

Voorstel aan de raad

Nummer: 171

Portefeuille: Economische Zaken, Wonen en Stadshart
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.3 Wonen en bouwen

Onderwerp:

Onderzoekslocatie woningbouw in het kader van de woningbouwversnelling

Voorgesteld besluit

1. De volgende onderzoekslocaties woningbouw te verkennen en verder uit te werken conform de geschetste vervolgstappen:
 1. Flevo Marina, Houtribweg/Haven
 2. Houtribweg/Zuigerplasdree
 3. Skatepark Lelystad Haven, Binnendijk
 4. Fiestcross Noordersluis, Visarenddreef / Westerdreef
 5. Kam & Bronotte, Stationsdreef / De Veste 10
 6. Stationsgebied, Stadshart
 7. Pannekoekenhuis Woldpark, Woldpark / tegen Stadshart
 8. Zoom, tussen Spettertuin en Gelderse Diep
 9. Geldersebrug, Dronterweg / Landerijen
 10. Entree, Larserdreef / Zaanstraat
 11. (deel van) Gemeentelijk gebouw De Trommel
 12. Locaties van straks vervallen MBO's (Arcus, SGL, Rietlanden)
 13. Posities op bedrijventerreinen, zoals Kempenaar 01
 14. Hanzepark (veldjes langs spoor)
2. Een voorbereidingskrediet van € 567.000,- beschikbaar te stellen en dit ten laste te brengen van de egaliseringsreserve Grondbedrijf.
3. Dit voorbereidingskrediet (naar rato per locatie) te zijner tijd ten laste te brengen van een te openen grondexploitatie of anterieure overeenkomst.

Samenvatting

In een raadsessie is in het najaar 2020 verzocht om in beeld te brengen welke locaties ingezet kunnen worden ten behoeve van de woningbouwproductie. Dit vooruitlopend op de vaststelling van de nieuwe Woonvisie eind 2021 en woningbouwprogrammering. In dit raadsvoorstel wordt een voorstel gedaan om een aantal locaties verder te onderzoeken op de mogelijkheden om deze te ontwikkelen als woningbouwlocatie.

Inleiding

Woonvisie en woningbouwprogrammering

Eind 2020 heeft een aantal raadsessies plaatsgevonden met betrekking tot het opstellen van de Woonvisie (d.d. 19 en 24 november 2020). In een van deze sessies is het verzoek gedaan om een aparte sessie in te plannen over locaties die de woningbouwproductie kunnen versnellen. Het zou hierbij moeten gaan om locaties die vooruit getrokken zouden kunnen worden op de woningbouwprogrammering die naar aanleiding van de Woonvisie opgesteld zal worden.

Bouwmeester

Vervolgens heeft in december 2020 de raad, in het kader van de algemene beschouwingen, het besluit genomen dat er in 2021 een Bouwmeester zou moeten worden aangesteld: *'Lelystad stelt hiervoor met ingang van 2021 een bewezen ervaren "bouwmeester" aan als regievoerder en lobbyist binnen de portefeuille wonen'*.

In maart jl. is op basis van dit besluit de Bouwmeester van start gegaan. Zijn opdracht voor Lelystad betreft zowel de bouwproductie op de rit brengen, alsook het verhogen en versnellen van de bouwproductie, zoals de intentie van het raadsbesluit is. De Bouwmeester is nodig, om effectief aan de opgave te kunnen werken om het huidige aantal woningen in Lelystad van ca. 33.000 te verhogen met 15.000 en vervolgens tot 40.000 woningen.

Raadssessie woonlocaties d.d. 2 maart jl.

Op 2 maart jl. heeft een raadssessie plaatsgevonden over 'Woningbouwlocaties korte termijn', naar aanleiding van de eerdere sessies in november 2020. Middels een presentatie zijn raadsleden meegenomen in de aanleiding hiertoe, de vraag waar we nu staan en welke mogelijkheden we zien voor woningbouwlocaties in aanvulling op de reeds voorziene woningbouwlocaties. Naast de locaties die tijdens deze sessies zijn getoond, zijn raadsfracties in de gelegenheid gesteld om zelf locaties aan te dragen.

Om er zeker van te zijn dat de voorgestelde locaties ook daadwerkelijk ingevuld kunnen worden als woningbouwlocatie en ook een positieve bijdrage kunnen leveren aan de versnellingsopgave, onder leiding van de Bouwmeester, is het nodig om een verdere uitwerking te doen. In het voorgestelde uitwerkingstraject moet duidelijk worden of sprake is van een haalbare planontwikkeling en wordt integraal gekeken naar een geschikt woningbouwprogramma, de planologische vereisten, financiële kaders, planning en participatie vanuit de omgeving.

Doel

Met dit raadsvoorstel schetst het college een beeld van de totstandkoming van de onderzoekslocaties, waar naar verwachting woningbouwontwikkeling mogelijk kan zijn. Daarnaast is aangegeven hoe het vervolgtraject eruit zal zien.

Door het vaststellen van de in dit raadsvoorstel vermelde onderzoekslocaties en in te stemmen met de geschetste vervolgstappen, kan tot verdere uitwerking worden overgegaan. De uitkomsten worden betrokken bij de versnellingsopgave van de woningbouwproductie.

Argumenten

Uitwerking onderzoekslocaties woningbouw

De onderzoekslocaties zijn tot stand gekomen op basis van een eerste 'scan', waarbij gekeken is welke gebieden voor woningbouw in aanmerking kunnen komen. Het gaat in dit geval om locaties die aanvullend zijn op de reeds voorziene woningbouwlocaties waar woningbouw al is voorzien. Dit zijn bijvoorbeeld de gebieden Warande en Kustgebied. Komende jaren zal hier al woningbouw gaan plaatsvinden. In het belang van de versnellingsopgave kan meer plancapaciteit benodigd zijn. Dit onderzoekstraject maakt daarom deel uit van de versnellingsopgave waar de Bouwmeester voor is aangesteld.

Het betreft die locaties die tijdens de raadssessie op 2 maart jl. gepresenteerd zijn in de kaart met de "groene cirkels" (zie bijlage 1), de zogenaamde onderzoekslocaties. Daarnaast hebben raadsfracties de mogelijkheid gekregen om hier nog locaties aan toe te voegen. Door een aantal raadsfracties is hiervan gebruikt gemaakt. Hieronder een opsomming van alle onderzoekslocaties en in bijlage 1 zijn alle locaties in beeld gebracht.

A. Flevo Marina, Houtribweg/Haven

Huidige bestemming: Wonen is hier zeer beperkt mogelijk en richt zich vooral op recreatie.

Eigenaar: Particulier eigendom met wens tot ontwikkeling

- B. Jan de Vries, Houtribweg/Zuigerplasdreef
Huidige bestemming: Wonen niet mogelijk, alleen binnen bestaand bouwvlak.
Eigenaar: Particulier eigendom met wens tot ontwikkeling
- C. Skatepark Lelystad Haven, Binnendijk ('gereserveerd' voor Centrada)
Huidige bestemming: Wonen niet mogelijk.
Eigenaar: Gemeente Lelystad
- D. Fiestcross Noordersluis, Visarenddreef / Westerdreef ('gereserveerd' voor Centrada)
Huidige bestemming: Enkelbestemming bedrijventerrein
Eigenaar: Gemeente Lelystad
- E. Kam & Bronotte, Stationsdreef / De Veste 10 ('gereserveerd' voor Centrada)
Huidige bestemming: Kantoor
Eigenaar: Deels gemeente Lelystad (onbebouwd) en deels particulier (bestaand pand)
- F. Stationsgebied, Stadshart
Huidige bestemming: Grotendeels wonen mogelijk. Enkelbestemming gemengd.
Wonen en groen.
Eigenaar: Grotendeels gemeente Lelystad
- G. Pannekoekenhuis Woldpark, Woldpark / tegen Stadshart
Huidige bestemming: Beperkt bouwen kan, wonen niet.
Eigenaar: Deels gemeente Lelystad en deels particulier eigendom
- H. Zoom, tussen Spettertuin en Gelderse Diep
Huidige bestemming: Wonen niet mogelijk.
Eigenaar: Gemeente Lelystad
- I. Geldersebrug, Dronterweg / Landerijen
Huidige bestemming: Horeca.
Eigenaar: Gemeente Lelystad
- J. Entree, Larserdreef / Zaanstraat
Huidige bestemming: Bedrijventerrein, deels groen.
Eigenaar: Gemeente Lelystad

Locaties ingebracht door raadsfracties:

- K. De akker tussen Herman Bekius en Groene Velden
Huidige bestemming: Agrarisch
Eigenaar: particulier eigendom
- L. De ruimte bij de Volkstuinen achter de Beukenhof
Huidige bestemming: Groen
Eigenaar: Gemeente Lelystad
- M. (deel van) Gemeentelijk gebouw De Trommel
Huidige bestemming: Gemengd; geen wonen
Eigenaar: Gemeente Lelystad
- N. Locaties van straks vervallen MBO's (Arcus, SGL, Rietlanden)
Huidige bestemming: Maatschappelijke voorzieningen
Eigenaar: Deels Stichting VO en deels gemeente Lelystad
- O. Posities op bedrijventerreinen, zoals Kempenaar 01
Huidige bestemming: Gemengd; bedrijven
Eigenaar: particulier eigendom
- P. Hanzepark (veldjes langs spoor)
Huidige bestemming: Gemengd; kantoren/wonen
Eigenaar: Gemeente Lelystad

Criteria om te komen tot deze onderzoekslocaties

Bij het zoeken naar deze locaties is als uitgangspunt genomen: locaties die binnen alle ruimtelijke onzekerheid die er nu is later niet tot spijt leiden of waar je last van hebt. De zogenaamde No Regrets locaties. De locaties zijn als volgt tot stand gekomen:

1. *Inventarisatie van locaties, zonder ruimtelijke analyse.*
Dit totaaloverzicht is op 1 kaart geprojecteerd met 'groene cirkels' zoals gepresenteerd in de raadssessie op 2 maart jl.
2. *Filtering op basis van de structuur van de stad.*
Gekeken is naar de Omgevingsvisie als ruimtelijk uitgangspunt:

Stad en landschap zijn verweven vanuit de parkenstructuren rondom de stad. Deze structuren lopen door tot in de stad. De groene rand als windsingel blijft zo veel mogelijk gehandhaafd en wordt benut voor recreatieve doeleinden. Hierin liggen enkele kleine woonclusters met parken omzoomt. In deze groene recreatieve randzone zullen bij verdichting van het stedelijk gebied nog meer recreatieve voorzieningen worden opgenomen.

De stad kent vervolgens binnen de omgevingsvisie vier prioritaire ontwikkelgebieden: het stadshart/stationslocatie, Bataviakwartier met kust, de bestaande stad en Warande. De volgende ruimtelijke structuren zijn dan ook altijd vertrekpunt bij nieuwe locaties waarbij de parken / natuur zo veel mogelijk gehandhaafd en versterkt zal worden:

- a. Groene rand/windsingel (groene schil voor recreatie met enkele woonclusters).
- b. Groen/ blauwe dooradering/groen/blauwe vingers als verweving tussen stad (woongebieden) en groen/water (natuur) met parken, dreven, groen/blauwe lobben en buurtgroen.
- c. Stadshart als stadscentrum en Bataviakwartier op de regio gericht centrum.

3. *Filtering van de locaties op basis van de lange termijn ambities.*

Hierbij speelt vooral de ambitie Hoofdstad van de Natuur (HvdN). Een strakke definitie daarvan ligt nog niet vast, wel is duidelijk dat gebruik maken van groen(beleving) centraal staat. Alle locaties die een rol spelen in of kunnen spelen in beleving van groen op de grotere schaal zijn afgevalen. Dit omdat daar bouwen later haaks zou kunnen staan op de ambitie van HvdN. In basis is toen gekeken naar de grote doorgaande groenstructuur. Hierbij is nog iets 'strenger' beoordeeld dan bij de pure groene dooradering vanuit structuur van de stad. Dit omdat de ambities nog niet strak gedefinieerd zijn. Reden te meer om erg voorzichtig te zijn met waar je iets bouwt.

Deze eerste filtering heeft geleid tot de lijst met mogelijke woningbouwlocaties, de onderzoekslocaties. Er is hierbij dus nog niet gekeken naar planologische aspecten, zoals geluid en milieu, maar eerst naar het waar. Het 'hoe' is dan stap 2.

Locaties door raadsfracties ingebracht: K t/m P

De locaties K t/m P zijn door raadsfracties ingebracht en ook aan de hand van bovenstaande aspecten beschouwd. Uit deze analyse komt naar voren dat de locaties K en L aan de hand te veel afbreuk doen aan de ruimtelijke structuur van de stad (*filtering structuur van de stad, a en b*). Deze locaties worden daarom niet meegenomen in het vervolgtraject.

Locatie J: Entree, Larserdreef / Zaanstraat

Voor deze locatie geldt dat uit nadere analyse is gebleken dat hier reeds een planontwikkeling gaande is met woningcorporatie "Harmonisch wonen". Deze ontwikkeling kent een eigenstandig planproces en wordt daarom niet meegenomen in het vervolgtraject.

Kanttekeningen:

- Momenteel lopen diverse sporen binnen de gemeente Lelystad die gericht zijn op de woningbouwopgave. Enerzijds het traject van de Woonvisie, welke een doorkijk geeft tot 2030. In samenhang met de Woonvisie zal een woningbouwprogrammering volgen voor de middellange termijn (10 jaar) en de lange termijn. Daarnaast zijn we bezig met een algehele versnellingsopgave (opdracht Bouwmeester), het Uitvoeringsprogramma LNL en de Omgevingsvisie. Het is van belang om deze sporen goed te verbinden. De woningbouwopgave gaat verder dan alleen 'stenen stapelen'. Het betreft een integrale opgave, waarbij wordt gekeken naar effecten op onder andere: landschap/openbare ruimte, mobiliteit, voorzieningen en werkgelegenheid. Het is van van belang om dit spoor als het gaat om een onderzoek aanvullende woningbouwlocaties te verbinden aan deze samenhangende sporen en dan met name aan de versnellingsopgave.
- Een locatie ontwikkelen vanaf de beginfase tot aan start realisatie neemt doorgaans zo'n 3-5 jaar in beslag. Dit heeft te maken locatie- en omgevingsfactoren, participatie, planologische

kaders (bijvoorbeeld een bestemmingsplanprocedure, vergunningen), (sloop-)bouwrijpmaken, etc. die voor elke locatie weer verschillend kan zijn.

- Een aantal locaties is in eigendom van particulieren. Voor deze locaties geldt dan ook dat het initiatief bij de eigenaren ligt als het gaat om eventuele woningbouwontwikkeling.
- Een aantal locaties (of delen daarvan) maakt onderdeel uit van gesprekken die met Centrada worden gevoerd omtrent de sociale woningbouwproductie in de komende jaren. Dit komt voort uit de gemaakte prestatieafspraken. De locaties zijn ter bespreking voorgelegd aan Centrada, er is nog geen sprake van definitieve afspraken. Het betreft de locaties:

Locatie C: Skatepark: Centrada

Locatie D: fietscross Noordersluis: Centrada

Locatie E: Kam & Bronotte: Centrada

Locatie F: Stationsgebied (deels Centrada)

Locatie N: Arcus: deels Centrada i.c.m. herontwikkeling Agoradek

Locatie O: Bedrijventerrein Kempenaar, Opel garage: Centrada

Locatie P: Hanzepark (Centrada)

In het onderzoekstraject dient rekening te worden gehouden dat deze locaties of een aantal daarvan ingevuld gaan worden met sociale woningbouw. Naar verwachting zal in de komende maanden hierover duidelijkheid ontstaan.

- Per locatie moet in de verdere uitwerking in beeld worden gebracht hoe de participatie het beste kan gaan verlopen. Er kan verschil in de draagvlak zijn in de omgeving als het gaat om locaties 'om te kleuren' naar woningbouw. De bedoeling is om in dit uitwerkingstraject de omgeving te betrekken.
- Het risico is aanwezig dat één of meerdere locaties niet kan/kunnen bijdragen aan de versnelling in de woningbouwproductie. Dit kan bijvoorbeeld te maken hebben met de tijdige beschikbaarheid van de locatie, maar ook bezwaar- en beroepsprocedures kennen een langere doorlooptijd. Dat wil zeggen dat de realisatie niet binnen afzienbare tijd mogelijk is. In dat geval kan de keuze worden gemaakt de locatie aan te merken als strategische reservering.
- Uit het onderzoekstraject kan voortkomen dat het niet haalbaar of wenselijk is om een of meerdere van de voorgestelde locaties in te vullen als woningbouwlocatie.

Financiën

De financiële haalbaarheid maakt onderdeel uit van de verdere uitwerking. Voor de gemeente is van belang dat er sprake moet zijn van een minimaal financieel sluitende ontwikkeling.

Kosten onderzoekstraject

Voor het aankomende onderzoeksstraject is op hoofdlijnen een kostenopzet gemaakt. In totaal worden de kosten voor alle te onderzoeken locaties geraamd op € 750.000,- Dit betreft een kostenraming ten behoeve van het voorgestelde onderzoekstraject voor ondermeer onderzoek (ruimtelijk, milieu, verkeer, etc), projectmanagement, communicatie en participatie. Het betreft een kostenraming tot aan het openen van een grondexploitatie of het sluiten van een anterieure overeenkomst.

Vorbereidingskrediet

Voor een aantal locaties geldt dat ze vallen binnen een actieve grondexploitatie, dit zijn de locaties: D, E, F, N en P. De kosten voor deze locaties zijn wel meegenomen in de totale kostenraming van

€ 750.000,-, maar niet in de kredietaanvraag. Immers voor deze locaties is al een dekking beschikbaar.

Om dit onderzoekstraject te kunnen uitvoeren dient daarom, voor de locaties die niet binnen een actieve grondexploitatie vallen, een voorbereidingskrediet te worden gevraagd ter hoogte van €567.000,- . Dit krediet wordt ten laste gebracht van de egalisatiereserve Grondbedrijf. Op het moment dat een dergelijke locatie in ontwikkeling wordt genomen, zal eveneens een grondexploitatie worden geopend of een anterieure overeenkomst gesloten en worden deze kosten uit de egalisatiereserve gehaald en ten laste van het project gebracht. Voor de tussenliggende periode is dit krediet benodigd om de verkenning te kunnen doen.

Vervolg

Na vaststelling van het raadsvoorstel door de raad zal gestart worden met de verdere uitwerking op locatie-niveau. Hierbij moeten vragen beantwoord worden als:

- Hoeveel woningen en welk type kunnen naar schatting op de locatie worden gerealiseerd?
- Wat is de financieel/economische haalbaarheid van het plan?
- Hoe verhoudt de locatie zich tot het draagvlak in de samenleving en welk participatietraject wordt voor de betreffende locatie ingezet?
- Welke stappen moeten planologisch/bestemmingsplantechnisch worden doorlopen, inclusief bezwaar en beroep?
- Wat is de proces-/projectplanning om tot realisatie te kunnen komen?

De uitkomsten van deze onderzoeksvragen gaat een concreter beeld geven als het gaat om het ontwikkelen van deze locaties met woningbouw en welke bijdrage kan worden geleverd aan de versnellingsopgave.

Dit traject zal mede daarom gekoppeld worden aan de totale versnellingsopgave waar de Bouwmeester mee bezig is. Bij de vaststelling van de Woonvisie eind 2021 kan naar verwachting op totaalniveau een 'doorkijk' worden gegeven op de versnellingsmogelijkheden.

Bijlagen

1. Kaartmateriaal onderzoekslocaties

Lelystad, 18 mei 2021

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

de burgemeester,

Publicatie