

Voorstel aan de raad

Nummer: 24.191

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

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan De Veste

Voorgesteld besluit

1. De 'Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' met de daarin opgenomen reactie op de zienswijzen en voorgestelde (ambtshalve) wijzigingen, vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan De Veste gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0995.BP00102-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Urgentie Raad

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

Voorgaande besluitvorming

Op 11 juli 2023 is de raad middels een informatienota geïnformeerd over het besluitvormingstraject rondom het bestemmingsplan 'De Veste'. In deze informatienota is vermeld dat de raad in de vergadering van 6 juli 2021 heeft besloten 13 onderzoekslocaties woningbouw te verkennen en verder uit te werken. De 13 onderzoekslocaties zijn globaal en op hoofdlijnen verkend op basis van: grondeigendom, bestemmingsplan, stedenbouwkundige mogelijkheden, mogelijke woningbouwprogrammering en financiële haalbaarheid. Ook is op hoofdlijnen gekeken naar aspecten als geluids- en veiligheidsrisicocontouren, mogelijke gevolgen voor verkeer, geschiktheid van de ondergrond, etc. Uit deze verkenning is o.a. de locatie Kam & Bronotte, Stationsdreef/De Veste 10 naar voren gekomen (onderhavig project).

Inleiding

Aanleiding

Het plangebied De Veste betreft de ontwikkeling van een braakliggend perceel in de wijk De Veste. Het plangebied is in eigendom van de gemeente Lelystad. De locatie maakt deel uit van een bebouwingsstrook met kantoorgebouwen die in noord-zuid richting parallel aan de Stationsdreef is gelegen. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de woonwijk De Veste.

De locatie De Veste is aangewezen als potentiële woningbouwlocatie en levert daarmee een bijdrage aan het programma Lelystad Next Level (LNL). Dit is het programma waarin de gemeente Lelystad samenwerkt met de provincie Flevoland en het ministerie van BZK aan de ontwikkeling van de stad aan de hand van drie gebieden en zeven thema's. Op deze locatie is een woongebouw met appartementen voorzien.

Dit woongebouw past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is hiervoor nodig. Dit nieuwe bestemmingsplan is opgesteld om de bouw van de appartementen en de inrichting van het bijbehorende terrein mogelijk te maken.



Ligging plangebied De Veste

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan *De Veste* en de daarop betrekking hebbende stukken hebben met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 4 zienswijzen binnengekomen (1 zienswijze namens 4 bewoners en 1 zienswijze namens 7 bewoners). Deze zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de 'Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'.

Participatieproces

Voor bovengenoemde ontwikkeling heeft participatie plaatsgevonden. Uw raad is daarover in de informatienota van 5 januari 2022 geïnformeerd. Het participatieproces moet in 2 stappen worden uitgevoerd. De eerste stap is inmiddels al gezet door de gemeente. De bewoners zijn geïnformeerd over *De Veste 10* als woningbouwlocatie en er is een enquête over de wijze waarop bewoners bij de planvorming betrokken willen worden uitgevoerd. Hierover wordt de ontwikkelaar geïnformeerd die het participatieproces zal vervolgen en de bewoners verder zal informeren over het plan.

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 "De Veste" is in ontwerp ter inzage gelegd op 21 december 2023. Dat betekent in dit geval de Wet ruimtelijke ordening, zoals die gold vóór 1 januari 2023, van toepassing blijft.

*zie Invoeringswet Omgevingswet art. 4.6 lid 2

Argumenten

1. De 'Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' met de daarin opgenomen reactie op de zienswijzen en voorgestelde (ambtshalve) wijzigingen vast te stellen

De raad moet een standpunt innemen inzake zienswijzen en eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

In de 'Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' is aangegeven hoe wordt voorgesteld om te gaan met de zienswijze. Daarnaast geeft de nota aan of er sprake is van wijzigingen bij vaststelling van het bestemmingsplan, en waarop deze veranderingen betrekking hebben.

Er zijn 4 zienswijzen binnengekomen die o.a. gericht zijn tegen de bouwhoogte (belemmering zicht, daglichtinval en minder privacy), parkeerproblemen en het verdwijnen van het stuk groen/grasveld die gebruikt wordt als honden uitlaatplek. In de 'Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' is de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Aan één zienswijze wordt tegemoet gekomen. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast door de bouwgrens te verleggen, zodat de afstand tussen de gevel van het kantoor (c.q. de plangrens) en de gevel van het nieuwe woongebouw in ieder geval 8,00 meter is i.p.v. 3,00 meter. Daarmee wordt meer afstand gecreëerd tussen de gevel van het kantoor en het nieuwe woongebouw. Ook is het bebouwingspercentage op de verbeelding verlaagd van 75% naar 70%.

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, is op het punt van parkeren een ambtshalve wijziging in de regels en toelichting doorgevoerd. Voor meer informatie wordt verwezen naar bijlage 7 (Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen), waarin 'deel 2' de wijzigingen zijn toegelicht.

2. Het bestemmingsplan 'De Veste' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand

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

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 nader beschreven in de 'Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'.

3. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om een woongebouw te realiseren. Daarmee voorziet het plan in de bouw van meerdere woningen. In de Wet ruimtelijke ordening (art. 6.12, lid 1) is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd wordt (via de koop-ontwikkelingsovereenkomst), is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Kanttekeningen

Geen

Financiën

De gronden zijn in eigendom van de gemeente Lelystad. Via een koop-ontwikkelingsovereenkomst worden de gronden aan een ontwikkelende partij overgedragen. De verkoop verloopt via een openbare selectieprocedure/tender. De (toekomstige) planontwikkelingskosten voor het project zijn voor rekening van deze ontwikkelende partij.

Vervolg

Conform de bepalingen in de Wro en de Awb wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan gepubliceerd in de Staatcourant en de Flevopost, en met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Degenen die tijdig een zienswijze hebben ingediend kunnen in hoger beroep bij de Raad van State, belanghebbenden kunnen ook in beroep voor zover het plan gewijzigd is vastgesteld.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan 'De Veste'
2. Verbeelding (plankaart) behorende bij het ontwerpplan
3. 'Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'

Lelystad, 21 mei 2024

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
J.S.W. Ozenga

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*