

Voorstel aan de raad

Nummer: 79

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

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Campus Zuid - fase 1

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Campus Zuid – fase 1 gewijzigd vast te stellen.
Het bestemmingsplan bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand NLIMR0.0995.BP00095-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen vast te stellen;
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 wijzigingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage te leggen.

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 oktober 2022 heeft de raad de Checklist Vroegtijdige Betrokkenheid van de Raad, bestemmingsplan Campus Zuid – fase 1 vastgesteld. In de checklist is aangegeven dat bij het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Campus Zuid – fase 1 de relevante wijzigingen ten opzichte van het voorgaande plan (planologische regime) beschreven zouden worden. Bij de 'Inleiding' hieronder wordt daar nader op in gegaan.

Inleiding

In 2020 en 2021 is voor de realisatie van de projecten 'Wonen bij LARS' en 'Wonen bij LILY', in afwijking van het bestemmingsplan Warande fase 1, vergunning verleend voor de bouw van wooncomplexen aan de Valkendreef. Het project was niet passend in het bestemmingsplan Warande fase 1 aangezien de betreffende gronden daarin de bestemmingen 'Gemengd 1 - uit te werken bestemming' en 'Gemengd 2 - uit te werken bestemming' hebben. De uit te werken bestemming 'Gemengd 1' voorziet niet in de mogelijkheid tot het realiseren van woongebouwen en in beide uit te werken bestemmingen is de maximale bouwhoogte 4 bouwlagen.

De projecten zijn ontwikkeld door Centrada in overleg met de gemeente en bevatten in 5 woongebouwen met in totaal 299 appartementen, ten behoeve van flexibele huisvesting in de vorm van mid-stay. De bebouwing is voor een periode van maximaal 15 jaar toegestaan. Deze tijdelijkheid is in de beschikking van de afgegeven omgevingsvergunningen voor de bouw van de complexen als voorwaarde gesteld. Na afloop van de gestelde termijn dienen deze complexen te worden verwijderd. Het bestemmingsplan Campus Zuid – fase 1 voorziet in een actueel juridisch planologisch kader voor de permanente situatie.

Argumenten

1. Het bestemmingsplan Campus Zuid – fase 1 gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand NLIMR0.0995.BP00095-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen vast te stellen.

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend tijdens de inzageperiode van het ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen van donderdag 15 december 2022 tot woensdag 25 januari 2023. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Er heeft een ambtshalve wijziging plaatsgevonden door het van toepassing verklaren van de Crisis- en herstelwet. Hiervoor is een tekstuele aanvulling gedaan in de Toelichting van het bestemmingsplan.

1.2 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.

1.3 Dit bestemmingsplan maakt een definitieve woningbouwontwikkeling mogelijk

Het is de wens van Centrada om direct na afloop van deze periode het gebied een definitieve invulling met woningbouw te geven. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om na het verwijderen van de complexen LARS en LILY de tijdelijke situatie op te heffen en daarvoor in de plaats - onder voorwaarden – een definitieve woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Daarmee wordt op termijn een toekomstbestendige stedenbouwkundige invulling van dit gebied gewaarborgd, die passend is binnen de grotere ontwikkeling van Campus Zuid. Deze definitieve invulling vraagt om maatwerk en bijbehorende randvoorwaarden. Omdat het vigerende bestemmingsplan niet in dit maatwerk en randvoorwaarden voorziet, is ervoor gekozen dit toekomstige planologische kader vast te leggen.

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 Campus Zuid – fase 1 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.

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-ontwikkelingsovereenkomst worden de gronden aan Centrada overgedragen.

4. Het bestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage te leggen.

Publicatie en inzage bestemmingsplan Campus Zuid – fase 1

Na vaststelling van voorgesteld bestemmingsplan door het college van B&W van gemeente Lelystad wordt het plan gepubliceerd en voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd voor eventueel bezwaar en beroep.

Kanttekeningen

Indien de raad besluit het bestemmingsplan niet te wijzigen zal er geen koop- ontwikkelovereenkomst gesloten kunnen worden met Centrada. Bestaande BTW kosten op de aanleg van de parkeerterreinen Lars en Lily, die door Centrada worden vergoed bij verkoop van de gronden, zijn dan voor rekening van de gemeente. Dit nadeel bedraagt circa EUR 180.000.

Financiën

De gronden zijn in eigendom van de gemeente Lelystad. Via een nog te sluiten koop- ontwikkelovereenkomst worden de gronden aan Centrada overgedragen. De overeenkomst wordt na de vaststelling van het bestemmingsplan opgesteld. De (toekomstige) planontwikkelingskosten voor het project zijn daarmee voor rekening van Centrada. Bij verkoop van de grond resteert na het verrekenen van diverse kosten, waaronder het afboeken van de boekwaarde in onze grondvoorraad, een positief saldo van circa EUR 1.477.000 excl. btw. Dit voordeel komt ten gunste van het rekeningresultaat.

Vervolg

Conform de bepalingen in de Wro en de Awb wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Campus Zuid – fase 1 gepubliceerd in het Gemeentebld 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.

Bijlagen

Bestemmingsplan Campus Zuid - fase 1, bestaande uit de toelichting, regels en verbeelding van het plan.

Lelystad, 4 april 2023

Het college van de gemeente Lelystad,

de burgemeester,

I.A. Bakker

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*