

Voorstel aan de raad

Nummer: 151332184

Portefeuille: Ruimtelijke ontwikkeling, grondbedrijf en verkeer
Programma: 2.4 Sterke stad
Programma onderdeel: 2.4.3 Aantrekkelijke woonstad

Steller: E Doeve / W. Akster
Afdeling: DVL-WB
Telefoon: 0320 - 279559 / 278986
E-mail: e.doeve@lelystad.nl
w.akster@lelystad.nl

Punt 6c van de agenda voor de vergadering van 26 januari 2016.

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Bataviahaven 2015

Voorgesteld besluit

1. De "Zienswijzennota Bestemmingsplan Bataviahaven 2015" en de "Wijzigingennota Bestemmingsplan Bataviahaven 2015" vast te stellen.
2. a. Het bestemmingsplan Bataviahaven 2015, met de bijbehorende regels en bijlagen, gewijzigd vast te stellen conform de onder 1. genoemde nota's;
b. Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0995.BP00056-VG01. Er is gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Grootschalige Basiskaart Nederland d.d. 24-01-2015;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding en context

Op 19 mei 2015 heeft ons college besloten het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan vrij te geven en ter inzage te leggen. Een ieder kreeg hiermee de gelegenheid zienswijzen in te dienen tegen het voornemen van de raad het plan vast te stellen.

Het plan heeft na de verplichte bekendmakingen met bijbehoren ter inzage gelegen van 11 juni tot en met 22 juli.

Binnen de bovengenoemde termijn is een zienswijze ontvangen op 22 juli 2015 (hij is door de post gestempeld op 22 juli, maar als ontvangen aangemerkt op 24 juli 2015) van dhr. Slurink namens Naupar, Nautische partners 'de Zeilvaart – Hanzestad Compagnie – Zeilvloot Lemmer Stavoren'. Buiten de termijn van terinzagelegging is op 27 juli 2015 een zienswijze ontvangen van dhr. Koster.

Uw raad kan dan nu een besluit nemen omtrent vaststelling van het plan.

Beoogd effect

Een actueel juridisch-planologisch kader bieden voor het binnen de plangrenzen gelegen gebied Batavia Haven.

Argumenten

1. a. In de "Zienswijzennota Bestemmingsplan Bataviahaven 2015" is de gemeentelijke beantwoording van de zienswijzen opgenomen en is aangegeven al dan niet aan de zienswijzen tegemoet is gekomen.

De ingediende zienswijze van dhr. Slurink, namens Naupar, heeft geleid tot wijziging in het bestemmingsplan; dit geldt niet voor de zienswijze van dhr. Koster; deze is te laat ingediend en daardoor niet ontvankelijk. De gemeentelijke reactie op de zienswijze is opgenomen in de bij dit besluit behorende "Zienswijzennota bestemmingsplan Bataviahaven 2015".

1. b. In de "Wijzigingennota Bestemmingsplan Bataviahaven 2015" is een 4-tal wijzigingen ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan opgenomen.

Hieronder volgt een beknopte beschrijving van deze wijzigingen:

- de bestemmingsomschrijvingen 'Havenkantoor' en 'voorzieningen ten behoeve van haven- en watersportactiviteiten, zoals opslagruimten en sanitairruimten' worden expliciet in zowel de bestemming 'Wonen' (voor zover voorzien van de aanduiding 'voorzieningen') als in de bestemming 'Recreatie – Nautische voorzieningen' opgenomen.
- 'Terrassen' worden opgenomen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Verkeer – verblijf' en het beleidskader in de toelichting van het plan wordt uitgebreid met een paragraaf over het bestaande beleid ten aanzien van terrassen;
- aan de bestemming Wonen wordt na "haven-en watersportactiviteiten" toegevoegd de zinsnede "waaronder begrepen een winkelsteunpunt met een bruto vloeroppervlak van maximaal 500 m²";
- de toelichting is aangevuld met een stukje inzake Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming (Ladder voor duurzame verstedelijking).

2. De gemeenteraad dient als bevoegd orgaan een besluit omtrent vaststelling te nemen

Het besluiten omtrent het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende (wettelijke) stap in de procedure na de tervisielegging van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 1.2.4 Bro wordt bij het besluit tot vaststelling aangegeven welke ondergrond is gebruikt.

3. Een exploitatieplan is niet aan de orde

Het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is bij dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Deze herziening van het bestemmingsplan is een wettelijke taak; het bestemmingsplan geeft voornamelijk digitalisering en een actualisatie van een bestaande planologische regeling.

Financiële aspecten

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een beschrijving over de financiële aspecten opgenomen.

Kanttekeningen

Los van hetgeen in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen in artikel 4 Recreatie-Nautische voorzieningen (afwijking gebruiksregels voor hotelfunctie of vakantieappartementen in bestaande "Havengebouw"), is in dit plan niet gekozen voor een specifieke hotelfunctie-locatie. De gemeente staat op zich wel positief tegenover hotelontwikkeling in het gebied Batavia Kwartier en het onderhavige Bataviahaven, en zal bij aandiening van concrete initiatieven met goede ruimtelijke onderbouwing (o.m. behoefte, impact op natuurfuncties) mee werken bij afwijking van het bestemmingsplan via een omgevingsvergunningprocedure.

Communicatie en Voortgang

Conform de bepalingen in de Wro en de Awb wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan gepubliceerd en met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Lelystad, 1 december 2015.

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,



N. Versteeg

de burgemeester,



M. Horselenberg

Raadsbesluit

Nummer: 151332184

De raad van de gemeente Lelystad,

op voorstel van het college van de gemeente Lelystad d.d. 1 december 2015;

overwegende:

- dat het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Bataviahaven 2015, met de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 11 juni 2015 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en tevens digitaal kon worden geraadpleegd;
- dat die terinzagelegging op 10 juni 2015 op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend is gemaakt;
- dat in deze bekendmaking melding is gemaakt van de voor een ieder bestaande mogelijkheid om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerp bij deze raad naar voren te brengen;
- dat twee zienswijzen zijn ontvangen;
- dat de raad, mede naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen, enige wijzigingen ten opzichte van het ontwerp van dit plan heeft aangebracht in toelichting en regels, welke wijzigingen zijn opgenomen in de bij dit besluit behorende Zienswijzennota en Wijzigingennota;

gelet op de betreffende bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

B E S L U I T:

1. de "Zienswijzennota Bestemmingsplan Bataviahaven 2015" en de "Wijzigingennota Bestemmingsplan Bataviahaven 2015" vast te stellen;
2. a. het bestemmingsplan Bataviahaven 2015, met de bijbehorende regels en bijlagen, gewijzigd vast te stellen conform de onder 1. genoemde nota's;
b. het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0995.BP00056-VG01. Er is gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Grootchalige Basiskaart Nederland d.d. 24-01-2015;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Lelystad, 26 januari 2016.

De raad van de gemeente Lelystad,

de griffier,



de voorzitter,



Zienswijzennota Bestemmingsplan Bataviahaven 2015

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.14 van de Wet op de ruimtelijke ordening juncto artikel 3.12 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerp bestemmingsplan Bataviahaven 2015 met ingang van 11 juni 2015 gedurende zes weken tot en met 22 juli 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn 2 zienswijzen ontvangen.

I Zienswijze ontvangen binnen de termijn

Binnen de bovengenoemde termijn is een zienswijze verstuurd op 22 juli 2015 (ontvangen op 24 juli 2015) van dhr. Slurink namens Naupar, Nautische partners 'de Zeilvaart – Hanzestad Compagnie – Zeilvloot Lemmer Stavoren'.

Onderstaand is de zienswijze samengevat en voorzien van een reactie.

Zienswijze Naupar	Gemeentelijke reactie
<p>1. A. De bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Recreatie – Nautische voorzieningen' en die van de bestemming 'Wonen' komen niet geheel overeen hierdoor zijn de bestemmingsbeschrijvingen van beide artikelen incompleet en niet volgens de werkelijkheid: het havenkantoor bevindt zich in de plint van het woonblok, terwijl er zowel op de havendam, als in het woonblok opslag- en sanitaire ruimten zijn.</p>	<p>1. A. <i>Ten aanzien van de bestemmingsomschrijving geldt dat zowel 'Havenkantoor' als 'Sanitaire voorzieningen en opslagruimten', binnen beide bestemmingen 'Wonen' en 'Recreatie – Nautische voorzieningen' nu al passend zijn (en onder het voorgaande bestemmingsplan passend waren). <u>Op dit punt</u> kunnen beide bestemmingen inderdaad gelijk getrokken worden en kan de voorgestelde wijziging in de zienswijze gevolgd worden.</i></p> <p>Conclusie: de zienswijze wordt gehonoreerd.</p>
<p>B. De functie 'detailhandel verbonden aan haven- en watersportactiviteiten' zou ook binnen de bestemming 'Recreatie – Nautische voorzieningen' opgenomen moeten worden.</p>	<p><i>B De bestemming 'Recreatie – Nautische voorzieningen' en de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'voorzieningen' betreffen verschillende bestemmingen omdat het wenselijk is onderscheid te maken tussen de gebruiksmogelijkheden van de panden en percelen met deze bestemming. Vormen van gebruik die niet in de bestemming 'Recreatie – Nautische voorzieningen' zijn toegestaan en wel in de bestemming 'Wonen' (met aanduiding 'voorzieningen') zijn: 'wonen', 'detailhandel verbonden aan haven- en watersportactiviteiten', 'fitnesscentra' 'kinderdagverblijven' en 'toonzalen en expositieruimten ten behoeve van kunst- en cultuuruitingen'. Deze betreffen functies die publiek aantrekken maar niet direct ten behoeve van de bedrijvigheid van de haven zelf. Het is ook juist de bedoeling dat deze functies tot uiting komen in de plinten van de bebouwing rondom de haven. De bestemming van de havendam, en de bebouwing daarop, is niet gericht op het</i></p>

	<p><i>aantrekken van een algemeen publiek maar juist op de bedrijfsvoering en de beleving daarvan in de haven. Wanneer de gebruiksmogelijkheden van de beperkte hoeveelheid bebouwing op de havendam wordt uitgebreid richting verschillende algemene gebruiksmogelijkheden is de kans groot dat de beperkte ruimte in de bebouwing door deze functies wordt ingenomen waardoor voor de hoofdfunctie van de bebouwing (die een relatie heeft met de haven en de beleving daarvan) geen plaats meer is.</i></p> <p><i>De gemeenteraad heeft in het moederplan deze bestemming neergelegd zonder de bedoelde detailhandelsfunctie. Het is niet de bedoeling geweest die detailhandel daar te laten bezigen en dat is het nu ook niet. De bestemming die deze functie wèl kent is toereikend genoeg.</i></p> <p><i>De nu toegevoegde mogelijkheid om de bebouwing op de havendam te gebruiken als hotel- en vakantieappartementen is een uitbreiding van de bestemmingsmogelijkheden waarmee tegemoet wordt gekomen aan het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van deze bebouwing.</i></p> <p>Conclusie: de zienswijze wordt niet gehonoreerd.</p>
<p>2. Het beleidskader van het bestemmingsplan is de Kantorenstrategie opgenomen. Deze komt echter in de regels niet expliciet tot uitdrukking, er is alleen een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van een hotelfunctie, een aanvulling op de afwijkingsmogelijkheden in de gebruiksregels zou gezien de kantorenstrategie tot herbestemming of transformatie op zijn plaats zijn.</p>	<p><i>De bestemming 'Recreatie – Nautische voorzieningen' staat naast het gebruik van het pand op de havendam als havenkantoor al meerdere ander vormen van gebruik toe zoals in de reactie hierboven is beschreven. Hierdoor bestaat er binnen deze bestemming al een mogelijkheid tot transformatie. Hiervan is zelfs al gebruik gemaakt bij het vertrek van het havenkantoor, toen is het gebruik al gewijzigd in een andere dan de havenkantoor functie. De betreffende gronden en panden hebben nooit een strikte 'kantoor' bestemming gehad waarbinnen geen andere gebruiksmogelijkheden zijn/waren, daar is de kantorenstrategie juist op gericht. Nieuw is dat er een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen voor 'een hotelfunctie of vakantieappartementen. Hierdoor krijgen de panden een extra ruime gebruiksmogelijkheid. Hiermee worden, hoewel de bestemming al meerdere gebruiksmogelijkheden kende, de gebruiksmogelijkheden verder uitgebreid.</i></p> <p>Conclusie: de zienswijze wordt niet gehonoreerd.</p>

II Zienswijze ontvangen buiten de termijn

Buiten de termijn van terinzagelegging is op 23 juli 2015 een zienswijze verstuurd door dhr. Koster, deze zienswijze is op 27 juli 2015 ontvangen.

Een buiten de termijn ingediende zienswijze dient *niet-ontvankelijk* te worden verklaard, behalve wanneer aangetoond kan worden dat de zienswijze verschoonbaar te laat ingediend is. In de jurisprudentie worden strenge eisen gesteld aan eventuele verschoonbaarheid. Uit artikel 6:13 Awb valt af te leiden dat degene die redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen (niet-tijdig een) zienswijze heeft ingediend, geen beroep kan instellen.

Het ontwerpbestemmingsplan is op de in de wet voorgeschreven wijze bekendgemaakt en gepubliceerd. In dit geval kan het redelijkerwijs aan de indiener worden verweten dat niet-tijdig een zienswijze is ingediend. Er worden ook geen argumenten aangevoerd waardoor terecht een beroep op een verschoonbare termijn overschrijding kan worden gedaan.

Voor de helderheid wordt hieronder toch ingegaan op de te laat ontvangen zienswijze.

Zienswijze Koster	Gemeentelijke reactie
<p>1. In hoofdstuk 2, met de titel 'de huidige situatie', staat de ontwikkelingsvisie van Wissing en Krier. Echter, in de huidige geldende situatie is het hotel, dat in de bovengenoemde visie expliciet aangeduid wordt, onherroepelijk van goedkeuring onthouden. Door de bovengenoemde visie in het bestemmingsplan Bataviahaven op te nemen wordt de indruk gewekt dat er een hotel aanwezig c.q. goedgekeurd is.</p>	<p><i>De ontwikkelingsvisie van Wissing en Krier, heeft de basis gevormd van het plan dat ten grondslag ligt aan de bebouwingmogelijkheden zoals deze zijn opgenomen in het eerdere en het nu voorliggende bestemmingsplan Bataviahaven 2015. De locatie van het hotel bevindt zich in het bestemmingsplan gebied van voorheen 'Museumkwartier' wat tegenwoordig het bestemmingsplan 'Bataviakwartier' (onherroepelijk sinds mei 2015) is. In zowel het bestemmingsplan 'Bataviahaven 2015' als in het bestemmingsplan 'Bataviakwartier' is het hotel niet opgenomen op de verbeelding en in de regels van het plan (dit zou nodig zijn om een dergelijk plan uitvoerbaar te maken binnen de bestemmingsplanmogelijkheden). Dit wil echter niet zeggen dat daarmee de <u>onderliggende visie</u> van het plan gewijzigd zou zijn: die dateert namelijk al van voor deze tijd.</i></p> <p>Conclusie: de zienswijze is niet-ontvankelijk.</p>

Behorende bij raadsbesluit nr.

d.d. 2015
tot vaststelling van het bestemmingsplan
Bataviahaven 2015

Wijzigingennota bestemmingsplan Bataviahaven 2015

In de regels van het ontwerp bestemmingsplan Bataviahaven 2015 was onder de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Verkeer – Verblijf' nog niet het gebruik van gronden als 'terras' opgenomen. In 2009 heeft het college echter het "Beleid gebruik van de openbare ruimte – Terrassen" vastgesteld. Het bestemmingsplan Bataviahaven 2015 wordt daarom als het volgt gewijzigd.

Ook vindt een correctie plaats op het ontbreken van een specifiek detailhandelselement in de regel Wonen.

Regels

* Ambtelijk - toevoeging aan de regel artikel 6 "Verkeer - Verblijf":

Het bestemmingsplan heeft een aanpassing ondergaan aan artikel 6 in de bestemming Verkeer-Verblijf. Onder 6.1 is de functie "terrassen" aanvullend opgenomen.

Het enige dat ontbreekt is een planologische regeling in de zin dat die terrassen locatief mogelijk maakt. Met de aanpassing wordt daarin voorzien. Detailregeling is niet aan de orde, hiervoor wordt verwezen naar het beleid.

* Ambtelijk - toevoeging aan de regel artikel 8.1, lid c1, Wonen:

na "haven-en watersportactiviteiten;" is toegevoegd: „waaronder begrepen een winkelsteunpunt met een bruto vloeroppervlak van maximaal 500 m²”

De reden hiervan is dat dit deel is het geldende bestemmingsplan al was gemeld, maar dit in de ontwerpherziening was weggefallen. Een correctie derhalve.

*N.a.v. zienswijze – gelijkkluidende tekst van de bestemmingen 'Wonen' en 'Recreatie – Nautische voorzieningen', voor wat de bestemmingsomschrijvingen 'sanitaire ruimten en opslagruimten' en 'Havenkantoor' betreft.

Als gevolg van het overnemen van deze zienswijze komen artikel 4.1, en 8.1 onder c. van het bestemmingsplan als volgt te luiden:

Artikel 4 Recreatie - Nautische voorzieningen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Recreatie - Nautische voorzieningen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een havendam

b. "voorzieningen", waaronder verstaan wordt:

1. een havenkantoor

2. voorzieningen ten behoeve van haven- en watersportactiviteiten, zoals opslagruimten en sanitairruimten;

3. dienstverlening verbonden aan haven- en watersportactiviteiten;

~~4. detailhandel verbonden aan haven- en watersportactiviteiten;~~ (*1)

4. horeca, met uitzondering van een hotel, een congrescentrum of een discotheek;

met daarbij behorende:

c. gebouwen;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken, zoals dijken, steigers, bruggen, duikers, keerwanden en kaden.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

a.....

b.....

c. voorzieningen in de eerste en tweede bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "voorzieningen", waaronder verstaan wordt:

1. een havenkantoor
2. voorzieningen ten behoeve van haven- en watersportactiviteiten, zoals opslagruimten en sanitairruimten;
3. dienstverlening verbonden aan haven- en watersportactiviteiten;
4. detailhandel verbonden aan haven- en watersportactiviteiten *waaronder begrepen een winkelsteunpunt met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 500m² (*2);*
5. horeca, met uitzondering van een hotel, een congrescentrum of een discotheek;
6. fitnesscentra;
7. kinderdagverblijven;
8. toonzalen en expositieruimten ten behoeve van kunst- en cultuuruitingen;

*1. Doorgehaalde deel komt uit voorstel in zienswijze Naupar, maar voor dit deel wordt deze zienswijze niet gedeeld door de gemeente.

*2. Voor het cursieve toegevoegde deel: zie ambtshalve wijzigingen hierboven

Toelichting

*Toevoeging paragraaf "Ladder voor duurzame verstedelijking" in hoofdstuk 3, Beleidskader.

"Nationaal Belang nummer 13 -Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming (Ladder voor duurzame verstedelijking).

Ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro voldoet een toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Gelezen artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) en de Nota van Toelichting op dit artikel, wordt het volgende gesteld. Dit bestemmingsplan ziet niet op het laten toepassen van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het plan zal niet leiden tot een uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie. Daarom kan worden geconcludeerd dat de stappen uit de voornoemde Ladder hier niet behoeven te worden genomen".

*Toevoeging paragraaf aan hoofdstuk 3.3. Gemeentelijk beleid

Beleid Gebruik van de openbare ruimte - Terrassen

Op 27 oktober 2009 heeft het college het gemeentelijk “Beleid Gebruik van de openbare ruimte – Terrassen” vastgesteld. In dit beleid is de terrasfunctie opgenomen. Het beleid geeft aan dat terrassen in beginsel horen bij horeca-inrichtingen. In de Drank- en horecawet is opgenomen dat een terras onderdeel is van de horeca inrichting.

In de nieuwe Algemene plaatselijke verordening, artikel 2:10, is opgenomen dat geen vergunning meer nodig is voor terrassen en uitstallingen. In 2:10, lid 2 is aangegeven dat er algemene regels kunnen worden opgesteld voor terrassen en uitstallingen. Het “Beleid gebruik van openbare ruimte – Terrassen” geeft daaraan invulling. Uitstraling, bereikbaarheid voor hulpdiensten, voorkoming van overlast van geluid en andersoortige overlast zijn in de Algemene plaatselijke verordening bepalingen opgenomen, eveneens als de locaties waar terrassen zijn toegestaan.

Het kustgebied is een gebied waar terrassen kunnen voorkomen in de plint voor de woongebouwen rondom de Bataviahaven. Dit is altijd verbonden met een horecabedrijf.

Behorende bij raadsbesluit nr.

d.d. 2015
tot vaststelling van het bestemmingsplan Bataviahaven 2015