

Voorstel aan de raad

Nummer: 24.020

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

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Stationsgebied West - deelgebied Hanzepark

Voorgesteld besluit

1. De nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Stationsgebied West - deelgebied Hanzepark, met de daarin opgenomen reactie op de ingekomen zienswijze en voorgestelde (ambtshalve) wijzigingen, vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Stationsgebied West - deelgebied Hanzepark', conform beslispunt 1, gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan bestaat uit , de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand: NL.IMRO.0995.BP00098-VG01 met de bijbehorende regels, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie d.d. 12-10-2023.
3. Te verklaren dat op dit vast te stellen bestemmingsplan de Crisis- en herstelwet van toepassing is.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Urgentie Raad

Geen urgentie: Er is geen datum waarvoor dit besloten moet zijn door de raad. Voorstel kan in reguliere procedure.

Voorgaande besluitvorming

De raad is reeds vroegtijdig betrokken geweest bij de ontwikkeling van het deelgebied Hanzepark door het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) en de Grondexploitatie Stationsgebied West zijn op 18 juli 2023 door de raad vastgesteld (RB nr. 160).

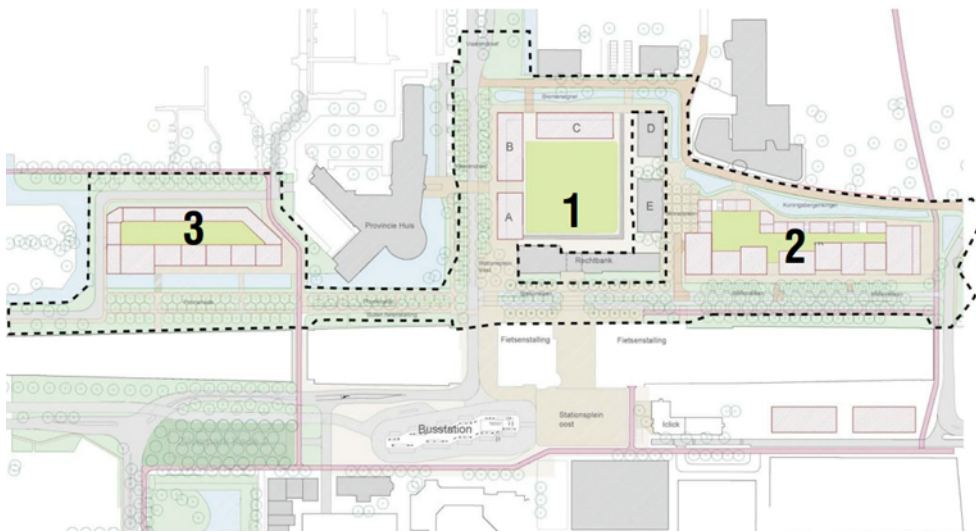
Met de informatienota voor de raad over het concept ontwerpbestemmingsplan Stationsgebied West - deelgebied Hanzepark bent u vroegtijdig geïnformeerd. Deze informatienota is na behandeling in het college op 18 juli 2023 richting uw raad verzonden.

Inleiding

Het stationsgebied biedt volop mogelijkheden om een bijdrage te leveren aan de ambities om Lelystad te laten groeien. Binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is het Stationsgebied Lelystad aangewezen als sleutelproject in de Woningbouwimpuls. Belangrijk is dat deze gebieden een integrale visie ontwikkelen op verstedelijking en de gebiedsontwikkeling daarbinnen, met een daarbij passende woningambitie. De gemeente heeft daarop het 'Ontwikkelingsplan Stationsgebied Lelystad' opgesteld (september 2021). Met dit plan is een aanvraag ingediend voor subsidie uit de Woningbouwimpuls

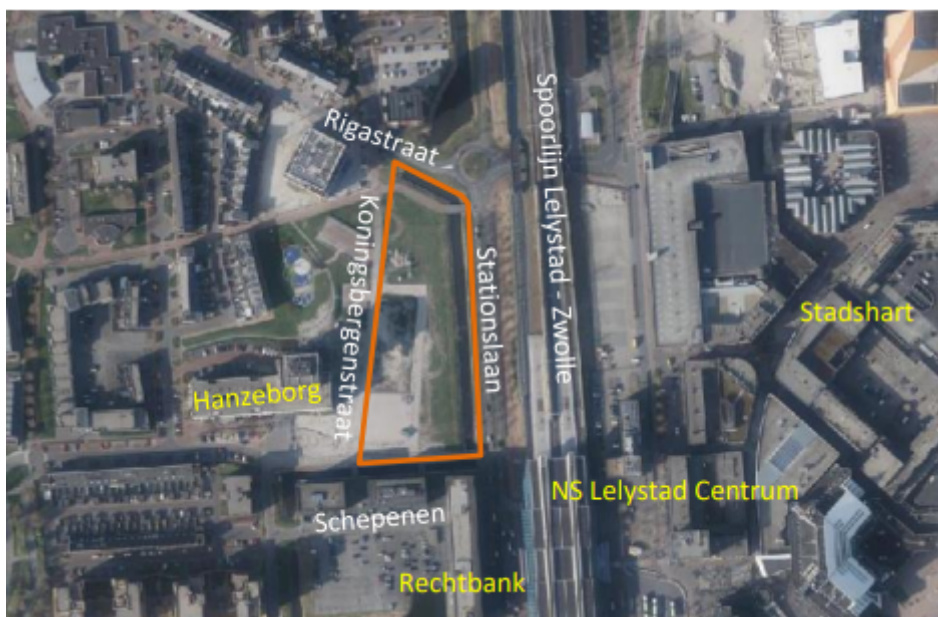
(WBI). Deze subsidie is toegekend. De totale ontwikkeling bestaat uit drie deelgebieden. De ontwikkeling van deelgebied 2 wordt als eerste opgepakt. Dit betreft de locatie 'Stationsgebied West – deelgebied Hanzepark'.

Afbeelding 1 Plangebied Ontwikkelingsplan Stationsgebied Lelystad 2021, inclusief deelgebieden



Het plangebied ligt ten westen van het Stadshart en is gelegen tussen de Rigastraat, de Stationslaan, de Koningensbergenstraat en Schepenen. Direct ten oosten van de Stationslaan ligt de Hanzelijn (spoorlijn Lelystad - Zwolle) met daaraan gelegen het treinstation Lelystad Centrum. Ten westen en zuiden van het plangebied staan diverse solitaire gebouwen, zoals het woonzorgcentrum Hanzeborg, de rechtbank en meerdere woongebouwen. Zie afbeelding 2

Afbeelding 2. Globale ligging plangebied in het Stationsgebied van Lelystad



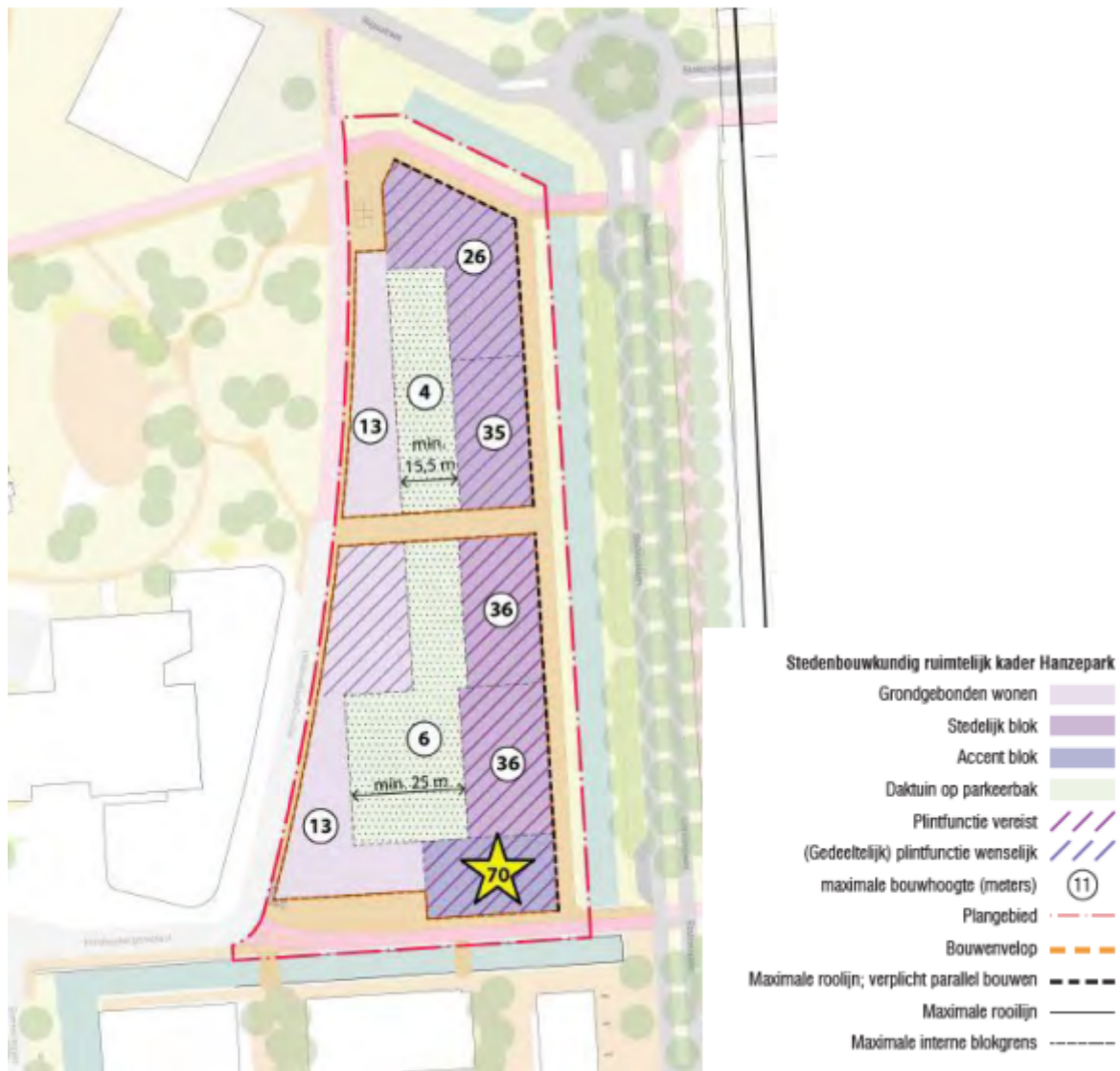
Als kader voor het deelgebied Hanzepark heeft de gemeenteraad op 18 juli 2023 het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Hanzepark (SPVE) en de Grondexploitatie Stationsgebied West vastgesteld (RB nr. 160).

De ontwikkeling van het deelgebied Hanzepark bestaat zowel uit hoog- als laagbouw. De belangrijkste functie voor het plangebied is wonen in vorm van appartementen en grondgebonden woningen. Daarnaast zijn commerciële voorzieningen en/of kantoren en maatschappelijke voorzieningen mogelijk in met name de plint van het gebouw.

Het plangebied biedt ruimte voor circa 250 woningen. In het noordelijke deel is ruimte voor circa 100 sociale- en goedkope huurwoningen. In het zuidelijke deel en voor de grondgebonden woningen is ruimte voor circa 150 goedkope, middeldure en dure koopwoningen. Daarbij is er ruimte voor woonzorgwoningen.

Het plan kenmerkt zich door een onderscheid in bouwvolumes. De maximale bouwhoogte varieert van circa 13 en 35 meter, met aan de zuidzijde een hoogteaccent van maximaal 70 m. Zie afbeelding 3.

Afbeelding 3 Overzicht van de verschillende bouwvolumes van deelgebied Hanzepark



Het plan voor het deelgebied Hanzepark past niet binnen de regels die volgens het huidige bestemmingsplan (Scheepenvijk, vastgesteld 30 januari 2018) voor deze locatie gelden. Voor dit deelgebied is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

Argumenten

1. De Reactienota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Stationsgebied West - deelgebied Hanzepark, met de daarin opgenomen reactie op de ingekomen zienswijze en voorgestelde (ambtshalve) wijzigingen, vast te stellen.

De raad wordt verzocht een standpunt in te nemen over de ingekomen zienswijze en de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

In de Reactienota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Stationsgebied West – deelgebied Hanzepark is aangegeven hoe wordt voorgesteld om te gaan met de ingekomen zienswijze. Daarnaast geeft de reactienota aan of er sprake is van wijzigingen bij vaststelling van het bestemmingsplan en waarop deze zienswijze betrekking hebben. Er is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

De zienswijze richt zich kort samengevat op trillingshinder, de toegezegde laagbouw volgens indiener, een bezonningsstudie en parkeren. Met het onderdeel trillingshinder richt indiener zich niet op dit bestemmingsplan, maar op de bouw in het verleden van de Hanzeborg waarbij trillingshinder zou zijn ontstaan. Hierover wordt door de gemeente met adressant contact opgenomen, maar dit onderdeel van de zienswijze wordt buiten behandeling gelaten omdat zijn vraag zich niet richt tegen het nu voorliggende bestemmingsplan.

De gemeente heeft geen toezegging over laagbouw gedaan. Tijdens de verkoop van de appartementen in het betreffende appartementencomplex gold al ter plaatse het huidige bestemmingsplan Schepenwijk, waarin staat dat er in het gebied tot 35 meter hoogte gebouwd mag worden.

Er was al een globale bezonningsstudie uitgevoerd, deze is raadpleegbaar op de website van de gemeente. Inmiddels is in het kader van de vaststelling van dit plan een uitgebreidere bezonningsstudie uitgevoerd die als bijlage bij het vast te stellen plan is gevoegd.

Voor het stationsgebied heeft uw raad een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning vastgesteld. Deze is opgenomen in het Parapluplan Parkeren Lelystad/Nota Parkeernormen Lelystad 2023 die op 21 november is vastgesteld.

Gelet op het voorgaande wordt aan deze zienswijze niet tegemoet gekomen.

Voorgestelde ambtshalve wijzigingen

Hoewel de zienswijze van indiener niet leidt tot wijzigingen van het ontwerpplan, worden er in de Reactienota Zienswijzen en ambtshalve nog wel een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Het betreft enkele aanvullingen in de toelichting en de regels van het plan. Zo is in de regels een parkeerregel opgenomen waarin het door uw raad vastgestelde Parapluplan Parkeren Lelystad onverkort van toepassing is verklaard.

Voor een uitgebreidere beantwoording van de zienswijze en de voorgestelde wijzigingen wordt verwezen naar de Reactienota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen die als bijlage bij dit VB is gevoegd.

2. Het bestemmingsplan 'Stationsgebied West - deelgebied Hanzepark', conform beslispunt 1. gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan bestaat uit , de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand: NL.IMRO.0995.BP00098-VG01 met de bijbehorende regels, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie d.d. 12-10-2023.

De raad neemt als bevoegd gezag een besluit omtrent vaststelling.

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 'Reactienota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Stationsgebied West – deelgebied Hanzepark'. 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 en herstelwet is van toepassing.

Op dit bestemmingsplan wordt de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing verklaard omdat de ontwikkeling van het Hanzepark 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. Door het van toepassing verklaren van de Chw op dit

bestemmingsplan kan de procedure worden 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

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 het bestemmingsplan Stationsgebied West – deelgebied Hanzepark zal de gemeente met de toekomstige ontwikkelende partijen koop- en ontwikkelovereenkomsten sluiten waarin de kosten van de grondexploitatie zijn verzekerd.

Kanttekeningen

2 Het bestemmingsplan 'Stationsgebied West - deelgebied Hanzepark', conform beslispunt 1. gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan bestaat uit , de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand: NL.IMRO.0995.BP00098-VG01 met de bijbehorende regels, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie d.d. 12-10-2023.

2.1. De uitspraak van de Raad van State inzake stikstof (Porthos uitspraak) vormt geen belemmering om dit plan vast te stellen.

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een belangrijke uitspraak gedaan over stikstof en bouwvrijstelling. Kort samengevat heeft de Raad van State uitgesproken dat de bouwvrijstelling in strijd is met Europees Natuurbeschermingsrecht.

Als gevolg van deze uitspraak hebben we voor dit plan nieuwe Aeriusberekeningen op basis van de laatste Aerius update van 6 november 2023 laten uitvoeren.

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek, en de daarbij behorende berekeningen, kan worden geconcludeerd dat voor de aanlegfase en de nieuwe gebruiksfase de grenswaarde van de stikstofdepositie op natuurgebieden van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Dit houdt in dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect stikstof voor de aanlegfase en de nieuwe gebruiksfase.

Conclusie: Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.
Het nieuwe rapport is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

Financiën

Voor het Stationsgebied West is een grondexploitatie opgesteld. Deze is op 18 juli 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. De financiën voor de ontwikkeling van het Hanzepark, inclusief de kosten voor de planologische procedure zijn volledig in deze grondexploitatie verwerkt. Het voorliggende besluit heeft geen aanvullende financiële consequenties.

Het project voorziet in de bouw van meerdere woningen. In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is (via koop-ontwikkelingsovereenkomsten die met ontwikkelende partijen worden gesloten), is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Vervolg

Conform de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Stationsgebied West - deelgebied Hanzepark 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 wordt voorgesteld het ontwerpplan gewijzigd vast te stellen, 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.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Stationsgebied West - deelgebied Hanzepark (toelichting met bijlagen, regels met bijlage en verbeelding (pdf);
2. Reactienota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Stationsgebied West - deelgebied Hanzepark (pdf) ;
3. zienswijze van indiener d.d. 24 november 2023 en nadere toelichting d.d. 30 november 2023

Lelystad, 9 januari 2024

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
J.S.W. Ozenga

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*