Voorstel aan de raad

Nummer: 320

Portefeuille:	Wmo, duurzaamheid, sport en bewegen, vitaliteit en gezondheid, ruimtelijk stedelijke ontwikkeling en omgevingswet en p&o
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.1 Ruimtelijke ordening

Onderwerp:
Verzoek tot bestemmingsplanwijziging Lelystad-Haven Werkeiland

Voorgesteld besluit

1. Geen wensen en bedenkingen uit te brengen tegen het voornemen van het college om niet akkoord te gaan met de financiële compensatie aan Levago of omzetting naar een ontwikkellocatie elders in de stad, voortvloeiende uit de onderhandelingen met Levago;
2. Het verzoek van aanvragers, om het bestemmingplan ‘Lelystad-Haven Werkeiland’ te wijzigen, zodanig dat hoogbouw niet langer zal worden toegestaan, af te wijzen;
3. De door het college op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet opgelegde geheimhouding op de inhoud van bijlagen 5, 7, 8, 8a, 8b en 9 te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Urgentie Raad

Een spoedig besluit is wenselijk, omdat alle belanghebbenden baat hebben bij duidelijkheid over het verzoek van aanvragers voor een bestemmingsplanwijziging voor ‘Lelystad-Haven Werkeiland’.

Voorgaande besluitvorming

Op 9 maart 2021 heeft de raad besloten om met Levago in gesprek te gaan over een andere invulling (laagbouw) op de locatie met aanvullende woningbouw of een volledige nieuwe grondpositie elders in de stad (zie bijlagen 3 en 4). Via een informatienota in mei en juli (nota 188 Informatienota Nieuwbouwontwikkelingen Werkeiland) en een besloten raadsessie d.d. 7 september 2021 is de raad tussentijds op de hoogte gesteld van de stand van zaken.

Inleiding

Er ligt een voorstel voor een bouwplan van projectontwikkelaar Levago voor twee bouwblokken van vier lagen plus kap (bijlage 1). Dit voorstel roept veel bezwaren op bij bewoners van het Werkeiland, waardoor destijds door bewoners een verzoek tot wijziging van het Bestemmingplan is ingediend (bijlage 2).

Op 9 maart 2021 heeft de raad besloten om met Levago in gesprek te gaan over een andere invulling (laagbouw) op de locatie met aanvullende woningbouw of een volledige nieuwe grondpositie elders in de stad (bijlage 3 en 4). Hiervoor is een extern adviesbureau op 17 maart 2021 ingeschakeld voor haar expertise ten aanzien van de schadebepaling voor Levago (zie bijlage 5) en voor de onderhandelingsgesprekken met Levago. Eind maart heeft het bureau een eerste gesprek met Levago gehad over het schadebedrag. Hierover bent u middels een informatienota 188 (bijlage 6a) en in juli met een aanvullende informatienota (bijlage 6b) geïnformeerd. Sindsdien heeft er op 12 augustus 2021 een nader gesprek plaats gevonden door het externe bureau, waarin met Levago is gesproken over een alternatieve invulling van de locatie en eventuele compensatie. Hieruit volgt dat Levago afziet van de bouw op Werkeiland als de gemeente komt met een aanzienlijke (financiële) compensatie (zie bijlage 7 en 8). Op 4 oktober 2021 is opnieuw door gemeente en het externe bureau met Levago gesproken (zie bijlage 8a en 8b)

Verdere achtergrondinformatie en exacte bedragen zijn te vinden in het adviesrapport en de interne notitie (bijlagen 5 en 9).

Doel

Doel van dit voorstel is om de aanvrager, na het raadsbesluit van 9 maart jl te voorzien van een besluit door de raad over het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan.

Argumenten

1. Geen wensen en bedenkingen uit te brengen tegen het voornemen van het college om niet akkoord te gaan met de financiële compensatie aan Levago of omzetting naar een ontwikkellocatie elders in de stad, voortvloeiende uit de onderhandelingen met Levago;

1.1 Financiële consequenties van het compenseren van Levago via andere scenario's (*laagbouw, uitkoop, grondruil), zijn te hoog;*
De conclusie van de gesprekken met Levago is dat aanpassing op locatie (laagbouw) niet aan de orde is en afgezien wordt van bouwen op Werkeiland bij een bepaalde financiële schadecompensatie en/of door een bouwclaim op grond elders in de stad voor een vergelijkbare (deel)waarde. Het bedrag is te hoog voor de gemeente.

2. Het verzoek van aanvragers, om het bestemmingplan 'Lelystad-Haven Werkeiland' te wijzigen, zodanig dat hoogbouw niet langer zal worden toegestaan, af te wijzen;

2.1.Het honoreren van een verzoek tot bestemmingsplanwijziging leidt tot grote financiële consequenties
Zie 1.1.

2.2 Huidig voorgesteld plan past qua hoogte binnen het geldend bestemmingplan Lelystad Haven-Werkeiland en de beleidswijzigingen die hebben plaatsgevonden na vaststellen van dit bestemmingsplan geven geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
Zoals in het raadvoorstel 17 (zie bijlage 10) is aangegeven, geven de beleidswijzigingen geen aanleiding om het bestemmingplan te wijzigen en de bouwaanvraag past, qua hoogte, binnen de bouwmogelijkheden van dit bestemmingplan, die sinds 2010 onherroepelijk is geworden en al sinds 2005 ter inzage is gelegd. Wel moet Levago voor het plan, wat nu voorligt en door Welstand in de voortoets positief is bevonden, nog de procedure doorlopen voor de afwijking van het bestemmingsplan als het gaat om appartementen op de begane grond in plaats van horeca. Hiervoor zal een Verklaring van Geen Bedenkingen bij de raad worden aangevraagd.

2.3. Het honoreren van een verzoek tot bestemmingsplanwijziging tast het vertrouwens- en rechtzekerheidsbeginsel van de gemeente aan en leidt tot grote financiële consequenties
Een wijziging van het bestemmingsplan op dit moment in het proces tast het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel van de gemeente aan. Dit kan mogelijk toekomstige ontwikkelaars afschrikken om te ontwikkelen in Lelystad wat een negatief effect heeft op de realisatie van de woningbouwambitie van de gemeente.

2.4. Een besluit dient kenbaar gemaakt te worden aan degene die een verzoek heeft ingediend.
Zie bijgaande conceptbrief (bijlage 11).

3. De door het college op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet opgelegde geheimhouding op de inhoud van bijlagen 5, 7, 8, 8a, 8b en 9 te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

3.1 Geheimhouding op grond van artikel 10, lid 2, sub b (de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen)
Op grond van de betreffende artikelen uit de gemeentewet en op basis van artikel 10, lid 2, sub b, van de Wet openbaarheid van bestuur wordt de raad voorgesteld de door het college opgelegde geheimhouding op de genoemde artikelen te bekrachtigen, want de bijlagen bevatten vertrouwelijke

informatie die bij het openbaar worden de financiële belangen van de gemeente kan schaden. De door het college opgelegde geheimhouding vervalt als deze niet door de raad wordt bekrachtigd in de eerstvolgende raadsvergadering volgend op de datum waarop de documenten door het college aan de raad zijn aangeboden.

Kanttekeningen:

Zie bijlage 9.

Financiën:

Door een extern adviesbureau is de schade geraamd (bijlage 5). Levago ziet af van aanpassing van het plan en vraagt voor grondruil of uitkoop een aanzienlijk hogere compensatie dan geraamd door het bureau (bijlagen 7 en 8).

De exacte bedragen staan genoemd in de bijlagen.

Vervolg:

Levago, Eilandraad, bewoners en de pers worden op 27 oktober a.s. op de hoogte gesteld van het voornemen van het college.

Bijlagen:

Bijlage 1	Plan Levago
Bijlage 2	Petitie tot wijziging van het bestemmingsplan
Bijlage 3	Amendement
Bijlage 4	17. raadsbesluit Verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan Lelystad - Haven
Bijlage 5	GEHEIM Adviesrapport inzake Levago
Bijlage 6a	188. Informatienota Nieuwbouwontwikkelingen Werkeiland
Bijlage 6b	Informatienota raad inzake Werkeiland (2021-07)
Bijlage 7	GEHEIM Besprekingsverslag onderhandeling Levago (2021-08-12)
Bijlage 8	GEHEIM Mail n.a.v. onderhandeling (2021-08-12)
Bijlage 9	GEHEIM Notitie Intern
Bijlage 10	Raadsvoorstel 17(2021-01-12)
Bijlage 11	(Concept)brief aanvrager inzake bestemmingsplan
Bijlage 12	(Concept)persbericht
Bijlage 13	(Concept)brief aan bewoners

Lelystad,

Het college van de gemeente Lelystad,

de loco secretaris, de burgemeester,





C.J. Schelling A.E.H. Baltus