

[REDACTED]

uw brief van 26 oktober 2020	uw kenmerk	ons kenmerk U20-119399	datum 10 november 2020
behandeld door H Dikken	doorkiesnummer	bijlagen	dossiernummer
onderwerp Uw brief van 26 oktober 2020, inzake vragen over de Informatienota Werkeiland (kenmerk 20-123)			pr-nummer

Geachte [REDACTED],

Onder dankzegging voor uw aandacht voor de informatienota over Werkeiland in uw brief van 26 oktober 2020 gaan wij hieronder puntsgewijs in op de door u aangehaalde onderwerpen.

Toenemende verkeersintensiteit van het verkeer door bebouwing ontwikkellocaties en verzakking

U heeft vragen over de toenemende verkeersintensiteit tijdens en na de bouw van de ontwikkelingen en u vraagt zich hoe gemeente omgaat met schade als gevolg van de bouw van de ontwikkelingen.

De genoemde aantallen verkeersbewegingen door (toekomstige) bewoners geven niet het beeld van veel verkeersdrukke (aantallen komen overeen met een drukke woonstraat). Werkeiland wordt daardoor zeker niet een van de drukste verkeerspunten van Lelystad. Van het gebied zijn geen verkeerstellingen beschikbaar.

Ten aanzien van de ontwikkeling aan de Sluisstraat proberen we het bouwverkeer via een andere weg dan de Oostvaardersdijk naar de bouwlocatie te laten gaan. Mocht dit niet uitvoerbaar zijn, dan zijn opties als transport van bouwmaterialen met kleinere voertuigen via de Sluisstraat denkbaar. Voor de ontwikkeling aan de Oostvaardersdijk geldt dat het bouwverkeer wel via de Oostvaardersdijk moet rijden.

Voor beide ontwikkellocaties geldt dat de gemeente, Levago en Veldboom Vastgoed hierin hun verantwoordelijkheid nemen en zorgdragen voor een goede vastlegging van de huidige situatie om zo later vast te kunnen stellen of er door het bouwverkeer sprake is van verzakkingen.

Doelgroep

U vraagt waarom de gemeente heeft gekozen voor de doelgroep starters als het gaat om de ontwikkeling aan de Sluisstraat.

De doelgroep die door de ontwikkelaar is beoogd zijn niet alleen starters, maar ook senioren en expats (die bijvoorbeeld in het vaarseizoen er veel op uitgaan of een deel van het jaar in het buitenland verblijven, maar wel hun basis hebben in Nederland). Verder zijn deze appartementen ook geschikt voor andere doelgroepen, zoals 1 en 2-persoonshuishoudens zonder focus op een tuin.

De verwachting is dat jongeren een voorkeur hebben voor woningen die meer centraal gelegen zijn en dicht bij voorzieningen worden gebouwd. Deze doelgroep wordt o.a. gefaciliteerd middels woningbouw in het Stadshart, Stationsomgeving en Lelycentre.

Werkeiland, gemeentelijk monument

U vraagt waarom de gemeente heeft gekozen om Werkeiland tot monument te verklaren.

De afgelopen jaren is naar aanleiding van sloop- en/of ontwikkelingsplannen bij verschillende gebouwen of objecten in Lelystad een maatschappelijke discussie ontstaan over de vraag of het betreffende gebouw op grond van de mogelijke (cultuur)historische relevantie behouden moest blijven.

Deze discussie heeft duidelijk gemaakt dat de toekenning van de status van gemeentelijk monument helderheid kan verschaffen over de lokale cultuurhistorische waarde van een gebouw of een object en de mate van bescherming die aan deze waarde wordt toegekend. De aanwijzing tot gemeentelijk monument kan er zo aan bijdragen dat de bijzondere stedenbouwkundige, de cultuur- en architectuurhistorische elementen van Lelystad voor de toekomst behouden blijven.

Anderzijds kan de aanwijzing mogelijk bepaalde consequenties hebben voor de eigenaar en/of gebruiker. Om die reden moet een aanwijzing terughoudend en op basis van een zorgvuldige afweging plaats vinden.

In 2007 is in opdracht van de gemeente Lelystad een inventarisatie gemaakt van de cultuurhistorische elementen in de gemeente Lelystad. Bij deze inventarisatie is gebruik gemaakt van een aantal criteria voor het beoordelen van gebouwen. Denk hierbij aan architectuurhistorische, cultuurhistorische of stedenbouwkundige waarde en aan zeldzaamheid of gaafheid. Werkeiland is daarbij aangemerkt als een bijzondere uitdrukking van het pionierskarakter van de naoorlogse inpolderingsgeschiedenis van Nederland. Door de onderlinge ruimtelijke en functionele samenhang tussen de dijk, de woningen, de sluis en het gemaal Wortman heeft het gebied een ensemblewaarde. De ensemblewaarde is de waardering van het bij elkaar passend geheel van samengestelde delen.

Wij vinden het van belang om het bijzondere karakter van Werkeiland zo veel mogelijk voor de toekomst te behouden en hebben daarom besloten om onderdelen van het Werkeiland de status te geven van gemeentelijk monument. Het gaat hierbij om vier gebieden: het stenen kamp, de houten woningen aan de sluis, het sluisencomplex met het gemaal Wortman en de woningen ten noordoosten van het gemaal.

De panden die zijn gerealiseerd na 1967 zijn bij de aanwijzing buiten beschouwing gelaten omdat de cultuurhistorische meerwaarde ontbreekt of omdat de historische afstand, en dus het overzicht dat nodig is voor een kwalitatief oordeel, ontbreekt. Op Werkeiland zijn verder ontwikkellocaties aanwezig die conform het vigerende bestemmingsplan bebouwd kunnen worden. De bestemmingsvlakken van deze ontwikkellocaties waarvan de uitstraling en architectuur voor de nieuwbouw publiekrechtelijk is geregeld zijn niet meegenomen in het voornemen tot aanwijzing van gemeentelijk monument.

Museumeland

U stelt in uw brief dat Werkeiland een museumeland is. In artikel 1 van de erfgoedverordening van de gemeente Lelystad 2010, wordt een gemeentelijke monument als volgt omschreven:

1. zaak, die van algemeen belang is wegens zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde;

2. terrein dat van algemeen belang is wegens een daar aanwezige zaak bedoeld onder 1;

Het begrip 'beschermd stadsgezicht' of 'museum' wordt in de verordening niet genoemd. Daarmee ontbreekt in de verordening een juridische grondslag om het gehele Werkeiland een formele status te geven van een museumeland.

Geen visie bij gemeente

U geeft aan dat de gemeente op twee gedachten hinkt en dat hier sprake is van een contradictie, museum of bouwgrond. Voor één woning aan de Oostvaardersdijk geldt dat deze een museumfunctie zal krijgen, de ontwikkellocaties zijn opgenomen in het bestemmingsplan en buiten de monumentale status gelaten en de formele status als museumeiland ontbreekt, zoals hierboven is gedeut. Dit houdt concreet in dat er op de ontwikkellocaties conform bestemmingsplan en passend binnen het beeldkwaliteitsplan ontwikkelingen mogelijk zijn. Van een contradictie is volgens het college dan ook geen sprake,

Herziening bestemmingsplan

Verder vraagt u ons om het bestemmingsplan te herzien. Hiervoor is een verzoek gestuurd aan de raad door andere bewoners op het Werkeiland om dit gerealiseerd te krijgen. De raad heeft het college opdracht gegeven om met een raadsvoorstel hiervoor te komen. De uitkomst hiervan kunnen wij met u en alle andere bewoners op Werkeiland delen.

Acht atelierwoningen op locatie Sluisstraat versus plan van Veldboom Vastgoed

Ook geeft u aan dat in de informatienota staat dat op de locatie een gebouw was voorzien van acht atelierwoningen. In het bestemmingsplan zijn geen aantallen opgenomen, in de Woonvisie zijn wel de acht atelierwoningen vermeldt. Dit heeft te maken met een eerder plan van een andere ontwikkelaar en is daarmee als beoogde invulling van dit gebied opgenomen. Veldboom Vastgoed is uitgegaan van de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan, waardoor het voor hen mogelijk is om op die locatie 23 appartementen te realiseren.

Out of the box

U vraagt de gemeente out of the box te denken en de grond die bij ontwikkelaars in eigendom is te ruilen met een andere locatie.

Het gaat hier om ontwikkellocaties die in private eigendom zijn. Sinds 2010 bestaan voor deze locaties directe bouwtitels. Hier zijn sindsdien geen planologische wijzigingen of beperkingen in aangebracht. Het nu nog veranderen of annuleren van deze ontwikkelingen brengt grote financiële schade (niet alleen planschade) met zich mee voor de ontwikkelende partijen, welke uiteindelijk verhaald zullen worden op de gemeente. Daarnaast is het in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel om vanuit de zijde van de gemeente in een zo laat stadium de ontwikkeling feitelijk onmogelijk te maken door bijvoorbeeld een proces van ruiling in te zetten.

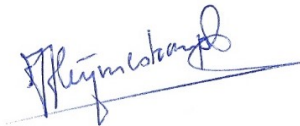
Wij zullen deze antwoordbrief toevoegen aan de agendastukken van de raad over de behandeling van de Informatienota Werkeiland.

Hoogachtend,

het college van de gemeente Lelystad,

de locosecretaris,

de burgemeester,



J. Heijmeskamp



H.M. Meijdam