

Lelystad, 5 maart 2015

Aan: Provincie Flevoland

T.a.v. de gedeputeerde verantwoordelijk voor Flevokust-Havenontwikkeling

De heer Jan Nico Appelman

c.c. Leden Provinciale Staten Flevoland

Lijsttrekkers PS2015 Flevoland

Onderwerp: Opmerkingen betreffende Inpassingsplan Flevokust-Havenontwikkeling

Geachte heer Appelman,

Wij hebben de ter visie gelegde stukken betreffende het door de Staten van Provincie Flevoland vastgestelde Inpassingsplan Flevokust-Havenontwikkeling, zoals ter inzage gelegd in de periode 6 januari - 16 februari 2015 bestudeerd. Voor de goede orde delen wij U hierbij mee dat wij op 19 september 2014 onze zienswijze hebben ingediend met betrekking tot de plannen van de Provincie Flevoland voor Flevokust die 14 augustus 2014 voor inspraak zijn gepubliceerd.

Naar aanleiding van de thans voorliggende stukken hebben wij besloten om geen bezwaar in te dienen bij de Raad van Staten, maar om aan U als verantwoordelijke Gedeputeerde onze zorg c.q. kritiek over te brengen met betrekking tot een aantal ons inzien essentiële punten in deze plannen. Wij doen dit, in vervolg op de door ons ingediende zienswijze als inwoners van Lelystad die zich betrokken voelen bij de voorgenomen ontwikkelingen in dit gebied en die daar dus direct, of indirect een belang bij hebben. Het betreft enkele aspecten van het Inpassingsplan die wij reeds in onze zienswijze naar voren hebben gebracht, maar die ons inziens onvoldoende door de Provincie Flevoland zijn weerlegd of waarvan met de negatieve aspecten nog onvoldoende rekening is gehouden. Wij vinden daarom dat het besluit rechtmatig is maar in zichzelf ondoelmatig. Onze opmerkingen hebben dan ook als intentie de geduide ondoelmatigheid te doen opheffen.

Onze opmerkingen betreffen een aantal onderdelen van de rapporten die ter visie zijn gelegd. Het betreft met name de volgende documenten:

1. Statenvoorstel *Inpassingsplan Flevokust-Havenontwikkeling te Lelystad* Provinciale Staten van Flevoland zoals vastgesteld in de vergadering d.d. 17 december 2014;
2. *Inpassingsplan Flevokust-Havenontwikkeling te Lelystad*. Rapport met 13 Bijlagen;
3. Nota van beantwoording zienswijzen *Ontwerp Inpassingsplannen Flevokust-Havenontwikkeling*

*en Geluidzone.*

In onze zienswijze hebben wij grote twijfel geuit aan het realiteitsgehalte van het Ontwerp Exploitatieplan van de Provincie voor Flevokust. Wij hebben toen als bijlage een exploitatieplan voor een haven van 5 ha bijgevoegd, dat gebaseerd was op het plan Boomsma-Anemaet. Wij waren van mening dat dit plan een aanzienlijk hoger realiteitsgehalte had en hebben daarom in onze zienswijze verzocht om bij de uitwerking van de plannen hier terdege kennis van te nemen. De Provincie heeft vervolgens dit onderdeel van onze zienswijze niet ontvankelijk verklaard (punt 1b, tweede aandacht streepje, wij zijn hier nummer 4) en in de huidige stukken ontbreekt een exploitatieplan volledig. Ons exploitatieplan, dat wij ter info als Annex 1 ook bij deze brief toevoegen, zou, op basis onze faire ramingen en zonder aftrek van subsidie, leiden tot aanlegkosten variërend tussen € 250 en € 340 per vierkante meter.

Aangezien van een dergelijk terrein 60 - 70% kan worden uitgegeven, zou dit zonder renteverlies etc. in rekening te brengen leiden tot een grondprijs variërend tussen € 360 en € 480 per vierkante meter. In het Ontwerp Exploitatieplan van de Provincie, zoals dit destijds ter visie is gelegd, waren de kosten aanzienlijk hoger geraamd dan in het Plan Boomsma-Anemaet. Dit zou leiden tot een grondprijs, die circa € 200 hoger ligt dan de bovengenoemde cijfers. Wij achten het nagenoeg uitgesloten dat bedrijven dit zullen betalen en daarom de kans op een mislukking van het plan voor de havenontwikkeling zeer groot. Dit zal dan naar verwachting ook negatieve gevolgen hebben op de ontwikkeling van het aangrenzende industrieterrein door de Gemeente Lelystad. Wij vinden het daarom onjuist dat over het plan Flevokust-Havenontwikkeling wordt besloten zonder dat er een goed en haalbaar exploitatie plan aan ten grondslag ligt.

Door een extra uitgave van 2,4 miljoen euro aan opvulzand en verhardingen zouden de aanlegkosten, vanwege de aanleg van een groter havengebied met dezelfde randvoorwaardelijke constructies, als gevolg van de *economy of scales*, kunnen dalen naar respectievelijk € 150 en € 200 per vierkante meter. Naar onze mening is door de Provincie dan ook alleen naar de absolute investering gekeken en niet naar normaal haalbare vierkante meter prijzen voor de uit te geven of te verpachten grond.

Wij hebben op basis van punt 3a begrepen dat er een voorstel voor een separaat investeringsbesluit aan de Staten is voorgelegd (nummer 1667182). Aangezien dit stuk inzage zal verschaffen in de aanlegkosten per vierkante meter en derhalve aan de financiële haalbaarheid van het plan dringen wij er bij U op aan dat dit stuk alsnog openbaar wordt gemaakt. Dit is temeer van belang omdat in de laatste alinea onder dit punt wordt gemeld dat de Provincie de haven voor eigen rekening en risico gaat exploiteren.

Onze opmerkingen ten aanzien van een haalbare exploitatie baseren wij mede op het feit dat er voor de kust ter plaatse zandwinputten liggen, waarvan de locatie niet goed bekend is. Wij hebben in ons gesprek met vertegenwoordigers van de Provincie d.d. 25 februari 2014, alsmede in onze zienswijze hier ernstig voor gewaarschuwd, omdat deze putten een grote invloed kunnen hebben op de aanlegkosten. Wij hadden verwacht dat de nu voorliggende stukken uitsluitend zouden geven waar deze zandwinputten precies liggen en hoe hiermee in het voorontwerp rekening is gehouden. Informatie hierover hebben wij gezocht in *Bijlage 8. Terminal Flevokust. Vooronderzoek (water) bodem*, alsmede naar de essenties op dit punt uit deze bijlage in de hoofd rapportage. Uit de bijlage blijkt dat dit vooronderzoek is verricht op basis van bestaande gegevens en een lokale inspectie op bijzonderheden. In paragraaf 2.4 *Waterbodem - zuigputten* wordt aangegeven dat er zandwinputten aanwezig zijn met een diepte tot 40 m-NAP. In de Milieurapportage (2014) is echter niet aangegeven waar de putten zijn. Wel wordt aandacht besteed aan de Flevopot, maar deze ligt duidelijk buiten de mogelijke locatie voor de golfbreker en het haventerrein. Wij kunnen in de rapportage nergens vinden dat het risico bestaat dat ter plaatse van de voorgenomen golfbreker of het haventerrein zandwinputten kunnen voorkomen en dat hierdoor de aanlegkosten nog aanmerkelijk hoger kunnen uitvallen. Onzerzijds is destijds nagegaan waar zandwinputten aanwezig kunnen zijn. In een atlas die aanwezig is in de Studiezaal van Erfgoedcentrum Nieuw Land te Lelystad zijn de zandwinputten globaal aangegeven. Een uitsnede uit een kaart in deze atlas voegen wij als Annex 2 bij dit bezwaar. De donkere vlekken betreffen volgens de legenda bij de kaart zandwinputten.

Voorts wijzen wij U nogmaals op de slordigheid van de MER rapportage:

- waarbij een samenvatting ontbreekt, zodat de inhoud voor niet direct ingewijden zeer moeilijk te volgen is;
- niet de moeite genomen is om er een samenhangend overzichtelijk rapport van te maken;
- de pagina nummering zeer rommelig in elkaar zit, of geheel ontbreekt.

Wij hopen dat U deze ons inzien essentiële punten bij de verdere uitwerking van de plannen naar behoren in acht zult nemen.

Met vriendelijke groeten,

Annex 1. Exploitatie begroting in € gebaseerd op een haven van 5 ha afgeleid van het alternatieve plan Boomsma-Anemaet.

	Calculatie alternatief Boomsma-Anemaet	Kostprijs calculatie Flevokust		5 ha	Hoogte	Prijs per eenheid	Benoemde	Nader te detailleren		Fair estimate	Risico reservering	Maximaal voorziene kosten
		m <sup>1</sup>	€/m <sup>1</sup>	m <sup>2</sup>	m			m <sup>3</sup>	directe kosten	directe kosten		
1	Voorbereiding ontwerp en engineering								450.000	450.000		450.000
2	Aan en afvoer materieel, zuigers en perszuigers, bouwplaatskosten								500.000	500.000		500.000
3	Aanleg havendammen zand doek en steen	800	4000					3.200.000		3.200.000	0	3.200.000
4	Aanbrengen damwand en deksloof***	400	3250					1.300.000		1.300.000	2700000	4.000.000
5	Aanbrengen zand			50000	8	400000	5,5	2.200.000		2.200.000	400000	2.600.000
6	Bestrating op haven			6000			90	540.000		540.000	0	540.000
7	inrichten haven terrein							250.000		250.000	0	250.000
8	Infra aanpassing naar en van haventerrein							350.000		350.000	0	350.000
9	Riolering							100.000		100.000	0	100.000
10	Nutsvoorzieningen							50.000		50.000	0	50.000
11	Scheepvaartvoorziening							100.000		100.000	0	100.000
12	Openbare verlichting							50.000		50.000	0	50.000
	Aankoop IJsselmeer 2,50 / m <sup>2</sup> voor water- en 7,5 m <sup>2</sup> voor landgebruik							650.000		650.000	0	650.000
	Subtotalen									9.740.000	3100000	12.840.000
										-		
15	Uitvoering							250.000		250.000		250.000
16	Onvoorzien							500.000		500.000		500.000

											10.490.000		13.590.000
17	Winst risico en algemene kosten 20%						20%				2.098.000	620.000	2.718.000
18	Natuurcompensatie tbv bospartij of water										-	600.000	600.000
19	Totalen										12.588.000	4.320.000	16.908.000
	Subsidie beter benutten										10.000.000-		-10000000
											2.588.000		6908000

Annex 1. Vervolg

Calculatie alternatief Boomsma-Anemaet	Kostprijscalculatie Flevokust		5	Ha		Prijs per eenheid	Benoemde	Nader te detailleren			Fair estimate	Risico reservering	Maximaal voorzien kosten
	m <sup>1</sup>	€/m <sup>1</sup>	m <sup>2</sup>	hoogte	m <sup>3</sup>			Totaal	directe kosten	directe kosten	indirecte kosten		
m <sup>2</sup> prijs per onderdeel bruto op basis 5 ha haven			50000								52		138
Rendement ca 90%	90%					Uitgifte prijzen netto naar m <sup>2</sup>					58		154
Totaal kosten plan Boomsma-Anemaet													Gemiddelde uitgifte kostprijs
Bedrijven kopen 5 ha			50000			110							5.500.000
Terugverdienmodel ontwikkelen voor rest haven			40000								2.912.000-		1.408.000
Prijs per m <sup>2</sup> variërend											73-		35
Damwand uit te voeren als combiwand met buispalen	Definitieve kosten te bepalen afhankelijk van de grondonderzoeken												
	Ter plaatse zijn geulen gezogen, indien de damwand, nodig voor de haven dicht bij de dijk geplaatst kan worden., kan dat heel wat worden bespaard												
Zandprijzen voor de wal ongelost	5,0	€/ m <sup>3</sup>											
Verwerken zand haven	1,5	€/ m <sup>3</sup>											
Verwerken zand industrie terrein incl ruimen terrein	3,5	€/ m <sup>3</sup>											
Stalen damwand aankoop	850	€/ ton											

Annex 2. Uitsnede uit de kaart waarop de locatie van zandwinputten globaal is aangegeven.

