Voorstel aan de raad

Nummer: 198

Portefeuille:	**Wmo, duurzaamheid, sport en** bewegen, vitaliteit en gezondheid, ruimtelijk stedelijke ontwikkeling en omgevingswet en p&o
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.1 Ruimtelijke ordening

Onderwerp:
Beeldregieplan Lelycentre gebied

Voorgesteld besluit

1. De ‘Nota van Inspraak en gemeentelijke reactie’ vast te stellen.

2. Het (ontwerp) Beeldregieplan Lelycentre gebied gewijzigd vast te stellen – overeenkomstig de 'Nota van Inspraak en gemeentelijke reactie’.

Urgentie Raad

Besluitvorming omtrent vaststelling is een bevoegdheid van de raad. Het belang van de besluitvorming is gelegen in de gemeenschappelijke wens om het Lelycentre-gebied tot een aantrekkelijk gebied te herontwikkelen. Dit naar aanleiding van de gaande transformatie (herbestemming) en de duurzaamheidsambitie met betrekking tot natuur, klimaat en verblijfskwaliteit. Om verschillende initiatieven die nu gaande zijn tijdig aan de voorkant te kunnen sturen is besluitvorming urgent. Een besluit uiterlijk in september 2021 is hiervoor nodig. De ontwikkelingen betreffen o.a. start nieuwbouw Maerlant eind 2021, start studie/planvorming herontwikkeling locaties Koopmanshof mid 2021, start facelift winkelcentrum Lelycentre eind 2021 en de lopende brainstormsessies over de herbestemming van het Smedinghuis gebouwencomplex.

Samenvatting

Voor het Lelycentre gebied was nog geen ruimtelijke visie en beeldregieplan op basis waarvan initiatieven konden worden beoordeeld. Dit heeft geleid tot een onsamenhangend geheel met betrekking tot bebouwing (ligging en architectuur) en de inrichting van de openbare ruimte. Een beeldregieplan is van belang om aan de voorkant te kunnen sturen op de kwaliteit van de bebouwing en hierdoor van de (her) ontwikkelingen van het hele gebied. Het beeldregieplan schrijft de eisen aan de ruimtelijke kwaliteit (bebouwing, reclame, erfafscheiding, o.a.) voor en waarborgt de samenhang van het Lelycentre gebied als geheel.
Het ontwerp beeldregieplan Lelycentre gebied heeft na de bekendmakingen vanaf 17 september tot 29 oktober 2020 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn een aantal reacties met betrekking tot erfafscheidingen, duurzaamheidsbepalingen, en andere bepalingen over de waarde van de omgeving en de panden ontvangen.
Dit voorgesteld besluit gaat vergezeld van een ‘Nota van Inspraak en gemeentelijke reactie’, welke de reacties en de gemeentelijke reactie aangeeft, en besluitvorming omtrent vaststelling kan nu gaan plaatsvinden.

Voorgaande besluitvorming

Inleiding

In 2015 heeft de gemeenteraad de *Welstandsnota 2015 Lelystad geeft ruimte kwaliteit* vastgesteld. In deze welstandsnota staan een aantal ontwikkelingsgebieden waarvoor nu geen specifieke welstandseisen gelden, maar waarvoor beeldregieplannen opgesteld dienen te worden. Een van deze ontwikkelingsgebieden is het Lelycentre gebied.

De welstandscommissie gebruikt het beeldregieplan, nadat het is vastgesteld door de gemeenteraad, als instrument voor het toetsen van bouwplannen in het betreffende plangebied. Als het ontwikkelingsgebied eenmaal is voltooid, verliest het beeldregieplan zijn functie en kan het worden ingetrokken.

De raad heeft zich uitgesproken om voortaan te gaan werken met beeldregieplannen in plaats van beeldkwaliteitsplannen. Een beeldregieplan probeert initiatiefnemers te inspireren, met behulp van inspiratiebeelden, sfeerbeschrijvingen en dergelijke. Alleen de zaken die essentieel zijn voor de beoogde ruimtelijke kwaliteit, zowel gebouw als omgeving, worden door middel van criteria of bandbreedten vastgesteld.

Doel

Ruimtelijke kwaliteit
Door de vaststelling van het beeldregieplan is het mogelijk om de ruimtelijk- en beeldkwaliteit van het plangebied vast te leggen.

Flexibiliteit
Beeldregieplannen zijn globaler van karakter dan beeldkwaliteitsplannen en hebben als doel om, naast een aantal spelregels, te verleiden en te inspireren. Hierdoor hebben planindieners flexibiliteit om binnen de ruime kaders plannen te kunnen ontwikkelen die de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente duurzaam ten goede komen.

Betere dienstverlening richting de klant.
Door het opstellen van een beeldregieplan zijn de kaders toegankelijker gemaakt voor planindieners. Een beeldregieplan functioneert niet zonder supervisie. Er wordt geadviseerd om in een vroeg stadium een schetsplanadvies aan te vragen via de gemeentelijke website om te toetsen of het schetsontwerp voldoet aan het bestemmingsplan en het beeldregieplan. Doel is om ‘aan de voorkant’ gezamenlijk tot een kwalitatief goede invullingen te komen. Dit geeft de planindieners meer zekerheid over hun plannen en resulteert in minder procedure tijd.

Argumenten

1. *Voor het gebied Lelycentre is een beeldregieplan noodzakelijk om te kunnen sturen op de (toekomstige) veranderingen in het gebied*.

Het Lelycentre gebied was in de jaren 60 ontwikkeld als locatie voor de stedelijke voorzieningen. Waar naast het winkelcentrum ook verschillende rijksgebouwen/kantoren waren gerealiseerd. Tot in de jaren tachtig van de vorige eeuw diende het Lelycentre gebied als stadscentrum. Toen verplaatste het stadscentrum zich naar het huidige stadshart. Hierdoor is de aantrekkelijkheid van het Lelycentre, vooral voor kantoorfuncties, in de loop van de jaren afgenomen. Dit heeft geleid tot structurele leegstand met als gevolg dat vastgoed en bijbehorend openbaar gebied verpaupert. Als gevolg hiervan kwamen, in de loop van de laatste jaren, eigenaren met plannen voor transformatie van de kantoorpanden naar wonen. Plannen die enerzijds niet aansloten op de gemeentelijke woonvisie en anderzijds vooral gericht waren op het eigen zakelijk belang zonder voldoende oog te hebben voor het grotere belang van het gehele Lelycentre gebied en de stad. Ook ontbrak een helder afwegingskader om de initiatieven te kunnen beoordelen. In juli 2017 is het Gebiedsplan Lelycentre vastgesteld waarin de ambitie voor het Lelycentre gebied is geschetst. Het gebiedsplan is tot stand gekomen is samenwerking met het merendeel van de eigenaren en wordt door deze ondersteund. Het plan dient als vertrekpunt voor het samen ontwikkelen van een aantrekkelijk gebied. In 2019 is het plan verder uitgewerkt in het Ruimtelijke kader Lelycentre gebied.

2. *Een beeldregieplan is nodig om aan de voorkant regie te kunnen voeren bij lopende en beoogde ontwikkelingen*

In de laatste paar jaren zijn verschillende ontwikkelingen voor transformatie en nieuwbouw van start gegaan. Om deze en andere toekomstige plannen aan de voorkant te kunnen sturen tot een kwalitatieve samenhangend ontwikkelingen is dit beeldregieplan, als uitwerking van het ruimtelijke

kader, opgesteld. Deze zorgt voor een voldoende flexibel kader waar een integrale ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Het beeldregieplan schrijft de eisen aan de ruimtelijke kwaliteit (architectuur en stedenbouw) voor en waarborgt de samenhang van het Lelycentre gebied als geheel.

3. *De gemeenteraad dient een standpunt in te nemen op de ingediende reacties*.
De 'Nota van Inspraak en gemeentelijke reactie' geeft de ontvangen reacties weer en is voorzien van een gemeentelijke reactie. De reacties hebben onder andere betrekking op onderwerpen zoals: erfafscheidingen, duurzaamheidsbepalingen, en andere bepalingen over de waarde van de omgeving en de panden. Een aantal reacties heeft geleidt tot wijziging van het beeldregieplan, daarnaast is er een aantal ambtshalve wijzigingen aangebracht. Gezien de hoeveelheid en het detailniveau van de reacties wordt verwezen naar de bijgaande nota. De aanpassingen hebben betrekking op de volgende onderwerpen: openbare ruimte, parkeren, relatie bebouwing-openbare ruimte, architectonisch en cultuurhistorisch waardevolle panden, reclame-uiting en duurzaamheidsmaatregelen bij bestaande panden.

4. *De gemeenteraad dient als wettelijk bevoegd orgaan een besluit omtrent vaststelling te nemen*.
Het besluit omtrent het vaststellen van het beeldregieplan is de volgende (wettelijke) stap in de procedure na de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het beeldregieplan. De wijzigingen (ten opzichte van het ontwerp, in het vast te stellen plan) zijn in de Nota van Inspraak weergegeven.

Kanttekeningen

Geen.

Financiën

Het werken met beeldregieplannen en het sturen aan de voorkant van het proces kan plaatsvinden binnen de bestaande middelen.

Vervolg

Nadat uw raad een besluit omtrent vaststelling heeft genomen, volgt publicatie en ter inzagelegging.

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het Beeldregieplan Lelycentre gebied via de website www.lelystad.nl/welstand en www.lelycentrebouwt.nl te raadplegen zijn.
Tegen de (gewijzigde) vaststelling van het beeldkwaliteit plan is geen bezwaar en beroep mogelijk.

Bijlagen

Bijlage 1 Beeldregieplan Lelycentre gebied
Bijlage 2 Nota van Inspraak (geanonimiseerd)

Lelystad, 1 juni

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris, de burgemeester,

A. Schepers mr. H.M. Meijdam