Reactienota inspraak

Ontwerp Beeldregieplan Bataviahaven

Datum: 20 januari 2022

Vastgesteld: xxx

Steller(s): M. Schoeman

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
2. Overzicht reacties 3
3. Beantwoording inspraakreacties 4
4. Conclusie 11

1. Inleiding

Het Ontwerp Beeldregieplan Bataviahaven heeft van 18 oktober 2021 tot en met 24 november 2021 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen tegen het plan.

Tegen het Beeldregieplan zijn in totaal 3 inspraakreacties ingediend. In deze reactienota is de inhoud van de reacties samengevat en van een antwoord voorzien, waarbij tevens is aangegeven of en zo ja hoe het Beeldregieplan hierop wordt aangepast.

Bij de besluitvorming in het college van burgemeester en wethouders over het raadsvoorstel tot vaststelling van het ontwerp Beeldregieplan zal tevens over de ingediende inspraakreacties worden besloten. De indieners van een inspraakreactie ontvangen bericht over het vervolg van de procedure en wat er met hun reactie is gedaan.

2. Overzicht reacties

Er zijn drie inspraakreacties ingediend tegen het beeldregieplan Bataviahaven. De adressanten zijn bij de gemeente bekend.

Nr.	**Adressant**	**Datum ontvangst**
1.	(geanonimiseerd)	28 oktober 2021
2.	(geanonimiseerd)	28 oktober 2021
3.	(geanonimiseerd)	24 november 2021

3. Beantwoording inspraakreacties

In de navolgende paragrafen worden de binnengekomen inspraakreacties tegen de Beeldregieplan Bataviahaven weergegeven, evenals de reactie van de gemeente daarbij:

3.1 Indiener 1

	Reactie inspreker	**Reactie gemeente**
1	Graag zouden wij zien dat er ook een supermarkt en andere kleine winkels komen. Supermarkt zou aan te bevelen zijn in verband met oudere bewoners en ook de watersporters. Ook voor jongere bewoners/ gezinnen is een supermarkt een aanwinst!!	Het bestemmingplan laat enkel detailhandel verbonden aan haven- en watersportactiviteiten toe, waaronder begrepen een winkelsteunpunt met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 500m2. In de omgeving zijn diverse supermarkten gevestigd. Er wordt onvoldoende ruimte gezien nog een extra volwaardige supermarkt te vestigen. Wel is het mogelijk om aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten te vestigen, zoals horeca en detailhandel verbonden aan haven- en watersportactiviteiten.

3.2 Indiener 2

	Reactie inspreker	**Reactie gemeente**
1	Het lijkt mij een geweldig concept. Ik ben vooral heel blij dat blok 4 en 5 in dezelfde sfeer als blok 1 zullen worden gerealiseerd	Bedankt voor uw reactie. We stellen uw positieve reactie op prijs.

3.3 Indiener 3

	Reactie inspreker	**Reactie gemeente**
1	Inspreker spreekt zich in zijn inspraakreactie uit van mening te zijn dat de gemeente zich in de loop van het proces van ontwikkeling van Bataviahaven niet houdt aan de oorspronkelijke uitgangspunten en gedurende de jaren keuzes heeft gemaakt welke beïnvloed zijn door de ontwikkelaar van bouwblokken 1 en 2. Er is hierdoor op verschillende thema's afgeweken van de oorspronkelijke plannen. Inspreker spreekt zorgen uit over de manier waarop met name de ontwikkeling van bouwblok 2 vorm heeft gekregen. In de inspraakreactie worden de thema's en afwijkingen nader benoemd.	De gemeente erkent dat de ontwikkeling van Bataviahaven reeds vele jaren in beslag neemt. Als gevolg van gewijzigde inzichten en veranderingen in de markt zijn de oorspronkelijke plannen uit 2004 inderdaad niet meer actueel. In 2020 is besloten om de ontwikkeling van de bouwblokken 3 t/m 5 (weer) aan te vangen en is er opnieuw naar de kaders van deze ontwikkeling gekeken. Om die reden is onder andere ook besloten om een Beeldregieplan op te stellen, waarin uitgangspunten met betrekking tot beeldkwaliteit worden vastgelegd. Het voorgestelde Beeldregieplan biedt meer mogelijkheden om in het vervolgtraject te sturen op het gewenste beeld en kwaliteit. Het geeft duidelijkere kaders dan hetgeen nu in de algemene welstandnota staat

		omschreven. Bij de ontwikkeling van de blokken 1 en 2 lag er geen Beeldregieplan en is de algemene welstandnota het formele toetsingsinstrument voor Welstand bij de toetsing van de omgevingsvergunningaanvraag geweest. Het nog te bouwen gedeelte van bouwblok 2 (het Stadsfront), waarvoor nog geen omgevingsvergunning is verstrekt, dient overigens te voldoen aan de uitgangspunten zoals omschreven in het Beeldregieplan. Wij zijn voornemens om in 2022 door middel van een openbare selectie (tender) een marktpartij te selecteren om bouwblokken 3 t/m 5 te ontwikkelen en realiseren. Actuele wet- en regelgeving, beleidskaders, bestemmingsplan en het voorliggende Beeldregieplan zijn hulpmiddelen om in de selectieprocedure richting te geven aan de gewenste ontwikkeling van bouwblokken 3 t/m 5.
2	Inspreker maakt zich zorgen over de woningdichtheid en dat er meer woningen worden gebouwd dan in de oorspronkelijke plannen uit 2004/2005 (gemaakt door Krier) zijn gepresenteerd. Volgens inspreker is dit het geval bij bouwblokken 1 en 2. Omdat de overige bouwblokken 3 t/m 5 aansluiting krijgen bij bouwblok 2 is de veronderstelling dat hier ook in een hogere dichtheid zal worden gebouwd.	De oorspronkelijke plannen van Krier zijn door voortschrijdende inzichten/ontwikkelingen niet meer actueel. Ook in de opzet van Krier werd uitgegaan van bouwblokken in een hoog stedelijk gebied. De gemeente kiest ervoor om deze hoog stedelijke opzet en gesloten bouwblokken als uitgangspunt te continueren. Dit is vertaald in het Beeldregieplan Bataviahaven.
3	Inspreker maakt zich zorgen dat de parkeeroplossing op het binnenterrein niet de beoogde kwaliteit krijgt. Dit als gevolg van het niet voorschrijven van een ondergrondse parkeerkelder, maar een bovengrondse parkeeroplossing toe te staan.	In het Beeldregieplan is gekozen om enerzijds voor te schrijven dat de binnenhoven van de bouwblokken een bepaalde kwaliteit dienen te hebben om een prettige leefomgeving te creëren. Anderzijds wordt de wijze waarop de parkeeroplossing wordt gerealiseerd flexibel gehouden om op deze manier de markt uit te dagen met een passende oplossing te komen. Een ondergrondse parkeergarage is overigens nog steeds mogelijk. Op andere plekken in Lelystad wordt een ondergrondse parkeergarage ook niet voorgeschreven/ verplicht gesteld. Belangrijke reden is de hoge investeringskosten die hiermee gemoeid zijn en de bereidheid van bewoners om voor dure parkeerplekken te willen betalen.
4	Inspreker vraagt zich af of de gepresenteerde parkeernormen juist zijn en of het benodigde aantal parkeerplaatsen bij het beoogde programma (hoeveelheid woningen en gebruik van de plint) wel kan worden gerealiseerd.	De parkeernormen zijn gebaseerd op de huidige situatie en gebruik in bouwblok 1. In het bestemmingsplan is de onderbouwing van de berekening opgenomen. De gemeente is van mening dat parkeren inderdaad een belangrijk aandachtspunt is, maar dat dit binnen de bouwblokken moet worden opgelost.
5	Inspreker adviseert de gemeente om (weer) een supervisor aan te stellen, en de kosten hiervan eventueel door te belasten aan de ontwikkelaar, die namens de gemeente de beoogde architectonische	Wij waarderen deze suggestie en nemen dit in beraad. De intentie is om in ieder geval ten tijde van de selectieprocedure (tender) een deskundige jury aan te stellen bestaande uit onafhankelijke architecten en stedenbouwers (extern werkzaam en niet bij de gemeente Lelystad) die de inschrijvingen (mede)beoordelen. Een supervisor kan hierbij

	kwaliteit kan borgen en hierover verantwoording aflegt aan gemeentesecretaris of wethouder.	behulpzaam zijn om de samenhang in kwaliteit van de verschillende bouwblokken te waarborgen (en de samenhang op schaal van de hele kust).
6	Inspreker suggereert dat er nooit sprake geweest is dat er in de oorspronkelijke plannen uit 2004 meerdere sferen in het project Bataviahaven worden gerealiseerd.	Het uitgangspunt voor het voorliggende Beeldregieplan is de huidige situatie en daarmee de gerealiseerde bouwblokken 1 en 2. Aangezien deze verschillende sferen hebben, is- in nauw overleg met de welstandscommissie - er voor gekozen om de bouwblokken 3 t/m 5 hierop te laten aansluiten, om uiteindelijk samen één familie te vormen. In zoverre is het ruimtelijk stedenbouwkundig gezien ook geen keuze. Er staan feitelijk 2 gebouwen die niet identiek zijn. Dat was een inhoudelijk gegeven bij het opstellen van het Beeldregieplan.
7	Inspreker maakt zich zorgen over het parkeren en de normen die hierop van toepassing zijn. De combinatie van functies (wonen, horeca en bedrijven) resulteert in een dusdanig aantal te realiseren parkeerplaatsen dat men zich moet afvragen of dit realistisch is. Is het uiteindelijke resultaat niet dat bezoekers straks elders (buiten de bouwblokken) moeten parkeren?	In het Beeldregieplan worden geen parkeeraantallen voorgeschreven. Dit is via een parkeernorm gekoppeld aan de toegestane gebruiksfunctie en wordt geregeld in het bestemmingsplan. Wij nemen uw reactie mee ter kennisname voor de verdere uitwerking van de partiële herziening van het bestemmingsplan.
8	Inspreker maakt zich zorgen dat de in het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan van Krier opgenomen torens niet gerealiseerd worden indien deze in het huidige Beeldregieplan als hoekelementen worden gekwalificeerd. Bovendien worden er vraagtekens gesteld bij de term gesloten bouwblokken.	Het Beeldregieplan is er voor bedoeld om kaders te geven aan het toekomstig ontwerp en uitwerking van bouwblok 3 t/m 5 met behoud van een bepaalde flexibiliteit voor de ontwikkelaar. Naar mening van de gemeente is met hetgeen opgenomen in het Beeldregieplan voor inschrijvers van de tender voldoende duidelijk wat de beoogde kwaliteit van het gebied is en op welke wijze aansluiting met de huidige bebouwing van bouwblokken 1 en 2 wordt gezocht. Hoewel er zeker verschil van interpretatie mag zijn over termen, is een toren ook een hoekaccent. Ook in het voorliggende Beeldregieplan wordt juist ingegaan op hoeken die hoger zijn dan de tussenliggende stukken en verbijzondering kennen. Hetgeen ook voor een toren geldt.
9	Inspreker wijst erop dat er strijdigheid bestaat tussen de omschreven bouwhoogte(s) in het Beeldregieplan en het Bestemmingsplan. In het Beeldregieplan wordt aangegeven dat de hoekaccenten 8 tot 11 bouwlagen bevatten, dit is strijdig met het Bestemmingsplan waar de maximale bouwhoogte voor woongebouwen 30 meter is.	Juridisch gezien legt het bestemmingsplan bouwvolumes en bouwhoogtes vast, niet het Beeldregieplan. Er ontstaat dus geen tegenstrijdigheid, omdat het bestemmingsplan leidend en maatgevend is voor de vergunning verstrekking. Stedenbouwkundigen kiezen er daarnaast wel vaak voor om ook in een Beeldregieplan volumes en hoogtes te duiden. Ook in dit geval. Dit om in een vroeg stadium al in gesprekken met architecten en ontwikkelaars wel het gesprek over volumes in relatie tot de gevel en het beeld te kunnen voeren.
10	Inspreker wijst erop dat er conform het bestemmingsplan maximaal 504 woningen mogen worden gerealiseerd. Met een beoogde dichtheid van	In het Beeldregieplan worden geen woningaantallen genoemd, in dit plan wordt de ruimtelijke kwaliteit omschreven. De reactie van inspreker heeft betrekking op het bestemmingsplan. Ook hiervoor geldt dat er geen sprake is van een overschrijding. In het

	90 woningen per hectare en de reeds gerealiseerde woningen in bouwblok 1 en 2 wordt dit maximale aantal overschreden.	vigerend bestemmingsplan staat geen expliciet woningaantal genoemd. Wel is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Deze afwijkingsbevoegdheid is een verschrijving, die wordt hersteld met de Partiële herziening. In het vigerend bestemmingsplan Bataviahaven 2015 wordt in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'wonen' (art. 8 lid 1) geen maximaal woningaantal genoemd. In artikel 8 lid 3 (afwijken van de bouwregels) wordt onder d. abusievelijk een maximaal aantal van 504 woningen genoemd. Dit aantal woningen wordt gekoppeld aan een afwijkingsbevoegdheid voor een bepaling over de hoofdgebouwen dat in de binnenhoven geen gebouwen mogen worden gebouwd, met uitzondering van (ondergrondse) parkeergarages en toegangen van parkeergarages. Uit de koppeling van deze afwijkingsbevoegdheid aan de directe bouwregels voor de hoofdgebouwen in de binnenhoven, blijkt dat deze afwijkingsbepaling abusievelijk is opgenomen en als een kenbare fout moet worden opgemerkt. In de partiele herziening van het bestemmingsplan dat ter besluitvorming voorligt wordt deze omissie in het vigerende plan hersteld door deze (abusievelijk) opgenomen bepaling te schrappen en in zijn geheel te vervangen door een nieuwe afwijkingsbepaling die betrekking heeft op de nieuw te hanteren parkeernorm. De beschikbare ruimte in de bouwblokken 3 t/m 5 in combinatie met de gehanteerde parkeernormen leiden ertoe dat het mogelijke maximale aantal te realiseren parkeerplaatsen behorend bij het gewenste woonprogramma (duur/middelduur) leidend is voor het maximaal aantal woningen dat kan worden gerealiseerd.
11	Inspreker constateert dat het Beeldregieplan kwalitatieve eisen bevat die in bouwblok 2 niet zijn of nog kunnen worden gerealiseerd, zoals bijvoorbeeld openbaar of gesloten (of privé) karakter van het bouwblok.	Het Beeldregieplan is bedoeld om kwalitatieve eisen te omschrijven voor de ontwikkeling van bouwblokken 3 t/m 5 en het stadsfront van blok 2. Hetgeen is gerealiseerd in bouwblok 1 en 2 wordt als een gegeven beschouwd. Ten tijde van het afgeven van de omgevingsvergunning voor blok 2 was er geen Beeldregieplan van kracht. Het moest voldoen (en voldeed) aan de criteria omschreven in welstandnota. Het voorliggende Beeldregieplan is wel van toepassing voor het nog te realiseren Stadsfront van bouwblok 2.
12	Inspreker kan zich niet vinden in het gebruikte taalgebruik in het Beeldregieplan en geeft aan dat in de gekozen terminologie niet de gerealiseerde en nog te realiseren plannen voor bouwblok 2 kunnen worden herkend. De kwaliteit van bouwblok 2 voldoet volgens inspreker niet aan de eerder gepresenteerde plannen en de ambities in dit Beeldregieplan.	In het Beeldregieplan wordt nadrukkelijk niet geprobeerd zaken te maskeren of anders te doen voorkomen middels taal. Door de jaren heen hebben vele mensen gewerkt aan dit gebied. Dat leidt simpelweg tot verschil in woordkeus en grammatica, zonder dat daar een specifiek doel achter zit.

	Inspreker wijst erop dat de straat “Claerbeek” niet conform de oorspronkelijke plannen wordt gerealiseerd. De straat zou moeten worden uitgevoerd als een ‘symmetrische’ straat, krijgt niet de beoogde breedte van 17,5 m en de Delftse stoepen van 1,5m zitten ook niet in het plan. Inspreker geeft aan een profielschets van Claerbeek als bijlage bij de inspraakreactie toe te voegen.	Gemeente heeft de inrichtingsplannen voor Claerbeek eerder met omwonenden van blok 1 besproken en toegelicht. Inspreker is destijds daarvoor ook uitgenodigd. Gemeente heeft de genoemde bijlage niet ontvangen.
13	Inspreker spreekt de verwachting uit dat de in het Beeldregieplan omschreven kwalitatieve eisen niet in alle bouwblokken kunnen worden gerealiseerd. Er worden diverse tegenstrijdigheden geconstateerd.	Het Beeldregieplan is een instrument om te sturen op de beoogde kwaliteit en sfeer (of sferen) en spreekt bepaalde ambities uit. In de selectieprocedure wordt aan marktpartijen gevraagd een plan te maken waarin recht wordt gedaan aan de geschetste kwalitatieve uitgangspunten, sfeer en ambitie. Dat kan op verschillende manieren ingevuld worden. Het is niet zo dat er slechts 1 goede uitwerking is. Het hoeft niet een exacte inkleuring te zijn van hetgeen wordt voorgesteld in het Beeldregieplan. Omdat een Beeldregieplan deels in gaat op abstracties kunnen er tegenstrijdigheden zitten in de interpretatie. Hoewel teksten interpretabel kunnen zijn, zijn beelden dat vaak niet. In het Beeldregieplan staan dan ook nadrukkelijk referentiebeelden van gewenste ambitie of sfeer. Juist om de kwaliteit te bewaken wordt tijdens de selectieprocedure een deskundigen jury gevraagd de inschrijvingen te beoordelen. Hierbij wordt ook advies van de commissie welstand betrokken.
14	Inspreker geeft aan de gekozen referentiebeeld op met name pagina 11 niet juist weergeven wat er in de tekst wordt omschreven. En bovendien heeft het juist aan wat men in de toekomst niet gebouwd wil zien worden, een herhaling van bouwblok 2.	Inhoudelijk kan gesteld worden dat het Beeldregieplan juist uitgaat van 2 sferen. Bouwblok 2 maakt onderdeel uit van een sfeer. De referenties zijn dan ook bedacht vanuit die 2 sferen. Gemeente neemt de suggestie om de referentiebeelden te vervangen voor kennisgeving aan.

4. Conclusie

Gelet op de overwegingen in onze reactie op de diverse inspraakreacties als bedoeld onder 3, zijn wij van mening dat de inspraakreacties aanleiding geven om een extra alinea in de beeldregieplan toe te voegen waaruit blijkt dat bij de uitwerking van bouwblokken 3 t/m 5 wordt verwezen naar de 2 genoemde sferen, maar dat daarbij sfeer A (bouwblok 1) als vertrekpunt voor de verdere ontwikkeling geldt. De tekst zoals wordt opgenomen luidt als volgt:

De 5 blokken vormen samen 1 front rond de haven. Omdat blok 1 en 2 op moment van schrijven al gebouwd zijn en op onderdelen verschillen in architectuur wordt er gewerkt met 2 sferen. Blok 1 (sfeer A) is in basis leidend als vertrekpunt voor de beoogde sfeer bij de haven. Sfeer B wordt geïntroduceerd om te zorgen dat het reeds gebouwde blok 2 geen incident wordt in de rij gebouwen langs de haven.
Bij het uitwerken van sfeer B wordt weliswaar aansluiting gezocht bij bouwblok 2, maar de uitwerking dient nadrukkelijk te gebeuren in de geest van sfeer A.
Binnen de uitwerking van de sferen is er wel sterke eenduidigheid binnen sfeer A (blokken 1, 4 en 5). En een sterke eenduidigheid binnen sfeer B (de blokken 2 en 3). Meest wezenlijk verschil is dat de architectuur van sfeer B eigentijdser is dan die van sfeer A.

Eveneens wordt expliciet benoemd:
Sfeer A: eenduidigheid binnen blokken 1, 4, 5.
Sfeer B: eenduidigheid binnen blokken 2, 3. Architectuur eigentijdser dan bij sfeer A. (de term ‘heldere lijnvoering’ vervalt)