Collegereactie Amendement inzake Werkeiland

Document:	X (17). Verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan Lelystad-Haven Werkeiland
Onderwerp:	Werkeiland Bebouwingsplannen
Portefeuillehouder:	Wethouder Schoone
Datum:	29-01-2021
Van:	VVD, ML, IP, FvdO, GL, SP, PVV, LL, PvdA, CU, JL, D66, FvF, Denk, CDA

Op 9 maart staat een raadssessie gepland inzake verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan Lelystad – Haven Werkeiland

Voor deze sessie hebben de fracties van VVD, ML, IP, FvdO, GL, SP, PVV, LL, PvdA, CU, JL, D66, Denk en CDA onderstaand amendement aangekondigd:

Amendement:
Datum raadsvergadering: 9 maart 2021
Agendapunt: X ; (17). Verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan Lelystad – Haven Werkeiland
Onderwerp: Werkeiland Bebouwingsplannen / Overleg met Levago

<u>Ondergetekende(n) stellen voor het voorgesteld besluit als volgt te wijzigen;</u>

Het voorgesteld besluit:

"1. Het verzoek van de aanvrager, om het bestemmingsplan Lelystad - Haven Werkeiland te wijzigen, af te wijzen en geen financiële middelen beschikbaar te stellen voor enige aanpassing.
2. Verzoeker te informeren over dit besluit conform bijgevoegde conceptbrief. Het verzoek van de aanvrager, om het bestemmingsplan Lelystad - Haven Werkeiland te wijzigen, af te wijzen en geen financiële middelen beschikbaar te stellen voor enige aanpassing".

<u>te schrappen en te vervangen door:</u>
De raad besluit het college op te dragen:

1. Op korte termijn overleg te plegen met Levago, erop gericht om op hun locatie(s) op het Werkeiland te komen tot realisering van laagbouw, qua maat, schaal en uitstraling passend bij de bestaande bebouwing met maximaal twee bouwlagen, met kap;
2. indien dit gelet op de juridische situatie leidt tot schade voor Levago, daarvoor nadere oplossingen te verkennen, zoals:
   a. realisatie van aanvullende woningbouw elders in de stad (b.v. elders langs de kust, Warande, Stadscentrum), of
   b. omzetten naar (een) volledige nieuwe grondpositie(s) voor woningbouwontwikkeling elders in de stad (b.v. elders langs de kust, Warande, Stadscentrum);
3. onafhankelijke externe expertise in te zetten als gereedschap in het onderhandelingsproces;
4. de resultaten van dit overleg, voorzien van een nader voorstel, voor te leggen aan de raad;
5. indien wordt voorgesteld tot herontwikkeling van het plan op de huidige locatie, tegelijkertijd nadere voorstellen te doen over de wijze van betrokkenheid van bewoners c.a. ;
6. het realisatieproces van het huidige plan/plangebied, met inbegrip van de afwikkeling van verzoek(en) tot wijziging van en/of bezwaren tegen het bestemmingsplan, met inbegrip van bijlagen 7.a Concept Brief besluit Raad bewoner en 7.b Concept Brief Raad Eilandraad Werkeiland, te parkeren totdat de raad over de bevindingen en het nadere voorstel van het college heeft besloten.

Dit amendement is ingediend door de fracties van:

Partij:	Naam Raadslid:	Partij:	Naam Raadslid:
VVD	Mariella Hermus,	ML	Bart Schopman
IP	Simon van Erk	FvdO	Koen Dreesman
GL	Sjaak Kruis	SP	Alexander Sprong
PVV	Eric van Luxemburg	LL	Wim Botter
PvdA	Emiel van der Herberg	CU	Henk Schraa
JL	Murat Aktan	D66	Sanne de Wilde
FvF	Freddy Grin	Denk	Ali Höke
CDA	Jelle Hijmissen		

Pre-advies college:
Het college staat neutraal ten opzichte van dit amendement.

Toelichting op pre-advies college:
Het college wil de raad het volgende meegeven inzake de historische besluitvorming en afspraken:

- Dat de huidige bezwaren van de bewoners in de kern hetzelfde zijn als die in het proces bij de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan.
- Dat er In het proces bij de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan reeds handreikingen naar bewoners zijn gedaan in de vorm een lagere bouwhoogte (van 18 meter naar 16 meter N.B. Levago had een plan ingediend voor 27 meter hoog) en het grootste gedeelte van het grasveld door gemeente is aangekocht om verdichting tegen te gaan.
- Dat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld (dit proces heeft geduurd van 2005 tot 2010). Waarbij zeer uitgebreid de gelegenheid is geboden tot het indienen van reacties waarbij bestuurlijke overweging en heroverweging heeft plaatsgevonden, en waarover de gelegenheid is geweest tot het instellen van beroep.
- Dat dit onherroepelijke bestemmingsplan het planologische kader is voor ontwikkelaars, omwonenden en gemeente.
- Dat de plannen van Levago deel uitmaakten van een ontwikkelingsplan voor het gebied en het college nadere afspraken heeft gemaakt met Levago binnen dit kader.
- Dat Levago reeds een grondpositie heeft in het gebied (al ver voor 2010).
- Dat de aanwijzing tot gemeentelijk monument in 2017 gericht was op behoud van de aanwezige bebouwing. Het ging hierbij om het stenen kamp, de houten woningen aan de sluis, het sluizencomplex met het gemaal Wortman en de woningen ten noordoosten van het gemaal. De ontwikkellocaties maken uitdrukkelijk geen deel uit van de aanwijzing tot gemeentelijk monument.
- Dat op het moment van aanwijzing Werkeiland al niet meer in zijn oorspronkelijke vorm bestond qua bebouwing.
- Dat in de erfgoedverordening het begrip beschermd stads- en dorpsgezicht niet is opgenomen, maar het Werkeiland in deze discussie wel zo wordt behandeld.
- Dat de raad het Cultuurbeleid 2017-2020 in 2018 heeft vastgesteld en daarin heeft verwezen naar het besluit van de raad uit 2009 om het principe van behoud door ontwikkelingen als uitgangspunt te nemen.
- Dat de Kustvisie door de raad in 2019 is vastgesteld, waarbij de huidige bebouwingsmogelijkheden in stand zijn gebleven.
- Dat het onderzoek naar mogelijke beschermingsregimes en hun eventuele juridische en financiële consequenties alsnog is uitgevoerd (door AKD) en is gedeeld met de raad. Hieruit blijkt dat de gemeente jegens ontwikkelaar schadeplichtig wordt op het moment dat de gemeente acties onderneemt die het belang van de grondeigenaar schaden.

Verder wil het college ter overweging meegeven dat de discussie nu gaat over feitelijke uitvoering conform een onherroepelijk bestemmingsplan welke op een erg laat moment in het proces wordt gevoerd. Dit schaadt het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel en past niet binnen het uitgangspunt van zorgvuldig bestuur.

Ad 1. Overleg voeren met Levago om te komen tot realisering van laagbouw.
Levago is bereid tot onderhandeling, maar wil niet opnieuw een langdurig proces ingaan voor herontwikkeling van het gebied om te komen tot een gedragen plan door bewoners, gemeente, Welstand en Erfgoedcommissie. Ontwikkelaar wil zich dan uit laten kopen of wenst een locatie waar hij direct aan de slag kan gaan, geen belemmeringen krijgt opgeworpen of een bestemmingsplanprocedure voor moet doorlopen.

Ad 2. Nadere oplossingen te verkennen in het geval van schade voor Levago
Er ontstaat in ieder geval schade voor Levago.

Ten aanzien van een grondruil heeft het college in de eerdere verkenning geconstateerd dat eventuele locaties ofwel worden beperkt door het gegeven dat deze planologisch dan wel privaatrechtelijk niet direct beschikbaar zijn.

Inzetten van gronden als ruilmiddel betekent sowieso dat de geprognotiseerde opbrengst hier niet wordt gerealiseerd waardoor de resultaten van de grondexploitaties negatief worden beïnvloed. Het is daarmee niet realistisch om te veronderstellen dat bij een ruiling van gronden de schade nihil is. Voor negatieve resultaten moet dekking worden gevonden.

Ten aanzien van de mogelijkheid om Levago uit te kopen kan het college aangeven dat dit restschade oplevert (uitkoopbedrag -/- verwachte opbrengst voor de grondgebonden woningen). Het college heeft geen beeld waaruit de schade gedekt moet worden.

Ad 3. Onafhankelijke expertise inzetten in onderhandelingsproces
College zal bij het laten vaststellen van de financiële en juridische consequenties een externe partij inschakelen. Het college wil de raad meegeven dat het risico blijft -ook met het inschakelen van deze externe partij - dat er langlopende juridische procedures moeten worden doorlopen.

Ad 4. Resultaten van het overleg voor te leggen aan de raad
Het college zal zoals gevraagd de resultaten voorleggen aan de raad. Het college geeft hierbij wel aan dat dit proces een aanzienlijk tijdbeslag zal vragen om dit op een goede manier uit te werken.

Ad 5. Nadere voorstellen doen over de wijze van betrokkenheid van bewoners bij herontwikkeling.
Het college zal – indien hier sprake van zal zijn – de bewoners op Werkeiland betrekken bij de herziene planvorming. Het college voorziet wel een langdurig traject gezien het verschil in huidige bouwmogelijkheden en hetgeen de bewoners op Werkeiland wensen.

Ad 6. Het realisatieproces van het huidige plan van Levago en de afwikkeling van het verzoek tot bestemmingsplanwijziging te parkeren.
Het college adviseert de raad om zich, mede vanuit het oogpunt van rechtmatig en zorgvuldig bestuur, te onthouden van eenzijdige handelingen die de uitvoering van de overeenkomst met Levago tijdelijk of blijvend onmogelijk maken, omdat:

- De raad namelijk expliciet geïnformeerd is over het aangaan van de Exploitatieovereenkomst met Levago (zie het collegebesluit van 29 mei 2007), en;
- De raad de bouwplannen van Levago in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Lelystad-Haven Werkeiland expliciet heeft goedgekeurd met kennis van het monumentale belang dat destijds ook aan het eiland werd toegedicht en met de kennis van alle bezwaren van bewoners die hierbij hoorden, en;
- Levago reeds een grondpositie op Werkeiland heeft en een deel van de ontwikkellocatie reeds in eigendom heeft.