**INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD**

Nummer: 36

| | |
|---|---|
| Portefeuillehouder: | P. van Dijk |
| Portefeuille: | |
| Programma: | 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing |
| Taakveld: | 8.1 Ruimtelijke ordening |
| | |
| Datum: | 7 februari 2023 |

**Onderwerp:** Stand van zaken ruimtelijke ontwikkelingen Werkeiland

**DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:**
De informatienota over de stand van zaken rond de ruimtelijke ontwikkelingen van het Werkeiland.

**INLEIDING**
Voor het Werkeiland is op 7 oktober 2020 door omwonenden een verzoek ingediend om het bestemmingsplan Lelystad - Haven Werkeiland (daterend uit 2010) zodanig te wijzigen dat hoogbouw niet langer wordt toegestaan. Op 22 oktober 2020 is het verzoek aangevuld met een addendum, waarin gesteld wordt dat de geldigheidsdatum van het bestemmingsplan Lelystad – Haven Werkeiland verlopen zou zijn en dat er een nieuw bestemmingsplan opgesteld zou moeten worden, waarin de van monumentenaanwijzing uitgezonderde kavels meegenomen moeten worden. Op 12 december 2020 is door de Eilandraad een petitie uitgereikt aan de (toenmalige) wethouder en een aantal raadsleden. Het ingediende verzoek (inclusief addendum) en de petitie zijn als bijlage 1 en 2 bijgevoegd.

De raad heeft naar aanleiding van dit verzoek in diverse raadsessies het (toenmalige) college opgedragen om overleg te plegen met de ontwikkelaar Levago over de bouwplannen aan de Oostvaardersdijk. De overleggen waren erop gericht om op het Werkeiland te komen tot het realiseren van een lagere bouwhoogte en over de daaruit voortvloeiend schade. Het college heeft de raad tussentijds meermaals geïnformeerd over de uitvoering van de toezeggingen voor het bouwplan van Levago en andere bouwplannen op het Werkeiland via diverse informatienota's.

Daarnaast heeft het college op 5 oktober 2021 een raadvoorstel ingediend over het verzoek tot wijziging van bestemmingsplan (bijlage 3, VB 05-10-2021). De raad heeft dit voorstel tijdens twee raadsessies (d.d. 7 december 2021 en 21 december 2021) besproken. Bij de behandeling van de stukken in de raadsvergadering van 8 februari 2022 heeft de raad besloten de besluitvorming te verdagen. Dit om het college nogmaals in de gelegenheid te stellen in onderhandeling te gaan met de projectontwikkelaar over het laten vervallen van de plannen en eventuele compensatie van (gemaakte) kosten. De gemeente heeft begin maart 2022 aan projectontwikkelaar Levago een uiterste bod gedaan. De projectontwikkelaar heeft per mail laten weten hiermee niet in te stemmen en na 16 maart 2022 niet meer in onderhandeling te gaan.

Het huidige college heeft na haar aantreden op 5 juli 2022 nauwkeurig onderzocht welke ruimte gevonden zou kunnen worden voor college en raad om een besluit te nemen dat in lijn ligt met de onderliggende motivatie voor het indienen van de motie. Daarvoor zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en is opnieuw contact gezocht met projectontwikkelaar Levago om nogmaals te proberen tot een oplossing te komen. Tijdens het overleg van 21 november 2022 met de nieuwe wethouders heeft de projectontwikkelaar duidelijk en ondubbelzinnig te kennen gegeven niet langer te willen onderhandelen met de gemeente en over te willen gaan tot bouwen.

**KERNBOODSCHAP**

In het dossier Werkeiland is al het mogelijke gedaan om de ruimte te vinden om tot een nadere afweging te komen en daarmee te komen tot een resultaat dat in lijn ligt met wat ten grondslag ligt aan de motie. In deze informatienota treft u daarom de volgende informatie over de stand van zaken Werkeiland:

1. Uitkomst onderhandelingen met ontwikkelaar over plan Levago, Oostvaardersdijk
2. Plan Veldboom, Sluisstraat;
3. Nieuwbouwontwikkeling Houten Kamp, Sluisstraat/Oostvaardersdijk;
4. Communicatie met Eilandraad en overige bewoners Werkeiland.

## 1. Uitkomst onderhandelingen met ontwikkelaar over Plan Levago, Oostvaardersdijk

Het plan aan de Oostvaardersdijk van ontwikkelaar Levago betreft het plan New Dock (bijlage 4). Het gaat hierbij om 44 appartementen met een bouwhoogte van 4 lagen plus een kap. Ter uitvoering van het raadsbesluit van o.a. 9 maart 2021 heeft het college over het bouwplan meerdere gesprekken gevoerd met de ontwikkelaar. Ook heeft het college medio 2021 de planschade laten berekenen en de alternatieven verkend. Hierover is de raad geïnformeerd via een besloten sessie op 7 september 2021 en via de bijlagen van het raadsvoorstel van 5 oktober 2021 (bijlage 3).

Vervolgens heeft het college tijdens de raadsessie op 21 december 2021 toegezegd opnieuw in gesprek te gaan met de ontwikkelaar. Voorafgaand aan dit gesprek heeft het college de residuele grondwaarde laten berekenen. Over het rapport met de berekening van de residuele grondwaarde en gedane voorstellen bent u geïnformeerd op 3 februari 2022 via een geheime informatienota (n.74, bijlage 5), waarop u tijdens de raadsvergadering van 8 maart 2022 het college nogmaals heeft opgedragen om in gesprek te gaan met de ontwikkelaar over de mogelijkheden voor aanpassing van het bouwplan of aankoop van de betreffende kavel door de gemeente.

Ondanks langdurige onderhandeling met ontwikkelaar Levago en uitgebreide onderzoeken zijn de gemeente en de ontwikkelaar niet tot overeenstemming gekomen over de schadevergoeding. Op 4 maart 2022 is hierover correspondentie geweest, waarin de ontwikkelaar kenbaar heeft gemaakt zich niet te kunnen vinden in het op 1 maart 2022 door de gemeente toegestuurde aanbod. De ontwikkelaar heeft hierop gereageerd met een laatste tegenvoorstel bestaande uit een financiële vergoeding in combinatie met een bouwclaim elders. Het college heeft dit tegenvoorstel afgewezen omdat dit tegenvoorstel de getaxeerde waarde ver overstijgt. Hierna zijn de onderhandelingen door de ontwikkelaar beëindigd. De betreffende correspondentie vindt u in bijlage 6.

In de email van d.d. 4 maart 2022 heeft de ontwikkelaar ook gemeld dat hij het bouwplan verder uit gaat werken (bijlage 6). De ontwikkelaar heeft ook aangegeven binnenkort te starten met de verkoop van de appartementen door middel van het plaatsen van verkoopborden op de locatie. Bij voldoende verkoop gaat de ontwikkelaar over tot de aanvraag van een omgevingsvergunning. Als de aanvraag voor de omgevingsvergunning voldoet aan het geldende bestemmingsplan, dan dient het college de omgevingsvergunning te verlenen.

Het nieuwe college heeft op 21 november 2022 een gesprek gevoerd met de ontwikkelaar Levago. Doel van dit gesprek was kennis te maken met de ontwikkelaar en te onderzoeken of er ruimte is voor heropening van de onderhandelingen.

Ter voorbereiding op dit gesprek is het college op zoek gegaan naar ruimte voor college en raad om tot besluitvorming te komen waarbij rekening is gehouden met de onderliggende motivatie voor het indienen van de motie. Daarom heeft het college verschillende onderzoeken en een analyse van de mogelijke juridische en financiële consequenties van een eventueel voorbereidingsbesluit laten uitvoeren.

Advocatenkantoor AKD komt in zijn analyse tot de volgende conclusie: “Wij zijn tot de conclusie gekomen dat de gemeente voor grote juridische en financiële risico’s wordt gesteld indien een voorbereidingsbesluit tot stand wordt gebracht dat – omwille van de wensen van de omwonenden en het historische erfgoed – een (gedeeltelijk) belemmering vormt voor de door Levago beoogde ontwikkeling.” Zie voor de volledige advisering respectievelijk bijlage 7 van AKD-advocaten en bijlage 8 van VKZ-adviseurs.

Ook is een onderzoek uitgevoerd naar de ruimte die de gemeente heeft bij een eventueel vervolg op de onderhandelingen in het kader van Europese regels met betrekking tot Staatssteun. Zie hiervoor bijlage 9 van De Haan-advocaten. De ontwikkelaar heeft tijdens het gesprek van 21 november 2022 nogmaals aangegeven dat hij niet verder wil onderhandelen en dat hij de verkoop en de bouw van de appartementen gaat voorbereiden. Zie bijlage 10 voor het verslag van de bespreking.

Daarnaast heeft de Hoge Raad op 26 november 2021 een arrest gewezen over de verkoop van een onroerende zaak door overheidslichamen. Het komt erop neer dat de overheid bij grondverkopen is gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name het gelijkheidsbeginsel (Artikel 3:14 BW). Hierdoor is het voor gemeentes een stuk lastiger om gemeentegronden één-op-één te kunnen verkopen aan een ontwikkelaar. Onderdeel van de overeenkomst met Levago is de verkoop van 1.468 m2 gemeentegrond.

Het college heeft mede op grond van deze analyses, adviezen en ontwikkelingen geconcludeerd dat voor het nemen van een voorbereidingsbesluit geen ruimte is en dat dit daarom geen begaanbare weg is. Daarnaast is in het gesprek met de ontwikkelaar op 21 november 2022 duidelijk geworden dat de ontwikkelaar ‘niet langer met de gemeente wenst te onderhandelen en over wil gaan tot bouwen’.

**2. Nieuwbouwontwikkeling Houten Kamp, Sluisstraat/Oostvaardersdijk**
In april 2022 is de bouw van de Houten Kamp succesvol afgerond door bouwbedrijf Gebroeders Post uit Urk. Het betreft vier half vrijstaande woningen (2-1 kapwoningen) gebouwd in de stijl van de oorspronkelijke houten barakken (Zie bijlage 11). Oorspronkelijk waren er zes houten barakken op het Werkeiland gevestigd. Hiervan resteren er op dit moment nog vier. De woningen zijn nu in de verkoop.

**3. Plan Veldboom, Sluisstraat**
Het bouwplan van projectontwikkelaar Veldboom aan de Sluisstraat (locatie van het voormalig PTT-gebouw) bevat 23 vrije sector huurappartementen en een half verdiepte parkeergarage (bijlage 12). De ontwikkelaar moet voor het realiseren van het bouwplan extra grond van de gemeente aankopen. Hierover is de gemeente met de ontwikkelaar in onderhandeling. In verband met het volgen van de Bibob procedure zijn deze onderhandeling tijdelijk opgeschort.

**4. Communicatie met Eilandraad en overige bewoners Werkeiland**
De bewoners van het Werkeiland worden met nieuwsbrieven en mails op de hoogte gehouden van de stand van zaken.

**VERVOLG**
1. Projectontwikkelaar Levago heeft aangegeven dat hij de voorbereidingen voor de bouw gaat treffen. Hierbij wil hij starten met het plaatsen van de verkoopborden. Bij voldoende verkoop vraagt de ontwikkelaar de omgevingsvergunning aan. Zodra de omgevingsvergunning wordt aangevraagd worden de raad en bewoners hierover geïnformeerd.

2. Wanneer projectontwikkelaar Levago overgaat tot de aanvraag van een omgevingsvergunning kunnen de belanghebbenden gebruik maken van de juridische middelen voor bezwaar en beroep die de wet daarvoor beschikbaar stelt.
3. Indieners en belanghebbenden van het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan worden geïnformeerd over de ontwikkelingen rond de besluitvorming over het verzoek.

**BIJLAGEN**

1. 20210309 Verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan Lelystad – Haven
2. 20201212 Petitie 'Behoudt het erfgoed Werkeiland Lelystad'
3. 2021-10-05 VB - Besluit ontwikkeling Werkeiland -Levago def
4. 20210423 Plan Levago
5. GEHEIM 20220201 Raadsinformatienota 74 m.b.t. Werkeiland
6. 220304 Mailwisseling Levago - gemeente
7. GEHEIM 20221006 Memo AKD evt. voorbereidingsbesluit
8. GEHEIM 20221018 VKZ rapport financiële consequenties Voorbereidingsbesluit
9. GEHEIM 20221101 Advies De Haan Advocaten staatssteun
10. GEHEIM 20221121 Verslag bestuurlijk overleg met Levago
11. 20210111 Situatietekening Houten Kamp
12. 20210118 Bouwplan Veldboom Sluisstraat;