Beantwoording technische vragen 286. Werkeiland

Document:	**Aanvullende technische vragen D66**
Onderwerp:	Werkeiland
Portefeuillehouder:	Wethouder Schoone
Datum:	15 januari 2021
Indiener(s):	D66, Diane Bergman/Sanne de Wilde/ Joop Meijer/ Danny van der Scheer

Op 14 januari jl. heeft de fractie D66 technische vragen gesteld. Hieronder herhalen wij eerst de vraag en vervolgens ons antwoord.

Vraag 1: Er zijn een aantal bestemmingsplanwijzigingen nodig. Heeft het college ook overwogen een geheel nieuw bestemmingsplan te maken voor het gebied? Biedt het maken van een nieuw bestemmingsplan voor het gebied de kans om samen met bewoners en ontwikkelaars te onderzoeken wat passende oplossingen zijn voor het bebouwen van de verschillende locaties?
Antwoord: Een aantal bewoners van Werkeiland heeft de raad eveneens gevraagd om een bestemmingsplanwijziging. De raad heeft reeds het college op 27 oktober 2020 opdracht gegeven om te komen tot een raadsvoorstel hiervoor. Het college levert dit voorstel medio januari 2021 aan de raad aan. Hierin wordt ook ingegaan worden op de negatieve financiële gevolgen van een bestemmingsplanwijziging voor gemeente Lelystad.
Het antwoord op het tweede deel van de vraag ontbreekt.
Het maken van een nieuw bestemmingsplan heeft – zoals het college heeft laten weten in het raadsvoorstel - negatieve financiële consequenties. Als hierover overeenstemming is bereikt met de huidige ontwikkelaars die een grondpositie hebben en de gemeente bereid is om de negatieve financiële consequenties te accepteren en te financieren is daarmee de weg vrij om de bestemming te herzien. Dit biedt op dat moment kansen.

Vraag 2: Kunt u ons de kaarten ter hand stellen van de afspraken over de verkoop van de grond zoals die destijds gemaakt zijn?
Als bijlage 1 treft u aan een kaart waarop staat vermeld de eigendomssituatie zoals deze gold ten tijde van het sluiten van de exploitatieovereenkomst in 2007.

Vraag 3: De besluiten die de gemeenteraad destijds heeft genomen over de verkoop van de kavel mbt het levago plan.
De gemeenteraad heeft geen besluiten genomen over verkoop van grond aan Levago. Deze bevoegdheid ligt bij het college die zoals gebruikelijk hiervoor kaders krijgt van de raad. Deze ruimtelijke kaders zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 2010. Op grond hiervan zijn nadere afspraken met de eigenaren/ontwikkelaars gemaakt dan wel bekrachtigd. Een deel van de grond was al in eigendom van Levago.

Vraag 4: De besluiten die genomen zijn met betrekking tot het terrein van het ptt gebouw.
Er zijn geen besluiten genomen met betrekking tot het terrein van het ptt gebouw behoudens de vaststelling van het bestemmingsplan. De ontwikkelaar heeft deels grondeigendom binnen het bestemmingsbouwlak. In het bestemmingsplan is destijds het bouwvlak gewijzigd. Dit is een kwartslag gedraaid, vanwege de geldende geluidscontouren ter plaatse.

Vraag 5: Alle correspondentie die sinds 2015 met levago heeft plaatsgevonden over het gaan bouwen en de hernieuwing van de afspraken ter beschikking stellen? Zowel ambtelijk als bestuurlijk?
Uit de correspondentie blijkt onder meer dat met Levago gesprekken zijn gevoerd over het opnieuw opstarten van de ontwikkeling en het versimpelen van de `oude' afspraken in verband met het wegvallen van 1 van de `oude' contractspartijen.
Deze correspondentie zal vertrouwelijk ter inzage worden gelegd. Een afspraak kan worden gemaakt met de griffie.

Vraag 6: Ons vertellen of het waar is dat degene die ingehuurd was voor het vernieuwen van de afspraken inmiddels voor Levago werkzaam is?
De afspraken met Levago zijn gemaakt door ambtenaren die nog steeds werkzaam zijn bij gemeente Lelystad.

Vraag 7: Of er in het college aandacht is besteed aan de wensen van destijds deze plek te herzien?
Er is aandacht aan besteed maar gezien de directe bouwtitel die de eigenaar van de grond op basis van het vigerend bestemmingsplan heeft en de (financiële)consequenties die wijziging van het bestemmingsplan met zich mee brengt werd het niet wenselijk geacht het bouwvolume te verkleinen. Mede om deze reden is bij aanwijzing van de monumentenstatus de ontwikkelingslocatie nadrukkelijk buiten beschouwing gelaten.

Vraag 7a: Of er in het college of ambtelijk over gesproken is niet mee te gaan in het vernieuwen van de afspraken of de afspraken te vervangen?
Ook zonder een nieuwe overeenkomst, dat uitsluitend tot doel had om een vereenvoudiging tot stand te brengen van de ingewikkelde financiële afspraken, had Levago deze locatie kunnen ontwikkelen en realiseren.

Vraag 8: Als iemand afspraken niet nakomt dan is er ook een redelijke termijn dat wanneer de afspraken niet worden nagekomen de afspraken als vervallen kunnen worden beschouwd. Welke termijn was daarvoor opgenomen in het contract van destijds?
In de oude overeenkomst zijn hiervoor geen termijnen opgenomen. Los hiervan is een deel van de gronden niet in bezit van de gemeente. Voorts zou een dergelijke bepaling in de vorige crisis naar verwachting geen stand hebben gehouden.

Vraag 8a: En welke afspraken stonden er in het contract over wat er bij faillissement zou gebeuren?
De oude overeenkomst had 2 contractspartijen. De ene partij is failliet gegaan. De andere partij niet. Levago kon zelfstandig de oude overeenkomst, voor zover deze betrekking had op haar aandeel, voorzetten. Dit is ook bevestigd in een collegebesluit van 2016 (zie antwoord bij vraag 5, deze ligt ter inzage).

Vraag 8b: Is Levago of de andere ontwikkelende partij uiteindelijk alle financiële verplichtingen nagekomen die te maken hadden met de eerdere afspraken? Zo niet wat is er met het restant gebeurd?
In de eerder gesloten overeenkomst hadden alle partijen inclusief de Gemeente over en weer financiële verplichtingen naar elkaar toe. Deze zijn nagekomen. Door het faillissement van één van de contractspartijen heeft de Gemeente echter geen bijdrages meer kunnen ontvangen voor de gerealiseerde appartementen (De Cornelis). Dit verlies is al verwerkt in de grondexploitatie Werkeiland.

Vraag 9: Is er bij het faillissement sprake geweest van een overname van alle afspraken? Hoe kan de raad dat formeel inzien? Is daar door het college onderzoek naar gedaan?
Bij het faillissement zijn alle afspraken t.a.v. de failliete partij vervallen. Er is geen overname geweest van afspraken door de curator. De curator heeft de bouwlocatie (De Cornelis) verkocht aan een ontwikkelaar. Hoe dit exact tot stand is gekomen is het College niet bekend. Dit zal vermoedelijk in het faillissementsverslag staan van de failliete partij. Indien nog beschikbaar kan de raad dit formeel inzien in het faillissementsdossier. Met de nieuwe ontwikkelaar heeft de Gemeente alleen afspraken kunnen maken om het openbaar gebied aan de Gemeente om niet over te dragen. Dit is inmiddels gebeurd.

Vraag 10: Bij het vergroten van het aantal woningen op de locatie van het PTT gebouwtje ontstaat er een grote verkeersdruk, tijdens het bouwen en daarna, welke verkeersadvies is hierover ingewonnen en kan de raad daarvan de rapporten inzien?
Door Bonotraffics is d.d. 21 december jl. een rapport opgesteld aangaande de toevoeging van zowel de appartementen aan de Sluisstraat als aan de Oostvaardersdijk. Deze bijlage is toegevoegd bij het raadsvoorstel als bijlage 5. De conclusie is dat de wegen de toename van de verkeersintensiteit ruim aankunnen.

Wat betreft de verkeersdruk tijdens de bouw. Het voorstel hierin zal zijn om

1. voor het plan van Veldboom aan de Sluisstraat een tijdelijke afslag te maken voor bouwverkeer vanaf de Houtribweg. De bushalte wordt hiervoor tijdelijk opgeheven. Deze kan als opstelplaats voor te lossen vrachtauto's worden gebruikt. Daarnaast kan met een kleine aanpassing de halte worden gebruikt als toerit voor de in te richten bouwplaats. De concessiehouder legt dit voor aan de openbaar vervoer aanbieder Arriva. Uitstappers voor deze halte kunnen gedurende de bouwperiode gebruik maken van de tegenoverliggende halte die 10 minuten later wordt aangedaan. Er zijn 2/3 uitstappers per dag.
2. voor het plan van Levago aan de Oostvaardersdijk een afsluiting te maken voor de kavel van Levago aan de waterzijde. De Oostvaardersdijk is voor doorgaand verkeer (m.u.v. bevoorradingsverkeer) niet toegankelijk. Bekeken wordt welke rijroute voor het bouwverkeer de minste schade en/of geluidsoverlast geeft voor de woningen aan de Oostvaardersdijk, met een volle vrachtwagen via de Cornelis binnenkomen en leeg via de Oostvaardersdijk voor de woningen langs of andersom. Het voordeel van deze tijdelijke afsluiting is dat aan de zijde van het water de bouwketen en de opslag kan staan en daarvoor het grasveld niet hoeft te worden gebruikt tussen kavel Levago en Sluisstraat in en daar geen bouwverkeer hoeft te komen.

Vraag 11: De verkoop van de Cornelis is uiteindelijk met verlies geweest. Is het voor alle partijen niet beter gezamenlijk tot een gedragen plan te komen?
De Cornelis was geen eigendom van de Gemeente. Of de ontwikkelaar verlies heeft geleden op de verkoop van de appartementen is ons niet bekend. Het gegeven dat Levago wil ontwikkelen geeft reden om aan te nemen dat de ontwikkeling rendabel zal zijn.

Vraag 12: Waarom zijn omwonenden niet betrokken bij het actualiseren van de overeenkomst in 2019/20?
De bewoners zijn betrokken geweest bij het vastgestelde bestemmingsplan in 2010. Omwonenden worden nooit betrokken bij privaatrechtelijk overeenkomsten die de Gemeente sluit met ontwikkelaars. Zie verder antwoord vraag 7.

Vraag 13: Kan de raad de informatie ontvangen die aan de bewoners van het werkeiland sinds 2019 vanuit de gemeente is gestuurd, over de beide ontwikkelingen?
De volgende informatie is aan Werkeilandbewoners gestuurd:

10 april 2020:	brief VvE Polderzicht en Polderhof inzake constatering van de VvE publicatie aanvraag omgevingsvergunning van Veldboom in de Flevopost van 4 maart jl. (bijlage 2)
15 juli 2020:	verslag bijeenkomst aantal bewoners (gelimiteerd aantal aanwezigen mogelijk vanwege Corona-regels) naar aanleiding van bewonersbijeenkomst Veldboom d.d. 16 juni jl. (bijlage 3)

31 augustus 2020:	mail naar aantal bewoners: aankondiging opstellen Informatienota door College voor raad en bewoners Werkeiland (bijlage 4)
14 oktober 2020:	bewonersbrief Werkeiland: Informatienota Ontwikkelingen Werkeiland (bijlage 5)
23 oktober 2020:	1e mail Nieuws Werkeiland: aankondiging Welstandsvergadering d.d. 29 oktober 2020 voor Levago (bijlage 6)
30 oktober 2020:	2e mail Nieuws Werkeiland: schetsplannen Levago en filmpje Welstandsvergadering d.d. 29 oktober 2020 (bijlage 7)
23 november 2020:	3e mail Nieuws Werkeiland: aankondiging Welstandsvergadering d.d. 26 november 2020 voor Veldboom en aankondiging afwerking talud De Cornelis (bijlage 8)
24 november 2020:	4e mail Nieuws Werkeiland: Welstandsadvies op papier voor Levago (bijlage 9)
30 november 2020:	5e mail Nieuws Werkeiland: schetsplannen Veldboom en filmpje Welstandsvergadering d.d. 26 november 2020 (bijlage 10)
04 januari 2021:	Bewonersbrief: Afwerking talud De Cornelis en raadsessie 12 januari 2021 (bijlage 11)

Vraag 14 (van bewoners Werkeiland): 1 - BALANS tussen Erfgoedbeleid en bouwbeleid: 1b. In de Informatienota van november 2020 wordt onder overige processtappen onder 3 vermeld dat al in een Collegebesluit van 2017 (monumentenaanwijzing) staat dat nader onderzoek moet worden gedaan naar de juridische/financiële gevolgen van diverse beschermingsregimes. Hoe staat het daarmee?
AKD Advocaten heeft hier onderzoek naar verricht. De memo d.d. 4 januari 2021 is als bijlage 4 bij het raadsvoorstel bijgevoegd en hierbij als bijlage 12.

Vraag 15 (van bewoners Werkeiland): 1 - BALANS tussen Erfgoedbeleid en bouwbeleid: **1c – De Erfgoedcommissie wijst in een ongevraagd advies van 23 juli 2020 op de grote ensemble-waarde van het Werkeiland, maar de Gemeente beroept zich steeds op gesloten overeenkomsten en planschade. Waar hebben wij het eigenlijk over? Hoe groot is eigenlijk de planschade?**
Dit varieert bij de verschillende scenario's van 1,8 tot 6,4 miljoen.

Vraag 16: En hoe objectief is de raming uit het besluit van 12/1? Wanneer komen de ramingen van een onafhankelijk bureau?
De bedragen zijn gebaseerd op een aantal globale scenario's en geven daarmee een indicatieve bandbreedte aan. Het is met de huidige informatie en inzichten niet mogelijk een concreet en precies bedrag vast te stellen. De genoemde bandbreedte is bedoeld om u te informeren over het feit dat het reduceren van de bouwmogelijkheden op het werkeiland naar verwachting tot aanzienlijke kosten zal leiden. Voor externe beoordeling (van plan- en andersoortige schade) is het ook nodig om enige mate van zekerheid te hebben omtrent de maximaal wenselijke bebouwing, om zo een vergelijking te kunnen maken. Een deel van een eventuele vergoeding volgt naar verwachting niet uit wetgeving omtrent planschade, maar is een som van gemaakte kosten voor ontwikkeling van deze locatie. In deze kosten hebben wij (nu nog) geen inzicht.

Vraag 17 (van bewoners Werkeiland): 2 – BALANS tussen burgerbelangen, gemeentebelangen en belang derden: 2A –Onze suggestie van grondruil: Veldboom Vastgoed heeft op maandag 11 januari 2020 in een sessie met bewoners aangegeven daarvoor open te staan, mits aanbod van 'gelijkwaardige alternatieve locatie'! Welke serieuze zwaarwegende pogingen zijn door de Gemeente gedaan over mogelijke grondruil, zowel met Veldboom als Levago? Wanneer is dat gebeurd?
Er zijn meerdere locaties onderzocht waar de gemeente een positie heeft. De conclusie is dat aan alle locaties aanzienlijke financiële consequenties kleven en de meeste locaties juridisch niet op korte termijn beschikbaar zijn.

Vraag 18 (van bewoners Werkeiland): 2 – BALANS tussen burgerbelangen, gemeentebelangen en belang derden: 2B – Er is nu een informatienota voor de Gemeenteraad van 6 oktober 2020 met een Bewonersbrief. Welke informatie is eerder naar de Raad en vooral ook naar de bewoners gegaan?
Zie vraag 13.

Vraag 19 (van bewoners Werkeiland): 2 – BALANS tussen burgerbelangen, gemeentebelangen en belang derden: 2C – Er waren al lopende besprekingen met Levago vanaf 2016 en er is een opnieuw gesloten overeenkomst in 2019 (zie de notitie aan de Raad van 3 juni 2020). Wij hebben sterk het gevoel dat de bewoners daar bewust buiten zijn gehouden! Wanneer - dus in welk stadium - zijn de bewoners hierover geïnformeerd?
De herziene overeenkomst dateert van juni 2020, niet van 2019. Op 31 augustus jl. zijn een aantal bewoners op de hoogte gesteld van de hernieuwing van de plannen van Levago. Op 14 oktober jl. zijn alle bewoners geïnformeerd over de informatienota en de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkelaars. Zie ook vraag 13.

Vraag 20 (van bewoners Werkeiland): 2 – BALANS tussen burgerbelangen, gemeentebelangen en belang derden: 2D – De infrastructuur van het Werkeiland is volstrekt ongeschikt voor dit soort bouwprojecten! De bouw van De Cornelis heeft ons een harde les geleerd, er is reeds schade ontstaan aan diverse woningen door het zware bouwverkeer! Wat gaat de Gemeente doen om de aanvoerwegen te verbeteren en zo dus schade aan de woningen te voorkomen? Waarom is nog niets bekend over andere toegang tot de bouwlocaties? Gaat ook de Gemeente duidelijke nulmetingen doen? Zie artikel 19 Erfgoedverordening.
Zie antwoord bij vraag 10. De ontwikkelaars zullen nulmetingen gaan doen. Veldboom heeft aangegeven dat zij werkt met een grondverdringend boorsysteem, wat een trillingsvrij funderingsysteem is.

Vraag 21 (van bewoners Werkeiland): 3 - BALANS in Bouwplannen en Erfgoedbelangen en de communicatie daarover: 3A – Op de Bewonersavond van 26 jan 2009 met weth. Job Fackeldey blijkt dat er een overeenkomst is met een projectontwikkelaar met aantallen woningen. Wij willen nu wel eens afronding van dit dossier! Maar de toelichting op het bestemmingsplan (met aantallen) blijkt juridisch niet bepalend te zijn! Dat argument wordt recentelijk ook weer gebruikt! Wat is dan de waarde van een uitgebreide toelichting? Of worden wij daarmee afgeleid?
Een bestemmingsplan bestaat uit de volgende drie onderdelen: een plankaart, planregels en een toelichting. De planregels en de plankaart vormen samen het juridisch bindende deel van een bestemmingsplan en de toelichting heeft geen bindende kracht. De plankaart en voorschriften bieden juridisch gezien de rechtszekerheid voor omwonenden, maar ook voor ontwikkelende partijen en de gemeente. Bij onduidelijkheden over de inhoud van planregels kan de toelichting, echter wel uitkomst bieden. Het bestemmingsplan staat een woongebouw toe, en er is geen regel over het aantal woningen opgenomen. De plankaart en planregels zijn daarmee duidelijk en aan de toelichting komt in dit geval geen betekenis toe. Dat in de toelichting is opgenomen dat in het complex ruimte is voor 8 appartementen is geen beperking, er mogen meer woningen vanuit de regels worden gerealiseerd.

Vraag 22 (van bewoners Werkeiland): 3 - BALANS in Bouwplannen en Erfgoedbelangen en de communicatie daarover: 3b – Uit de Structuurvisie (2015) blijkt dat de gemeente plannen heeft met het Werkeiland. Gedacht wordt aan aanvullende (in de schaal passende) woningbouw, bedrijfjes en horeca die horen bij de ligging aan het water en de jachthaven.
De adviezen van de Welstandscommissie en Erfgoedcommissie wijzen ook keer op keer op de noodzaak van passende bouw in deze omgeving: “Omvang en vorm van de geplande gebouwen schaadt de ensemblewaarde van het Werkeiland”. Het negatief advies over de LEVAGO-locatie van de Welstandscommissie van 15 okt 2020 is voor deze bijeenkomst naar de Raad gegaan. Hieruit blijkt op 7 belangrijke punten een niet akkoord! Welke argumenten hanteert het College om deze adviezen steeds weer niet te volgen?
De status van de welstandsbeoordeling met betrekking tot de plannen van Levago en Veldboom gaan over conceptaanvragen. Er is tot op heden nog geen formele aanvraag ingediend door Levago en Veldboom heeft zijn formele aanvraag ingetrokken en een nieuwe conceptaanvraag voorgelegd. Het College heeft dan ook nog geen formeel besluit genomen.

Op dit moment is Welstand nog niet akkoord met beide plannen. Het is aan de ontwikkelaars om een akkoord te bereiken bij Welstand. Mocht dit niet lukken, dan is het college in principe formeel bevoegd om gemotiveerd af te wijken van het Welstandsadvies. Deze fase is op dit moment nog niet aan de orde.

Het Welstandsadvies van Levago is als bijlage 13 en van Veldboom als bijlage 14 bijgevoegd.