Fracties van D66, CU, Groen Links en PvdA
t.a.v. de heren S. de Wilde, J. Volmer, S. Kruis en E. van der Herberg

Vertrouwelijk

uw brief van	**uw kenmerk**	**ons kenmerk**	**datum**
			14 december 2021
behandeld door	**doorkiesnummer**	**bijlagen**	**dossiernummer**
S. Kleve			

onderwerp **pr-nummer**
Beantwoording Technische vragen 320 Verzoek tot bestemmingsplan wijziging Lelystad Haven

Geachte heren,

Onderstaand beantwoorden wij de gestelde vragen van raadsleden tijdens en na afloop van de besloten vergadering van 2 december jl.

Technische vragen 320. Verzoek tot bestemmingsplanwijziging Lelystad-Haven Werkeiland (PvdA, d66, CU)

Op 2 december jl. hebben de fracties PvdA, D66 en CU technische vragen gesteld. Hieronder herhalen wij eerst de vraag en geven we vervolgens ons antwoord.

Vraag 1: Graag een overzicht van verkochte percelen ten behoeve van woningbouw welke meer dan twee jaar geleden zijn verkocht maar waarop nog geen ontwikkeling heeft plaatsgevonden.

In dit overzicht worden geen koopovereenkomsten weergegeven, maar exploitatieovereenkomsten (punt 1 en 2) die langer dan twee jaar geleden gesloten zijn. De overeenkomst met ontwikkelaar betreft een exploitatieovereenkomst. Onder punt 3 wordt (wellicht ten overvloede) de ontwikkeling in Bataviahaven genoemd. Er zijn geen koopovereenkomsten van twee jaar of ouder bekend.

- Aanduiding perceel
- Datum transactie
- Koper (en indien niet hetzelfde, huidige eigenaar)
- Verwacht moment ontwikkeling (indien bekend)
- Evt. Bijzonderheden van het geldende bestemmingsplan (Bijv. Monumentale status of oude regels inzake bouwhoogte o.i.d.)
- Inschatting van verwacht risico op weerstand omgeving (laag / normaal / hoog)

Gemeente Lelystad
Stadhuisplein 2
Postbus 91
8200 AB Lelystad
14 0320
www.lelystad.nl

Antwoord:

#	Aanduiding perceel	Datum transactie	Koper	Verwacht ontwikkelmoment	Bijzonderheden	Risico
1	Meerdijkhaven*	Initiële overeenkomst is van 13-12-1999, daarna omgezet in overeenkomst van 13-03-2007.	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
2	Graansteiger*	Initiële overeenkomst is van 13-12-1999, daarna omgezet in overeenkomst van 13-03-2007.	[redacted]	[redacted]		[redacted]
3	Bataviahaven (bouwblok 3, 4 en 5)*, **	Nog niet bekend.	Bekend na gunning tender.	Onbekend	Deze locatie wordt middels een tender in de markt gezet.	[redacted]



*Locaties Meerdijkhaven, Graansteiger en Bataviahaven**



*Bouwblokken Bataviahaven***

GEHEIM - Technische vragen Werkeiland (PvdA)

Tijdens de besloten sessie van 2 december 2021 zijn door de fractie van de PvdA technische vragen gesteld. Hieronder herhalen wij eerst de vraag en geven we vervolgens ons antwoord.

Vraag 2: *Heeft de contractwijziging in 2020 de positie van de gemeente verzwakt? Wordt de passage in het Adviesrapport onderschreven dat de positie van de gemeente ten aanzien van passieve risicoaanvaarding door de ontwikkelaar en daarmee van perspectief op planschadeverhaal voor de ontwikkelaar, is verslechterd door de contractwijziging in 2020?*

[redacted]

Het is een feit dat de passieve risico-aanvaarding pas in beeld komt in het kader van een planschadeprocedure als gevolg van het nemen van een voorbereidingsbesluit met een daarop volgende bestemmingswijziging. De bestuursrechter stelt voor het doen van een beroep op de passieve risico-aanvaarding de eis dat er voor een redelijk denkende en handelende eigenaar aanleiding moet bestaan om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in ongunstige zin zou gaan veranderen.

[redacted]

Met andere woorden de contractwijziging van juli 2020 heeft de positie van de gemeente **niet** verslechterd.

GEHEIM - Technische vragen Werkeiland (Groenlinks)

Tijdens de besloten sessie van 2 december 2021 zijn door de fractie van de Groenlinks technische vragen gesteld. Hieronder herhalen wij eerst de vraag en geven we vervolgens ons antwoord

Vraag 3: [redacted]

[redacted]

Voor het berekenen van planschade wordt een normatieve berekening gemaakt van het verschil in de maximale bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan ten opzichte van het gewijzigde bestemmingsplan. Specifieke uitwerkingen zijn niet relevant voor het bepalen van de planschade, omdat het altijd gaat om de maximale mogelijkheden. Het is daarom met het oog op het bepalen van de planschade niet zinvol om het plan van de bewoners verder uit te werken.

[redacted]

Tot slot wijzen wij u allen op de volgende uitspraak van de Hoge Raad.

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad een arrest gewezen omtrent de verkoop van een onroerende zaak door overheidslichamen. Het komt op 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, grondruil valt hier onder.

Arrest is terug te lezen via de volgende link: ECLI:NL:HR:2021:1778, Hoge Raad, 20/00123 (rechtspraak.nl)

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

het college van de gemeente Lelystad,

de loco-secretaris, de burgemeester,