

INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 24.187

Portefeuillehouder: P. van Dijk
Portefeuille: Ruimtelijke Ordening
Programma:
Taakveld: 8.1 Ruimtelijke ordening

Datum: 14 mei 2024

Onderwerp: Achtergrond en voortgang ontwikkelingen Buitenhof

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:

De achtergrond en voortgang van verschillende ontwikkelingen binnen het project Buitenhof.

INLEIDING

De realisatie van de wijk Buitenhof is een langjarig proces dat bestaat uit verschillende onderdelen en ontwikkelingen. Het totale project heeft in de loop der tijd enkele aanpassingen gekend en is nog niet volledig afgerond. Recent is er een wijzigingsplan door het college vastgesteld waardoor de voltooiing van de wijk weer een stap dichterbij komt. Omdat het college gebruik heeft gemaakt van een, door de raad toegekende, wijzigingsbevoegdheid wil het college de raad proactief informeren over het totale project en alle ontwikkelingen.

KERNBOODSCHAP

Start ontwikkeling

Eind jaren 90 overlegt de gemeente met een projectontwikkelaar over de realisatie van een ontwikkeling in het gebied tussen de Oostervaart en de A6. Op 27 juli 2000 wordt hiervoor formeel een intentieovereenkomst gesloten waarbij op dat moment nog wordt uitgegaan van de bouw van 1.000 woningen. In november 2003 spreekt de toenmalige gemeenteraad zich positief uit over de voorbereiding van een realisatieovereenkomst. Dit leidt uiteindelijk op 27 juli 2005 tot het sluiten van een koop-realisatieovereenkomst voor het realiseren van circa 500 woningen in een verkleind ontwikkelgebied.

Na levering van de grond in 2007 wordt het eerste deel van de ontwikkeling gerealiseerd. Het gaat daarbij om 53 woningen die indertijd zijn gebouwd gebaseerd op een Lifestyle Park naar Amerikaans model met gemeenschappelijke voorzieningen, een hoog serviceniveau en wonen aan een golfbaan. In totaal zouden de uiteindelijk te realiseren 500 woningen in het duurdere middensegment invulling geven aan een destijds in Lelystad ontbrekend aanbod in de woningmarkt.

Medio 2012 bleek dat sprake was van sterk gewijzigde marktomstandigheden die hadden geleid tot een gewijzigde woningbehoefte. Een aanpassing van de plannen was noodzakelijk om de realisatie van het overige deel van het woningbouwproject mogelijk te maken. De aanpassing bestond uit het verdwijnen van de Golfbaan als gemeenschappelijke eigenaarsvoorziening. In plaats daarvan kwam een parkachtige woonomgeving met veel groen, grote waterpartijen, recreatieve sport- en spelelementen voor de sociale cohesie en de mogelijkheid van het realiseren van een sloepenhaven. In totaal omvatte het plan nu 425 woningen waarvan 353 grondgebonden woningen op ruimere bouwkavels. Daarnaast kwam er ruimte voor (zorg- en service) appartementen waardoor de bewoners doelgroep werd verbreed.

De aangepaste plannen pasten niet meer in het destijds ter plaatse geldende bestemmingsplan "Golfwoongebied Buitenhof". Daarom heeft de gemeenteraad op 27 mei 2014 een gewijzigd bestemmingsplan "Lelystad – Buitenhof" voor dit gebied vastgesteld. Dit is het vigerende bestemmingsplan en geldt tot op de dag vandaag als het moederplan voor het plangebied.

Afspraken overdracht en onderhoud buitenruimte

Voor de overdracht en onderhoud van de buitenruimte van Buitenhof zijn specifieke afspraken gemaakt. Het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke wateroppervlakten en (groen)voorzieningen in het gebied wordt gefaseerd ondergebracht bij de in 2014 opgerichte Stichting Buitenhof. Iedere eigenaar van een kavel met een grondgebonden woning is verplicht aangesloten bij deze Stichting. Voor de appartementen geldt dat de Vereniging van Eigenaren (VVE) verplicht is aangesloten bij de Stichting. De Stichting wordt bestuurd door het Bestuur dat door de Raad van Toezicht wordt benoemd. De raadsleden van de Raad van Toezicht worden benoemd door de vergadering van Aangeslotenen waar alle kaveleigenaren en de VVE lid van zijn en stemrecht hebben.

De ontwikkelaar en de gemeente hebben met elkaar afspraken gemaakt (contractueel vastgelegd) over het beheer en onderhoud van de wegen (met belendende groenvoorziening en paden), de in de wegen gelegen rioleringen en de geluidwerende voorziening. De gemeente neemt het beheer en onderhoud van deze onderdelen over van de projectontwikkelaar na oplevering van het totale project.

Tot op heden heeft de overdracht van de wegen met daarin gelegen rioleringen en de geluidwerende voorzieningen aan de gemeente nog niet plaatsgevonden omdat het totale project nog niet is opgeleverd. Wanneer uiteindelijk wordt overgegaan tot oplevering en overdracht, gelden de eisen en kwaliteitsnormen zoals die door de gemeente zijn vastgesteld. De gemeente neemt de buitenruimte eerst dan over wanneer voldaan wordt aan de gestelde eisen en kwaliteitsnormen. Dit wordt vastgesteld doormiddel van een schouw.

Stichting Buitenhof en Belangengroep Mooi Buitenhof

Naast de officiële Stichting Buitenhof waar alle kaveleigenaren en de VVE verplicht lid van zijn, hebben de bewoners de belangengroep Mooi Buitenhof opgericht. Dit is een informele groep voor en door bewoners die zich bezighoudt met verschillende thema's, het organiseren van activiteiten in de wijk en het uitgeven van een nieuwsbrief. De belangengroep kent geen bestuur, contributie of stemrecht en is niet ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. De bewoners kunnen op individuele basis deelnemen aan activiteiten of lid worden van de teams die zich bezighouden met verschillende thema's die de wijk aangaan.

Sloepenhaven en scheepswrak

Sloepenhaven

Een sloepenhaven met aansluiting op de Oostervaart is in ieder geval sinds 2014 onderdeel van de projectplannen op Buitenhof. In het bestemmingsplan van 2014 is de sloepenhaven aangeduid als 'jachthaven'. De sloepenhaven zou door de projectontwikkelaar worden gerealiseerd en, net als het centrumgebouw, in eigendom en ter exploitatie worden gegeven aan Buitenhof Lelystad B.V. Het bestemmingsplan biedt dus ruimte voor de ontwikkeling van een 'jachthaven'.

Scheepswrak

Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Lelystad – Buitenhof' was bekend dat er een scheepswrak aanwezig was in het centrumgebied. Uit archeologisch onderzoek bleek dat sprake was van een relatief compleet scheepswrak uit de 17^e eeuw met een hoge archeologische waardering. Al in 2008 is het scheepswrak door de archeoloog van de Provincie Flevoland genomineerd voor behoud *in situ*.

Behoudt *in situ* betekent dat wanneer de gemeente (of de bevoegde overheid) besluit dat een vindplaats behoudenswaardig is, kan deze *in situ*, in de (water)bodem, behouden worden. De gemeente schrijft dan regels voor of neemt maatregelen voor het behoud ervan. Voor het scheepswrak op Buitenhof is dat ook gebeurd. Uit de adviezen op basis van het archeologisch onderzoek bleek namelijk dat de archeologische resten bedreigd werden door de voorgenomen bodemingrepen bij de eventuele aanleg van de sloepenhaven. Dit betekent dat de ontwikkelaar bij de eventuele realisatie van de sloepenhaven rekening dient te houden met de aanvullende eisen en kosten voor de aanleg.

Haalbaarheidstoets

Het wel of niet aanleggen van de sloepenhaven is een aangelegenheid tussen de projectontwikkelaar en de bewoners. Eind 2023 heeft Buitenhof Projectontwikkeling een haalbaarheidstoets uitgevoerd voor de sloepenhaven waarbij men de belangstelling voor de huur of koop van één van de 56 ligplaatsen onder de bewoners heeft getoetst. In januari 2024 heeft men de bewoners van Buitenhof geïnformeerd over de resultaten van de door hen uitgevoerde haalbaarheidstoets.

Wijzigingsplan Lelystad – Kraaienhof

Het plan

In de wijk Buitenhof is een plangebied beschikbaar dat op dit moment deels is ingericht als verhard parkeerterrein en deels gras. Voor dit plangebied is in 2023 het wijzigingsplan 'Lelystad – Kraaienhof' ingediend dat vanaf 21 december 2023 tot en met 1 februari 2024 (6 weken) ter inzage heeft gelegen.

Het wijzigingsplan voorziet in het creëren van de planologische mogelijkheid tot realisatie van een appartementengebouw dat ruimte biedt voor 22 appartementen en een half verdiepte stallingsruimte voor auto's. Het wijzigingsplan biedt de mogelijkheid om 12,5 meter hoog te bouwen zodat de appartementen kunnen worden verdeeld over drie bouwlagen.

In het complex wordt extramurale zorg aangeboden, waarbij de bewoners gebruik kunnen maken van uitgebreide zorg zodat langer zelfstandig blijven wonen mogelijk wordt gemaakt. In het kader hiervan wordt in het gebouw een ruimte voorzien van waaruit persoonlijke begeleiding en zorg kan worden aangeboden en kan er 24 uur per dag in zorg worden voorzien.

Informatie en participatie

Uit de notulen van de vergadering van Aangeslotenen van Stichting Buitenhof van 12 mei 2022 blijkt dat destijds al in de vergadering gesproken is over het geplande zorgappartementencomplex. Bewoners vragen wanneer het wordt gerealiseerd en welke zorg verleend gaat worden.

Op 12 april 2023 heeft de ontwikkelaar een participatiemiddag/-avond over het wijzigingsplan ten behoeve van het realiseren van 22 woonzorg-appartementen aan de Kraaienhof georganiseerd. Uit het participatieverslag blijkt dat alle bewoners van Buitenhof Lelystad zijn uitgenodigd. Ongeveer 300 personen hebben de participatiemiddag/-avond bezocht. Men kon tijdens de middag vragen stellen en ook in de weken na 12 april 2023 blijken nog diverse vragen en opmerkingen te zijn binnengekomen bij de projectontwikkelaar.

Uit het participatieverslag blijkt ook dat na afloop van de bijeenkomst de gepresenteerde tekeningen en impressies aan alle bewoners van Buitenhof Lelystad zijn gestuurd. De projectontwikkelaar geeft in het verslag aan dat men “over het algemeen veel positieve reacties heeft ontvangen op de plannen voor de woonzorg-appartementen”. “Het aantal vragen dat gesteld is, bleef daardoor beperkt. De meeste vragen gingen, volgens de projectontwikkelaar, over het aantal appartementen, de prijs, het oppervlakte en de start van de bouw.”

Zienswijzen

In totaal zijn er 113 zienswijzen door (rechts)personen op het wijzigingsplan ingediend. Vanaf 39 adressen zijn meerdere identieke zienswijzen ingediend. Meer dan 100 van de ingediende zienswijzen zijn (grotendeels) eensluidend en omvatten dezelfde argumenten. De zienswijzen die dezelfde argumenten (en dezelfde tekst) bevatten zijn door de gemeente, zoals gebruikelijk, groepsgewijs inhoudelijk behandeld in de nota van zienswijzen en wijzigingen.

De argumenten van de omwonenden gaan onder andere over strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, bodemverontreiniging, verwachte verkeersproblematiek, vermindering van de privacy, verwachte toename van geluid, het scheepswrak, onvoldoende participatie en het ervaren van problemen rond het openbaar gebied in de gehele wijk die niet door de ontwikkelaar worden opgelost. Als bijlage bij deze informatienota is de vastgestelde nota van zienswijzen en wijzigingen wijzigingsplan ‘Lelystad – Buitenhof’ bijgevoegd. In deze vastgestelde nota wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen en worden deze voorzien van een antwoord.

De zienswijzen zijn intern getoetst en bij 112 zienswijzen heeft dit niet geleid tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan. Dit komt omdat de toetsing plaatsvindt aan de hand van het vigerende bestemmingsplan. Lopende projecten en de (vermeende) problemen die daaruit voortvloeien, vallen niet binnen de omvang en scope van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan voorziet enkel in de juridisch-planologische mogelijkheid tot het realiseren van het appartementencomplex op de planlocatie. De omliggende gronden blijven met dit wijzigingsplan ongewijzigd. Daarnaast kan de gemeente niet treden in de (privaatrechtelijke) afspraken die zijn gemaakt tussen de ontwikkelaar en bewoners als het gaat om het realiseren van voorzieningen, het voltooien van de wijk of het overdragen van waterpartijen en (groen)voorzieningen aan de Stichting Buitenhof.

Slechts 1 zienswijze gaf aanleiding tot het doorvoeren van een ambtshalve wijziging. Het betrof hier het verwijderen van een bijlage (Digitale Watertoets) uit het wijzigingsplan. Alle 113 indieners van een zienswijze hebben ieder afzonderlijk antwoord ontvangen. Voor alle partijen geldt dat zij de mogelijkheid hebben tot het aantekenen van beroep op het besluit.

Wijzigingsbevoegdheid college vastgelegd in bestemmingsplan

Daar waar het appartementencomplex moet worden gebouwd, is in het vigerende bestemmingsplan ‘Lelystad – Buitenhof’ al bebouwing voorzien. Het plan voor de ontwikkeling is niet nieuw. Het te realiseren appartementengebouw past binnen het vigerende bestemmingsplan en vanuit stedenbouwkundig oogmerk past de beoogde bebouwing en bouwmassa binnen de omgeving.

In artikel 4.4. van het vigerende bestemmingsplan 'Lelystad – Buitenhof' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de in het wijzigingsplan voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. De gemeenteraad heeft al in 2014 bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Lelystad – Buitenhof' bepaald dat de voorgenomen ontwikkeling – onder de juiste condities - planologisch wenselijk is.

Het wijzigingsplan is getoetst aan de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen belemmeringen optreden ten aanzien van deze aspecten. Daarmee is voldaan aan de wijzigingscriteria en de regels van het bestemmingsplan zodat het college op 16 april 2024 gebruik kon maken van zijn wijzigingsbevoegdheid.

VERVOLG

Met het vaststellen van het wijzigingsplan wordt de bouw van de woon-zorgappartementen mogelijk gemaakt.

De mogelijkheid tot beroep staat open voor de indieners van de zienswijzen. De komende weken gaan uitwijzen of men gebruik maakt van deze juridische mogelijkheid.

De voltooiing van de wijk Buitenhof is een stap dichterbij waardoor ook het moment van overdracht van de wegen (met belendende groenvoorziening en paden), de in de wegen gelegen rioleringen en de geluidwerende voorziening aan de gemeente in beeld komt. Om deze overdracht goed te laten verlopen worden door de gemeente voorbereidingen getroffen en schouwen gepland.

Bijlagen

- Vastgestelde nota van zienswijzen en wijzigingen wijzigingsplan 'Lelystad – Buitenhof'