

Voorstel aan de raad

Nummer: 68

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

Onderwerp: Vaststelling Bestemmingsplan 1e Partiële herziening bestemmingsplan Bataviahaven 2015 en Beeldregieplan Bataviahaven

Voorgesteld besluit

1. De 'Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan 1e Partiële herziening bestemmingsplan Bataviahaven 2015', met de daarin opgenomen reactie op de ingekomen zienswijze en voorgestelde wijzigingen, vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan '1e Partiële herziening bestemmingsplan Bataviahaven 2015', conform beslispunt 1. gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan bestaat uit, de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand NL.IMRO.)995.BP00086-VG01 met de bijbehorende regels, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie d.d. 11-02-2021.
3. Te verklaren dat op dit vast te stellen bestemmingsplan de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. De 'Reactienota inspraak ontwerp Beeldregieplan Bataviahaven' met de daarin voorgestelde wijziging vast te stellen;
6. Het Beeldregieplan Bataviahaven, conform beslispunt 5. gewijzigd 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 maart 2022.

In verband met de voortgang van de woningbouw op de locatie Bataviahaven en gelet op de hoge druk op de woningmarkt binnen de Metropoolregio Amsterdam en de ambitie die de gemeente Lelystad heeft om circa 10.000 woningen toe te voegen, acht het college het van groot belang dat dit bestemmingsplan nog door uw huidige raad wordt vastgesteld.

Samenvatting

Het geldende bestemmingsplan 'Bataviahaven 2015' voorziet reeds in de bouw van 5 bouwblokken voor woningbouw en voorzieningen aan de havenkom. In 2008 is blok 1 gerealiseerd en blok 2 is momenteel gedeeltelijk in ontwikkeling en gedeeltelijk gerealiseerd. Dit geldende bestemmingsplan wordt partieel herzien. Een partiële herziening is een bestemmingsplan, waarbij het geldende bestemmingplan (in dit geval bestemmingsplan Bataviahaven 2015), ook na de herziening,

grotendeels blijft gelden, maar met een gedeeltelijke wijziging van regels en verbeelding. Het gaat hierbij om een kleine correctie van een bestemming of van een regel.

Het doel van deze partiële herziening is om een actueel toetsingskader te bieden voor de ontwikkeling van de resterende ontwikkelblokken (blok 2, 3, 4 en 5) binnen het plangebied. De partiële herziening betreft een aanpassing op de volgende onderwerpen; een wijziging van de parkeernormen, wijziging van de toegestane bouwhoogtes en het samenvoegen van de bouwblokken 4 en 5. De voorliggende partiële herziening voorziet niet in nieuwe functies of in een uitbreiding van het programma. Daarnaast is er ook een Beeldregieplan (Beeldregieplan Bataviahaven) voor deze partiële herziening opgesteld.

Het ontwerp bestemmingsplan 1^e Partiële herziening bestemmingsplan Bataviahaven 2015 heeft gelijktijdig met het ontwerp Beeldregieplan Bataviahaven gedurende 6 weken ter inzage gelegen, van 14 oktober 2021 tot en met 24 november 2021. Gedurende deze periode konden er zienswijzen/inspraakreacties worden ingediend. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze heeft geleid tot een geringe wijziging van het plan.

Op het ontwerp beeldregieplan zijn 3 inspraakreacties ontvangen. De 3 inspraakreacties hebben geleid tot een tekstuele toevoeging in het Beeldregieplan. Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan en beeldregieplan gewijzigd vast te stellen.

Voorgaande besluitvorming

- Het bestemmingsplan Bataviahaven 2015 is op 26 januari 2016 door de raad vastgesteld.
- Uw raad is via een raadsinformatiebrief van 11 november 2020 geïnformeerd over doorontwikkeling van Bataviahaven en de belangrijkste hoofduitgangspunten. Op 15 december 2020 is hierover een beeldvormende sessie gehouden.
- Na de vrijgave van het concept ontwerp bestemmingsplan partiële herziening Bataviahaven 2015 door het college op 25 mei 2021 is uw raad via een raadsinformatiebrief van 18 mei 2021 geïnformeerd over de stand van zaken rond de 1^e Partiële herziening bestemmingsplan Bataviahaven en het vervolgproces van deze herziening.
- Na instemming met en vrijgave van het college van het ontwerpbestemmingsplan Partiële herziening Bataviahaven 2015 van het college op 5 oktober 2021 is uw raad opnieuw via een raadsinformatiebrief van 23-september 2021 geïnformeerd over de stand van zaken rond het Beeldregieplan Bataviahaven en het vervolgproces. Zo heeft het ontwerp Beeldregieplan tezamen met ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen en is er op 28 oktober 2021 voor inwoners een informatieavond georganiseerd.
- Op 6 december 2021 heeft uw raad een motie verworpen om voor dit proces een participatieproces in te richten en een nieuw Beeldregieplan te ontwikkelen.

Inleiding

Het bestemmingsplan Bataviahaven 2015 maakt de ontwikkeling van 5 bouwblokken rondom de havenkom van Bataviahaven mogelijk (zie onderstaand afbeelding). Het eerste bouwblok is reeds gerealiseerd en het tweede bouwblok is momenteel in ontwikkeling. De bouwblokken 3, 4 en 5 worden, naar aanleiding van het collegebesluit d.d. 17 november 2020, momenteel nader uitgewerkt.

Ten behoeve van de ontwikkeling van bouwblok 2 en de uitwerking van de bouwblokken 3, 4 en 5 is het gewenst het juridisch planologisch kader te herzien door middel van een partiële herziening van het oorspronkelijke bestemmingsplan. Deze partiële herziening voorziet in de volgende wijzigingen:

1. Parkeernorm; uit ervaringen met het eerste bouwblok blijkt deze norm te hoog in verhouding tot de concrete vraag. De parkeernormen voor wonen zijn als volgt gewijzigd t.o.v. het geldende plan Bataviahaven 2015:

Goedkope woningen (< €225.000,-)	1,4 pp per woning, waarvan 0,3 voor bezoek (was 1,8 pp woning waarvan 0,3 voor bezoekers)
Middeldure woningen (€225.000-300.000,-)	1,5 pp per woning, waarvan 0,3 voor bezoek (was 2,0 pp per woning waarvan 0,3 voor bezoekers)
Dure woningen (>€ 300.000)	1,7 pp per woning, waarvan 0,3 voor bezoek (was 2,0 pp per woning waarvan 0,3 voor bezoekers)

2. Bouwhoogtes; de opgenomen bouwhoogtes in de planregels het bestemmingsplan sluiten niet aan op de gewenste beeldkwaliteit.
3. Samenvoeging bouwblok 4 en 5; de bouwblokken 4 en 5 worden op de plankaart samengevoegd tot één bouwblok met de bestemming 'wonen'. De in het oorspronkelijke bestemmingsplan tussen bouwblok 4 en 5 opgenomen bestemming 'Verkeer – Verblijf' komt daarmee te vervallen. Er ontstaat één bouwblok dat qua omvang en massa beter aansluit bij de stedenbouwkundige uitgangspunten. Het biedt voldoende ruimte om zowel een kwalitatief goed binnenterrein te realiseren als een efficiënte parkeeroplossing.

Op alle andere bepalingen blijft het bestemmingsplan 'Bataviyahaven 2015' onverkort van toepassing (geldig).

Het ontwerp bestemmingsplan 1^e Partiële herziening bestemmingsplan Bataviyahaven 2015 heeft gelijktijdig met het ontwerp Beeldregieplan Bataviyahaven gedurende 6 weken ter inzage gelegen, van 14 oktober 2021 tot en met 24 november 2021. Gedurende deze periode konden er zienswijzen/inspraakreacties worden ingediend. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze heeft geleid tot een geringe wijziging van het plan.

Op het ontwerp beeldregieplan zijn 3 inspraakreacties ontvangen. De 3 inspraakreacties hebben geleid tot een tekstuele toevoeging in het Beeldregieplan. Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan en beeldregieplan gewijzigd vast te stellen.

Afbeelding: ontwikkeling bouwblokken 1 t/m 5 binnen plangebied Bataviahaven.



Doel

Het doel van de '1^e partiële herziening van het bestemmingsplan Bataviahaven 2015' is om het bestemmingsplan op ondergeschikte onderdelen aan te passen en daarmee juridisch passend voor nieuwe omgevingsvergunningaanvragen te maken. Daarnaast moet het bestemmingsplan na realisatie van de bebouwing een juridisch actueel kader bieden voor toekomstige gebruiks- en bouw mogelijkheden in het plangebied

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 woonhuizen en woongebouwen in het gebied Bataviahaven worden geborgd.

Argumenten

1. De 'Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan 1e Partiële herziening bestemmingsplan Bataviahaven 2015', met de daarin opgenomen reactie op de ingekomen zienswijze en voorgestelde wijzigingen, vast te stellen;

Uw raad wordt verzocht een standpunt in te nemen inzake de ingekomen zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

In de Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan 1^e Partiële herziening bestemmingsplan Bataviahaven 2015 is aangegeven hoe wordt voorgesteld om te gaan met ingekomen zienswijze. Daarnaast geeft de nota aan of er sprake is van wijzigingen bij vaststelling van het bestemmingsplan, en waarop deze wijzigingen betrekking hebben.

Er is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Deze zienswijze richt zich kort samengevat op (met name) de aangepaste parkeernormen. Adressant vreest dat de normen te krap zijn, waardoor er te weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Aan deze zienswijze wordt niet tegemoet gekomen, wel is de onderbouwing van de opgenomen parkeernormen n.a.v. zienswijze aangepast.

Voorgestelde wijzigingen.

De in de Nota van zienswijzen en wijzigingen opgenomen wijzigingen zijn deels n.a.v. de ingekomen zienswijze en deels ambtshalve.

De voorgestelde wijzigingen n.a.v. de ingekomen zienswijze hebben betrekking op de onderbouwing van de parkeernormen als opgenomen in paragraaf 4.1.2. van de toelichting is aangepast. In de hoofdstuk 4 Nota van zienswijzen en wijzigingen worden deze aanpassingen concreet beschreven.

De voorgestelde ambtshalve wijzigingen hebben betrekking op het eenduidiger en beter leesbaar maken van de bouwhoogte van woonhuizen in blok 2. Ook deze wijziging wordt concreet beschreven in hoofdstuk 4 van de Nota van zienswijzen en wijzigingen.

2. Het bestemmingsplan '1e Partiële herziening bestemmingsplan Bataviahaven 2015', conform beslispunt 1. gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan bestaat uit, de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand NL.IMRO.995.BP00086-VG01 met de bijbehorende regels, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie d.d. 11-02-2021.

Uw 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 beschreven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan 1^e Partiële herziening bestemmingsplan Bataviahaven 2015'.

Op grond van het bepaald 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 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 de Bataviahaven 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.

4. 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. Met betrekking tot deze 1^e Partiële herziening van het bestemmingsplan Bataviahaven 2015 zullen de gemeente en toekomstige ontwikkelaar(s) een anterieure overeenkomst, in de vorm van een koop- en realisatieovereenkomst tekenen waarin de kosten van de grondexploitatie zijn verzekerd.

5. De 'Reactienota inspraak ontwerp Beeldregieplan Bataviahaven' vast te stellen

Uw raad wordt verzocht een standpunt in te nemen inzake de ingekomen inspraakreacties op het ontwerp Beeldregieplan.

Van de 3 ingekomen inspraakreacties is een 'Reactienota inspraak Ontwerp Beeldregieplan Bataviahaven' opgesteld, waarin elke inspraakreactie is voorzien van een reactie door de gemeente. Deze 'Reactienota inspraak ontwerp Beeldregieplan Bataviahaven' wordt ter vaststelling aan uw raad voorgelegd. Voor de inhoud van de ingekomen inspraakreacties en de beoordeling daarvan wordt verwezen naar de als bijlage bij dit voorgesteld besluit gevoegde 'Reactienota inspraak ontwerp Beeldregieplan Bataviahaven'. In de reactienota wordt uw raad wordt geadviseerd om n.a.v. de ingekomen inspraakreacties een alinea toe te voegen aan het beeldregieplan en het beeldregieplan gewijzigd vast te stellen.

6. Het Beeldregieplan Bataviahaven, conform beslispunt 5 ongewijzigd vast te stellen en deze onderdeel te laten uitmaken van de Welstandsnota.

Uw 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. Uw raad wordt geadviseerd naar aanleiding van de inspraakreacties het beeldregieplan gewijzigd vast te stellen. Bezwaar en beroep is tegen een vastgesteld beeldregieplan niet mogelijk

Kanttekeningen

Geen.

Financiën

In hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan is een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid 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

Aangezien deze 1e Partiële herziening van het bestemmingsplan Bataviahaven 2015 alleen ondergeschikte aanpassingen van de regels bevat, heeft de 1e Partiële herziening geen financiële gevolgen voor de gemeente. Het plan is in dit opzicht dan ook uitvoerbaar.

Op grond van de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verhaal van kosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en ontwikkelaar het onderling eens worden over het kostenverhaal (zoals bepaald in artikel 6.2.4. van het Besluit ruimtelijke ordening). Dit kan middels een exploitatieplan dan wel een anterieure overeenkomst (in dit geval in de vorm van een koop- en ontwikkelovereenkomst). Voor vaststelling van het bestemmingsplan dient vast te liggen op welke wijze het kostenverhaal wordt gedekt.

Kostenverhaal

Met betrekking tot deze 1e Partiële herziening bestemmingsplan Bataviahaven 2015 zullen de gemeente en toekomstige ontwikkelaar(s) een anterieure overeenkomst in de vorm van een koop- en ontwikkelovereenkomst tekenen waarin de kosten van de grondexploitatie zijn verzekerd. Als gevolg hiervan zijn deze kosten anderszins verzekerd en is er volgens artikel 6.12 lid 2 onder a. Wro geen aanleiding meer tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Vervolg

Bestemmingsplan

Conform de bepalingen in de Wro en de Awb wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 1e Partiële herziening Bataviahaven 2015 gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Flevopost, en met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Nu er een zienswijze is ingediend tegen het ontwerpplan en het ontwerpplan gewijzigd wordt vastgesteld, kan degene die deze zienswijze heeft ingediend en ook 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.

Bijlagen

- Het bestemmingsplan 1e Partiële herziening bestemmingsplan Bataviahaven 2015 (toelichting met bijlagen, regels en verbeelding (pdf).
- Het Beeldregieplan Bataviahaven (pdf)
- Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan 1e Partiële herziening bestemmingsplan Bataviahaven 2015 (pdf)
- Reactienota inspraak ontwerp Beeldregieplan Bataviahaven. (pdf)

Lelystad, 1 februari 2022

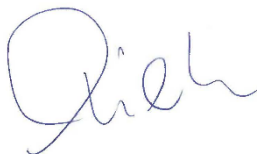
Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

de burgemeester,



A.N. van den Bergh



A.E.H. Baltus