

Voorstel aan de raad

Nummer: 160017273

Portefeuille: Ruimtelijke ontwikkeling, grondbedrijf en verkeer
Programma: 2.4 Sterke stad
Programma onderdeel: 2.4.3 Aantrekkelijke woonstad

Steller: GHW Reil
Afdeling: IBP-PM
Telefoon: 0320 - 278192
E-mail: ghw.reil@lelystad.nl

Onderwerp:
grondexploitatie Parkwijk

Voorgesteld besluit

1. De grondexploitatie Parkwijk vast te stellen en daarmee het college te machtigen tot het doen van de benodigde uitgaven en investeringen tot het bedrag van de in de grondexploitatie begrote bedragen.
2. Geen wensen en bedenkingen aan te geven bij de ontwikkelingsovereenkomst Parkwijk met Van Wijnen Parkwijk Lelystad B.V. i.o.

Aanleiding en context

De Parkwijk betreft het gebied gelegen ten oosten van het centrum van Lelystad, globaal begrensd door de Lindelaan, het Arcuscollege en de parkeervoorziening van de ABC locatie. Het project omvat de realisatie van circa 130 woningen. De ontwikkeling gaat uit van Projectmatig Particulier Opdrachtgeverschap, waarbij particulier opdrachtgeverschap en projectmatige ontwikkeling samenvloeien tot één ontwikkelingsaanpak. De kern van PPO Parkwijk is dat de kopers/eindgebruikers op individuele basis in belangrijke mate de vastgoed ontwikkeling bepalen. In afwijking van projectmatige ontwikkeling wordt het exacte programma zowel in aantallen als in programma, maatvoering, aantal en ligging van inritten, bouwhoogten en verschijningsvorm pas in een laat stadium bekend. Kopers/eindgebruikers worden samengebracht in één Bouwblok en dit wordt in gezamenlijkheid tot ontwikkeling gebracht. In afwijking van projectmatige ontwikkeling wordt de voortgang door de aangemelde kopers/eindgebruikers bepaald. Dit bepaalt de realisatiesnelheid van de bouwblokken.

Op basis van PPO heeft de initiatiefnemer een planconcept van een aantrekkelijke woonwijk met een stedelijk karakter opgesteld. Dit gebeurt door middel van voornamelijk aaneengesloten particuliere bebouwing met een maximale ontwerp- en inrichtingsvrijheid voor de consument. Hierdoor ontstaat een gevarieerd stedelijk beeld van woningen tussen de 2 en 4 lagen, waarbij de beperkte mogelijkheid blijft om op markante punten gestapeld wonen in meer hoogte te realiseren. Kleinschalige bedrijvigheid op de begane grond wordt gestimuleerd.

Door de stedenbouwkundige opzet ontstaan compacte, autoluwe straatjes en kenmerkt de openbare ruimte zich door een hoge kwaliteit waardoor Parkwijk een aangename doorslenterbaarheid krijgt. Tenslotte genereert de stedenbouwkundige opzet oplossingen voor een goede afhechting tussen de ABC locatie en het Stadshart. Deze afgestemd in nauwe samenwerking met BUN / AH.

Hiermee voldoet het planconcept aan de kaders van het masterplan 3.0, de motie van Parkwijk naar Slenterwijk van 10 juli 2012 en het plan van aanpak 'Lelystad: op weg naar een levendig Stadshart'. Ook sluit het aan bij de verschillende typen van ontwikkelstrategieën per gebied zoals deze staan omschreven in de Woonvisie.

Zoals is opgenomen in de visie en het strategische handelingsperspectief Stadshart zal de verdere ontwikkeling van het Stadshart plaatsvinden door middel van apart aan de raad voor te leggen exploitaties.

In plaats van een jaarlijkse herijking van de grondexploitatie Stadshart wordt op deze manier de raad betrokken bij de ontwikkelingen in het Stadshart zodra daar ook concrete aanleiding voor is.

De hier bijgevoegde grondaanbieding is een resultaat van de onderhandelingen met de initiatiefnemers. Bij deze onderhandelingen is het uitgangspunt gehanteerd dat alleen tot een overeenkomst kan worden gekomen, indien deze volledig overeenkomt met de reguliere voorwaarden die de gemeente financieel en inhoudelijk verbindt aan een grondverkoop.

Beoogd effect

Realisatie van de gewenste en vastgelegde ontwikkeldoelstelling van het gebied Parkwijk. Inzicht bieden in de geldstromen en de mogelijke risico's van de grondexploitatie. Financiële leidraad om de ontwikkelingen mogelijk te maken, alsook een toetsingskader voor de nog aan te vragen budgetten.

Argumenten:

1. Vaststellen grondexploitatie Parkwijk

Met de grondexploitatie Parkwijk worden financiële randvoorwaarden geschapen om het beoogde effect te bereiken. De grondexploitatie heeft een positief saldo. Voor een samengevat overzicht van kosten en opbrengsten wordt verwezen naar de bij het voorgestelde besluit gevoegde bijlage. Zoals in de kadernota grondbedrijf is vastgelegd strekt een vastgestelde grondexploitatie het college tot krediet voor het doen van uitgaven en investeringen binnen de vastgestelde kaders van de grondexploitatie.

2. Geen wensen en bedenkingen aan te geven bij de ontwikkelingsovereenkomst Parkwijk met Van Wijnen Parkwijk Lelystad B.V. i.o.

De gemeente heeft de initiatiefnemer, op zijn verzoek, in de gelegenheid gesteld om, op basis van de door de gemeente vastgestelde kaders en vastgelegd in de brief van 11 juli 2014, kenmerk 141028961, een planconcept uit te werken. Dit planconcept heeft als doel een aantrekkelijk woonwijk met een stedelijk karakter te realiseren als aanvulling op het Stadshart. Dit gebeurt door middel van voornamelijk aaneengesloten particuliere bebouwing met een maximale ontwerp- en inrichtingsvrijheid voor de consument. Hierdoor ontstaat een gevarieerd stedelijk beeld van woningen tussen de 2 en 4 lagen, waarbij de beperkte mogelijkheid blijft om op markante punten gestapeld wonen in meer hoogte te realiseren. Kleinschalige bedrijvigheid op de begane grond wordt gestimuleerd. Door de stedenbouwkundige opzet ontstaan compacte, autoluwe straatjes en kenmerkt de openbare ruimte zich door een hoge kwaliteit waardoor Parkwijk een aangename doorslenterbaarheid krijgt. Tenslotte genereert de stedenbouwkundige opzet oplossingen voor een goede afhechting tussen de ABC locatie en het Stadshart.

Hiermee voldoet het planconcept aan de kaders van het masterplan 3.0, de motie van Parkwijk naar Slenterwijk van 10 juli 2012 en sluit aan bij de verschillende typen van ontwikkelstrategieën per gebied zoals deze staan omschreven in de Woonvisie.

Dit heeft geleid tot een door de initiatiefnemer opgesteld Ontwikkelingsplan PPO Parkwijk d.d. 31 juli 2015, volgens welk plan initiatiefnemer voornemens is om gefaseerd circa 130 woningen te realiseren, alsmede tot een door de initiatiefnemer, in samenwerking met BUN/AH, uitgewerkte visie voor de aansluitende ABC-locatie. Op 23 februari heeft de raad ingestemd met het voorstel 'Lelystad op weg naar een levendig Stadshart (voorstel met kenmerk 151330977) waarin is besloten dat het integrale plan rond de ABC inclusief verkeerskundige aanpassingen op het gebied van de auto en de fiets aan de raad zal worden voorgelegd. Naar verwachting zal dit plan het 1^{ste} kwartaal 2017 kunnen worden aangeboden.

De hier voorliggende ontwikkelingsovereenkomst betreft de vastlegging van de afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer over het Ontwikkelingsplan PPO Parkwijk. In de overeenkomst is vastgelegd dat de initiatiefnemer gefaseerd het totale project kan ontwikkelen en realiseren. De hiervoor benodigde grond zal per bouwblok worden afgenomen, en de bouwplannen zullen per bouwblok worden getoetst aan de kaders die voor het gebied gelden. De per bouwblok te sluiten koopovereenkomst maakt onderdeel uit van de ontwikkelingsovereenkomst en is bijgevoegd.

De realisatie van het project zal geschieden door een aaneengesloten reeks van reserveringsovereenkomsten. Iedere reserveringsovereenkomst mondt uit in het aankopen van de grond voor het desbetreffende bouwblok en de realisatie van de woningen. Hiervoor is het volgende tijdschema opgesteld.

- B9 ca. 18 woningen
- B8 ca. 20 woningen
- B10 ca. 20 woningen
- B7 en B6 ca. 18 woningen
- B11 ca. 18 woningen
- B4 en B5 ca. 18 woningen

Het moment van het sluiten van de reserveringsovereenkomsten voor de bouwblokken B1, B2 en B3 (specials) zal, al naar gelang de markt zich ontwikkelt, nader worden bepaald.

Mocht de voortgang van het project niet volgens de bovenstaande fasering verlopen, dan voorziet het contract in de mogelijkheid van een tussentijdse beëindiging van de overeenkomst.

De geheime bijlagen waarvan de bekrachtiging via een apart besluit heeft plaatsgevonden, liggen ter inzage bij de griffie.

Kantttekeningen

geen

Communicatie en Voortgang

geen

Lelystad, 29 november 2016.

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

de burgemeester,

Raadsbesluit

Nummer: 160017273

De raad van de gemeente Lelystad,

op voorstel van het college van de gemeente Lelystad d.d. 29 november 2016

B E S L U I T:

1. De grondexploitatie Parkwijk vast te stellen en daarmee het college te machtigen tot het doen van de benodigde uitgaven en investeringen tot het bedrag van de in de grondexploitatie begrote bedragen.
2. Geen wensen en bedenkingen aan te geven bij de ontwikkelingsovereenkomst Parkwijk met Van Wijnen Parkwijk Lelystad B.V. i.o.

Lelystad,

De raad van de gemeente Lelystad,

de griffier,

de voorzitter,

Achterliggende geheime stukken liggen voor raadsleden en fractieassistenten ter inzage bij de griffie.