

De heer [REDACTED]

uw brief van
11 oktober 2018

uw kenmerk

ons kenmerk

datum
06 NOV. 2018

behandeld door

doorkiesnummer

bijlagen

dossiernummer

onderwerp

pr-nummer

antwoorden inzake vragen Bataviahaven blok 2

Geachte heer [REDACTED],

Naar aanleiding van de ontwikkeling Bataviahaven blok 2 heeft u verschillende vragen over de omgevingsvergunning inzake Bataviahaven blok 2 gesteld. In deze brief gaan wij in op uw vragen. Na een meer algemene toelichting gaan wij vervolgens op uw vragen.

Algemeen

De ontwikkelaar heeft de appartementen van het Havenfront al in de verkoop gedaan voordat de omgevingsvergunning is verleend. Dat is een risico dat de ontwikkelaar zelf neemt en het betekent dus niet dat de gemeente al goedkeuring heeft gegeven aan het plan en het ontwerp.

Er zijn voor Bataviahaven blok 2 in totaal 6 aanvragen omgevingsvergunningen in behandeling omdat het project door de ontwikkelaar is opgedeeld in verschillende delen. De bestemmingsplantoets heeft al uitgewezen dat er voor sommige aanvragen moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. Ook zijn alle aanvragen nog niet volledig en daarom zijn er aanvullingen opgevraagd. De aanvraag voor de appartementen in het Havenfront wil men als eerste van de deelgebieden realiseren. Omdat aanvrager Van Wijnen aangegeven heeft meer tijd nodig te hebben om de aanvullingen te kunnen indienen is voor de 5 overige aanvragen de termijn met instemming van de aanvrager opgeschort tot 16 januari 2019. De afhandelingstermijn voor de aanvraag van de appartementen in het Havenfront is vanuit de gemeente verlengd met een wettelijke termijn van 6 weken.

Omdat een aantal onderdelen van het totale plan nog nader uitgewerkt moet worden, is door de projectontwikkelaar het project in fases onderverdeeld en zijn 6 verschillende aanvragen ingediend. Er is bijvoorbeeld meer tijd nodig voor het ontwerp van een passende parkeervoorziening. Met betrekking tot het ontwerp van de parkeeroplossing is de gemeente met de ontwikkelaar in overleg om tot een samenhangend, kwalitatief binnenterrein te komen. De impact van een parkeervoorziening op de omgeving hangt namelijk af van de plaatsing, omvang, afwerking, en inrichting en in het bijzonder van de bovenste laag. Belangrijk is dat de parkeeroplossing (permanent, demontabel of een combinatie van beide) mee ontworpen wordt als onderdeel van een kwalitatief binnenterrein.

Dat geldt ook voor het aantal parkeerplaatsen en bijbehorende parkeernormen omdat de aantallen woningen en functies nog aan discussie onderhevig zijn. Zo wordt er nog ontworpen aan het blok aan de oostzijde (stadsfront) wat bijvoorbeeld consequenties heeft voor het totaal aantal woningen. In de plint van het Havenfront kunnen verschillende bedrijven en sectoren worden ondergebracht. Al deze functies worden nu aan de markt getoetst maar de uitkomst hiervan is nog niet definitief en daarmee ook nog aan wijzigingen onderhevig.

Een aantal afwijkingen dat door u alsmede door de fracties van Leefbaar Lelystad, de Inwonerspartij Lelystad en het CDA is opgemerkt, is dus ook al door de gemeente geconstateerd. De aanvragen zijn nog in behandeling en er vindt nu een belangenafweging plaats of wordt meegewerkt aan het verlenen van de afwijkingen dan wel dat er moet worden voldaan aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

Hierna beantwoorden wij, met eerst een herhaling van de vraagtekst in uw email, de door u gestelde vragen.

Vraag: Afgelopen donderdag 4 oktober heeft de firma van Wijnen blok 2 van Batavia Haven gelanceerd en opengesteld voor inschrijven van de koopappartementen aan de Batavia Haven. Hierbij zijn ook een aantal brochures uitgegeven van hoe e.e.a. gaat worden. Nadat wij de brochures aandachtig hebben bestudeerd, komen wij tot de volgende conclusies voor Lelystad, de Batavia Haven en ons appartement.

Antwoord: *De ontwikkelaar heeft de appartementen van het Havenfront al in de verkoop gedaan voordat de omgevingsvergunning is verleend. Dat is een risico dat de ontwikkelaar zelf neemt en betekent dus niet dat de gemeente al goedkeuring heeft gegeven aan het ontwerp omdat dit nog getoetst wordt.*

Vraag: Batavia Haven blok 1 heeft een grandeur die zijn weerga niet kent. Het is het meest gefotografeerde gebouw van Nederland en het heeft mede geholpen om Lelystad op een positieve manier op de kaart te zetten. Samen met Batavia Stad heeft het een grote aantrekkingskracht op het publiek. De variatie in kleurstelling van de panden, de variatie in kozijnen, puien en terrassen, het bijzondere metselwerk en de schitterende torens maken dit tot een markant gebouw. Heel Nederland komt hierop af en dit is the place to be van Lelystad.

De firma van Wijnen stelt dat blok 2 refereert aan de historische pakhuizen in Amsterdam en daarom zou passen in het beeld van Batavia Haven. Dit kolossale gebouw heeft niets te maken met de pakhuizen uit Amsterdam, anders dan dat het een mensen pakhuis gaat worden. Totaal geen uitstraling en/of grandeur, alle gevels hetzelfde en dat in een sombere kleurstelling.

Antwoord: *Het programma waarop het ontwerp is gebaseerd sluit aan op de programmatische uitgangspunten die voor de ontwikkeling van Bataviakwartier worden gehanteerd en het woonprogramma van Bataviyahaven blok 2 maakt onderdeel uit van de totale woningbouwprogrammering van Lelystad.*

Ook past het ontwerp binnen de beeldkwaliteitscriteria voor Bataviyahaven zoals die in de welstandsnota 'Lelystad geeft ruimte Kwaliteit' uit 2015, zijn opgenomen. In november 2017 is, in een informeel overleg, het conceptontwerp van Havenfront voor de tweede maal besproken in de Welstandscommissie. De commissie heeft haar lof uitgesproken over het getoonde beeld. Tevens is de commissie positief verrast door de mix van functies in het blok. De aandachtspunten die de commissie welstand in november heeft meegegeven zijn inmiddels verwerkt in het laatste ontwerp.

Vraag: Het allerergste is dat de torens van blok 2 maar liefst 11 verdiepingen gaat tellen, t.o.v. blok 1 met 9 verdiepingen is dat ruim 22% meer. Het middenstuk tussen de 2 torens gaat uit maar liefst 9 verdiepingen bestaan, t.o.v. 7 verdiepingen van blok 1 betekent dat bijna 29% meer, zodat een gigantische muur gaat ontstaan.

Antwoord: *Conform het geldend bestemmingsplan mag de bouwhoogte tussen de 20 m en 30 meter bedragen. De bouwhoogte van het middenstuk is 26 meter +peil en voldoet dus aan de regels van het*

bestemmingsplan. De bouwhoogte van de twee torens is 32,64 meter +peil. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van een binnenplanse afwijkingmogelijkheid van 10%, 30 meter + 10% (3meter) = 33 meter.

Vraag: Het is in alle opzichten niet wat blok 1 is: Geen variatie in kleurstelling, kozijnen, puien en/of terrassen. Alles in een donkere saaie steensoort en zoals gezegd een massaal en lomp gebouw dat blok 1 totaal wegdrukt.

Antwoord: *Het bouwplan wordt getoetst aan de welstandsnota door een onafhankelijke commissie (Welstandscommissie) zoals in eerder antwoord is aangegeven.*

Vraag: Voor de Batavia Haven zal dit gebouw de doodsteek betekenen en voor Lelystad zou het eeuwig zonde zijn als dit gebouw er op deze manier en met deze omvang zou komen. De firma van Wijnen wil zo goedkoop mogelijk, zoveel mogelijk appartementen bouwen en verkopen, teneinde de winst zo hoog mogelijk te laten uitkomen. Dit eigenbelang druist een beetje in tegen het feit dat de firma van Wijnen een taak heeft om de Batavia Haven te koesteren en dit gebied van grote kwaliteit te voorzien door te bouwen in dezelfde sfeer en stijl en passend in het totale schitterende beeld van de Batavia Haven. In plaats daarvan kiest men voor kwantiteit en de eigen portemonnee. Voor ons appartement betekent blok 2 op deze manier dat er een grote, donkere en veel te hoge muur voor onze woning verschijnt. Het gebouw is daar minstens 26 meter diep en 2 verdiepingen hoger dan ons destijds is voorgeschoteld. Blok 2 neemt heel veel licht en lucht weg, alsook heel veel zon van onze terrassen. Ons woon- en leefplezier wordt met de plaatsing van dit gebouw helemaal ontnomen. Wij hebben 10 jaar geleden huis en haard verkocht om op deze prachtige plek te gaan wonen en we wisten toen al dat er een blok 2 en volgend zou gaan komen, echter zou blok 2 door de architecten Kohl en Krier worden getekend, dezelfde architecten als bij blok 1, waarbij blok 2 een spiegelbeeld zou worden van blok 1.

Antwoord: *Voor de bouwkavels is een koop- en realisatieovereenkomst gesloten tussen gemeente Lelystad en Batavia Haven Beheer BV, een vennootschap met als aandeelhouders Rabo Vastgoed BV, Van Wijnen projectontwikkeling Noord BV en Amvest projectontwikkeling Samenwerking met derden BV. Daarin is geen passage opgenomen waarin staat dat Krier en Kohl ook als architect aan de blokken 1 en 2 moet worden verbonden. Het stedenbouwkundige plan van deze ontwikkeling inclusief havenkom is door Krier en Kohl opgesteld en dient als basis voor het bestemmingsplan. De stedenbouwkundige opzet voor blok 2 is hierop gebaseerd.*

Vraag: Hiermee hebben de firma van Wijnen samen met de O.C.B. en de architecten Kohl en Krier de prijsvraag gewonnen om blok 1 en 2 te mogen ontwikkelen. Destijds is hiervoor ook subsidie toegekend.

Antwoord: *In september 2005 is de koop / realisatieovereenkomst Bataviyahaven getekend. Deze overeenkomst betreft de blokken 1 en 2 van Bataviyahaven. Blok 1 is ontworpen door Krier en Kohl en in 2009 opgeleverd. Het is correct dat Krier en Kohl het stedenbouwkundige plan van de Bataviyahaven heeft opgesteld en dat gebruik is gemaakt van Europese subsidie voor het project Bataviyahaven. Deze subsidies zijn destijds ingezet voor de aanleg van de haven, omdat dergelijke Europese subsidies alleen worden ingezet bij de aanleg van openbare projecten.*

Vraag: Hoe kan het dan mogelijk zijn dat er een totaal ander pand gebouwd gaat worden en met een totaal andere hoogte?

Antwoord: *Publiekrechtelijk worden bouwplannen getoetst aan bestemmingsplan en welstand. Het staat ontwikkelaar / aanvrager vrij om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. De ontwikkelaar heeft de grond in eigendom.*

Vraag: Hetzelfde beeld vinden we terug in de straat Claerbeek, waarbij de huizen in blok 1 allemaal een andere en levendige, historische uitstraling hebben en steeds een andere gevelpartij die aan Amsterdamse panden doet denken, dit in tegenstelling tot de éénhapseworst van de woningen behorende bij blok 2.

Wederom dezelfde sombere steensoort en steeds exact dezelfde woningen. Geen enkele variatie, geen enkele grandeur, geen enkele verwijzing naar het rijke, historische verleden.

06 NOV. 2018

Antwoord: Zie vorige antwoord

Vraag: Ook is ons beloofd dat elk blok een prachtige binnentuin zou krijgen, echter het binnengebied van blok 2 wordt een drielaags parkeerdek, waarbij ons uitzicht boven op geparkeerde auto's komt in plaats van op een prachtige binnentuin.

Antwoord : zie de inleiding van deze brief over de stand van zaken van het ontwerp van de parkeervoorziening. Ervan uitgaande dat de parkeergarage ten dienste staat van de woningen en appartementen kan dit gebouw als een bijbehorend bouwwerk worden aangemerkt. De voorschriften voor bijgebouwen zijn dan van toepassing.

Vraag: De waardedaling van ons appartement die dit alles met zich meebrengt baart ons ernstige zorgen zoals u zult begrijpen. De schade die wij door de eventuele plaatsing van blok 2 in deze hoedanigheid zullen lijden, zullen wij zeker proberen te verhalen. Tot slot nog dit: Als de firma van Wijnen vindt dat men 10% meer mag bouwen dan blok 1, dan overtreft men met meer dan 22% en bijna 29% hoogte aanpassingen voornoemde 10% ruimschoots. En wat betekent dat voor de volgende 3 gebouwen? Ook steeds 10% meer? Of 20 of 30%?

Wij hopen dat de firma van Wijnen geen bouwvergunning wordt verleend voor dit gebouw, met deze uitstraling en met deze hoogte. Mocht de vergunning wel worden verleend, dan zullen wij hiertegen zeker bezwaar aantekenen, net zoals meerdere bewoners van Batavia Haven blok 1 dat zullen gaan doen. Wij houden van Lelystad en van de Batavia Haven. Over 10 jaar zijn wij er misschien niet meer, maar Lelystad en Batavia Haven nog wel. Daar moeten we zuinig op zijn met z'n allen.

Tot slot

Naar aanleiding van uw email hebben wij contact gezocht met Van Wijnen om te vragen hoe het proces en het contact met de bewoners van Bataviyahaven blok 1 tot nu toe is verlopen. Op 30 juli heeft u met de ontwikkelaar gesproken en heeft Van Wijnen de plannen aan u gepresenteerd. Het beeld van Van Wijnen bij dit gesprek is dat het een goed gesprek was en u heeft aangegeven toch blij te zijn met deze ontwikkeling en het ontwerp.

Op 8 augustus heeft tevens een gesprek plaatsgevonden met het bestuur van de VVE Blok 1. Het bestuur heeft kennis genomen van de voorgenomen plannen van Blok 2. De delegatie gaf aan blij te zijn dat er serieuze initiatieven zijn voor een verdere planmatige invulling rond de haven. Over de getoonde beelden en planopzet van Blok 2 was de delegatie eveneens positief. Op 7 september zijn op de Hiswa te Water de plannen gepresenteerd aan alle inwoners van Blok 1. Ieder die aanwezig was, was enthousiast. Het heeft er zelfs toe geleid dat een achttal huurders van Blok 1 een appartement wil kopen in blok 2.

We vertrouwen erop u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

de burgemeester,

Cc: de gemeenteraad van Lelystad

Ir. N. Versteeg MCM

Mr. I.R. Adema