

Voorstel aan de raad

Nummer: 382

Portefeuille:	Economische zaken, Lelystad Next Level, wonen, stadshart en financiën/ Recreatie en toerisme, kustontwikkeling, beheer openbare ruimte, mobiliteit, natuur en dierenwelzijn
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing 2 Verkeer, vervoer en waterstaat
Taakveld:	8.3 Wonen en bouwen 2.1. Verkeer en vervoer

Onderwerp:

Aankoop pand Magic Apple voor Eilandbusstation

Voorgesteld besluit

1. Geen wensen en bedenken in te brengen op het voornemen van het college tot strategische aankoop van de grond en het pand van de Magic Apple op de Middenweg die binnen afzienbare tijd gesloopt moet gaan worden om plaats te maken voor het nieuwe busstation en de busbaan, zoals vastgelegd in bijgaande koopovereenkomst (bijlage 1).
2. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 325.000 ten behoeve van het meubilair voor het busstation en de kapitaallasten te dekken binnen het taakveld.
3. Een voorziening te treffen van € 400.000 voor toekomstige sloop en verleggingskosten ten behoeve van de ontwikkeling van het Eilandbusstation en deze te dekken uit de reserve grondexploitatie.
4. De belangrijkste kaders en uitgangspunten voor de planuitwerking van het eilandbusstation vast te stellen, te weten:
 - Realisatie van een innovatief duurzaam busstation, conform bijgaand schetsontwerp (bijlage 2), geschikt voor elektrische bussen, waarmee een betere doorstroming van het Openbaar Vervoer wordt bereikt.
 - Aan te sluiten bij de uitgangspunten en ambities uit het Ontwikkelingsplan Stationsgebied van augustus 2021 (zie bijlage 3):
 - Realiseren van een aantrekkelijker verblijfs- en leefgebied, dat past bij de groeiambities van Lelystad.
 - Het OV-knooppunt is een belangrijke entree van Lelystad Hoofdstad van de Nieuwe Natuur. Bij de uitwerking wordt hier invulling aan gegeven middels een hoogwaardige beeldkwaliteit met voldoende ruimte voor groen.
 - Het primaat in het gebied bij het Openbaar Vervoer en Langzaam verkeer te leggen, met een reductie van het autoverkeer in het gebied.

Urgentie Raad

Op 4 november j.l. heeft het college akkoord bereikt voor de aankoop van het pand en de grond van de Magic Apple, onder voorbehoud van instemming van de gemeenteraad. Om de door beide partijen getekende koopovereenkomst definitief te maken dient deze op korte termijn goedgekeurd te worden in de raad.

Met het besluit tot aankoop en de belangrijkste kaders en uitgangspunten voor de planuitwerking, kan worden gestart met de planuitwerking van het Eilandbusstation. Dit is urgent, vanwege de noodzakelijke laadvoorziening voor elektrische bussen die uiterlijk eind 2023 gerealiseerd moet zijn. Met realisatie van een eilandbusstation kan de noordelijke onderdoorgang worden gebruikt voor fietsparken (start werkzaamheden gepland Q1 2024). Daarmee is het randvoorwaardelijk voor het project Fietsparkeren, waarmee de raad recent heeft ingestemd. Tenslotte zijn afspraken met Rijk en

Provincie over het realiseren van OV doorstromingsmaatregelen gemaakt en hiervoor zijn subsidies met deadlines beschikbaar gesteld (uiterlijk eind 2023 gereed). De planning is nu al kritiek om realisatie voor eind 2023 gereed te hebben. Spoedige besluitvorming over de kaders en uitgangspunten is noodzakelijk om de planuitwerking te starten en waar mogelijk versnelling te zoeken. In Q1 2022 dient daartoe het schetsontwerp gereed te komen. Om dit te halen moeten de belangrijkste kaders en uitgangspunten uiterlijk eind 2021 bekend zijn.

Samenvatting

Het college heeft een akkoord bereikt voor de aankoop van het pand en de grond van de Magic Apple aan de Middenweg nummer 96, onder voorbehoud van instemming van de gemeenteraad. Het college vraagt de raad nu in te stemmen met de aankoop. Het college is voornemens het leegstaande gebouw van de Magic Apple te slopen en de locatie te gebruiken ten behoeve van de realisatie van het project "Eilandbusstation".

Het huidige busstation wordt vervangen voor een innovatief duurzaam Eilandbusstation. Het nieuwe busstation wordt geschikt gemaakt voor elektrische bussen. Daarnaast hoeven bussen door dit nieuwe busstation niet meer een rondje onder het spoor door te rijden. Samen met een aparte busbaan op de Middenweg, worden de rijtijden en de betrouwbaarheid van het busvervoer verbeterd. Daarnaast wordt er ruimte gecreëerd voor een groter en groener stationsplein dat beter toegankelijk is. Het college vraagt de raad beschikbare middelen hiervoor vrij te geven en in te stemmen met de belangrijkste kaders en uitgangspunten van het project.

Voorgaande besluitvorming

Rijk, provincie en gemeente hebben in 2014 in het convenant Landzijdige bereikbaarheid luchthaven Lelystad afspraken gemaakt over de realisatie van doorstromingsmaatregelen voor het openbaar vervoer langs de Middenweg, de Middendreef en aanpassing van het busstation.

In mei 2018 is een aanvullende bestuursovereenkomst afgesproken tussen gemeente en provincie met betrekking tot de doorstromingsmaatregelen, waarin voor de gemeente een inspanningsverplichting is opgenomen om Magic Apple minnelijk te verwerven. De gemeente heeft voor de doorstromingsmaatregelen subsidie ontvangen van de provincie.

In december 2020 heeft de raad besloten over de Mobiliteitsvisie Lelystad 2020 – 2030, waarin het station als opgave is opgenomen. De realisatie van het Eilandbusstation is opgenomen in de mobiliteitsagenda.

In 2021 heeft de provincie er ook mee ingestemd om de reeds toegekende subsidie voor doorstromingsmaatregelen voor het openbaar vervoer in het stationsgebied in te zetten voor realisatie van een nieuw busstation.

Het Ontwikkelingsplan Stationsgebied is in juni 2021 behandeld in de raad. De realisatie van een eilandbusstation sluit aan bij de uitgangspunten en ambities die verwoord zijn in dit plan en is ook opgenomen op meerdere afbeeldingen.

De raad heeft in haar besluit meerdere amendementen aangenomen. In het meegestuurde Ontwikkelingsplan Stationsvisie, de versie van augustus 2021, is het besluit van de raad verwerkt en de woningbouwimpuls aanvraag is hierop gebaseerd.

Inleiding

Rijk, provincie en gemeente hebben afspraken gemaakt over de realisatie van doorstromingsmaatregelen voor het openbaar vervoer langs de Middenweg, de Middendreef en aanpassing van het busstation. De gemeente heeft voor de doorstromingsmaatregelen subsidie

ontvangen van de provincie en een inspanningsverlichting om de benodigde gronden te verwerven. Met de nieuwe concessie IJssel – Vecht, die uitgaat van elektrische bussen, en de visievorming rond het stationsgebied, is het inzicht ontstaan dat het beste gestart kan worden met een Eilandbusstation. Met de verwerving van het pand en de grond van de Magic Apple wordt een belangrijke stap gezet naar realisatie van dit Eilandbusstation.

De raad is in april 2021 geïnformeerd door het college, middels de informatienota (133) doorstromingsmaatregelen openbaar vervoer bij het station, over het eilandbusstation. Door besteding van beschikbare budgetten voor een nieuw busstation, zullen de betrouwbaarheid en rijtijden van het openbaar vervoer verbeterd worden en wordt invulling gegeven aan de ambities voor een hoogwaardig stationsgebied..

Doel

Met de verwerving van het pand en de grond van Magic Apple wordt een belangrijke stap gezet naar realisatie van een Eilandbusstation met bijbehorende infrastructuur. De belangrijkste doelen die hiermee bereikt worden zijn:

1. Verbeteren van het Openbaar Vervoer
 - Deze aanpassing heeft een positief effect op de rijtijden en betrouwbaarheid van alle bussen.
 - Aanpassing van het huidige station is nodig voor inpassing van verschillende opgaven, in het bijzonder het elektrisch (bij)laden van de bussen van de concessie IJssel-Vecht.
2. Vergroten van de veiligheid en toegankelijkheid van het busstation
 - Meerdere knelpunten op het gebied van verkeersveiligheid en toegankelijkheid van het busstation kunnen worden opgelost (o.a. betere bereikbaarheid voor mensen met een beperking).
 - De aanpassing van het busstation zorgt voor ruimte voor een aantrekkelijker en groener stationsplein en een betere verbinding met het centrum.
3. Betere basis voor toekomstige ontwikkelingen
 - De aanpassing van het busstation is een belangrijke stap naar meer investeringen in het stationsgebied vanuit het Ontwikkelingsplan Stationsgebied. Het nieuwe busstation en de bijbehorende nieuwe routing is randvoorwaardelijk voor realisatie van de noordelijke fietsenstalling.
 - Een goede bereikbaarheid van Lelystad met het openbaar vervoer is een randvoorwaarde om te groeien naar een zelfstandige, sociaal veerkrachtige, duurzame, aantrekkelijke en economisch sterke stad met 100.000 inwoners.

Argumenten

1. Geen wensen en bedenken in te brengen op het voornemen van het college tot strategische aankoop van de grond en het pand van de Magic Apple op de Middenweg die binnen afzienbare tijd gesloopt moet gaan worden om plaats te maken voor het nieuwe busstation en de busbaan, zoals vastgelegd in bijgaande koopovereenkomst (bijlage 1).

1.1. Grondverwerving is noodzakelijk voor de realisatie van het Eilandbusstation

Grondverwerving van de Magic Apple is noodzakelijk voor de uitvoering van de doorstromingsmaatregelen zoals afgesproken in het convenant Landzijdige bereikbaarheid luchthaven Lelystad. Met de verwerving van de grond en het pand ontstaat voldoende ruimte voor een goede ruimtelijke inpassing van het nieuwe busstation met bijbehorende infrastructuur.

1.2. De koopovereenkomst is het resultaat van zorgvuldige onderhandelingen

Beide partijen hebben zich laten bijstaan door specialisten. De koopovereenkomst is het minnelijke en marktconforme resultaat van de onderhandeling waarbij een taxatie is uitgevoerd.

2. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen ter grootte van €325.000 ten behoeve van het meubilair voor het busstation en de kapitaallasten te dekken binnen het taakveld.

2.1. Dit investeringskrediet is nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken

De aanleg van het nieuwe eilandbusstation kan grotendeels gerealiseerd worden binnen bestaande budgetten en de subsidie vanuit de provincie. Voor de kosten van het meubilair voor het busstation is reeds budget beschikbaar binnen het taakveld, maar dit moet nog door de raad vrijgegeven worden omdat de bevoegdheid voor de gemeentebegroting bij de raad ligt. De provincie heeft eerder al ingestemd met een andere inzet van de subsidie. Dit investeringskrediet is nodig om het Eilandbusstation mogelijk te maken.

3. Een voorziening te treffen van €400.000 voor toekomstige sloop en verleggingskosten ten behoeve van de ontwikkeling van het Eilandbusstation en deze te dekken uit de reserve grondexploitatie.

3.1. Deze voorziening is nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken

De aanleg van het nieuwe eilandbusstation kan grotendeels gerealiseerd worden binnen bestaande budgetten en de subsidie vanuit de provincie. Door sloop van het pand en verlegging van de Middenweg, samen met de te realiseren busbaan langs de spoorbaan, ontstaat een potentiële bouwkafeel aan de Zilverparkkade (maakt vooralsnog geen onderdeel uit van de scope van het project Eilandbusstation). Vooruitlopend wordt een onttrekking uit de reserve grondexploitatie voorgesteld, waarmee een deel van de sloop van Magic Apple en verleggingskosten voor de infra wordt gedekt.

4. De belangrijkste kaders en uitgangspunten voor de planuitwerking van het eilandbusstation vast te stellen.

4.1. Deze kaders zijn nodig om de volgende stap te zetten in de planuitwerking

De raad wordt gevraagd nu in te stemmen met de belangrijkste kaders voor het Eilandbusstation. Op basis van het eerder gedeelde schetsontwerp en deze kaders, wordt het ontwerp verder uitgewerkt. Tevens dient een nieuw bestemmingsplan te worden gemaakt, dat aansluit op deze kaders en ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden (Q2/Q3 2022).

4.2. Het Eilandbusstation is op zichzelf een goede stap en een belangrijke randvoorwaarden voor andere ontwikkelingen

Het project Eilandbusstation als OV-doorstromingsmaatregel is om diverse redenen een goede stap:

- Een nieuw busstation leidt tot kortere rijtijden van alle bussen, omdat bussen niet meer onder het spoor door hoeven te rijden.
- Hulpdiensten ondervinden geen hinder meer van congestie op de Middenweg bij het station, omdat ze gebruik kunnen maken van de bus infrastructuur.
- Na realisatie van het nieuwe busstation kan de Noordelijke fietsenstalling worden gerealiseerd. Het project is daarmee randvoorwaardelijk voor deze fietsenstalling.
- Aanpassing van het huidige station is op korte termijn nodig voor inpassing van verschillende opgaven, in het bijzonder voor elektrisch laden van de bussen van de concessie IJssel-Vecht (eind 2023).
- Het nieuwe busstation voorziet in een hoogwaardige halte voor de Airport Express, zoals is afgesproken in het convenant Landzijdige bereikbaarheid luchthaven Lelystad.
- Het nieuwe busstation wordt beter toegankelijk voor mensen met een beperking.
- Het nieuwe busstation zorgt voor een veilige overstapmogelijkheid tussen bussen onderling en tussen bus en trein.
- Er ontstaat een groter stationsplein en een betere verbinding met het centrum. Het stationsplein kan daarbij ingericht worden als de entree van de "Hoofdstad van de Nieuwe Natuur", met ruimte voor groen.
- De verkeersstructuur rond het station op de Middenweg wordt veiliger en logischer, met meer opstelruimte voor bussen en overzichtelijke kruisingen. De kruisingen voor Langzaam Verkeer op de Middenweg en de afslag naar de Zilverparkgarage worden verbeterd en verkeer vanaf de Zilverparkgarage kan in beide richtingen de Middenweg op.
- Met het verplaatsen van de Middenweg parallel aan de spoorbaan, ontstaat een potentieel bouwkafeel voor de toekomst aan de Zilverparkkade.

- Het primaat in het gebied wordt in de uitwerking van het ontwerp bij het Openbaar Vervoer en Langzaam verkeer gelegd:
 - Uitgangspunt is dat het centrum en het station bereikbaar blijven met de auto.
 - Conform het besluit van de raad over het Ontwikkelplan Stationsgebied (nr. 192) zal het college ten aanzien van de oplossingen van het reduceren van het verkeer in gesprek gaan met de raad en meerdere oplossingen voorleggen ter besluitvorming aan de raad.
 - In lijn met het Ontwikkelplan en de aanvraag Woningbouwimpuls, wordt hier in de uitwerking van het ontwerp van het eilandbusstation alvast op voorgesorteerd.

Een Eilandbusstation is op zichzelf dus een goede stap, maar kan ook de eerste stap zijn naar meer investeringen in het stationsgebied, zoals opgenomen in het Ontwikkelingsplan Stationsgebied van augustus 2021 en de aanvraag voor de Woningbouwimpuls. Het realiseren van een aantrekkelijker verblijfs- en leefgebied rond het station, dat past bij de gewenste groei van Lelystad en de entree wordt van de “Hoofdstad van de Nieuwe Natuur”, is een belangrijke randvoorwaarde om verschillende ambities te realiseren.

Kanttekeningen

1. Geen wensen en bedenken in te brengen op het voornemen van het college tot strategische aankoop van de grond en het pand van de Magic Apple op de Middenweg die binnen afzienbare tijd gesloopt moet gaan worden om plaats te maken voor het nieuwe busstation en de busbaan, zoals vastgelegd in bijgaande koopovereenkomst (bijlage 1).

1.1. In de overeenkomst is een nabetalingsclausule opgenomen

In de overeenkomst is voor de gemeente een nabetalingsclausule opgenomen met bijbehorende voorwaarden. Indien de grond een rendabelere bestemming krijgt dan ‘verkeer’ dient de gemeente de koper hiervoor een vergoeding te betalen. Met het huidige schetsontwerp voor het eilandbusstation zal deze nabetalingsclausule niet van toepassing zijn.

1.2. De locatie is in amendement 31 van de Kadernota 2022 door de raad genoemd als mogelijke locatie voor een nieuw poppodium

Recentelijk is op verzoek van de raad onderzoek gedaan naar mogelijke locaties voor een nieuw poppodium. Hierbij is de locatie Magic Apple opgenomen als mogelijke locatie. De resultaten van dit onderzoek zijn recent met de raad gedeeld in een informatienota (350). Hierbij is de kanttekening gemaakt dat er mogelijk ontwikkelingen gaan plaatsvinden waardoor de locatie Magic Apple niet in aanmerking kan komen voor realisatie van een poppodium. Het college heeft in april 2021 besloten tot realisatie van het eilandbusstation en een verzoek tot wijziging van de subsidie van de provincie in te dienen. De raad is hierover in april 2021 geïnformeerd, middels de informatienota (133) doorstromingsmaatregelen openbaar vervoer bij het station. De provincie heeft hiermee ingestemd. De aankoop van de grond en het pand van de Magic Apple is naar aanleiding van eerdere besluitvorming bedoeld om het eilandbusstation en bijbehorende infrastructuur te realiseren.

4. De belangrijkste kaders en uitgangspunten voor de planuitwerking van het eilandbusstation vast te stellen.

4.1. De invulling van de potentiële bouwkegel aan de Zilverpark behoort niet tot de projectscope

Met de verplaatsing van de infrastructuur richting het spoor, ontstaat een potentiële bouwkegel aan de westkant van de Zilverparkkade op de plek van de huidige Middenweg. Dit is ook opgenomen in eerdere versies van het Ontwikkelplan Stationsgebied. Vanwege de urgentie van het Eilandbusstation (busstation gereed voor elektrisch laden eind 2023) en de verwachte vertraging als dit kavel ook in het bestemmingsplan wordt opgenomen, behoort de invulling hiervan nu niet tot de projectscope.

4.2. Risico's horen bij deze fase van de planvorming

Het is een complex project, met meerdere raakvlakken en bij het project zijn veel belanghebbenden betrokken. Er is daarom een uitgebreide risico-inventarisatie uitgevoerd. Er zijn risico's op het gebied

van financiën, omgeving en planning. De risico's zijn voorzien van beheersmaatregelen en worden gemonitord. De belangrijkste risico's zijn:

1. Tijdens de uitvoering moet het OV gegarandeerd zijn. De maakbaarheid van het ontwerp (met fasering en tijdelijke maatregelen) is daardoor erg belangrijk. Daarom wordt gekozen voor een aanbesteding middels een bouwteam. In een bouwteam denkt een uitvoerende partij (aannemer) vanaf het begin mee bij de verdere uitwerking van het ontwerp, zodat kennis over de uitvoering direct meegenomen wordt.
2. Planologische procedure. Voor het project is een bestemmingsplan nodig. Deze staat open voor bezwaar en beroep.
3. Vertraging en hogere kosten door kabels en leidingen. In het gebied liggen veel kabels en leidingen die voor een deel verplaatst moeten worden. Daarnaast zullen er nieuwe kabels en leidingen moeten worden gelegd, onder andere voor het elektrificeren van het busvervoer.
4. Coffeeshop. Voor een goede inpassing van het Eilandbusstation is het noodzakelijk dat de huidige Coffeeshop wordt verplaatst. Binnen het plangebied kan hier invulling aan worden gegeven, maar gedurende realisatie moet in ieder geval worden uitgeweken naar een tijdelijke locatie (is nog een opgave).
5. Verkeersstructuur. Voor de uitwerking van het plan is reductie van het autoverkeer een belangrijk uitgangspunt. Conform het besluit van de raad over het Ontwikkelplan Stationsgebied (nr 192) zal het college ten aanzien van de oplossingen van het reduceren van het verkeer in gesprek gaan met de raad en meerdere oplossingen voorleggen ter besluitvorming aan de raad.

Financiën

Het budget dat nu beschikbaar is, bestaat uit:

- Resterend investeringskrediet Middenweg en Haltevoorziening: €3,75 miljoen
 - o Waarvan provinciale bijdrage/subsidie voor Middenweg en Haltevoorziening €1,75 miljoen
- Resterend investeringskrediet E-bike route €450.000
 - o Waarvan Rijkssubsidie bijdrage E-bike route: €217.000.

Met besluitpunt 2 wordt aanvullend voorgesteld om een investeringskrediet van €325.000 beschikbaar te stellen voor het meubilair voor het busstation. Met besluitpunt 3 wordt aanvullend voorgesteld €400.000 te onttrekken uit de reserve grondexploitatie.

Hiernaast is bij de programmabegroting 2022 een investeringskrediet aanvraagt ter grootte van €1,5 miljoen voor de inrichting van het stationsgebied. Door besluitvorming in de raad (amendement A9) is hiervoor wel dekking meegenomen in de programmabegroting 2022 – 2025, maar de raad dient te zijner tijd o.b.v. een nadere uitwerking nog te besluiten om het investeringskrediet hiervoor beschikbaar te stellen.

Met bovenstaande middelen is nu voldoende budget beschikbaar voor het realiseren van een functioneel eilandbusstation (incl. verwerving van het pand en de grond van Magic Apple). Vanwege het risico voor hogere kosten voor het verplaatsen van kabels en leidingen, de gewenste hoogwaardige beeldkwaliteit en de wens om ook een (gedeeltelijke) overkapping te realiseren loopt er een aanvraag voor aanvullende middelen vanuit het Programma Samen Bouwen aan Bereikbaarheid (vanuit de Metropoolregio Amsterdam).

Vervolg

Na positieve besluitvorming door de gemeenteraad, kan de aankoop van de Magic Apple worden afgerond.

De planning op hoofdlijnen voor het eilandbusstation ziet er als volgt uit:

- Q1 2022 Schetsontwerp gereed voor aanbesteding bouwteam
- Q2 2022 sluiten bouwteamovereenkomst
- Q3/Q4 2022 vastgesteld bestemmingsplan
- Q1 2023 voorbereiding uitvoering
- Q2/Q3 2023 start uitvoering

Met bijgaand voorstel stelt de raad de belangrijkste kaders voor het project Eilandbusstation vast. Conform het besluit van de raad, wordt de raad gevraagd om het investeringskrediet voor het stationsplein vast te stellen op basis van een nadere uitwerking. Daarnaast dient de raad een besluit moeten nemen over het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal in Q3/Q4 ter besluitvorming voorgelegd worden aan de raad.

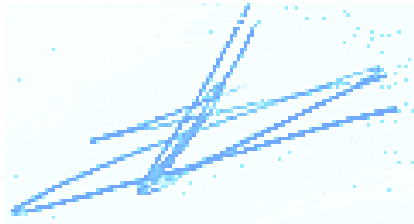
Bijlagen

- Bijlage 1: Koopovereenkomst (geheim)
- Bijlage 2: Schetsontwerp Eilandbusstation
- Bijlage 3: Ontwikkelingsplan Stationsgebied Augustus 2021

Lelystad, 1 december 2021

Het college van de gemeente Lelystad,

De loco secretaris,



D.T. de Blicke-Visser

de burgemeester,



A.E.H. Baltus