INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 286

Portefeuille:	Schoone
Programma:	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.1. Ruimtelijke ordening
Datum	6-10-2020

Onderwerp:
Nieuwbouwontwikkelingen op het Werkeiland in relatie tot historische besluitvorming

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:
De nieuwbouwontikkelingen op het Werkeiland in relatie tot historische besluitvorming.

INLEIDING:
Nadat plannen en ontwikkelingen m.b.t. het Werkeiland jarenlang (in ieder geval voor de buitenwereld) stil hebben gelegen, is daar nu weer beweging in. Sterker: een aantal ontwikkelingen waaraan achter de schermen is doorgewerkt, bevindt zich in een stadium van nadere uitwerking en/of besluitvorming en komt nu – nagenoeg gelijktijdig - naar buiten. Het gaat om:

A. Ontwikkeling Veldboom Vastgoed voor de Sluisstraat (oude PTT-complex)
B. Ontwikkeling Levago aan de Oostvaardersdijk
C. Ontwikkeling Oostvaardersdijk 15

Ontwikkelingen op het Werkeiland kunnen, mede vanwege de aanwijzing tot cultuur-historisch erfgoed (gemeentelijk monument) rekenen op een kritische beschouwing. Een aantal fracties heeft voor de ontwikkeling aan de Sluisstraat reeds vragen. Hiervoor is een zorgvuldig oordeel over de voorliggende ontwikkelingen nodig. Het te doorlopen proces is in deze notitie op een rij gezet met daarbij aangegeven wat eerder ten aanzien van het Werkeiland is besloten. Dit geeft de kaders aan waaraan plannen en ontwikkelingen op het Werkeiland worden getoetst. Deze nota geeft niet alleen uw raad, maar ook de bij het Werkeiland betrokkenen en belanghebbenden inzicht en duidelijkheid over de positie van college, raad, Welstandscommissie en Erfgoedcommissie.

Deze informatienota bevat achtereenvolgens:

(I) een opsomming van de beschrijving van de ontwikkelingen,
(II) de historische besluitvorming m.b.t. het Werkeiland,
(III) actuele ontwikkelingen Werkeiland afgezet tegen historische besluitvorming en te doorlopen procedure/proces
(IV) communicatie.

KERNBOODSCHAP:

I – Korte omschrijving actuele ontwikkelingen Werkeiland

A. <u>Ontwikkeling Veldboom Vastgoed aan de Sluisstraat (voormalig PTT-complex)</u>

1. <u>Omschrijving Eerste Plan van Veldboom Vastgoed (de aanvraag voor deze omgevingsvergunning is ingetrokken)</u>
   Veldboom Vastgoed BV heeft een plan ontwikkeld voor 29 huurappartementen aan de Sluisstraat. Voor het parkeren op eigen terrein was extra grond benodigd. Het gebouw is drie lagen hoog en is gevarieerd in dakopbouw, waardoor op bepaalde plekken de hoogte werd overschreden. Ook werd de bestemmingsplanvlek met 3 meter overschreden. Het gebouw was 3,5m smaller gemaakt en 2m breder, waardoor het minder impact op de omgeving zou moeten hebben, maar de ontwikkelaar over de bestemmingsplanvlek heen ging,

   Voor dit plan was door Veldboom Vastgoed een aanvraag voor een omgevingsvergunning gedaan, er heeft een opschorting plaatsgevonden om eerst de bewoners te informeren. Vervolgens is de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingetrokken.

2. <u>Omschrijving Tweede Plan van Veldboom Vastgoed</u>
   Veldboom Vastgoed BV gaat - maar heeft dit nog niet gedaan - een nieuw plan indienen wat past binnen het bestemmingsplan, met ca. 23 appartementen, ondergronds parkeren en een aantal parkeerplekken op maaiveld.

B. <u>Ontwikkeling Levago aan de Oostvaardersdijk</u>

De ontwikkeling van Levago betreft een appartementengebouw met 44 appartementen met een ondergrondse parkeerkelder met 51 parkeerplaatsen en 21 parkeervoorzieningen op eigen terrein (zie voor een impressie bijlage 1). Dit plan dateert van 2007 en is destijds als schetsplan voorgelegd aan de welstandscommissie. Met de huidige en nu enige ontwikkelaar is de voormalige overeenkomst omgezet in een nieuw contract.

C. <u>Ontwikkeling Oostvaardersdijk 15</u>

Batavialand gaat samen met de gemeente invulling geven aan de museale functie op het Werkeiland. Het pand aan de Oostvaardersdijk 15 krijgt een functionele en toegankelijke informatiefunctie waarbij ervoor gekozen is om geïnteresseerde bezoekers op een digitale manier mee te nemen in het verhaal over het Werkeiland en het leven van de eerste bewoners van Lelystad. Hiervoor is een subsidiebedrag toegekend door de provincie. De gemeente draagt tevens bij aan de ontwikkeling van de plannen en zorgt onder andere voor de renovatie van de buitenkant van het pand, zodat deze in oorspronkelijke staat kan worden beleefd. Batavialand zorgt voor de ontwikkeling, de exploitatie en het beheer van de informatiefunctie. Vooralsnog gaat het om een tijdelijke invulling voor een periode van 5 jaar. Zie voor een beeld van het pand bijlage 2).

II – Historische besluitvorming

1. **Bestemmingsplan**
   Op 25 maart 2010 is het bestemmingsplan 'Lelystad-Haven Werkeiland' onherroepelijk geworden.



1. De Cornelis (WGB3, reeds gebouwd)
2 en 3. Ontwikkeling Levago. Oostvaardersdijk (WGB2, GD en klein deel van WGB4)
4 Drie ontwikkellocaties (WGB4)
5. Ontwikkeling Veldboom Vastgoed, Sluisstraat (WGB5)
6. pand Oostvaardersdijk 15 (W1)

Bestemmingsplanregels

A. Ontwikkeling Veldboom Vastgoed voor de Sluisstraat (oude PTT-complex)

WGB5. Het bestemmingsplan geeft ontwikkelmogelijkheden aan voor nieuwbouw van een appartementengebouw met een hoogte van 9 meter en het woongebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

B. Ontwikkeling Levago aan de Oostvaardersdijk

WGB2. Het bestemmingsplan geeft ontwikkelmogelijkheden aan voor nieuwbouw van een appartementengebouw met een maximale hoogte van 16 meter, het woongebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd en te worden voorzien van een kap.

GD. Het bestemmingsplan geeft ontwikkelmogelijkheden aan voor nieuwbouw van een appartementengebouw met een maximale hoogte van 16 meter, het woongebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd en te worden voorzien van een kap. Voor de eerste bouwlaag geldt gebouwen ten behoeve van horecabedrijven categorie 1 t/m 3 en detailhandelsdoeleinden; voor de tweede en hogere bouwlaag woningen.

WGB4. Het bestemmingsplan geeft mogelijkheden aan voor nieuwbouw van een woongebouw met een maximale hoogte van 6 meter, het woongebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd en te worden voorzien van een kap.

D. Ontwikkeling Oostvaardersdijk 15

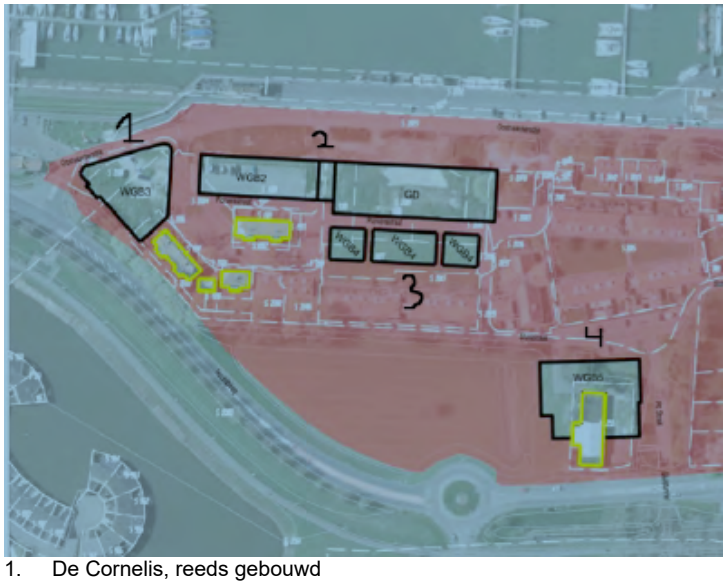
W1. Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd; al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
de hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd; de goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 3,50 m bedragen en een hoofdgebouw dient te zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling ten minste 15° en ten hoogste 25° mag bedragen

2. Welstandsnota, beeldregieplannen en Woonvisie

Gemeente Lelystad heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in de Welstandsnota 2015, “Lelystad geeft ruimte Kwaliteit”. In deze Welstandsnota zijn alle beeldkwaliteitsplannen en beeldregieplannen opgenomen. De Welstandsnota is vastgesteld door de Raad op 1 december 2015.
Beeldregieplannen/Beeldkwaliteitsplannen, BRP 7, Lelystad-Haven Werkeiland is vastgesteld met nummer B05-1260 op 1 december 2015: “Architectuur (stijl, vorm, materiaalgebruik, etc.) verwijzend naar het bestaande werkeiland in een moderne uitvoering”, (zie bijlage 3 voor de stedenbouwkundige uitgangspunten en Welstandscriteria).

3. Gemeentelijk Monument

Op 12 december 2017 heeft het college een besluit genomen om onderdelen van het Werkeiland aan te wijzen als gemeentelijk monument [1]. De in het bestemmingsplan aangegeven ontwikkellocaties zijn uitdrukkelijk niet aangewezen (de omkaderde locaties in bijgaand plaatje).



1. De Cornelis, reeds gebouwd
2. Ontwikkellocatie Oostvaardersdijk van Levago
3. Zijn drie kleinere ontwikkellocaties, bekend als WGB4
4. Ontwikkellocatie Sluisstraat van Veldboom

N.B. Het pand Oostvaardersdijk 15 valt onder het gemeentelijk monument.

4. Cultuurbeleid 2017-2020

Het beleidskader cultureel erfgoed is onderdeel van de beleidsvisie voor het Cultuurbeleid 2017-2020, vastgesteld door de raad op 16 januari 2018. Er wordt verwezen naar het besluit van de raad van 2008 om het principe van behoud door ontwikkeling als uitgangspunt te nemen voor het erfgoedbeleid

5. Kustvisie

Op 12 februari 2020 is de Kustvisie opgesteld en vastgesteld door de raad, waarin de ontwikkellocaties Sluisstraat en Levago aan de Oostvaardersdijk zijn opgenomen.

.

[1] Aanwijzing tot gemeentelijk monument draagt er aan bij dat de stedenbouwkundige, de cultuur- en architectuurhistorische ontwikkeling van het Werkeiland Lelystad-Haven voor de toekomst beter beschermd worden. Het is op grond van de gemeentelijke erfgoedverordening namelijk verboden een gemeentelijk monument te beschadigen of te vernielen of zonder vergunning af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen of te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze, dat het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Samengevat:

Historische besluitvorming	Vastgesteld/Besluit genomen:	Door
Bestemmingsplan “Lelystad-Haven Werkeiland”	25 maart 2010	raad
Aanwijzing gemeentelijk monument	12 december 2017	college
Cultuurbeleid 2017-2020	16 januari 2018	raad
Kustvisie	12 februari 2020	raad

III - Actuele ontwikkelingen Werkeiland afgezet tegen historische besluitvorming en te doorlopen procedure/proces

A. Ontwikkeling Veldboom Vastgoed voor de Sluisstraat (oude PTT-complex)

De ontwikkellocatie van Veldboom Vastgoed is vastgelegd in het vastgestelde bestemmingsplan. Een deel van de grond is in handen van Veldboom Vastgoed, een deel van de grond is in eigendom bij gemeente. Een grondverkoop is de bevoegdheid van het college.

Wanneer de ontwikkelaar met zijn nieuwe plan binnen het bestemmingsplan blijft en niet op monumentale gronden bouwt volgt - wanneer gemeente wil meewerken aan de grondverkoop en Welstand akkoord is- een gebonden beschikking. Een advies van de erfgoedcommissie is in dit geval niet vereist, de erfgoedcommissie mag wel ongevraagd een advies uitbrengen. Het college is bevoegd om dit advies naast zich neer te leggen (zie bijlage 5 voor de positie van de Erfgoedcommissie).

Wanneer ontwikkelaar binnen het bestemmingsplan blijft en wel op monumentale gronden bouwt, is een vergunning vereist en advies van de Erfgoedcommissie noodzakelijk, ook al betreft dit bijvoorbeeld de aanleg van parkeerplaatsen. Het betreft dan ook alleen dat deel waarvoor een advies is vereist, dit geldt niet voor de ontwikkellocatie die buiten de monumentenstatus is gehouden. Een advies van de Erfgoedcommissie is niet bindend, het college is bevoegd om – gemotiveerd – van dit advies af te wijken, zie bijlage 5.

De erfgoedcommissie heeft reeds voor het oude plan van Veldboom een advies aan het college gestuurd. Deze zal worden beantwoord in het licht van de intrekking van dit plan. Het advies is wel reeds doorgestuurd naar de ontwikkelaar, waarbij Veldboom bij het indienen van zijn nieuwe plan hiermee rekening kan houden. Uw raad ontvangt een afschrift van deze beantwoording.

Samengevat:
- Grondverkoop is de bevoegdheid van het college.
- Ontwikkelaar dient een plan in passend binnen het bestemmingsplan; bij akkoord gemeente met grondverkoop en goedkeuring van plan door Welstand volgt een zg. ‘gebonden beschikking’.
- Wordt er gebouwd op aangewezen monumentaal gebied: dan is een vergunning vereist voor alleen dat deel dat monumentaal is, ook al betreft dit bijvoorbeeld alleen parkeerplaatsen. Ook is dan advies van de Erfgoedcommissie noodzakelijk. College kan van dit advies – gemotiveerd – afwijken.
- Erfgoedcommissie kan altijd een ongevraagd advies indienen. College kan daarvan afwijken of naast zich neerleggen.
- Brief van Erfgoedcommissie over advies op in juni jl. gepresenteerde plan van Veldboom wordt door college beantwoord. Een afschrift wordt gestuurd aan raad.

B. Ontwikkeling Levago aan de Oostvaardersdijk

Voor de ontwikkeling van Levago zal een uitgebreide WABO procedure worden doorlopen met een door de raad af te geven Verklaring van geen bedenkingen betreffende het afwijken van de bestemming voor de begane grond van horeca en detailhandel naar wonen.

De monumentale status bij deze ontwikkeling zit op de reeds bestaande weg die op eigen terrein ligt van Levago. Dit dient te worden gecorrigeerd. Verder heeft Levago een deel van de grond in eigendom van WGB4. Voor WGB4 geldt dat hier toekomstige ontwikkelingen niet wenselijk zijn, om zo nog verdere verdichting van bebouwing op het Werkeiland te voorkomen. Door het laten vervallen van de ontwikkellocaties WGB4 kunnen deze gronden toegevoegd worden aan de monumentale status.

Samengevat:
- Voor deze ontwikkeling wordt een uitgebreide WABO-procedure doorlopen met een Verklaring van geen bedenkingen van de raad voor de afwijking op de begane grond
- Er moet door het college een correctie worden uitgevoerd om de monumentale status op de weg uit het gemeentelijk monument te halen en het resterende deel van WGB4 toe te voegen aan het gemeentelijk monument.
- Er dient een bestemmingsplanwijziging voor resterende deel WGB4 te worden uitgevoerd, hetgeen door de raad wordt vastgesteld.
- De Erfgoedcommissie wordt gevraagd een advies uit te brengen alleen over het deel dat in de monumentenstatus is opgenomen (de weg).

C. Ontwikkeling Oostvaardersdijk 15
De ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan omdat de woonfunctie wordt omgezet naar een maatschappelijke functie. Het projectplan gaat voorlopig uit van een instandhoudingsperiode van 5 jaar.

Omdat er sprake is van een bestaand pand zal een reguliere omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Dit is een bevoegdheid van het college. De raad hoeft niet te worden gevraagd om een ‘verklaring van geen bedenkingen’ af te geven.

Een advies van de erfgoedcommissie is vanwege de monumentale status van het pand noodzakelijk.

Samengevat:
- Er moet voor deze ontwikkeling een reguliere omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de functiewijziging naar maatschappelijke functie.
- Een advies van de Erfgoedcommissie is noodzakelijk vanwege de monumentale status.

D. Overige processtappen
1: Parkeren in bestemmingsplan
Ten aanzien van het parkeren moet een aantal zaken in het bestemmingsplan aangepast worden, omdat parkeren in het huidige bestemmingsplan nog niet is geregeld. Hiervoor is het college voornemens om een voorbereidingsbesluit of een bestemmingsplanwijziging voor te leggen aan de raad.

Samengevat:
- College is voornemens om een voorbereidingsbesluit of een bestemmingsplanwijziging voor te leggen aan de raad inzake parkeren.

2. De Woonvisie bevat verouderde factsheets.
De Woonvisie zal worden herzien. De verouderde factsheets, die hier onderdeel van vormden en die ontwikkelaars richting gaven aan een ontwikkeling, maar geen status hadden in relatie tot het bestemmingsplan, kunnen hiermee komen te vervallen of worden aangepast. In de factsheet staat bijvoorbeeld aangegeven dat er op de locatie van de Sluisstraat 8 appartementen kunnen worden ontwikkeld. Dit betrof een (destijds beoogde) ontwikkeling van 8 grote atelierwoningen. In het bestemmingsplan staan geen aantallen genoemd.

Samengevat:
- Er wordt gewerkt aan een nieuwe Woonvisie voor de periode 2021-2030, vast te stellen door de raad.
- De factsheets als bijlage bij de huidige Woonvisie hebben geen status bij de beoordeling van nieuwe woningbouwplannen in het gebied.
- Verouderde factsheets laten vervallen of aanpassen c.q. besluiten in hoeverre deze meegenomen moeten worden bij het opstellen van de nieuwe Woonvisie.

3. Nader onderzoek naar gevolgen van beschermingsregimes

In het besluit van het college van 2017 is opgenomen dat nader onderzoek moet worden gedaan naar de mogelijkheden en juridische en financiële gevolgen van diverse beschermingsregimes:

1. Het is vanwege de cultuurhistorische waarde van het Werkeiland van belang om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.
2. Nieuwe ontwikkelingen moeten daarnaast mogelijk blijven. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen zal zorgvuldig moeten worden gekeken naar de bestaande kwaliteiten en daarop worden afgestemd.

Het college zal bespreken hoe het nadere onderzoek de komende periode vormgegeven gaat worden.

Samengevat:
- De vormgeving voor het nadere onderzoek naar mogelijkheden en juridische en financiële gevolgen zal door college worden uitgevoerd.

IV Communicatie

Deze informatienota heeft ten eerste als doel duidelijkheid te scheppen over wat er over het Werkeiland eerder is besloten, welke ontwikkelingen er gaande zijn, wat er dienaangaande (juridisch) wel/niet mogelijk is c.q. welke stappen doorlopen moeten worden en welk orgaan daarin een rol speelt en wat de bevoegdheden van een ieder zijn.

Voor bewoners, betrokken instanties als de erfgoedcommissie en de gemeenteraad is het belangrijk goed op de hoogte te zijn van wat alles wat er aangaande het Werkeiland speelt. Dat is met deze informatienota in kaart gebracht.

De bewoners van het Werkeiland worden geïnformeerd over deze informatienota middels een bewonersbrief, zie bijlage 5.

BIJLAGEN:

1. **IMPRESSIE PLAN LEVAGO**
2. **BEELD PAND OOSTVVAARDERSDIJK 15**
3. **STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN EN WELSTANDSCRITERIA**
4. **POSITIE ERFGOEDCOMMISSIE**
5. **BEWONERSBRIEF**