijk Overleg samenkomen en zullen Partijen zich inspannen de impasse in onderling overleg op te lossen teneinde zoveel als mogelijk de planning te volgen en tot totstandkoming van een samenwerkingsovereenkomst te komen. Wanneer de impasse – nadat daartoe overleg is gevoerd en een poging is ondernomen – niet kan worden opgelost, dan eindigt deze overeenkomst doordat één van de Partijen daarvan schriftelijk kennisgeving doet.

6. Financiën

- 6.1. Gedurende de looptijd van deze intentieverklaring draagt ieder van Partijen de kosten van zijn eigen ureninzet. De kosten die verband houden met de inhuur van externen zullen evenwel gelijkmatig (50/50) door Partijen worden gedragen. Een raming van de kosten zullen zij uitwerken in een gezamenlijk Plan van Aanpak.
- 6.2. In de samenwerkingsovereenkomst worden afspraken gemaakt over de gemaakte kosten, overeenkomstig de geldende regels omtrent het verhaal van plankosten.

7. Slot

- 7.1. Deze Intentieverklaring is bedoeld als een verkenning van een mogelijke samenwerking. Zij dient niet tot het vastleggen van onderlinge contractuele verplichtingen van Partijen. Eerst na het sluiten van de in Artikel 1.3 genoemde samenwerkingsovereenkomst kan van dergelijke verplichtingen volgens Partijen sprake zijn.
- 7.2. Op deze Intentieverklaring is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

- Ondertekening op het volgende blad -



ONDERTEKENING:

Aldus in tweevoud opgemaakt en door Partijen ondertekend:



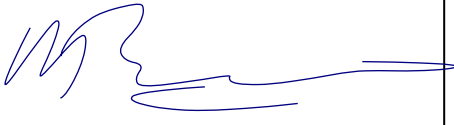
Gemeente Lelystad

Voor deze:

De heer A. Elzakalai

Op: 22 april 2022

Te: Lelystad



De Staat der Nederlanden

Voor deze:

De heer M.G. van Berkel Msc.

Op: 26 april 2022

Te: Den Haag