Voorstel aan de raad

Nummer: 26.542

Portefeuille:	E. van der Herberg
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)

Onderwerp: Grondexploitatie Skatepark Lelystad Haven

Voorgesteld besluit

1. De grondexploitatie Skatepark Lelystad Haven vast te stellen;
2. Het tekort op de grondexploitatie Skatepark Lelystad Haven ter grootte van €1.087.818,- te dekken vanuit de onbeklemde ruimte binnen de reserve ontwikkeling stad;
3. De betreffende gronden zonder boekwaarde over te dragen naar de grondexploitatie Skatepark Lelystad Haven (Binnendijk).

Urgentie Raad

Geen urgentie: Er is geen datum waarvoor dit besloten moet zijn door de raad. Voorstel kan in reguliere procedure.

Voorgaande besluitvorming

Voorbereidingskrediet verkenning onderzoekslocaties woningbouw, raadsbesluit 171 d.d. 06-07-2021
Vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen, collegebesluit d.d. 04-02-2025
Vaststelling gewijzigd Stedenbouwkundig Programma van Eisen, collegebesluit d.d. 26-05-2026

Inleiding

In juli 2021 heeft de gemeenteraad met raadsbesluit 171 besloten de locatie van het voormalige skatepark aan de Binnendijk in Lelystad-Haven aan te wijzen als nader uit te werken ontwikkellocatie voor woningbouw. Voor het onderzoeken van de mogelijkheden voor woningbouw op deze locatie is een voorbereidingskrediet van ca. € 241.000 beschikbaar gesteld.

Vervolgens heeft het college op 10 mei 2022 besloten om samen met woningcorporatie Centrada de mogelijkheden voor de ontwikkeling van de locatie voor sociale woningbouw te verkennen, met als doel om te komen tot een mogelijke intentieovereenkomst. Dit besluit is gepubliceerd, zodat ook andere geïnteresseerde partijen zich konden melden. Hierop hebben zich geen andere gegadigden gemeld.

In de daaropvolgende periode hebben de gemeente en Centrada gezamenlijk de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locatie uitgewerkt. In februari 2025 heeft het college het stedenbouwkundig programma van eisen vastgesteld. Uit de daaropvolgende participatie bleek echter dat er vanuit de omgeving aanzienlijke weerstand bestond tegen het voorgestelde plan. Naar aanleiding hiervan hebben de gemeente en Centrada gezamenlijk een aangepast stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit proces is op 26 mei 2026 afgerond met de vaststelling van het gewijzigde stedenbouwkundig programma van eisen door het college.

Op basis van het gewijzigde stedenbouwkundig programma van eisen is het plan verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Dit ontwerp vormt de basis voor de grondexploitatie die met het voorliggende besluit ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Met de vaststelling van de grondexploitatie wordt de financiële en planologische basis gelegd voor de verdere ontwikkeling van de locatie aan de Binnendijk.

De grondexploitatie en de daarbij behorende toelichting bevatten vertrouwelijke financiële informatie. Deze informatie geeft inzicht in de financiële positie en onderhandelingsruimte van de gemeente. Openbaarmaking kan de financiële belangen van de gemeente schaden, bijvoorbeeld bij toekomstige aanbestedingen, onderhandelingen of een tender. Het college heeft daarom ingestemd met het opleggen van geheimhouding op bijlage 2 *'Grondexploitatie Skatepark Lelystad Haven'* en bijlage 4 *'Toelichting grondexploitatie Skatepark Lelystad Haven'*, op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, tweede lid, onder b, van de Wet open overheid. De financiële belangen van de gemeente wegen hierbij zwaarder dan het belang van openbaarmaking voor een ieder.

Argumenten

1. *De grondexploitatie Skatepark Lelystad Haven vast te stellen;*

Met het vaststellen van de grondexploitatie worden de financiële kaders voor de ontwikkeling vastgesteld en de financiële randvoorwaarden geschapen om de beoogde ontwikkeling te realiseren.

De grondexploitatie sluit met een tekort van €1.087.818,-. Het tekort wordt met name veroorzaakt door de combinatie van beperkte grondopbrengsten en relatief hoge kosten voor de ontwikkeling van de locatie.

De ontwikkeling betreft uitsluitend sociale woningbouw. Conform de gemaakte prestatieafspraken bedraagt de grondopbrengst voor de gemeente € 16.713,- per appartement. Deze opbrengst is onvoldoende om de gemeentelijke kosten voor de gebiedsontwikkeling volledig te dekken. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de aanleg van de benodigde parkeerplaatsen, wat een aanzienlijke kostenpost binnen de grondexploitatie vormt.

Verder is in de grondexploitatie rekening gehouden met de uitvoering van de aangenomen motie (nr 15, Kadernota 2026-2029) om bij de herontwikkeling een verhard speelveld met een skatevoorziening terug te brengen. Deze voorzieningen zijn nu in het plan meegenomen. Deze voorzieningen vergen een extra investering die nu in de totale kosten en GREX zijn meegenomen.

Tot slot zijn de ambtelijke voorbereidingskosten hoger uitgevallen dan oorspronkelijk geraamd. De planontwikkeling heeft een langdurig en intensief participatietraject gekend, waarbij sprake was van aanzienlijke weerstand tegen de oorspronkelijke plannen. Het in februari 2025 door het college vastgestelde stedenbouwkundige plan is tijdens de participatie bijeenkomsten met de buurt niet haalbaar gebleken. Het plan is daarom, mede op basis van de door omwonenden en belanghebbenden tijdens de participatieavonden gegeven reacties, significant aangepast. Dit heeft geleid tot aanvullende inzet, aanpassingen van het stedenbouwkundig plan en een langere voorbereidingsperiode.

Het negatieve resultaat is daarmee het gevolg van de beperkte grondopbrengsten in combinatie met de gemeentelijke investeringen in parkeren, de openbare ruimte en de aanvullende ambtelijke voorbereidingskosten.

2. *Het tekort op de grondexploitatie Skatepark Lelystad Haven ter grootte van €1.087.818,- te dekken vanuit de onbeklemde ruimte binnen de reserve ontwikkeling stad;*

Voor bijstellingen die vragen om incidentele ruimte wordt gebruik gemaakt van de reserve ontwikkeling stad. De onbeklemde ruimte binnen deze reserve bedraagt op dit moment €25,11 miljoen. Na dekking van het tekort op de grondexploitatie Skatepark Lelystad Haven resteert nog een bedrag van €24,03 miljoen aan onbeklemde ruimte binnen de reserve ontwikkeling stad.

3. *De betreffende gronden zonder boekwaarde over te dragen naar de grondexploitatie Skatepark Lelystad Haven (Binnendijk).*

De gronden zijn momenteel in gebruik als voetbal/basketbalveld en skatevoorzieningen. Om de locatie daadwerkelijk te ontwikkelen moeten ze nu in de grondexploitatie worden ingebracht. Hiermee kunnen we dus concreet met de gronden aan de slag. De betreffende gronden en sportvoorzieningen hebben geen boekwaarde.

Kanttekeningen

1. Het resultaat van de grondexploitatie is negatief
De grondexploitatie sluit met een tekort van € 1.087.818,-. Dit tekort wordt gedekt vanuit de onbeklemde ruimte binnen de reserve ontwikkeling stad. Daarmee wordt incidentele financiële ruimte ingezet voor de ontwikkeling van deze locatie.

2. De financiële uitkomst is gebaseerd op de huidige planvorming en uitgangspunten
De grondexploitatie is gebaseerd op de huidige planvorming, geraamde kosten en opbrengsten en de huidige planning. Wijzigingen in het plan, de planning of de kosten kunnen gevolgen hebben voor het resultaat van de grondexploitatie. Ook ontwikkelingen gedurende de verdere uitwerking en realisatie van het plan kunnen van invloed zijn op de financiële uitkomst.

3. De ontwikkeling kent een aantal afhankelijkheden
De verdere ontwikkeling van de locatie is afhankelijk van het tijdig doorlopen van de benodigde ruimtelijke procedures en de verdere samenwerking met Centrada. Eventuele vertragingen of wijzigingen kunnen gevolgen hebben voor de planning en daarmee voor de financiële uitkomst van de grondexploitatie.

Financiën

In 2021 heeft de raad middelen beschikbaar gesteld voor de voorbereiding van diverse woningbouwlocaties, waaronder Binnendijk. Binnen dit krediet is ca. €241.000 beschikbaar voor de ontwikkeling van locatie Skatepark Binnendijk. Dit krediet was begin 2026 nagenoeg volledig benut (ca. €233.000), mede als gevolg van omvangrijkere voorbereidingswerkzaamheden dan bij aanvang voorzien.

De totale voorbereidingskosten bedragen inmiddels €341.000. Hiermee is het oorspronkelijke krediet dat in 2021 beschikbaar is gesteld met €100.000 overschreden. De redenen van de uitgebreidere voorbereidende kosten zijn beschreven onder de toelichting bij argument 2. De keuze om begin 2026 niet tussentijds nieuw krediet aan te vragen is gemaakt vanwege de naderende grondexploitatie. De in 2026 gemaakte voorbereidingskosten maken samen met de gemaakte voorbereidingskosten tot 1 januari van dit jaar onderdeel uit van deze grondexploitatie en worden na vaststelling van de grondexploitatie hieraan toegerekend.

Vervolg

Met de vaststelling van de grondexploitatie kan worden gestart met de verdere ontwikkeling van Skatepark Lelystad Haven (Binnendijk). In november 2026 wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend, waarna deze naar verwachting in het eerste kwartaal van 2027 wordt verleend. In het tweede kwartaal van 2027 wordt gestart met het bouwrijp maken van het gebied. Vervolgens kan in het derde kwartaal van 2027 worden gestart met de bouw van de appartementen. De oplevering van de appartementen wordt voorzien in het derde dan wel vierde kwartaal van 2028.

Bijlagen

- (Openbaar) bijlage 1: Grondexploitatie Skatepark Lelystad Haven
- (Geheim) bijlage 2: Grondexploitatie Skatepark Lelystad Haven
- (Openbaar) bijlage 3: Toelichting grondexploitatie Skatepark Lelystad Haven
- (Geheim) bijlage 4: Toelichting grondexploitatie Skatepark Lelystad Haven

Lelystad, 28 september 2026

Het college van de gemeente Lelystad,

de gemeentesecretaris,
J.D. Pruim
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*

ValidSigned door Jan Dirk Pruim
op 01-10-2026