

De gemeenteraad van Lelystad

uw brief van	uw kenmerk	 ons kenmerk U18-110962	datum 12 FEB. 2010
behandeld door	Doorkiesnummer	bijlagen 5	dossiernummer
onderwerp beantwoording vragen inzake Bataviahaven blok 2			pr-nummer

Geachte leden van de raad,

In de BOB-sessie van 20 november heeft u onze antwoordbrief over de ontwikkeling Bataviahaven Blok 2 besproken/behandeld. Wij hebben daarbij een aantal toezeggingen gedaan, namelijk:

1. Inzicht te geven in het gelopen proces rond de ontwikkeling Bataviahaven blok 2
2. Juridisch inzicht te geven of afwijkingen gehonoreerd kunnen / dienen te worden.
3. Een terugkoppeling te geven over het aantal bouwlagen welke als idee is gedefinieerd in de welstandsnota.
4. De factsheet aan te passen met betrekking tot het aantal woonlagen.

Hieronder treft u onze beantwoording van de toezeggingen.

Ad 1 Inzicht in het gelopen proces rond de ontwikkeling Bataviahaven Blok 2:

Algemeen:

Voor de bouwkvavels Blok 1 en Blok 2 is in september 2005 een koop- en realisatieovereenkomst gesloten tussen gemeente Lelystad en Batavia Haven Beheer BV, een vennootschap met als aandeelhouders Rabo vastgoed BV, Van Wijnen Projectontwikkeling Noord BV (VWPN) en Amvest Projectontwikkeling Samenwerking met derden BV. Met toestemming van de gemeente heeft VWPN vorig jaar de locatie overgenomen van de samenwerkende partijen en heeft de ontwikkeling van Bataviahaven Blok 2 ter hand genomen. De crisis begon zich op te lossen en de markt begon weer aan te trekken. Het plan voor Bataviahaven blok 2 is ontworpen door Groosman uit Rotterdam en bestaat uit 36 vrijesector koopappartementen, 42 reguliere vrije sector huurappartementen, 26 grondgebonden woningen, een commerciële plint geschikt voor onder andere horecafaciliteiten als restaurant en/of Grand Café, wellicht op termijn een Bed & Breakfast met 16 kamers en 54 vrije sector huurappartementen in combinatie met een levensloopbestendig en servicegericht woonconcept voor ouderen.

Vergunningsaanvraag en Welstand:

Van Wijnen Projectontwikkeling (VWPN) heeft op 29 juni 2018 voor het project Bataviahaven Blok 2 zes aanvragen voor omgevingsvergunning ingediend. Voordat de aanvragen formeel zijn ingediend heeft van Wijnen de bouwplannen (havenfront) tijdens de ontwerpfase tweemaal onderhands voorgelegd aan de welstandscommissie op 7 september en 2 november 2017 (de verslagen zijn bij de raadsbrief bijgevoegd). De commissie was lovend over het voorgelegde plan tijdens het laatste vooroverleg. Tevens was zij positief verrast over de veelheid van functies met betrekking tot de verschillende onderdelen.

Tijdens de ontwerpfase zijn de schetsplannen niet ambtelijk getoetst aan het bestemmingsplan. Alle 6 vergunningsaanvragen zijn in strijd met de bestemming 'Wonen 8' van het bestemmingsplan 'Batavia Haven'. Het zijn voornamelijk afwijkingen die te maken hebben met de voorgeschreven gebouwhoogtes. Voor vier aanvragen moesten nog aanvullingen door VWPN te worden ingediend daarvoor had VWPN tot 16 januari 2019 de mogelijkheid. De afhandelingstermijn hiervan is opgeschort tot 4 april 2019. Voor de overige twee aanvragen (72 appartementen en 20 grondgebonden woningen) zijn ook alle aanvullingen ingediend. De afhandelingstermijn voor die twee aanvragen is in overleg met de aanvrager verlengd tot 26 februari 2019.

Naar aanleiding van de publicatie van een door ons genomen verlengingsbesluit van de afhandelingstermijn voor de 72 appartementen zijn door twee bewoners en raadsfracties vragen gesteld over de bouwplannen. De gestelde vragen gaan met name over de strijdigheden met het bestemmingsplan. Inmiddels heeft de welstandscommissie ook bij advies van 21 november 2018 (als bijlage bij de raadsbrief bijgevoegd) aangegeven dat de aanvragen (nog) niet voldoen aan redelijke eisen van welstand. Met betrekking tot het negatieve welstandsadvies voor de 72 appartementen, de 20 grondgebonden woningen en de parkeergarage heeft Van Wijnen de bouwplannen moeten aanpassen. Inmiddels is welstand akkoord. De verslagen van de welstand over deze aanpassingen van 10 januari en 24 januari 2019 zijn als bijlagen toegevoegd.

Informeren en betrekken bewoners Bataviahaven blok 1 door van Wijnen:

Op 30 juli heeft VWPN, op uitnodiging van VWPN, gesproken met de heer Cohen en mevrouw Van Meel. De plannen waren echter nog niet openbaar en Van Wijnen bood aan hun de plannen te presenteren. Dat was een goed gesprek en Cohen/Van Meel gaven aan toch blij te zijn met deze ontwikkeling en het ontwerp.

Op 8 augustus heeft tevens een gesprek plaatsgevonden tussen VWPN en het bestuur van de VVE Bataviahaven Blok 1. Het bestuur heeft kennisgenomen van de voorgenomen plannen van Blok 2. De delegatie gaf aan blij te zijn dat er serieuze initiatieven zijn tot een verdere planmatige invulling rond de haven. Over de getoonde beelden en planopzet van Blok 2 was de delegatie eveneens positief. Op 7 september zijn op de Hiswa te Water de plannen gepresenteerd aan alle bewoners van Blok 1. Ieder die kennis nam van de plannen was enthousiast. Het heeft er zelfs toe geleid dat een achttal huurders van Blok 1 hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in de aankoop van een appartement in Blok 2.

VWPN heeft aangegeven qua bouwstroom in september 2019 te willen starten met de bouw van de 72 appartementen, omdat dit onderdeel de langste bouwtijd kent. Aansluitend start de bouw van de 54 appartementen, respectievelijk de acht noordelijk gelegen grondgebonden woningen, de 18 startersappartementen, de grondgebonden woningen aan de zuidzijde en tot slot de grondgebonden woningen aan het Stadsfront. Gestreefd wordt om alle onderdelen nagenoeg gelijk op te leveren, zodat de toekomstige bewoners nagenoeg geen hinder zullen ondervinden van nog in aanbouw zijnde onderdelen.

Op 4 oktober is de Pre-sales van de koopappartementen Blok 2 (Havenfront) gestart met een introductie in één van de leegstaande commerciële ruimtes van Blok 1. Binnen een half uur waren 200 brochures uit gegeven. De belangstelling is groot en op moment van schrijven van deze brief is op 29 appartementen een optie verleend. Ook heeft zich een serieuze kandidaat voor de commerciële ruimtes in de plint aangediend.

Ad 2 Juridisch inzicht of afwijkingen gehonoreerd kunnen worden.

In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om in beperkte mate te kunnen afwijken van de voorschriften (art. 3.6 lid 1 onder c Wro), zonder dat er sprake is van een bestemmingswijziging. Bij deze bevoegdheid moeten ruimtelijk relevante voorwaarden opgenomen worden die objectief toetsbaar zijn. Het gaat in het algemeen om kleine afwijkingen, waarvan de haalbaarheid eenvoudig is aan te tonen of soms nagenoeg overbodig is om aan te tonen. Het bevoegd gezag heeft bij de toetsing van de aanvraag geen beleidsvrijheid. De beleidsafweging heeft namelijk al plaatsgevonden bij het opstellen van het bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft ten tijde van het vaststellen ervan reeds aangegeven wat er mogelijk is. Ook ten aanzien van de afwijkingsregels. Deze afwijkingsregels zijn opgenomen in Artikel 15 van de bestemmingsplanvoorschriften.

Ten aanzien van de voorgeschreven hoogtes voor Bataviahaven Blok 2 staat het volgende omschreven:

"Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages."

Als de aanvraag hieraan voldoet en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening mag de omgevingsvergunning in principe verleend worden. Het bevoegd gezag hoeft echter niet per definitie in te stemmen met een aanvraag die aan de afwijkingsregels voldoet. Op basis van een belangenafweging kan zij besluiten geen medewerking te verlenen. Hoe specifiek de afwijkingsbevoegdheid is omschreven in het bestemmingsplan, hoe minder afwegingsruimte er is voor het bevoegd gezag.

Belangenafweging Bataviahaven blok 2:

Welstand is op 24 januari akkoord gegaan met het ingediende plan. Vanuit het bestemmingsplan zijn er twee afwijkingen geconstateerd. Namelijk de bouwhoogte en de parkeernorm

De bouwhoogte:

De afwijking in de bouwhoogte valt binnen de afwijkingsmogelijkheid van 10% die in het bestemmingsplan is opgenomen. Bij het ontwerp van Bataviahaven blok 1 is ook gebruik gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid binnen het bestemmingsplan. Daarom is ook bij Bataviahaven blok 2 gebruik gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid teneinde te bereiken dat de gebouwen een harmonieus geheel zullen vormen; een ensemble. Voor het college daarom geen reden om geen medewerking te verlenen aan deze afwijking.

Parkeernorm:

Ook voor de parkeernorm is het goed om eerst naar de praktijk ervaring in Bataviahaven blok 1 te kijken. Onder dit complex zijn circa 200 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de functies er boven. Dit is een lager aantal dan destijds volgens de parkeernorm uit het bestemmingsplan gerealiseerd zou moeten worden. Dit heeft een aantal redenen, zo zijn er woningen voor begeleid wonen gerealiseerd (alleen parkeervraag voor begeleiding) en is de parkeervraag van bezoekers van de restaurants niet gerealiseerd in de kelder. Het is financieel gezien niet reëel om ten behoeve van bezoekers dergelijke dure parkeerplaatsen te realiseren. Het bezoekers parkeren van de voorzieningen in blok 1 (en ook voor de gehele haven) wordt opgevangen in de VOC-garage. Dit zorgt ook voor een efficiënter (dubbelgebruik) van die garage. Destijds is dus ook voor Bataviahaven blok 1 van de parkeernorm uit het bestemmingsplan afgeweken.

Voorgaande heeft er in geresulteerd dat in de parkeerkelder per saldo 154 parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen gerealiseerd zijn. De huidige situatie is dat hiervan 26 plaatsen onverkocht zijn en nog in bezit zijn van Van Wijnen. Feitelijk zijn er dus 128 plaatsen verkocht en in gebruik door de bewoners van de 106 woningen (dit aantal is exclusief de woningen voor begeleid wonen). Dit komt neer op een praktijknorm van 1,2 parkeerplaats per reguliere woning.

In Bataviahaven blok 2 wordt ook een mix van verschillende typen woningen gerealiseerd, grondgebonden, koop- en huur appartementen en juniorappartementen. Naar onze mening is het reëel om hiervoor dezelfde (praktijk)norm als voor blok 1 te hanteren. Op deze wijze wordt voorkomen dat de ontwikkelaar teveel parkeerplaatsen aan moet leggen. Met leegstand tot gevolg, net als in blok 1. Hiernaast zal het parkeerdek van blok 2 een extra laag moeten krijgen, dit is vanuit Welstand onacceptabel. Ook zullen de kosten (een parkeerplek in een parkeergarage onder de grond kost ongeveer € 40.000,-) van dit teveel aan plaatsen doorberekend moeten worden in de VON prijs van de woningen, waardoor deze op de markt onaantrekkelijker worden en wellicht niet of minder snel verkocht worden. Dit staat haaks op de gemeentelijke wens om juist nu te bouwen en te versnellen.

In blok 2 zijn ook weer bijzondere woningen voorzien, voor senioren en bewoners met een zorgbehoefte. Gemiddeld genomen hebben bewoners een (veel) lager autobezit, omdat ze niet allemaal (meer) in staat zijn om auto te rijden. Voor deze woningen kan met een lagere parkeernorm gerekend worden van 0,8 parkeerplaats per woning.

Ten behoeve van de voorzieningen in de plint is het redelijk om net als in blok 1 de parkeervraag door het personeel op de eigen parkeerplaatsen in de garage van blok 2 op te vangen. De bezoekers van deze voorzieningen kunnen parkeren in de VOC-garage.

Dit zijn voor het college belangrijke argumenten om, net als bij Bataviahaven blok 1, af te wijken van de parkeernorm in het bestemmingsplan voor Bataviahaven blok 2.

Ad 3 Een terugkoppeling te geven over het aantal bouwlagen welke als idee is gedefinieerd in de welstandsnota

In de welstandsnota worden de stedenbouwkundige en architectonische kenmerken waaraan bouwwerken in Bataviahaven aan moeten voldoen omschreven. Voor Bataviahaven zijn de onderstaande kenmerken opgenomen:

Stedenbouwkundige kenmerken

- alzijdige gesloten bouwblokken met een openbaar karakter aan de buitenzijde en een privé karakter aan de binnenzijde (ten behoeve van tuinen, spelen en parkeren);
- maat en schaal van de bebouwing is afgestemd op de haven;
- hoekpunten van de bouwblokken met hoogteaccenten waardoor het totale silhouet van bebouwing zich als één geheel manifesteert;
- om de aangrenzende openbare ruimte goed te begeleiden en te omarmen wordt gestreefd naar aaneengesloten wanden;
- entreezijden van diverse functies zoveel mogelijk koppelen aan het verblijfsgebied.

Architectonische kenmerken

- toepassing van een markante plintverdieping, een middenzone en een verzelfstandigde beëindiging van de gebouwen (vb. terugspringende bovenlaag en kappen);
- parcellering met hoekmassa's en een symmetrische gelede gevelopbouw;
- verwijzing naar een accentuering van de entreepartijen, toepassing van erkers en loggia's in een eigentijdse setting;
- zorgvuldige detaillering van alle overgangen (plint, dakranden en raampartijen)
- baksteenarchitectuur met natuursteenaccenten;
- representatieve gevels aan de voorzijde vragen om een heldere oplossing voor toegang tot de woningen, bevoorrading, (vuil)opslag en parkeren;
- plinten zijn afgestemd op de voetganger.

Deze uitgangspunten zijn vertaald naar het bestemmingsplan, waarin is opgenomen dat de bouwhoogte voor woonhuizen $10 < h < 20$ meter mogen zijn en de woongebouwen tussen $20 < h < 30$ meter mogen zijn. Er wordt niet gesproken over aantal bouwlagen.

12 FEB. 2019

Ad 4 De factsheet aan te passen met betrekking tot het aantal woonlagen.

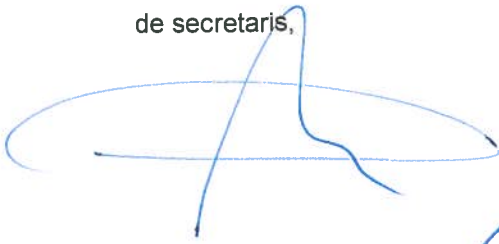
De factsheets over de verschillende ontwikkelgebieden zoals die in 2017 zijn opgesteld worden inmiddels niet meer gebruikt.

We vertrouwen erop u voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,



A.N. van den Bergh

de burgemeester,



J.W. Sparreboom, locoburgemeester