Voorstel aan de raad

Nummer: 24.210

Portefeuille:	P. van Dijk
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.1 Ruimtelijke ordening

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Partiële herziening Theaterkwartier en Beeldregieplan Theaterkwartier

Voorgesteld besluit

1. De Nota van Wijzigingen Bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Theaterkwartier, met de daarin opgenomen voorgestelde ambtshalve wijzigingen, vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Theaterkwartier', conform beslispunt 1. gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening Theaterkwartier' bestaat uit, de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML – bestand: NL.IMRO.0995.BP000106-VG01 met de bij behorende regels, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie d.d. 05-04-2023;
3. Te verklaren dat op dit vast te stellen bestemmingsplan de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Het Beeldregieplan Theaterkwartier ongewijzigd vast te stellen en deze onderdeel te laten uitmaken van de Welstandsnota.

Urgentie Raad

Geen urgentie: Er is geen datum waarvoor dit besloten moet zijn door de raad. Voorstel kan in reguliere procedure.

Voorgaande besluitvorming

De raad is reeds vroegtijdig betrokken geweest bij de plannen voor de ontwikkeling van dit deelgebied van het Theaterkwartier, dat is gelegen ten westen van de al gebouwde bioscoop KOK CinemaXX.
Met de informatienota voor de raad over het concept ontwerpbestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Theaterkwartier bent u vroegtijdig geïnformeerd. Deze informatienota is na behandeling in het college op 13 september 2023 richting uw raad gezonden.
Verder heeft uw raad op 19 december 2023 de herziene grondexploitatie Theaterkwartier vastgesteld (RB nr. 295).

Inleiding

Op 28 april 2020 is voor de gronden van het plangebied het bestemmingsplan ‘Theaterkwartier’ vastgesteld, waarin uitvoering is gegeven aan fase 2 van het Masterplan 3.0 uit 2013 voor de ontwikkeling van het Stadshart van Lelystad. De uitgangspunten van dit Masterplan en het bestemmingsplan waren het mogelijk maken van woningen (grondgebonden en gestapeld), een bioscoop, horeca, en hotel en kantoorruimte.

Nu, ruim 3 jaar later, is er behoefte aan een andere invulling van het woningbouwprogramma dan is geregeld in het geldende bestemmingsplan Theaterkwartier. Deze andere invulling vloeit voort uit de op 15 maart 2023 gesloten Woondeal door de Metropoolregio Amsterdam, waar Lelystad onderdeel vanuit maakt. In deze Woondeal zijn afspraken gemaakt om de gezamenlijke woningbouwopgave van de MRA te regelen. Tot 2030 moeten er in de provincie Flevoland 40.000 woningen gerealiseerd worden. Voor de gemeente Lelystad is de richtinggevende opgave om 10.200 woningen te realiseren. Doel is om minimaal 1.000 woningen per jaar te bouwen. De voorliggende Partiële herziening van het bestemmingsplan, dat voorziet in een verdichting van het woningbouwprogramma, draagt bij aan de ambitie om te komen tot dit doel.

Beoogd programma
De voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan Theaterkwartier heeft als doel een nieuw en actueel planologisch-juridisch kader te bieden voor een gevarieerd programma van wonen in combinatie met enkele andere functies. Voor de bouwvelden IV en V (zie afb. 3 hieronder) geldt dat realisatie van maximaal 250 woningen mogelijk wordt gemaakt, voor verschillende doelgroepen. Daarnaast is het mogelijk om in de zuidoosthoek van bouwveld IV op de begane grond een horecabedrijf van maximaal categorie 1 te exploiteren. Voor bouwveld VI geldt dat hier maximaal 90 woningen mogelijk worden gemaakt, gericht op starters, studenten en jongeren. Het is tevens mogelijk de begane grondlaag van bouwveld VI te gebruiken voor maatschappelijke dienstverlening. Het hierboven beschreven programma is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan Theaterkwartier.

Het plangebied is centraal in Lelystad gelegen, ten oosten van de spoorlijn Lelystad – Zwolle (Hanzelijn) en ten noordoosten van het station Lelystad Centrum. De locatie ligt globaal gezien tussen de Agorabaan, de Waag en de Stationsweg. Het plangebied is kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente Lelystad, sectie M, percelen 2837 (deels), 2838, 10577 (deels) en 10772 (deels).

De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.

Afbeelding 1: Globale ligging plangebied (wit omcirkeld, bron Buro SRO)



Afbeelding 2: globale begrenzing plangebied (rode omkadering, bron: ruimtelijke plannen.nl

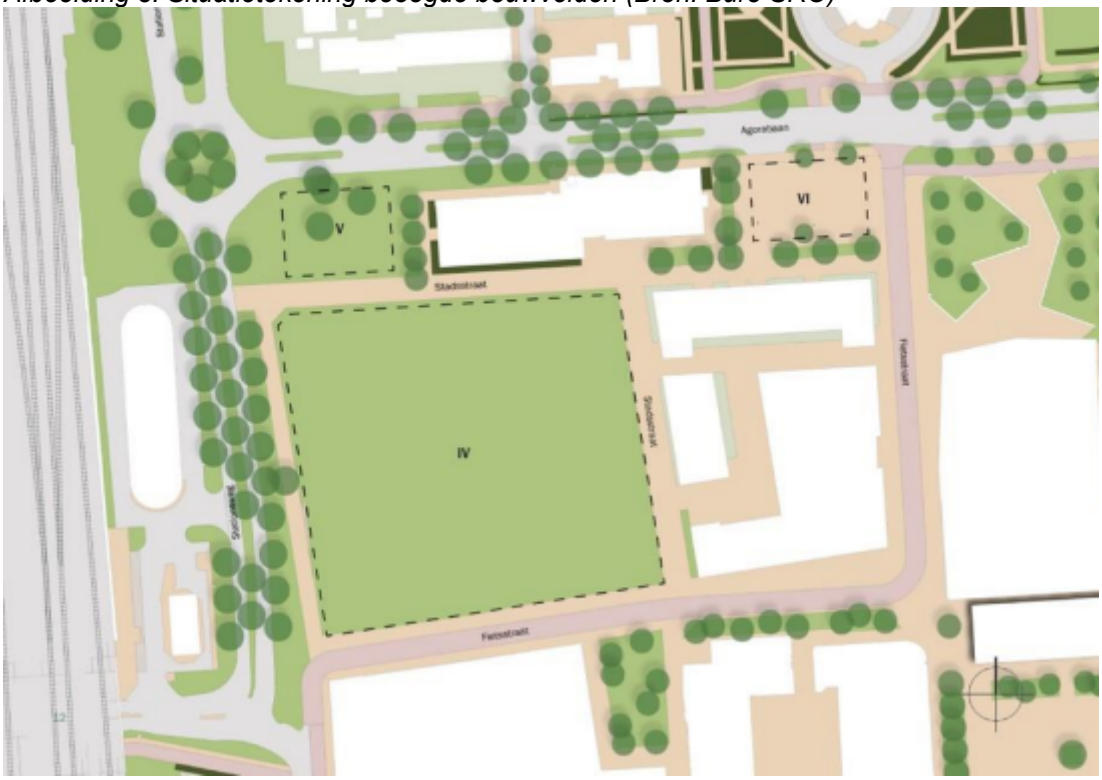


Toekomstige situatie

Het plan is om het Theaterkwartier te herontwikkelen tot een hoogwaardige en levendige stadswijk met een gemengd programma. De gronden van het plangebied zijn hier een belangrijk onderdeel van

omdat dit de plekken zijn waar veel van de nieuwe woningen zijn beoogd. Het geldende bestemmingsplan Theaterkwartier heeft echter een beperkende werking voor de ideeën die er zijn voor de gronden van het plangebied.

Afbeelding 3. Situatietekening beoogde bouwvelden (Bron: Buro SRO)



Langs de Agorabaan is het voormalig kantoorgebouw reeds getransformeerd naar woningen. Dit blok heeft een bouwhoogte, variërend van twee tot vier bouwlagen. Met de ontwikkeling van de bouwvelden V en VI wordt dit gebouw onderdeel van de nieuwe 'noordrand' van het centrumgebied. Met de ontwikkeling van bouwveld IV wordt de hellingbaan voor de ontsluiting van de parkeergarage De Waag verplaatst naar het Stationsbalkon Noord.

In opdracht van de gemeente heeft een bureau een massastudie gedaan naar de mogelijkheden om meer woningen in het Stadshart te kunnen realiseren gelet op de enorme woningbehoefte. Deze studie heeft ertoe geleid dat ten aanzien van het Theaterkwartier een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan Theaterkwartier is opgesteld die meer woningen en bebouwingsvolume mogelijk maakt. Het bestaande beeldkwaliteitsplan Theaterkwartier is voor de deelgebieden IV, V en VI, die onderdeel maken van de voorliggende partiële herziening, vervangen door een nieuw Beeldregieplan. Dit Beeldregieplan is als bijlage opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Theaterkwartier en het ontwerp Beeldregieplan Theaterkwartier hebben met ingang van 30 november 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Ook tegen het ontwerp Beeldregieplan zijn geen inspraakreacties ingediend.

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet
Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijft het oude recht van toepassing tot het besluit onherroepelijk is. Het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Theaterkwartier" is in ontwerp ter inzage gelegd op 30 november 2023. Dat betekent in dit geval dat de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet, zoals deze golden vóór 1 januari 2024, van toepassing blijven.

Argumenten

1. De Nota van Wijzigingen Bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Theaterkwartier, met de daarin opgenomen voorgestelde ambtshalve wijzigingen, vast te stellen;
   De raad wordt verzocht een standpunt in te nemen over de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

   Voorgestelde ambtshalve wijzigingen
   In de "Nota van Wijzigingen Bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Theaterkwartier, (hierna Nota van Wijzigingen) worden ambtshalve enkele wijzigingen voorgesteld. De voornaamste wijzigingen hangen samen met uit de aanpassing van het beoogd programma. Zo is het maximum aantal te bouwen woningen verhoogd naar 340 woningen, waarbij voor bouwvelden IV en V geldt dat er binnen deze bouwvelden samen maximaal 250 woningen mogen worden gebouwd en geldt er voor bouwveld VI een maximum van 90 te bouwen woningen. Daarnaast is het tevens mogelijk de begane grond van dit bouwveld te gebruiken voor een onderwijsfunctie of een andere vorm van maatschappelijke dienstverlening. Voor een uitgebreidere toelichting en motivering van deze voorgestelde ambtelijke wijzigingen wordt verwezen naar de 'Nota van Wijzigingen' die als bijlage bij dit Voorgestelde Besluit is gevoegd.

   Participatie/informatie avond
   In verband met de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente op 16 mei 2024 een participatie/informatie avond georganiseerd. Tijdens deze avond hebben medewerkers van woningcorporatie Centrada informatie verstrekt over het bouwplan voor bouwveld VI dat in opdracht van Centrada ontwikkeld gaat worden. Daarnaast is door Centrada informatie verstrekt over de ontwikkelingsmogelijkheden op de Turbolocatie parkeerterrein MBO. Van deze avond is een verslag gemaakt dat als bijlage 14 bij de plantoelichting is opgenomen. Ook is het verslag als bijlage bij dit Voorgesteld Besluit gevoegd.

2 Het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Theaterkwartier', conform beslispunt 1. gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening Theaterkwartier' bestaat uit, de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML – bestand: NL.IMRO.0995.BP000106-VG01 met de bij behorende regels, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie d.d. 05-04-2023
   De Raad neemt als bevoegd gezag een besluit omtrent vaststelling.
   Het besluit omtrent het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende (wettelijke) stap in de procedure na de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. De wijzigingen worden beschreven in de 'Nota van Wijzigingen'. Op grond van het bepaalde in artikel 1.2.4 Bro wordt bij het besluit tot vaststelling aangegeven welke ondergrond is gebruikt.

3. Te verklaren dat op dit vast te stellen bestemmingsplan de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
   De Crisis- en herstelwet is van toepassing.
   Op dit bestemmingsplan wordt de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing verklaard omdat de ontwikkeling van het Theaterkwartier 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. Door het van toepassing verklaren van de Chw op dit bestemmingsplan kan de procedure worden 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.

4 Geen exploitatieplan vast te stellen;
Het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in 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. Met betrekking tot het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Theaterkwartier zal de gemeente met de toekomstige ontwikkelende partijen koop- en ontwikkelovereenkomsten sluiten waarin de kosten van de grondexploitatie zijn verzekerd.

5. Het Beeldregieplan Theaterkwartier 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 de 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 de raad te worden voorgelegd en kan de raad het Beeldregieplan ongewijzigd vast stellen. Bezwaar en beroep zijn tegen een Beeldregieplan niet mogelijk.

Kanttekeningen

Geen

Financiën

Voor het Theaterkwartier is er een grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie van het Theaterkwartier is voor het laatst vastgesteld in de raadsvergadering van 27 juni 2023 voor vaststelling van de Meerjaren Prognose Grondexploitatie (MPG). Nu de voorliggende partiële herziening erin voorziet om voor de bouwvelden IV, V en VI meer woningen te realiseren dan oorspronkelijk beoogd en ook het programma voor het Stationsgebied Noord is gewijzigd ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie heeft de raad op 19 december 2023 de herziene grondexploitatie Theaterkwartier vastgesteld. De financiën voor de nog te ontwikkelen bouwvelden (IV, V en VI) inclusief de kosten voor de planologische procedure worden door deze herziene grondexploitatie gedekt. Het voorliggende besluit heeft geen aanvullende financiële consequenties.

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 ontwikkelovereenkomsten die met ontwikkelende partijen worden gesloten), is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Vervolg

Bestemmingsplan
Conform de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Theaterkwartier 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, maar wel aan de raad wordt voorgesteld het ontwerpplan gewijzigd vast te stellen, kan een belanghebbende die bezwaar heeft tegen de bij vaststelling voorgestelde wijzigingen, alsmede 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 is op basis van de Inspraakverordening Lelystad 2008 geen bezwaar of beroep mogelijk.

Procedure hogere waarden geluid
Naast het bestemmingsplan en het beeldregieplan is ook nog een procedure hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder doorlopen. Dit is een separate procedure op grond van de Wet geluidhinder. Gedurende de terinzagelegging van 6 weken zijn op dit ontwerpbesluit hogere grenswaarden geen zienswijzen in gediend. Op 23 januari 2024 heeft het college het besluit hogere waarden vastgesteld.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Theaterkwartier (toelichting met bijlagen, regels, en verbeelding (pdf);
2. Nota van wijzigingen;
3. Beeldregieplan Theaterkwartier
4. Verslag Participatie Theaterkwartier en Turbolocatie 16 mei 2024

Lelystad, 4 juni 2024

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
J.S.W. Ozenga
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*