Voorstel aan de raad

Nummer: 35

Portefeuille:	J. Schoone
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.1 Ruimtelijke ordening

Onderwerp: Vaststelling Bestemmingsplan Campuskwadrant en Beeldregieplan Campuskwadrant

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Campuskwadrant ongewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan bestaat uit, de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0995.BP00088-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basis registratie grootschalige topografie d.d. 18-10-2021;
2. Te verklaren dat op dit vast te stellen bestemmingsplan de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het Beeldregieplan Campuskwadrant ongewijzigd vast te stellen en deze onderdeel te laten uitmaken van de Welstandsnota.

Urgentie Raad

Dit voorstel moet uiterlijk besloten zijn in de raadsvergadering van 8 februari 2022.
In verband met de voortgang van de woningbouw op de locatie Campus en de afspraken die hierover zijn gemaakt tussen de gemeente Lelystad en woningcorporatie Centrada in het kader van de op 9 januari 2020 packagedeal huisvesting ‘Wonen op maat’, acht het college het van groot belang dat dit bestemmingsplan nog door uw huidige raad wordt vastgesteld.

Samenvatting

De Woningstichting Centrada is van plan om in het gebied Campuskwadrant 6 woongebouwen met circa 275 appartementen te realiseren. Over de voorgenomen ontwikkeling is tussen de gemeente Lelystad en woningcorporatie Centrada de packagedeal huisvesting ‘Wonen op maat’ gesloten.

Omdat het bouwplan niet past binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan Lelystad Midden-West (gedeeltelijk), is het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Campuskwadrant opgesteld.

Het doel van deze partiële herziening is om een actueel toetsingskader te bieden voor de ontwikkeling van het hiervoor genoemde bouwplan. Daarnaast is er ook een Beeldregieplan (Beeldregieplan Campuskwadrant) voor dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerp bestemmingsplan Campuskwadrant heeft gelijktijdig met het ontwerp Beeldregieplan Campuskwadrant gedurende 6 weken ter inzage gelegen, van 28 oktober 2021 tot en met 8 december 2021. Gedurende deze periode konden er zienwijzen/inspraakreacties worden ingediend. Tegen het

ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Ook zijn er over het ontwerp Beeldregieplan geen inspraakreacties ontvangen. Bij de vaststelling worden daarom geen wijzigingen voorgesteld. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan en het beeldregieplan (ongewijzigd) vast te stellen.

Voorgaande besluitvorming

Op 9 januari 2020 is de package-deal huisvesting 'Wonen op maat' gesloten tussen de gemeente Lelystad en de Woningstichting Centrada. In deze overeenkomst is de realisatie van circa 300 reguliere huurwoningen op Campus Midden vastgelegd tussen de gemeente Lelystad en woningcorporatie Centrada. Het voorliggende bestemmingsplan is een planologisch noodzakelijke uitwerking van deze afspraken tussen gemeente en Centrada. Daarbij kan worden opgemerkt dat van deze circa 300 woningen er circa 25 worden gerealiseerd in De Grietenij (gebouw A) waarvoor reeds een planologische procedure is doorlopen.

Inleiding

Dit bestemmingsplan Campuskwadrant maakt de bouw van 6 woongebouwen met circa 275 appartementen in het gebied Campuskwadrant gelegen ten zuiden van het Stadshart. (zie onderstaande afbeeldingen).

Afbeelding 1: ligging van het plangebied in Lelystad



Afbeelding 2. Plangrens van het plangebied. Bron: Beeldregieplan Campuskwadrant



De voorgenomen ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan dat voor dit plangebied geldt (Lelystad Midden West gedeeltelijk, 2013). Een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied is nodig omdat:

- het maximum bebouwingspercentage van 30% niet toereikend is voor het beoogde woningbouwplan;
- de toegestane maximale bouwhoogte van 15 m voor hoofdgebouwen niet toereikend is voor de beoogde bouwhoogtes van een aantal woongebouwen;
- binnen de huidige bestemming ‘Gemengd’ een bouwvlak ontbreekt.

Het nieuwe bestemmingsplan heft deze strijdigheden op en maakt de beoogde ontwikkeling mogelijk.

Doel

Na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan medewerking worden verleend aan Centrada via omgevingsvergunning(en) voor de bouw van 6 woongebouwen met circa 275 appartementen in het gebied Campuskwadrant.
Na vaststelling van het beeldregieplan geldt dit beeldregieplan als onderdeel van de welstandsnota waaraan bouwplannen worden getoetst op redelijke eisen van welstand en kan de ruimtelijke kwaliteit van de nieuw te bouwen woongebouwen in het gebied Campuskwadrant worden geborgd.

Argumenten

1. Het bestemmingsplan Campuskwadrant ongewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan bestaat uit, de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0995.BP00088-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basis registratie grootschalige topografie d.d. 18-10-2021.

   De raad dient als bevoegd orgaan een besluit omtrent vaststelling te nemen.

   Het besluit omtrent het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende (wettelijke) stap in de procedure na de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend en er ook geen ambtshalve wijzigingen zijn, wordt uw raad voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Op grond van het bepaald in artikel 1.2.4 Bro wordt bij het besluit tot vaststelling aangegeven welke ondergrond is gebruikt.

2. Te verklaren dat op dit vast te stellen bestemmingsplan de Crisis- en herstelwet van toepassing is;

   De Crisis van herstelwet is van toepassing.

   Op dit bestemmingsplan wordt door uw raad de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing verklaard omdat hierdoor de procedure voor het bestemmingsplan wordt versneld.
   Zo kunnen belanghebbenden die tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in beroep gaan, geen uitstel voor hun inhoudelijke beroepsgronden meer krijgen. Zij moeten tijdens de beroepstermijn hun inhoudelijke beroepsgronden aanvoeren. Verder bepaalt deze wet dat de bestuursrechter beroepen versneld moet behandelen en binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen.

   De ontwikkeling van het gebied Campuskwadrant valt onder de categorieën die zijn aangewezen in bijlage 1 (artikel 3.1.Chw). Het gaat in dit geval om een project voor de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied. De wet schrijft voor om expliciet, zowel in het plan als in de publicatie, te vermelden dat deze wet van toepassing is.

3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

   Het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is bij dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.
   Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het kostenverhaal op een andere manier geregeld is. De gronden zijn in eigendom van de gemeente Lelystad. Via een koop-realisatieovereenkomst worden de gronden aan Centrada overgedragen. De planontwikkelingskosten voor het project zijn voor rekening van Centrada. De gemeente legt het gehele openbaar gebied aan. Centrada legt de parkeerplaatsen aan, en blijft vervolgens ook eigenaar van de parkeerplaatsen.

4. Het Beeldregieplan Campuskwadrant ongewijzigd vast te stellen en deze onderdeel te laten uitmaken van de Welstandsnota

   De raad dient als bevoegd orgaan een besluit omtrent vaststelling te nemen.
   Het besluit tot vaststelling van het Beeldregieplan is de volgende en laatste stap.
   Het Beeldregieplan wordt vastgesteld in het kader van de inspraakprocedure op basis van de Inspraakverordening Lelystad 2008. Nu er geen inspraakreacties op het ontwerp Beeldregieplan zijn ingediend behoeft er geen eindverslag van de inspraak aan uw raad te worden voorgelegd en kan uw raad het Beeldregieplan ongewijzigd vast stellen. Bezwaar en beroep zijn tegen een beeldregieplan niet mogelijk.

Kanttekeningen

Geen.

Financiën

In paragraaf 6.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een beschrijving van de financiële aspecten opgenomen.
Aangetoond moet worden dat het project economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en het kostenverhaal.

Financiële uitvoerbaarheid
De gronden zijn in eigendom van de gemeente Lelystad. Via een koop-realisatieovereenkomst worden de gronden aan Centrada overgedragen. De overeenkomst wordt voor de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeente ondertekend. De planontwikkelingskosten voor het project zijn voor rekening van Centrada. De gemeente legt het gehele openbaar gebied aan. Uitgangspunt is dat Centrada de parkeerplaatsen aanlegt, en vervolgens ook eigenaar van de parkeerplaatsen blijft. Voorgaande afspraken volgen uit de contractuele afspraken package-deal huisvesting ‘Wonen op maat’ d.d. 9 januari 2020 tussen de gemeente Lelystad en Centrada.

Kostenverhaal
Het project voorziet in de bouw van meerdere woningen. In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is (via de koop-ontwikkelingsovereenkomst), is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Vervolg

Bestemmingsplan
Conform de bepalingen in de Wro en de Awb wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Campuskwadrant gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Flevopost, en met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Nu er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpplan en het ontwerpplan ongewijzigd wordt vastgesteld, kan alleen een belanghebbende die kan aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze naar voren te brengen beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beeldregieplan
Tegen de vaststelling van het Beeldregieplan als op basis van de Inspraakverordening Lelystad 2008 is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Campuskwadrant (toelichting, regels en verbeelding met bijlagen (pdf)

2. Beeldregieplan Campuskwadrant (pdf)

Lelystad, 4 januari 2022

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris, de burgemeester,





A.N. van den Bergh A.E.H. Baltus