

Lelystad

**Nota van Beantwoording zienswijzen
Ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Lelystad**

Inhoud

Zienswijzenfase	3
Zienswijze(n)	3
Ontvankelijkheid zienswijze(n)	3
Reactie op zienswijze(n)	3
Conclusie	3
Beantwoording zienswijze(n)	4
Bijlagen:	?
Zienswijze 1: Wieringa advocaten, namens Levago Projektontwikkeling B.V. (hierna; 'Levago')	
Reactie op zienswijze 1	

Zienswijzenfase

Nota van zienswijzen en gemeentelijke reactie

Het ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Lelystad voor een ieder ter inzage gelegen van 27 april 2023 tot en met 7 juni 2023.

Het plan was digitaal (NL. IMRO.0995.BP00072-OW01) in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website www.lelystad.nl Deze mogelijkheid werd ook geboden in het stadhuis. Binnen de termijn is één aantal zienswijze ontvangen. Onderstaand wordt aangemerkt hoe één en ander wordt behandeld.

Binnen genoemde termijn heeft een ieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Lelystad

Zienswijze(n)

De gemeente heeft 1 zienswijze ontvangen.

Overzicht

Nr.	Naam	d.d. ingekomen	Brief ref.
1.	Wieringa advocaten, namens Levago Projektontwikkeling B.V. (hierna; 'Levago')	7 juni 2023	39986/TB

Ontvankelijkheid zienswijze(n)

De zienswijze van Wieringa advocaten is ontvangen op 7 juni 2023.

Aangezien aan de indieningsvereisten wordt voldaan is de zienswijze ontvankelijk.

Beantwoording zienswijze(n)

De zienswijze is gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan Parapluplan Parkeren Lelystad. De ingediende zienswijze hebben betrekking op de parkeernormen in het ontwerpbestemmingsplan Parapluplan Parkeren Lelystad.

In onderstaande tabel wordt in de linkerkolom de inhoud van de zienswijze samengevat weergegeven en wordt in de rechterkolom hierop gereageerd.

Zienswijze	Reactie gemeente
<p>Levago is eigenaar van de grond gelegen aan de Oostvaarderswijk te Lelystad, kadastraal bekend als percelen LLSoo - S - 2081 en LL Soo - S - 2082. Levago is voornemens op voornoemde percelen een appartementencomplex te realiseren (hierna: 'het project'). Het project zal uit twee gebouwen met in totaal 44 koopappartementen bestaan.</p> <p>In het kader van de ontwikkeling van het project hebben Levago en de gemeente op 15 juli 2020 een overeenkomst gesloten op grond waarvan nadere voorwaarden en afspraken, evenals de onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het project, schriftelijk zijn vastgelegd. De overeenkomst d.d. 15 juli 2020 is als bijlage 2 toegevoegd.</p> <p>In artikel 6 van de overeenkomst hebben Levago en de gemeente afspraken gemaakt met betrekking tot de realisatie van de parkeerplaatsen ten behoeve van het project en de daarbij geldende parkeernorm. Op grond van deze privaatrechtelijke overeenkomst is de parkeernorm 1.5. Deze norm geldt onafhankelijk van het type woning dat gerealiseerd wordt. Direct na het sluiten van de overeenkomst, is Levago gestart met de ontwikkeling van het project, namelijk 44 appartementen (en 66 parkeerplaatsen op basis van parkeernormen 1.5).</p> <p>In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat de toe te passen parkeernorm afhankelijk is van het gebied waarbinnen een ontwikkeling plaatsvindt. Het project is</p>	<p>Om ieder bestemmingsplan van een parkeereis te voorzien, wordt het Paraplubestemmingsplan Parkeren Lelystad opgesteld. Met dat paraplubestemmingsplan wordt de gehele gemeente voorzien van een éénduidige en actuele regeling.</p> <p>In de <i>Nota Parkeernormen Lelystad 2023</i> worden de normen uit het Parkeerbeleidsplan Lelystad (2009) vervangen. Door deze actualisatie wordt een meer accurate inschatting gemaakt van het aantal auto's als gevolg van nieuwe ontwikkelingen wordt verwacht.</p> <p>Het bepalen van de (minimale) parkeereis bij een ontwikkeling of initiatief wordt bepaald aan de hand van de normen zoals weergegeven in hoofdstuk 5 van de <i>Nota Parkeernormen Lelystad 2023</i>. De parkeernorm wordt uitgedrukt in het aantal autoparkeerplaatsen per eenheid of oppervlakte.</p> <p>De toe te passen parkeernorm is afhankelijk van het gebied waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt. Het project is gesitueerd in het gebied met de aanduiding 'rest bebouwde kom (III)' omdat het project zich bevindt binnen de bebouwde kom, maar buiten het centrum of de schil. Op grond van hoofdstuk 5.1 van de Nota Parkeernormen Lelystad geldt dat, nu het project koopappartementen in het duurdere segment betreft, na vaststelling van het bestemmingsplan een parkeernorm van 1.9 gehanteerd zou moeten worden</p> <p>Echter, gelet op de privaatrechtelijke overeenkomst die op 15 juli 2020 is gesloten is tussen Levago Projektontwikkeling B.V. en de gemeente Lelystad ten behoeve van het realiseren van een appartementencomplex aan de Oostvaardersdijk te Lelystad, is een parkeernorm van 1.5 van toepassing.</p> <p>De gemeente doet gestand aan de privaatrechtelijke overeenkomst ten aanzien van de door Levago te realiseren 1,5 parkeernorm op eigen grond. De</p>

gesitueerd in het gebied met de aanduiding 'rest bebouwde kom (III)' omdat het project zich bevindt binnen de bebouwde kom, maar buiten het centrum of de schil. Op grond van hoofdstuk 5.1 van de Nota Parkeernormen Lelystad geldt dat, nu het project koopappartementen in het duurdere segment betreft, na vaststelling van het bestemmingsplan een parkeernorm van 1.9 gehanteerd zou moeten worden. Hiertegen heeft Levago de volgende bezwaren.

Ten eerste geldt dat bij vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan de gemeente de privaatrechtelijke overeenkomst die op 15 juli 2020 met Levago gesloten is, niet juist nakomt. Immers, de gemeente heeft met Levago voor het project een parkeernorm van 1,5 afgesproken, bovendien zonder daarbij afhankelijk te zijn van het type en de prijsklasse van de betreffende woningen. Als de gemeente de door haar met Levago gemaakte afspraken niet nakomt, zal zij schadeplichtig zijn.

Het feitelijk wijzigen van de parkeernorm van 1.5 naar 1.9 zal betekenen dat Levago ten behoeve van het project in plaats van 66 parkeerplaatsen 84 parkeerplaatsen dient te realiseren. Dit is niet mogelijk, gelet op het feit dat de ruimte daarvoor niet beschikbaar is. Het is zodoende voor Levago niet mogelijk het bestaande project aan te passen binnen het voorgenomen ontwerpbestemmingsplan Parapluplan Parkeren Lelystad. Dit zou overigens anders kunnen zijn als de gemeente de grond om de benodigde extra parkeerplaatsen te realiseren aan Levago om niet ter beschikking stelt.

Naast dat het voor Levago simpelweg niet mogelijk is 15 extra parkeerplaatsen te realiseren, geldt dat Levago op grond van de tussen de gemeente en Levago gesloten overeenkomst er op mocht vertrouwen dat voor het voorgenomen project een parkeernorm van 1.5 zou gelden. Juist over de toe te passen parkeernorm is een zeer duidelijke afspraak gemaakt, waar Levago bij de ontwikkeling van het project vanuit is gegaan.

Op deze toezegging mocht Levago redelijkerwijs vertrouwen en dat heeft zij ook gedaan. Het gewekte vertrouwen is ook toe te rekenen aan het bevoegde bestuursorgaan. Immers, de

overige benodigde parkeerplaatsen, om te voldoen aan de nieuwe parkeernorm uit het Parapluplan Parkeren Lelystad worden door de gemeente gerealiseerd op een aangrenzend perceel.

<p>gemeenteraad is aan zet met betrekking tot de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>maar het college van burgemeester en wethouders bereidt het bestemmingsplan voor (artikel 160 lid 1 onder b Gemeentewet en artikel 1.2.1 Besluit ruimtelijke ordening). Blijkens de overeenkomst d.d. 15 juli 2020 is die gesloten ter uitvoering van een besluit van het college d.d. 1 juli 2020. Zonder het voorbereidende werk van het college geen ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Levago mocht er dus op vertrouwen dat voor onderhavige ontwikkellocatie niet een ontwerpbestemmingsplan als het Parapluplan Parkeren Lelystad ter vaststelling aan de gemeenteraad zou worden voorgelegd. Het valt niet in te zien, en is ook niet onderbouwd, waarom voor deze locatie de parkeernorm zou wijzigen, terwijl nog geen 3 jaar geleden de parkeernorm van 1.5 is overeengekomen. Levago heeft bovendien ook zeer zwaarwegende belangen bij de nakoming van het gewekte vertrouwen, zij heeft immers veel tijd en kosten gestoken in de ontwikkeling van haar project.</p>	
---	--

Conclusie

De zienswijze wordt ontvankelijk verklaard, maar geeft geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Lelystad te wijzigen.