Collegereactie Motie inzake Werkeiland

Document:	Bestemmingsplan Lelystad – Haven Werkeiland
Onderwerp:	Nieuwbouwplannen
Portefeuillehouder:	Wethouder Schoone
Datum:	29-01-2021
Van:	GL, CU, PvdA, D66

Op 9 februari staat een raadssessie gepland inzake verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan Lelystad – Haven Werkeiland.
Voor deze sessie hebben de fracties van GL, CU, PvdA, D66 onderstaande motie aangekondigd:

Motie:
Datum raadsvergadering: … februari 2021
Agendapunt: Bestemmingsplan Werkeiland
Onderwerp: nieuwbouwplannen

De raad van de gemeente Lelystad in vergadering bijeen,

constaterend dat:
- er op twee locaties voorstel liggen voor nieuwbouwplannen op het werkeiland;
- er een contractuele overeenkomst is met Levago over bebouwing van een locatie en Veldboom de voormalige PTT – locatie invult;
- deze plannen veel bezwaren oproepen bij bewoners van het werkeiland;

overwegend dat:
- de Eilandraad vanuit de bewoners waardevolle ideeën heeft neergelegd voor het vervolgtraject mbt de bouwplannen;
- deze, naast enkele andere kwesties, nadere concretisering via een raadsuitspraak rechtvaardigen;

draagt het college op:
1. als kaders voor herziene planontwikkeling van de locatie Levago naast laagbouw, qua maat, schaal en uitstraling passend bij de bestaande bebouwing met maximaal twee bouwlagen met kap tevens mee te geven:
    a. een stedenbouwkundige setting waarin er een relatie blijft bestaan tussen het groene binnengebied, dus meerdere bouwblokken met tussenruimte;
    b. als het gaat om de eventuele schadepositie en risico's daaromtrent die in dit dossier kan ontstaan in ieder geval die te baseren op onafhankelijke externe expertise;
    c. indien Levago afziet van realisatie met deze kaders allereerst te verkennen of met Centrada tot een goede invulling van deze locatie kan worden gekomen;
2. op basis van met de Eilandraad gedeelde opdrachtverlening nieuw onafhankelijk onderzoek (waar nodig als second opinion) te doen naar de verkeersintensiteit, leefbaarheid en veiligheid in relatie tot de beschermde status van het werkeiland, zowel in de bouwfase als de definitieve eindsituatie;
3. de bewoners van het werkeiland verenigd in de Eilandraad via gestructureerd overleg nauw te betrekken bij de verdere ontwikkeling van de (beide) plannen;
4. hoewel daartoe geen verplichting bestaat over inhoudelijke kaders en de uitwerking van het alternatieve plan advies in te winnen bij de Erfgoedcommissie en te koersen op een positief advies voor het te realiseren bouwplan;

en gaat over tot de orde van de dag.

Deze motie is ingediend door de fracties van
GroenLinks, CU, PvdA en D66

Sjaak Kruis, Jarno Volmer, Emiel van der Herberg, Diane Bergman

Pre-advies college:
Het college ontraadt deze motie.

Toelichting op pre-advies college:
Naar het oordeel van het college mist in de opsomming van de constateringen het volgende:
- 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.

Ter overweging:
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.

Ten aanzien van “draagt het college op”
Ad 1. Herziene planontwikkeling
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.

Het college meent dat het nemen van formele besluitvorming hieromtrent kan worden gekwalificeerd als een dergelijke belemmerende handeling.

Verder merkt het college op dat aan het gebied een monumentale status wordt toegedacht die niet kloppend is met hoe de werkelijkheid in het verleden was. In het verleden was sprake van behoorlijke verdichting op Werkeiland, en stond er bebouwing, ook op de kavels welke nu met groen zijn ingevuld.

Het is voor het college mogelijk om nogmaals in gesprek te gaan met Levago en ontwikkelaar is bereid tot onderhandeling. Levago heeft hiervoor reeds het volgende aangegeven:
Levago 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.

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 1a. Meerdere bouwblokken met tussenruimte, instandhouding groene setting.
Hierbij geldt dat hoe ruimer de stedenbouwkundige opzet, hoe minder opbrengsten dit genereert, waardoor de restschade oploopt.

Ad 1b. Inschakelen externe partij
College zal bij het laten vaststellen van de schade 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 1c. Herontwikkeling met Centrada
Herontwikkeling met sociale woningbouw leidt tot minder opbrengsten en een hogere restschade en wordt daarmee niet wenselijk geacht.

Ad 2. Onafhankelijk onderzoek naar verkeersintensiteit, leefbaarheid en veiligheid, zowel in de bouwfase als de definitieve eindsituatie;

- Bouwfase voor Veldboom:

Het college heeft tijdens de bouwfase de situatie qua leefbaarheid, veiligheid etc. reeds opgelost voor Veldboom. Het voorstel hierin is om een tijdelijke afslag te maken voor bouwverkeer vanaf de Houtribweg.

- Bouwfase Levago

Het college heeft nagedacht om 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. 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 er geen bouwverkeer bij de Pionierstraat hoeft te komen.

- Na de bouwfase

Voor de verkeersintensiteit na de bouw heeft het college reeds een onafhankelijk onderzoek laten doen door Bonotraffics, welke als conclusie heeft dat de wegen de toename van het verkeer door de toevoeging van de appartementen aankunnen. Het college kan desgewenst een second opinion bij een ander onafhankelijk bedrijf laten uitvoeren. De verkeersintensiteit heeft overigens niets te maken met de beschermde status van het Werkeiland.

Ad 3. De bewoners van het Werkeiland via gestructureerd overleg nauw te betrekken bij de verdere ontwikkeling van de (beide) plannen

Het college informeert de bewoners reeds over de lopende ontwikkelingen. Wanneer het gaat om herziene planvorming voorziet het college een langdurig traject gezien het verschil in huidige bouwmogelijkheden en hetgeen de bewoners op Werkeiland wensen.

Ad 4. Advies inwinnen bij de Erfgoedcommissie

Hoewel de betreffende percelen niet zijn aangewezen als gemeentelijk monument en een adviesaanvraag formeel geen onderdeel uitmaakt van de procedure, vraagt het college de Erfgoedcommissie om advies. Dit gebeurt nu ook al bij de lopende plannen.