



Aan
Provinciale Staten

Onderwerp
Keuze voorkeursvariant ontwikkeling Flevokust

1. Beslispunten

1. In te stemmen met variant 4 - een buitendijkse overslagterminal met binnendijks (nat) bedrijventerrein - als voorkeursvariant en deze variant verder te onderzoeken en uit te werken tot een financieel haalbaar inpassingsplan/bestemmingsplan met bijbehorende milieueffectrapportage (MER)

2. Inleiding

Op 18 december 2013 hebben Provinciale Staten met een motie het college van GS de opdracht gegeven alles in het werk te stellen om de realisatie van Flevokust alsnog mogelijk te maken. In dat kader is het initiatief van de gemeente (tijdelijk) overgenomen door de provincie. De provincie neemt de procedure van de gemeente over om geen verdere vertraging op te lopen. Via een variantenstudie is onderzocht of een meer optimaal ontwerp mogelijk is dat financieel haalbaar is en tevens op maatschappelijk draagvlak kan rekenen.

Het is van belang snel duidelijkheid te verschaffen over een voorkeursvariant, zowel voor de betrokken overheden als voor de belanghebbende bedrijven en burgers. Dan kan er ook tempo gemaakt worden in het voorbereidingstraject, zowel planologisch-juridisch als op het vlak van vergunningen. De voorkeursvariant wordt nader onderzocht en uitgewerkt in een inpassingsplan/bestemmingsplan en bijbehorende milieueffectrapportage.

Variantenonderzoek

De provincie Flevoland heeft in overleg met de gemeente Lelystad, Rijkswaterstaat en het waterschap Zuiderzeeland een aantal ontwikkelvarianten onderzocht als alternatief voor het in december 2013 verworpen plan (hier gehanteerd als nul-variant).

- Variant 1
Alleen fase 1 van variant 0 realiseren: een containerterminal met insteekhaven (dijkomlegging), 43 ha ophogen met primaire bouwstoffen.
- Variant 2
Alleen fase 1 van variant 0 realiseren, maar met een vierkant ontwerp: een containerterminal met insteekhaven (dijkomlegging), 43 ha ophogen met primaire bouwstoffen.
- Variant 3
Idem als variant 2, maar met een waterkerende damwand (multifunctionele dijk); 43 ha ophogen met primaire bouwstoffen.
- Variant 4
De realisatie van een buitendijkse overslagterminal met primaire bouwstoffen en een binnendijks (nat) bedrijventerrein (omvang afhankelijk van marktvrage) beperkt ophogen/bouwrijp maken met primaire bouwstoffen.

Provinciale Staten
16 april 2014

Agendapunt

Lelystad
25 maart 2014

Registratienummer
1597333

Inlichtingen
R. Wilms

Afdeling/Bureau
CP

Portefeuillehouder
Appelman, J.N.J.

Routing

Commissie Economie en Bereikbaarheid:
16 april 2014

Naar aanleiding van de Kennisgeving zijn daarnaast de volgende varianten voorgedragen:

- Varianten 'Maximaland', 'Klein Venetië' en 'Houd Flevokust Groen en Blauw'.
Deze varianten gaan uit van een geheel andersoortige gebiedsontwikkeling en leiden niet de realisatie van een overslaghaven. Dit valt buiten de opdracht die uw Staten hebben meegegeven en daarom worden deze varianten buiten beschouwing gelaten.
- 'Variant 5' (Anemaet-Boomsma-Schultz).
Deze variant is in grote lijnen vergelijkbaar met Variant 4.

Het deel van de milieueffect rapportage dat de varianten vergelijkt, levert het beeld op dat de buitendijkse variant (variant 4), gecombineerd met een nauwelijks opgehoogd binnendijks industrieterrein, relatief gezien de minste hinder en overige milieueffecten met zich meebrengt. Ook in de financieel economische afweging ontstaat een dergelijk beeld. De onderzochte varianten met insteekhavens worden gekenmerkt door kosten die aanmerkelijk hoger zijn dan de opbrengsten (7 tot 10 mln euro negatief, waarbij dan nog geen vergoeding voor de grondwaarde is meegenomen), of door de inschatting dat de proceduredtijd bovenmatig is gecombineerd met grote risico's van aanvullende kosten en wegvallende subsidies.

De variant met de buitendijkse terminal (variant 4) komt als enige haalbaar alternatief voor nul-variant uit de analyse. De business case eindigt op basis van de huidige inzichten met een positieve contante waarde van de in te brengen grond na raming van kosten en opbrengsten uit subsidies, grondverkoop en verpachting van kades. Er is nog een aantal onzekerheden in de raming, onder andere ten aanzien van de kosten van de golfbreker, de kosten van aankoop buitendijkse rijksgrond en natuurcompensatie.

De afweging kan daarmee worden gemaakt tussen het opnieuw in procedure brengen van de eerder door de gemeenteraad verworpen nul-variant, of een keuze voor het enige haalbare alternatief: variant 4. De nul-variant wordt qua draagvlak onhaalbaar geacht vanwege de noodzaak tot grootschalige ophoging en het grootschalig gebruik van secundaire bouwstoffen. Het is ter beoordeling van gemeente en betrokken bedrijven om te bepalen of delen van het binnendijkse terrein alsnog kunnen worden opgehoogd met materialen die passen binnen de van toepassing zijnde regelgeving. De portefeuillehouder heeft op de informatieavond op 17 februari 2014 en in de pers verklaard de ontwikkeling met primaire bouwmaterialen vorm te willen geven.

Als de provincie bereid is op basis van de huidige informatie een voorkeursvariant te kiezen, geeft dat aan alle partijen duidelijkheid en houvast voor een vervolgproces. Een definitief besluit tot aanleg wordt genomen op basis van aanvullend onderzoek, dat de (financiële) risico's aanzienlijk verkleint.

Variant 4 biedt de mogelijkheid om de aanleg van de overslagfaciliteit veilig te stellen en te bespoedigen door de gebiedsontwikkeling planologisch-juridisch te knippen in de buitendijkse overslagterminal en de binnendijkse ontwikkeling van nat bedrijventerrein. In dat geval wordt een apart provinciaal inpassingsplan voor het buitendijkse terrein en de wegontsluiting gemaakt en een gemeentelijk bestemmingsplan voor het binnendijkse gebied. Daarmee kunnen beide overheden zich concentreren op hun eigen taak en belang. De provincie biedt daarmee de gemeente een faciliteit waarmee de binnendijkse ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt als nat bedrijventerrein. Daarbij neemt de provincie het initiatief voor de buitendijkse ontwikkeling voor eigen rekening en risico, met behulp van de beschikbare subsidies (Beter Benutten en EFRO). Door een dergelijk bod kan de nieuwe gemeenteraad werken aan een te faseren binnendijks plan met een beperkt risicoprofiel zonder noodzaak tot gebruik van secundaire bouwstoffen.

Aanbod van Gedeputeerde Staten aan gemeenteraad Lelystad

Gelet op het grote regionale belang van realisatie van de overslagterminal, heeft ons college de gemeenteraad van Lelystad per brief aangeboden het buitendijkse deel van de Variant 4, met gebruikmaking van de toegezegde subsidies (Beter Benutten en EFRO) voor eigen rekening en risico te realiseren. De provincie wordt daarmee verantwoordelijk voor de realisatie van de buitendijkse overslaghaven (incl. bouwrijp maken, kades, golfbreker en ontsluiting op de IJssel-meerdijk).

Dit aanbod is onder het voorbehoud:

- van instemming van Provinciale Staten met dit voorstel;
- dat in de technische uitwerking van Variant 4 de realisatiekosten niet substantieel hoger uitvallen dan op basis van de huidige inzichten wordt voorzien;
- van volledige beschikbaarheid van toegezegde subsidies (EFRO en Beter Benutten);
- van overeenstemming met een marktpartij over de exploitatie van de overslagterminal.

Gedeputeerde Staten gaan er vanuit dat de gemeente de binnendijkse ontwikkeling van het industrieterrein voor bedrijven in milieucategorie 3 tot en met 5, gelijktijdig ter hand neemt, inclusief de interne ontsluiting tussen de haven en het industrieterrein én de externe ontsluiting van het industrieterrein op de openbare weg.

De financiële risico's van een goed gefaseerde binnendijkse ontwikkeling zijn naar het oordeel van Gedeputeerde Staten beperkt en verantwoord.

3. Beoogd effect

Het selecteren van een voorkeursvariant, zodat deze uitgewerkt kan worden tot een inpassingsplan/bestemmingsplan en bijbehorende milieueffectrapportage zodat voortgang behouden blijft in de planologisch-juridische procedure, met als uiteindelijk doel het realiseren van een overslagterminal, met (nat) bedrijventerrein aan de noordzijde van Lelystad.

4. Argumenten

- 1.1 Op basis van de huidige informatie is de buitendijkse variant (variant 4) technisch, financieel, qua (maatschappelijk) draagvlak en qua realisatieplanning het meest haalbaar.
- 1.2 Variant 4 kan op het meeste maatschappelijke draagvlak rekenen. Uit de variantenvergelijking van de milieueffecten (zie bijlage) komt voor variant 4 als gunstig alternatief naar voren.
- 1.3 Variant 4 kan ontwikkeld worden zonder grootschalige ophoging, waardoor geen gebruik van secundaire bouwstoffen nodig is.
- 1.4 Variant 4 kan gefaseerd worden gerealiseerd.
- 1.5 De provincie kan zelf de buitendijkse overslagterminal ontwikkelen met een beperkte provinciale bijdrage en binnen aanvaardbare risico's.
- 1.6 De provincie kan in samenwerking met de gemeente het ruimtelijk plan voor de overslagterminal en bijbehorend bedrijventerrein verder uitwerken.
- 1.7 De gemeente Lelystad kan haar eigen positie bepalen, en naar eigen voorkeur het bedrijventerrein gefaseerd ontwikkelen met een laag (financieel) risicoprofiel.
- 1.8 Bij besluitvorming nú blijft het momentum behouden en loopt het project geen verdere vertraging op. Vóór de zomer kan dan besloten worden over de inspraakrijpheid van een definitieve voorkeursvariant.
- 1.9 Wanneer gekozen wordt om meerdere varianten nader te onderzoeken, kost dit meer tijd en geld en loopt het project verdere vertraging op, met het risico op verlies van subsidies.

5. Kanttekeningen

Proceskosten

Continuering van het lopende proces. Verwachte proceskosten bedragen 250.000 euro per kwartaal, indien de provincie de regie voert. Bij overdracht aan de gemeente van alle plan- en voorbereidingskosten dalen de kosten vanaf het derde kwartaal aanmerkelijk. Er is reeds een Statenvoorstel voor 200.000,- euro in procedure gebracht. Een voorstel voor dekking van aanvullende proceskosten uit de reserve OPF is in voorbereiding.

Geraamde investeringskosten

De totale kosten voor de buitendijkse kade, inclusief aansluiting op de weg (IJsselmeerdijk), worden geraamd op een bedrag van tussen de 20 en 23 mln euro. De opbrengst uit subsidies, Beter Benutten en EFRO, bedraagt ongeveer 10 mln euro. Met de exploitatie van de terminal wordt op termijn 5 mln euro terugverdiend, voor de overige kade wordt een gelijke opbrengst verwacht. Daarmee wordt de maximale bijdrage uit provinciale middelen voor het buitendijkse ontwikkeldeel vooralsnog op 3 mln euro geschat.

Voor wat betreft de (gemeentelijke) ontwikkeling van het bedrijventerrein binnendijs geldt, dat deze een surplus laat zien, ook als er een ontsluitingsweg met de terminal in de business case wordt meegenomen. Het is niet zeker dat in dat geval de huidige boekwaarde van de grond volledig kan worden terugverdiend door de gemeente.

De door de provincie voorgestelde variant is in oppervlak kleiner dan het plan dat in december 2013 in de gemeenteraad is verworpen. De totale geraamde opbrengst van de voorgestelde variant is daarmee ongunstiger dan in de variant van december. Daarin zou de provinciale inbreng volledig revolverend zijn en de gemeente een boekwinst en aanmerkelijke toevoeging aan de risicoreserve grondbedrijf incasseren.

De variantenstudie heeft de effecten van de verschillende varianten op de onderscheidende criteria inzichtelijk gemaakt. Aan de daadwerkelijke realisatie en exploitatie kleven aanzienlijke, maar beheersbare risico's. In de verdere planvoorbereiding zullen de kosten nauwkeuriger in beeld worden gebracht en zal meer inzicht ontstaan in de risico's, bijpassende beheersmaatregelen en kostenoptimalisaties.

Het aanbod aan de gemeente is onder voorbehoud dat in de technische uitwerking van variant 4 de realisatiekosten niet substantieel hoger uitkomen, dan op basis van de huidige inzichten wordt voorzien. In de raming is nog een aantal onzekerheden, onder andere betreffende de kosten voor de golfbreker, kosten voor de aankoop van buitendijkse rijksgrond en natuurcompensatie.

Bij het aanbod is eveneens rekening gehouden met het volledig beschikbaar zijn van de Beter Benutten en EFRO subsidies voor de buitendijkse ontwikkeling.

6. Vervolgproces

Na keuze van de voorkeursvariant wordt deze verder onderzocht en uitgewerkt tot een inpasingsplan/bestemmingsplan en bijbehorende milieueffectrapportage. De planning is om vóór de zomer te besluiten over de inspraakrijpheid van een definitieve voorkeursvariant.

Besluitvorming over de benodigde provinciale investering/financiering wordt gedaan op basis van nader uit te werken plannen. Deze worden voor de zomer van 2014 via een Statenvoorstel aan u voorgelegd.

7. Advies uit de Commissie

