

Voorstel aan de raad

Nummer: 192

Portefeuille: Economische zaken, Lelystad Next Level ,wonen en stadshart
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.3 Wonen en bouwen

Onderwerp:
Stationsgebied Lelystad

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van het Ontwikkelplan Stationsgebied en in te stemmen met de volgende daarin opgenomen in nauw onderling samenhangende hoofdelementen:
 - a. ca. 600 woningen aan het plangebied toe te voegen in de deelgebieden Hanzepark, RGB-cluster, Getronics en Zilverpark West;
 - b. de toe te voegen woningen onder te verdelen in 30% sociale huur, 15% goedkope huur, 20% goedkope koop, 20% middenkoop en 15% duur;
 - c. het toevoegen van ca. 12.000 m2 werkruimte;
 - d. de realisatie van een eilandbusstation;
 - e. een kwalitatief hoogwaardige groene openbare ruimte;
 - f. om bovenstaande hoofdelementen mogelijk te maken door binnen het plangebied de verkeersintensiteit op de Visarenddreef, Stationslaan en Middenweg met circa 45% ten opzichte van prognose 2030 terug te dringen, en;
 - g. rondom/in het Stationsgebied een snelheidsverlaging door te voeren van 70/50 km/u naar 50/30 km/u;
2. Het college te verzoeken om op basis van het Ontwikkelingsplan Stationsgebied en de bijbehorende grondexploitatie een aanvraag op te stellen en in te dienen in het kader van de regeling Woningbouwimpuls.
3. Het tekort op de grondexploitatie Stationsgebied € 8.065.000 te dekken door voor € 2.795.000 een beroep te doen op de Reserve Ontwikkeling Stad en € 5.270.000 uit de aan te vragen subsidie in het kader van de regeling Woningbouwimpuls
4. De grondexploitatie Stationsgebied vast te stellen onder voorbehoud van toekenning van de aan te vragen subsidie uit de regeling Woningbouwimpuls en de herziening van de grondexploitatie Hanzepark
5. Het college, na toekenning van de aangevraagde subsidie uit de regeling Woningbouwimpuls en herziening grondexploitatie Hanzepark, te machtigen tot het doen van uitgaven en investeringen tot het bedrag van de in de grondexploitatie begrote bedragen.

Urgentie Raad

Besluitvorming voor het zomerreces is van belang om bij vaststelling van het voorstel de aanvraag voor de regeling Woningbouwimpuls op te kunnen stellen. Naar verwachting dient deze begin september te worden ingediend. Door voor het zomerreces een besluit te nemen is er voldoende tijd.

Samenvatting

Het college heeft binnen de door de raad gestelde kaders het Ontwikkelingsplan Stationsgebied Lelystad opgesteld. Met het toevoegen van circa 600 woningen en kantoorruimte wordt een belangrijke stap gezet in de ontwikkeling van het gebied en een bijdrage geleverd aan de groeiopgave voor Lelystad. Ook de openbare ruimte wordt aangepakt en de leefbaarheid wordt verbeterd. Het gebied blijft prima bereikbaar voor de fietser, voetganger en automobilist. Het openbaar vervoer wordt

verbeterd en het gebied krijgt een bijzondere groene uitstraling als entree van de Hoofstad van de Nieuwe Natuur.

Het toevoegen van betaalbare woningen in de directe nabijheid van het openbaar vervoer en het centrum draagt bij aan verdere versterking van het centrum. Het plan wordt nu voorgelegd aan de raad en na instemming kan een aanvraag worden ingediend voor de regeling Woningbouwimpuls (WBI) bij het Rijk. Met deze regeling wordt een versnelling van de woningbouw in Nederland gestimuleerd.

Voorgaande besluitvorming

RV291 Voorbereidingskrediet en kaders planontwikkeling stationsgebied 15 december 2020

RV47 Aanscherping kaders 9 februari 2021

RV111 Voortgangsrapportage en bijstelling kaders 6 april 2021

Inleiding

Stationsgebieden spelen een steeds grotere rol in de ontwikkeling van stadscentra in Nederland. Veelal centraal gelegen, goed ontsloten en dicht bij voorzieningen vormen zij het economisch zwaartepunt in de stad. Zo ook in Lelystad. Kenmerkend voor deze verandering is dat deze transferlocatie met veelal werkfuncties verandert naar een dynamisch stedelijk gebied die vele kansen biedt voor de stad. Verdichting door o.a. de realisatie van woningen biedt voordelen voor de stad. Het gebied wint aan levendigheid en kwaliteit, voegt nieuwe (stedelijke) woonmilieus toe direct bij het station, en vergroot het draagvlak voor voorzieningen in het centrum. Met de openstelling van Lelystad Airport, ontwikkeling van de kust en de groei van de stad speelt het gebied een sleutelrol.

De goede bereikbare werklocaties en een bijzonder uitstraling als entree van de stad maakt het gebied uniek. Gezien de ruimte die er is, biedt het kansen voor verstedelijking. Dit past ook uitstekend binnen de groeiambities die de raad heeft uitgesproken. Om een vlotte planuitwerking voor het gebied te maken met het oog op deelname aan de derde tranche van de WBI, heeft de raad kaders meegegeven hoe deze verstedelijking gestalte moet krijgen.

Op 6 april 2021 is door de raad geconstateerd dat op basis van de voortgangsrapportage de uitwerking nagenoeg binnen de kaders plaats vindt. Op enkele punten was bijstelling noodzakelijk om te voldoen aan de vereisten van de WBI. Het betrof de volgende bijstelling:

- Voor de parkeernormering in afwijking van eerdere besluitvorming thans als kaderstellend uitgangspunt een norm van 0,6 te hanteren.
- Voor de P&R functie in afwijking van eerdere besluitvorming een nader onderzoek in te stellen in de directe omgeving naar goede mogelijkheden voor P+R die niet leiden tot een uitholling van het betaald parkeren in het Stadshart of bij de luchthaven en tot overlast in de omliggende wijken

Het voorliggend ontwikkelingsplan geeft betekenis aan het gebied en moet de identiteit van de stad verder versterken. Het is een krachtige investering in de gebouwde en ongebouwde omgeving. Kwaliteit staat hoog op de agenda gezien de betekenis die het gebied heeft voor Lelystad en de groei van Lelystad.

Doel

Een zo volledig mogelijk aanvraag indienen voor de WBI bij het Rijk die recht doet aan de groeiambities en de behoefte van Lelystad als Hoofdstad van de Nieuwe Natuur.

Argumenten

1. Kennisnemen van het Ontwikkelingsplan Stationsgebied met de daarin opgenomen samenhangende hoofdelementen.

Dat de verstedelijking rondom het station kansen biedt voor de stad is evident. Het toevoegen van woningen, kantoren en een goede openbare ruimte is van grote betekenis voor de ontwikkeling van de stad. Met dit ontwikkelingsplan wordt de ontwikkeling van de woningbouw, kantoren, openbare ruimte en de diverse verkeersfunctie in samenhang vormgegeven. Hierbij wordt nadrukkelijk ingezet om het gebied als unieke groene entree van de Hoofdstad van de Nieuwe Natuur te combineren met de gewenste verstedelijking. Inbreiding heeft een positief effect op de omvang van het beheerareaal.

Vanuit Lelystad Next Level is het belang aangegeven van de groei van de stad om te komen tot een veerkrachtige samenleving. De functie van het centrum is daarbij belangrijk. In een tijd dat de centra in Nederland onder druk staan – en dus ook het centrum van Lelystad – is verdere verdichting van groot belang om voldoende draagvlak voor voorzieningen te creëren. Door het Stationsgebied complementair te ontwikkelen (wonen en werken) draagt zij direct bij aan de economische versterking van het centrum van Lelystad.

1.1 Samenhang in gebiedsontwikkeling biedt kansen

Door verschillende locaties in samenhang te ontwikkelen ontstaat gebiedsontwikkeling. Kenmerkend is dat hiermee identiteit ontstaat door de architectuur, inrichting openbare ruimte en bereikbaarheid. Het gaat dus om meer dan woningen alleen. Specifiek wordt de integrale ontwikkeling van het stationsgebied interessant omdat hiermee een aanvraag kan worden gedaan in het kader van de WBI.

1.2 Woningbouw in stationsgebied voorziet in een behoefte aan betaalbaar wonen.

Om een brede veerkrachtige samenleving te zijn helpt verder verbreding van het woningaanbod. Met name de jongere huishoudens (tot 35 jaar) en ouderen zijn op zoek naar andere woonmilieus dan het suburbane. De nabijheid van voorzieningen en goed OV is voor deze groepen zeer belangrijk. Met de ontwikkeling van het stationsgebied worden jongere huishoudens gefaciliteerd in Lelystad te blijven of worden zij van buiten de stad aangetrokken. De vraag naar woningen is enorm. Met de realisatie van het stationsgebied wordt in een duidelijke behoefte voorzien.

1.3 Werkfuncties toevoegen draagt bij aan banengroei in de stad.

Door circa 12.000 vierkante meter kantoorruimte toe te voegen biedt het stationsgebied samen met de bestaande kantoren werkgelegenheid aan circa 3600 mensen. Hiermee levert deze ontwikkeling met de overige banen in het centrum, de provincie, ziekenhuis etc circa 10.000 banen. Het centrum vormt een belangrijk, goed bereikbaar economische zwaartepunt in de stad. De groei van de woningbouw kan niet zonder banengroei.

1.4 Woningbouw en kantoren bij stations draagt bij aan duurzame mobiliteit

Het toevoegen van circa 600 woningen in de directe nabijheid van het station voorziet niet alleen in een duidelijke behoefte aan woonruimte maar draagt ook bij aan verdere verduurzaming van de mobiliteit. Binnen Nederland wordt momenteel vanuit bereikbaarheidsoogpunt nadrukkelijk gekeken naar de ontwikkeling van stationslocaties om het nijpende woningtekort mede op te lossen. Binnen de Metropool Regio Amsterdam (MRA) en andere regio's, worden plannen gemaakt voor woningbouw in de nabijheid van stations. Naast een bijdrage in het oplossen van het woningtekort kenmerken deze locaties zich door de nabijheid van voorzieningen en goed openbaar vervoer. Dit laatste is essentieel in het kader van een duurzame ontwikkeling van de mobiliteit. Dit geldt uiteraard ook voor Lelystad. Specifieke (jongere) doelgroepen kiest voor een plek goed bereikbaar per OV en dicht bij voorzieningen.

1.5 Optimalisatie openbaar vervoer geeft efficiëntie

Door het eilandbusstation vind er een verdere optimalisatie plaats van het openbaar vervoer. Het busvervoer wordt sneller en veiliger. Daarnaast worden er minder verkeersbewegingen rondom het station gemaakt en geeft het gelegenheid om te kiezen voor een andere invulling van de ruimtes onder het spoor met bijvoorbeeld fietsenstallingen. Daarnaast draagt het bij aan een veilige omgeving waarbij reizigers wachten op de zelfde plek (eiland).

1.6 Het stationsgebied draagt actief bij aan het imago van de hoofdstad van de Nieuwe Natuur.

Zoals het Ontwikkelingsplan laat zien wordt er ingezet op een stedelijke, bereikbare en groene invulling van het stationsgebied. Door dit in samenhang te doen en hier in te investeren straalt dit af op de rest van de stad en de aantrekkelijkheid daarvan voor mensen en bedrijven.

1.7 Binnen het plangebied te streven naar een vermindering van de verkeersintensiteit op de Visarendreef, Stationslaan en Middenweg met 45%

De groei van de mobiliteit staat los van het Ontwikkelingsplan Stationsgebied. Het is niet de toename van het wonen en werken in het stationsgebied die de bereikbaarheid onder druk zet. Nee, de autonome ontwikkeling en groei van de stad vraagt om maatregelen op niveau van het gehele verkeerssysteem om de stad bereikbaar te houden. Door het ontwikkelen van het stationsgebied conform het ontwikkelingsplan worden grenzen gesteld aan de mogelijkheden om de verkeersafwikkeling van de hele stad door het stationsgebied te laten plaatsvinden. Dit is ook

ongewenst gezien de grote impact die een verkeerstoename op de leefbaarheid van het gebied heeft en de mogelijkheid om woningen te bouwen. Dit vraagt om een aanpassing van de snelheid op de dreven naar het station en binnen het stationsgebied.

1.8 Rondom het Stationsgebied een snelheidsverlaging door te voeren van 70/50 km/u naar 50/30 km/u als uitgangspunt voor de netwerkstudie

Op hoofdlijnen blijft de huidige verkeersstructuur gehandhaafd. Hiermee wordt de groei van het autoverkeer in het gebied niet verder gefaciliteerd. Sterker nog, om de ambities van de verstedelijking mogelijk te maken is een reductie van het gebruik van de auto-infrastructuur noodzakelijk. Wil het stationsgebied bereikbaar, leefbaar, veilig en aantrekkelijk zijn dan dient het autogebruik terug gedrongen te worden, zoals onder 2.7 al is aangegeven. Een snelheidsreductie laat zien dat alternatieven aantrekkelijker worden en mensen andere route keuzes gaan maken. Dit staat los van het beetje extra verkeer voor de beoogde woningbouw. Middendreef en oostelijke gedeelte Visarendreef wordt/blijft 50km/u en in het stationsgebied zelf wordt de snelheid 30km/u.

2. Het college te verzoeken om op basis van het Ontwikkelingsplan Stationsgebied en de bijbehorende grondexploitatie een aanvraag op te stellen en in te dienen in het kader van de regeling Woningbouwimpuls

2.1 Inschrijving voor de regeling woningbouwimpuls vraagt een duidelijk plan

Het Ontwikkelingsplan Stationsgebied is zorgvuldig samengesteld en doorgerekend. Deze doorrekening is van belang om het publieke tekort vast te stellen. Met de inschrijving wordt 50% subsidie gevraagd op dit tekort. Op basis van voorliggende besluitvorming over het ontwikkelingsplan en de grondexploitatie (onder voorbehoud, zie beslispunt 5) kan een aanvraag worden opgesteld en worden ingediend.

2.2 Aanvraag woningbouwimpuls vraagt om heldere besluitvorming over de totale ontwikkeling

Voor het indienen van de aanvraag dient over het gehele plan te worden besloten. Op basis van het volledige plan wordt de subsidie toegekend. Dit houdt in dat de raad niet op onderdelen van het plan terug kan komen of in een later stadium separaat over kan besluiten, zoals de raad eerder onder kader 1 heeft meegegeven. Wel kunnen uitwerkingen binnen de kaders van het ontwikkelingsplan (en daarmee de aanvraag) aan de raad worden voorgelegd. De regeling gaat uit van een volledige realisatie van het aantal woningen.

3. Het tekort op de grondexploitatie Stationsgebied € 8.065.000 te dekken door voor € 2.795.000 een beroep te doen op de Reserve Ontwikkeling Stad en € 5.270.000 uit de aan te vragen subsidie in het kader van de regeling Woningbouwimpuls

Na effectuering van de voorstellen uit de Kadernota 2022-2025 bedraagt het onbeklemde deel van de Reserve Ontwikkeling Stad afgerond zo'n € 3,9 miljoen. Zoals in de Kadernota weergegeven kunnen deze middelen worden ingezet, bijvoorbeeld als cofinanciering om een bijdrage uit de regeling Woningbouwimpuls te kunnen ontvangen in het kader van de transformatie van het stationsgebied. De effecten van de amendementen zijn in het genoemde onbeklemde deel van €3,9 mln. nog niet meegenomen en kunnen nog effect hebben op de vrije ruimte in de Reserve Ontwikkeling Stad.

4. De grondexploitatie Stationsgebied vast te stellen onder voorbehoud van toekenning van de aan te vragen subsidie uit de regeling Woningbouwimpuls en de herziening van de grondexploitatie Hanzepark

Omdat een toekenning vanuit de WBI leidt tot een reductie van 50% op het publieke tekort zal pas dan duidelijk worden wat het tekort voor de gemeente zal bedragen nadat het rijk hier een besluit over genomen heeft. Indien de subsidie wordt toegekend zal de ontwikkeling gestalte krijgen. Zo niet dan zal er een heroverweging van de raad noodzakelijk zijn. De voorgestelde ontwikkelingen binnen de grondexploitatie van het stationsgebied hebben invloed op programmering van Hanzepark. Bij toekenning van de subsidie zal eerst de grondexploitatie Hanzepark herzien moeten worden alvorens tot definitieve vaststelling overgegaan kan worden van de grondexploitatie Stationsgebied.

5. Het college, na toekenning van de aangevraagde subsidie uit de regeling Woningbouwimpuls en herziening grondexploitatie Hanzepark, te machtigen tot het doen van uitgaven en investeringen tot het bedrag van de in de grondexploitatie begrote bedragen.

Het is gebruikelijk om binnen de bandbreedte van de grondexploitatie het college te machtigen om uitgaven te doen die passen binnen deze grondexploitatie.

Kanttekeningen

De raad heeft aangegeven een beroep te willen doen op de WBI. Een belangrijke voorwaarde is dat met de impulsbijdrage het project door gaat. Daarom is besluitvorming over het volledige plan in de raad noodzakelijk. Indien gekozen wordt zoals eerder aangegeven in kader 1 de verschillende deelgebieden voor te leggen aan de raad, wordt hier niet aan voldaan.

Naar verwachting is dit de laatste mogelijkheid om als gemeente een aanvraag in te dienen. Een 4^e tranche ligt niet in de lijn der verwachtingen gezien de verwachte claim op het beschikbare budget. Het indienen van een aanvraag kan altijd leiden tot het niet honoreren van de aanvraag.

Financiën

De kosten voor de voorbereiding van dit plan zijn betaald uit het in december beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet. Dit krediet ter grote van 300.000 maakt onderdeel uit van de plankosten in de voorliggen grondexploitatie Stationsgebied.

Saldo grex Stationsgebied NCW per 01-01-2021	€	8.065.000,00	nadelig
--	---	--------------	---------

Dekking tekort grondexploitatie :

Regeling Woningbouw Impuls (WBI)	€	5.270.000,00
----------------------------------	---	--------------

Bijdrage Reserve Ontwikkeling Stad (ROS)	€	2.795.000,00
--	---	--------------

Totaal	€	8.065.000,00
--------	---	--------------

De Grondexploitatie Hanzepark maakt gedeeltelijk onderdeel uit de van de WBI aanvraag. De WBI aanvraag mag meerdere aan elkaar gerelateerde grondexploitaties of delen daarvan bevatten. De WBI aanvraag ziet derhalve toe op de grondexploitatie Stationsgebied en de grondexploitatie Hanzepark gedeeltelijk. Daarnaast zijn verkeersmaatregelen Middenweg, busbaan etc. verwerkt in de WBI aanvraag. Deze onderdelen resulteren samen in een publiek tekort voor de WBI aanvraag van afgerond ca. €10.540.000. Op grond van de regeling is hiervan 50% subsidiabel ad. €5.270.000.

De grondexploitatie Hanzepark maakt voor de Rijksgebouwendienst (RGD) cluster en het cluster Hanzepark (HP) 19 t/m 22 onderdeel uit van de WBI aanvraag. Indien de WBI aanvraag wordt gehonoreerd zal de grondexploitatie Hanzepark worden herzien.

Er zal een nadere afweging plaatsvinden om de aanvraag te verruimen met het Theaterkwartier indien dit leidt tot een betere aanvraag en passend binnen reeds door de raad genomen besluiten.

Hiernaast zullen de komende maanden meerdere voorstellen worden vastgelegd met betrekking tot de verkeerskundige maatregelen in het plangebied. Waaronder een aanvraag bij de provincie voor vaststelling van het plan van de Middenweg zoals met de provincie besproken en een voorstel voor het beschikbaar stellen van een investeringskrediet uit bestaande middelen.

De effecten van de amendementen Kadernota 2022-2025 zijn in het onbeklemd deel van de Reserve Ontwikkeling Stad ad. €3,9 mln. nog niet meegenomen en kunnen nog effect hebben op de vrije ruimte in de Reserve Ontwikkeling Stad.

Vervolg

Opstellen van de aanvraag Lelystad in het kader van de WBI waarbij de mogelijkheid bestaat om deze in vertrouwen via de wensen en bedenkingen aan de raad voor te leggen. Naar verwachting zal medio september 2021 het loket voor de aanvraag tranche 3 woningbouwimpuls sluiten. Eind 2021 zal vermoedelijk bekend worden of de aanvraag is toegekend.

Indien de subsidieaanvraag niet wordt gehonoreerd, worden in overleg met de raad, de kaders opnieuw vastgesteld over het al dan niet ontwikkelen van het stationsgebied. Indien de aanvraag wel wordt gehonoreerd kan gestart worden met de ontwikkeling.

Bijlagen

1. Grondexploitatie Stationsgebied (geheim)
2. Ontwikkelingsplan Stationsgebied Lelystad

Lelystad, 1 juni 2021

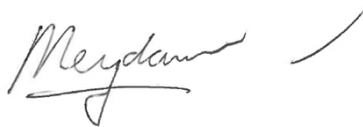
Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

de burgemeester,



A. Schepers



mr. H.M. Meijdam