

Reactienota vooroverleg en inspraak

Voorontwerpbestemmingsplan
Theaterkwartier



Afdeling: DVL-WB
Auteur : Edwin Munneke
Datum: 10-07-2019
Versie: 2.0

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Overzicht reacties	4
3. Beantwoording vooroverlegreacties	5
3.1. Indiener 1 – Waterschap Zuiderzeeland	5
Conclusie.....	6
3.2. Indiener 2 – ProRail	6
Conclusie:.....	7
3.3. Indiener 3 – Provincie Flevoland	8
Conclusie.....	8
3.4. Indiener 4 – Veiligheidsregio Flevoland/Brandweer Flevoland	8
Conclusie.....	9
4. Beantwoording inspraakreacties	9
4.1 Indiener 1 – [REDACTED]	9
Conclusie.....	10
4.2. Indiener 2- [REDACTED]	10
Conclusie	10
4.3. Indiener 3 – [REDACTED]	10
Conclusie	12
4.4. Indiener 4 – [REDACTED]	12
Conclusie	13
4.5. Indiener 5 - Lelystad Evenementen [REDACTED]	13
Conclusie	19
4.6. Indiener 6 [REDACTED]	19
Conclusie	20
4.7. Indiener 7: Vesting Advocaten, mr. J.J.W. Lamme	20
Conclusie	29

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Theaterkwartier met de bijbehorende stukken heeft van 4 april 2019 tot en met 15 mei 2019 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om inspraakreactie in te dienen op het voorontwerpbestemmingsplan. Ook is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de desbetreffende instanties voor vooroverleg.

Tegen het voorontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 11 reacties ingediend, te weten 4 vooroverlegreacties en 7 inspraakreacties. In deze reactienota is de inhoud van de reacties samengevat en van een antwoord voorzien, waarbij tevens is aangegeven of en zo ja hoe het bestemmingsplan hierop wordt aangepast.

Bij de besluitvorming in het college van burgemeester en wethouders over het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan zal tevens over de ingediende reacties worden besloten. De indieners van een inspraak- of vooroverlegreactie ontvangen bericht over het vervolg van de procedure en wat er met hun reactie is gedaan.

2. Overzicht reacties

Tegen het voorontwerpbestemmingsplan zijn de volgende 11 reacties ingediend:

Nr.	Naam	Adres (post en mail)	Ontvangstdatum
	VOOROVERLEG:		
1.	Waterschap Zuiderzeeland	Postbus 229, 8200 AE Lelystad r.loeve@zuiderzeeland.nl	23-04-2019 (per email)
2.	Pro Rail	Postbus 2038, 3500 GA Utrecht jeannette.vbarreveld@prorail.nl	01-05-2019 (poststempel)
3.	Provincie Flevoland	Postbus 55, 8200 AB Lelystad martijn.korte@flevoland.nl	09-05-2019 (per email)
4.	Veiligheidsregio Flevoland/Brandweer Flevoland	Postbus 10334, 1301 AH Almere; m.vanderhulst@BrandweerFlevoland.nl	14-05-2019 (per email) tevens per post 15-05-2019 (poststempel)
	INSPRAAK		
1.	Indiener 1	[REDACTED]	18-04-2019
2.	Indiener 2	[REDACTED]	18-04-2019
3.	Indiener 3	[REDACTED]	18-04-2019
4.	Indiener 4	[REDACTED]	23-04-2019

5.	Indiener 5: ECL [REDACTED]	Evenementen Coördinatie Lelystad, De Veste 16-69, 8231 JG Lelystad, info@lelystadevenementen.nl	15-05-2019 (per email)
6.	Indiener 6: [REDACTED]	[REDACTED]	15-05-2019 (per email)
7.	Indiener 7: Vesting Advocaten t.a.v. mr. J.J.W. Lamme	Slijkstraat 6, 1381 BA Weesp	15-05-2019 (poststempel)

3. Beantwoording vooroverlegreacties

3.1. Indiener 1 – Waterschap Zuiderzeeland

Onderstaand wordt de inspraakreactie van indiener 1 samengevat weergegeven, gevolgd door een reactie daarop van de gemeente.

a. **Digitale watertoets.**

Indiener 1 geeft aan dat het hem niet bekend is of er een digitale watertoets is uitgevoerd. Voor deze planontwikkeling is een normale watertoetsprocedure van toepassing.

b. **Beleidsthema voldoende water**

De uitgangspunten die worden gebruikt in het voorontwerpbestemmingsplan zijn te herleiden tot het Waterplan Lelystad 2002 en zijn voor een groot deel achterhaald. Zo zijn de effecten van klimaatsveranderingen niet meegenomen in de berekeningen uit 2002. Initiatiefnemer wordt verzocht om in de waterparagraaf het thema voldoende water aan te passen. Het verwijzen naar oude bestemmingsplannen, waterplannen en uitgangspunten zal aangepast moeten worden. Initiatiefnemer wordt verzocht om actuele uitgangspunten te gebruiken en deze ook expliciet te maken in het plan.

c. **Vervolg**

Indiener 1 verzoekt de waterparagraaf op bovengenoemde aspecten aan te passen of aan te vullen.

Reactie gemeente:

Ad.a.:

Deze opmerking is juist. Op 16 mei jl. is alsnog een normale watertoetsprocedure uitgevoerd. Hieruit volgen geen veranderingen, omdat alleen sprake is van een opvulling van de bestemmingsplanruimte.

Ad.b.

De waterparagraaf zal worden aangepast. Voor klimaatveranderingen zijn er, voor zover de gemeente bekend, nog geen normen. Klimatologische veranderingen kunnen leiden tot overlast en dat wil de gemeente te allen tijde voorkomen.

Ad.c.

De gemeente gaat samen met het waterschap op basis van actueel kaartmateriaal van het watersysteem (waterschap) en actueel kaartmateriaal van het gebruik (gemeente) bekijken of het peilvak -5.40 m t.o.v. NAP voldoet aan de klimaatveranderingen. Hiermee wordt bepaald of het peilvlak waarin het bestemmingsplan ligt klimaatbestendig is. Benodigde compenserende maatregelen worden bepaald, waarbij gebruik wordt gemaakt van het watersysteemmodel van het waterschap.

Conclusie

De reactie van indiener 1 geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan de passen. In de waterparagraaf van de toelichting zijn de resultaten van de (normale)watertoets verwerkt. Voorts is in de waterparagraaf een procesafspraken beschreven om samen met het waterschap invulling te geven aan de klimaatveranderingen en daarmee dit bestemmingsplan klimaatbestendig te maken.

3.2. Indiener 2 – ProRail

Onderstaand wordt de inspraakreactie van indiener 2 samengevat weergegeven, gevolgd door een reactie daarop van de gemeente.

a. Akoestische aspecten

De berekeningsresultaten (bijlage 6 bij plantoelichting) geven ProRail onvoldoende inzicht om de akoestische aspecten goed te kunnen beoordelen. ProRail ontvangt graag het volledige onderzoek.

b. Aspect trillingen

ProRail beoogt niet alleen voor de huidige bewoners, maar ook voor toekomstige bewoners rond het spoor een 'goede buur' te zijn. Omdat de in het voorontwerpbestemmingsplan 'Theaterkwartier' beoogde nieuwe woningen dichtbij het spoor zijn gepland kan trillingshinder voor de toekomstige bewoners ontstaan als gevolg van treinverkeer. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillingshinder dient het aspect trillingen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten wel te worden afgewogen indien een trillingsbron aanwezig is. ProRail verzoekt om het aspect trillingshinder te onderzoeken en af te wegen. Geadviseerd wordt om indicatief onderzoek te doen naar de verwachten trillingsniveaus, waarbij specifiek wordt gekeken naar de locatie en de bouwkenmerken van de te realiseren woningen. Indien de te verwachten trillingsniveaus groter zijn dan de na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn' van de Stichting Bouwresearch (SBR) dan zouden eisen/maatregelen in de uitwerking van het plan kunnen worden overwogen aan de woningen.

ProRail adviseert om de conclusies uit het trillingsonderzoek uitgebreid op te nemen in de conclusie van een separate paragraaf Trillingen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en (indien nodig) door te laten werken in de planregels.

Reactie gemeente:

Ad.a.

Gelijktijdig met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zal ook de ontwerp-ontwerpbeschikking hogere grenswaarden Wet geluidhinder ter visie worden gelegd. Voor die tijd

zal het hiervoor benodigde akoestisch onderzoek zijn afgerond. Dit onderzoek zal t.z.t. ook naar ProRail worden gezonden.

Ad.b.

De gemeente zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening een onderzoek laten uitvoeren naar de te verwachten trillingsniveaus, waarbij specifiek wordt gekeken naar de locatie en de bouwkenmerken van de te realiseren woningen. De afronding van dit onderzoek duurt ongeveer 4 weken. Om de procedure niet te vertragen heeft de gemeente in overleg met ProRail afgesproken in de toelichting en regels van het ontwerpbestemmingsplan 'Theaterkwartier' op te nemen dat een trillingsonderzoek als voorwaarde wordt gesteld bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen die dicht bij het spoor zijn gepland.

Conclusie:

De reactie van indiener geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het complete akoestisch onderzoek zal als bijlage achter de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan worden gevoegd. Ook zal het trillingsonderzoek als bijlage achter de toelichting worden opgenomen.

In de toelichting zal in hoofdstuk 2 een kopje 'voorwaardelijke verplichting trillingshinder' worden opgenomen in paragraaf 2.3.2. 'Regels'. Verder zal in hoofdstuk 9 'Milieu' een paragraaf 'Trillingshinder' worden toegevoegd.

Tot slot zal er in regels een 'voorwaardelijke verplichting trillingshinder' worden opgenomen luidende:

9.6.3 Voorwaardelijke verplichting trillingshinder

Het gebruik van de gronden met de bestemming 'Wonen' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woongebouw' voor zover grenzend aan de Stationsweg is alleen toegestaan nadat:

1. is vastgesteld dat wordt voldaan aan de streefwaarden uit de SBR-richtlijn 'Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen' deel B voor woningen in een nieuwe situatie. Binnen een afstand van 50 m tot het spoor is een overschrijding van streefwaarden toegestaan tot een trillingssterkte van ten hoogste 0,25 (mm/s) conform de genoemde SBR richtlijn, zodat een goed woon- en leefklimaat blijft gewaarborgd
of
2. dat er maatregelen worden genomen tegen trillingshinder die ervoor zorgen dat de maximale trillingssterkte V_{max} en de gemiddelde trillingssterkte V_{per} voldoen aan de streefwaarden uit de SBR-richtlijn 'Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen' deel B voor woningen in een nieuwe situatie. Binnen een afstand van 50 m tot het spoor is een overschrijding van streefwaarden toegestaan tot een trillingssterkte van ten hoogste 0,25 (mm/s) conform de genoemde SBR richtlijn, zodat een goed woon- en leefklimaat blijft gewaarborgd.

3.3. Indiener 3 – Provincie Flevoland

Indiener 3 geeft aan dat het toegezonden voorontwerp-bestemmingsplan Theaterkwartier geen aanleiding geeft voor het maken van op – of aanmerkingen. Indiener 3 wenst de gemeente succes in het vervolg van de procedure en bij de uiteindelijke realisatie.

Reactie:

Wij nemen de reactie van de provincie Flevoland voor kennisgeving aan.

Conclusie

De reactie van indiener 3 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3.4. Indiener 4 – Veiligheidsregio Flevoland/Brandweer Flevoland

Onderstaand wordt de inspraakreactie van indiener 4 samengevat weergegeven, gevolgd door een reactie daarop van de gemeente.

Indiener 4 heeft het bestemmingsplan beoordeeld conform Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI), artikel 13 lid 3. Het advies richt zich op de risico's, de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor bestrijding en beperking van een incident met gevaarlijke stoffen. Hierbij heeft indiener 4 enkel een opmerking op het gebied langs het spoor (Station Balkon Noord). Hier is de mogelijkheid voor het realiseren van een hotel opgenomen. Op dit onderdeel heeft indiener 4 op 16 april 2019 een advies gegeven. In dit advies wordt vermeld dat dit deel van het plangebied ligt in een brandvoorschriftengebied c.q. explosievaandachtsgebied. Voor het verblijven van personen in het bestemd bouwwerk, dienen de gevolgen, aan het voorschriftengebied verbonden risico op brand of explosie, worden beperkt. Indien deze ontwikkeling (bouw hotel) hier toch wordt gerealiseerd, dienen aanvullende voorzieningen getroffen te worden.

Het hotel is een kwetsbaar object en hiervoor geldt een beschermingsopgave. Geadviseerd wordt de volgende aanvullende voorzieningen te treffen:

1. Doordat het hotel gedeeltelijk in een plasbrandaandachtsgebied ligt en de initiatiefnemer hier tevens een grote groep kwetsbare personen (tijdelijk) wil gaan huisvesten, adviseert de brandweer voorzieningen aan de spoorzijde aan te brengen, waarmee de effecten van een eventuele plasbrand zo minimaal mogelijk kunnen worden gehouden (bijv. opvanggeul langs het spoor). Dit moet met ProRail worden afgestemd.
2. Het hotel ligt ook binnen het schadegebied van een explosie en toxische blootstelling, als gevolg van het vrijkomen van toxische stoffen op het spoor. Om er voor te zorgen dat de aanwezige personen bij een ontruiming het bouwwerk veilig kunnen verlaten, wordt geadviseerd (voldoende) vluchtwegen (uitgang) met voldoende capaciteit te realiseren aan de risicoluwe zijde. Dus van de risicobron (spoor) af.
3. Het mechanische ventilatiesysteem moet een voorziening hebben, waarmee het systeem (handmatig of automatisch kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit, die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnen lucht.
4. Geadviseerd wordt te onderzoeken of het bouwwerk zo gepositioneerd kan worden (vorm en positie bouwwerk) dat de invloed van een Blevé zo minimaal mogelijk is.
5. In een explosieaandachtsgebied gelegen beglazing is zodanig dat bij een explosie letsel door scherfwerking wordt voorkomen. Geadviseerd wordt dit toe te passen aan de spoorzijde van het gebouw.

Advies voor de gebruiker bij ingebruikname van het bouwwerk het volgende op te nemen in de (bedrijfs) noodplannen:

- een BLEVE scenario
- afschakelen mechanische ventilatie bij een incident op het spoor (kan ook automatisch via meldkamer).

Daarbij is het van belang:

- verzamelplaatsen bepalen en geschikt maken voor een (dreigende) BLEVE;
- de (bedrijfs)noodplannen oefenen.

De brandweer wil hier graag in betrokken worden.

Het verzoek is om in een overleg tussen aanvrager, EV-deskundige van de gemeente Lelystad en de Brandweer Flevoland geadviseerde voorzieningen te concretiseren en deze onderdeel te laten uitmaken van de omgevingsvergunning aanvraag.

Reactie gemeente:

Op grond van deze reactie heeft nader overleg plaatsgevonden tussen gemeente en de Brandweer Flevoland waarbij ook een adviseur EV van de Anteagroup is aangeschoven. Dit overleg heeft erin geresulteerd dat de Anteagroup op basis van een stappenplan een advies heeft opgesteld waarin wordt beschreven de manier waarop aan de opmerkingen van indiener 4 tegemoet kan worden gekomen. Op 4 juli 2019 is dit stappenplan besproken met Arcadis en de Brandweer Flevoland. Inmiddels heeft Antea het rapport "Theaterkwartier: Stationsbalkon Noord" beschouwing omgevingsveiligheid afgerond. De conclusies uit dit rapport zijn verwerkt in de plantoelichting en het rapport is zijn geheel als bijlage achter de toelichting gevoegd.

Conclusie

Naar aanleiding van de reactie van indiener 4 heeft de Anteagroup een aanvullend rapport uitgebracht. De conclusies uit dit rapport zijn verwerkt in de plantoelichting en het rapport is in zijn geheel als bijlage achter de toelichting gevoegd.

4. Beantwoording inspraakreacties

4.1 Indiener 1 – [REDACTED]

Deze inspraakreactie is tijdig ingediend door middel van het ingevulde inspraakformulier tijdens de inspraakavond. De inspraakreactie is voorzien van alle benodigde gegevens en daarmee ontvankelijk. Hieronder wordt de inspraakreactie samengevat gevolgd door een reactie van de gemeente.

Inspraakreactie

Indiener zoekt samen met haar zoon een appartement en vraagt aandacht voor hun behoefte aan twee evenredige slaapkamers, dus van gelijke grootte (elk circa 10 m²).

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan 'Theaterkwartier' maakt onder andere de bouw van circa 157 appartementen mogelijk. Voor deze appartementen is in het plan een aparte regeling opgenomen. Ter plaatse

waar appartementen mogen worden gebouwd zijn deze op de plankaart aangeduid als 'specifieke vorm van wonen – woongebouw'.

Over de inrichting van deze appartementen doet het bestemmingsplan geen uitspraken. Dat is aan de ontwikkelaar en de architect die de bouwtekeningen in opdracht van de ontwikkelaar maakt. Het bestemmingsplan beperkt zich tot de ruimtelijk relevante aspecten zoals het aangeven van de bouwvlakken waarbinnen mag worden gebouwd en de toegestane maximale bouwhoogte van de appartementen. De gemeente kan daarom niet tegemoet komen aan dit verzoek van indiener.

Conclusie

De reactie van indiener 1 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4.2. Indiener 2-

Deze inspraakreactie is tijdig ingediend door middel van het ingevulde inspraakformulier tijdens de inspraakavond. De inspraakreactie is voorzien van alle benodigde gegevens en daarmee ontvankelijk. Hieronder wordt de inspraakreactie samengevat gevolgd door een reactie van de gemeente.

Inspraakreactie

- a. Inspreker geeft een naamsuggestie voor het pleintje naast 'Corneel': 'De Drie Apen', als eerbetoon aan het café dat daar zat.
- b. Voorts vraagt indiener 2 zich af op welke plek vóór het Agora Theater eventueel het oorlogsmonument komt. Volgens indiener 2 zou dat worden ingepland na de bouwwerkzaamheden.

Reactie gemeente

Ad.a.

Het toekennen van straatnamen en pleinnamen zijn geen ruimtelijk relevante onderwerpen die in een bestemmingsplan worden geregeld. De suggestie zal worden doorgegeven aan de gemeentelijke straatnaamcommissie.

Ad.b.

Voor het Agora Theater is een bestemming 'Groen' opgenomen, waarbinnen bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals kunstobjecten waaronder ook een oorlogsmonument mogen worden opgericht. Over de keuze of deze locatie de meest geschikte voor het oorlogsmonument laat het bestemmingsplan zich niet uit. Daarover beslist de gemeenteraad.

Conclusie

De reactie van indiener 2 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4.3. Indiener 3 –

Deze inspraakreactie is tijdig ingediend door middel van het ingevulde inspraakformulier tijdens de inspraakavond. De inspraakreactie is voorzien van alle benodigde gegevens en daarmee ontvankelijk. Hieronder wordt de inspraakreactie samengevat gevolgd door een reactie van de gemeente.

Inspraakreactie

Indiener 3 vraagt aandacht voor de volgende zaken in het nieuwe bestemmingsplan:

- a. De gevaarlijke situatie bij de verkeerslichten bij de Stelling/Agorabaan.
- b. groenvoorzieningen in het nieuwe bestemmingsplan.
- c. Hoogbouw in het nieuwe bestemmingsplan. Deze moet volgens inspreker aansluiten bij de hoogte van bestaande bouw.
- d. Voldoende parkeergelegenheid.
- e. Voldoende ruimte voor voetgangers en fietsers.

Reactie gemeente

Ad.a.

Dank voor het aanbrengen van dit aandachtspunt. Wij zijn ons ervan bewust dat er in de huidige situatie een veelheid aan aansluitingen bestaat. Wij hebben onderzoek geïnitieerd om door het verminderen van het aantal aansluitingen de situatie eenvoudiger, eenduidiger en daarmee verkeersveiliger te maken.

Overigens betreft de door indiener 3 gestelde gevaarlijke situatie nabij de verkeerlichten bij De Stelling/Agorabaan een onderwerp met betrekking tot de plaatselijke verkeersafwikkeling. Deze functie is meegenomen binnen de (ruime) bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' die is gelegd op het kruispunt Agorabaan- De Stelling. Binnen deze ruime bestemming is het mogelijk aanvullende verkeers(remmende)maatregelen en voorzieningen te treffen, indien naar ons oordeel van de huidige verkeerssituatie daartoe aanleiding geeft. Dergelijke verkeersmaatregelen worden niet in een bestemmingsplan genomen maar zijn verkeerskundige uitvoeringsmaatregelen waarvoor dit bestemmingsplan ruimte biedt.

Ad. b.

Voor de groenvoorzieningen met een meer structureel karakter, zoals het grasveld de voorzijde van het Agoratheater is in het bestemmingsplan een bestemming 'Groen' opgenomen.

Daarnaast biedt de ruime bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' ruimte voor de meer (kleinschaliger) groenvoorzieningen veelal gelegen in de bermen langs de wegen.

Ad. c.

Bij het bepalen van de bouwhoogtes voor de in het bestemmingsplan nieuw te bouwen woningen en appartementen en overige gebouwen (zoals een bioscoop en horecapanden) is aansluiting gezocht bij de hoogte van de reeds aanwezige bebouwing zoals de hoogte van het Apollohotel en de hoogte van het Agoratheater. Zo bedraagt de hoogte van het Agoratheater maximaal 25 meter en de hoogte van het Apollohotel maximaal 21 meter. Zoals gezegd mag de hoogte van de aan de Waagstraat geplande woningen en woongebouwen maximaal 21 meter bedragen waarbij een uitzondering is gemaakt voor de hoogte van een nieuw woongebouw op de hoek Waagpassage en de nieuwe Theaterstraat. Deze mag maximaal 29 meter bedragen. Overigens zijn deze hoogtes al als nieuwe ontwikkelingen meegenomen in de in 2018 door de gemeenteraad vastgestelde Ruimtelijke Envelop Theaterkwartier.

De hoogte voor het mogelijk te realiseren hotel op de locatie Stations Balkon Noord bedraagt maximaal 50 meter. Overigens bedraagt de maximaal toegestane hoogte in het geldende bestemmingsplan Stadshart ter plaatse 70 meter.

Ad. d.

De gemeenteraad van Lelystad heeft parkeerbeleid vastgesteld. Dat parkeerbeleid is erop gericht dat er voor iedere functie (wonen, winkelen, werken etc.) voldoende parkeervoorzieningen zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan is getoetst aan dit beleid en dit voldoet.

Het bestemmingsplan Theaterkwartier gaat uit van een parkeernorm van 1,3 per appartement, maar in de planregels wordt gesproken over een parkeernorm van 1 op 1 omdat de ontwikkelaars 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein moeten realiseren. De 0,3 parkeerplaats neemt de gemeente op in de omgeving, omdat dan de bezoekers van de bewoners van dezelfde parkeerplaatsen gebruik kunnen maken als de overige bezoekers van het Stadshart. Hiermee wordt dubbel gebruik van parkeerplaatsen nagestreefd, zodat per saldo minder parkeerplaatsen nodig zijn en de gemeente dus efficiënt met de parkeerruimte omgaat. Want een dergelijke parkeerplaats kan het ene moment worden bezet door een bezoeker van een bewoner en het andere moment door een bezoeker van bijvoorbeeld de Jumbo.

Ad. e.

Wij zijn het eens met uw opvatting dat er voldoende ruimte aanwezig moet zijn voor voetgangers en fietsers. Daarop zullen wij ook nauw toezien bij de inrichting van het gebied. Het gaat daarbij niet alleen om comfortabele en directe loop- en fietsroutes, maar ook om voldoende stallingsgelegenheden.

Conclusie

De reactie van indiener 3 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4.4. Indiener 4 – [REDACTED]

De inspraakreactie is tijdig ingediend. De inspraakreactie is voorzien van alle benodigde gegevens en daarmee ontvankelijk. Hieronder wordt de inspraakreactie samengevat gevolgd door een reactie van de gemeente.

Inspraakreactie

- a. Indiener 4 maakt zich zorgen over lawaaioverlast. Nu is het al niet mogelijk binnen een conversatie te voeren of muziek te luisteren zonder hinderlijk verkeerslawaai als de balkondeur openstaat. (dit is de enige ventilatie in de woonkamer!).
- b. Indiener 4 vraagt zich voorts af of de verkeerssituatie veiliger wordt (fietsers/voetgangers)?
- c. Indiener 4 spreekt de hoop uit dat ook tijdens de werkzaamheden de lawaaioverlast beheerst wordt. De sloop van het knooppunt viel niet mee qua geluid en tijdsduur.
- d. Indiener 4 vraagt zich af hoe het lawaai wordt beheerst na de oplevering? Ze heeft een woning met balkon gekocht en kan er nu nauwelijks gebruik van maken door verkeer.
- e. Indiener 4 verzoekt om een goed schoonmaakplan voor het centrum en de parkeerplaatsen Stelling 14/15. Bijna dagelijks ruimt ze de troep voor haar appartementengebouw op, vooral plastic en blik. Door de nieuwbouw plannen verwacht ze toename van troep.

Reactie gemeente

Ad.a.

In het Stadshart als het onderhavige valt enige overlast van verkeerslawaai, met name tijdens spitsuren nadat de aanwezige kantoren en winkels gaan sluiten, niet uit te sluiten. In voorkomende gevallen zal indiener 4 ter beperking van deze geluidsoverlast de balkondeur moeten sluiten. Aanvullend zou het plaatsen van ventilatieroosters naar de woonkamer kunnen worden overwogen, ten einde toch voldoende ventilatie te krijgen bij een gesloten balkondeur.

Ad.b.

Dank voor het aanbrengen van dit aandachtspunt. Wij zijn ons ervan bewust dat er in de huidige situatie een veelheid aan aansluitingen bestaat. Wij hebben onderzoek geïnitieerd om door het verminderen van het aantal aansluitingen de situatie eenvoudiger, eenduidiger en daarmee verkeersveiliger te maken.

Overigens betreft de door indiener 3 gestelde gevaarlijke situatie nabij de verkeerlichten bij De Stelling/Agorabaan een onderwerp met betrekking tot de plaatselijke verkeersafwikkeling. Deze functie is meegenomen binnen de (ruime) bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' die is gelegd op het kruispunt Agorabaan- De Stelling. Binnen deze ruime bestemming is het mogelijk aanvullende verkeers(remmende)maatregelen en voorzieningen te treffen, indien naar ons oordeel van de huidige verkeerssituatie daartoe aanleiding geeft. Dergelijke verkeersmaatregelen worden niet in een bestemmingsplan genomen maar zijn verkeerskundige uitvoeringsmaatregelen waarvoor dit bestemmingsplan ruimte biedt.

Ad. c.

In zijn algemeenheid zullen bouwwerkzaamheden altijd enige geluidsoverlast voor de omliggende bewoners met zich meebrengen. Maar de gemeente zal zich uiteraard inspannen, voor zover zij daar invloed op uit kan oefenen, dat de overlast tijdens de bouw zowel qua tijdsduur als qua geluid zo beperkt mogelijk blijft.

Ad. d.

Na de oplevering zal het verkeerslawaaï naar verwachting niet onevenredig toenemen. De toevoeging van een bioscoop zal niet leiden tot een onevenredige verkeersoverlast. Overigens merken wij op dat indiener 4 een appartement in het Stadshart heeft betrokken hetgeen met zich meebrengt dat er gelet op de ligging in het Stadshart altijd meer geluid zal zijn dan in een rustige woonwijk. Dat is naar onze mening een omstandigheid die voor rekening van indiener behoort te komen.

Ad.e.

De gemeente is in eerste instantie verantwoordelijk voor het schoonmaken van de openbare ruimte Voor zover er sprake is van troep op privéterreinen, dan zijn de bewoners zelf verantwoordelijk voor het opruimen hiervan. Niet valt uit te sluiten dat er tijdens de bouwwerkzaamheden tijdelijk wat extra (bouw)afval ontstaat, maar de gemeente zal erop toezien dat dit binnen de grenzen van het betamelijke blijft.

Conclusie

De reactie van indiener 4 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

4.5. Indiener 5 - Lelystad Evenementen

De inspraakreactie is tijdig ingediend. De inspraakreactie is voorzien van alle benodigde gegevens en daarmee ontvankelijk. Hieronder wordt de inspraakreactie samengevat gevolgd door een reactie van de gemeente.

Inspraakreactie

Indiener 5 spreekt vanuit ECL haar grote zorgen uit over het, bij het verdwijnen van Stationsbalkon Noord, verdwijnen van geschikte evenemententerreinen. De huidige inrichting van het Stadshart beperkt organisatoren om er evenementen te kunnen organiseren. Dit heeft alles te maken met de huidige inrichting van het Stadhuisplein, zie bijlage voor een kaart met daarop de calamiteitenroute en een (reeds wat gedateerde kaart, herinrichting Promesse) voor het mogen plaatsen van objecten in het Stadshart. De Meent is geen Stadshart gerelateerd terrein, evenementen welke daar plaats vinden hebben geen aantrekkingskracht voor winkelend publiek en andersom.

Het Agorahof kent zijn beperkingen, de meeste evenementen vinden plaats in het weekend en dan staat er uiteraard de weekmarkt. Geluid produceren achter het theater geeft vaak problemen met voorstellingen.

Indiener 5 heeft hierover al eens, op verzoek, een memo geschreven om een beeld te schetsen om hoeveel evenementen het eigenlijk gaat en wat de eigenschappen zijn van deze evenementen, ook deze memo is onderstaand integraal bijgevoegd.

MEMO



Geachte heer, mevrouw,

Middels deze memo willen wij u onze visie geven op de mogelijkheden, onmogelijkheden, en wensen met betrekking tot bestaande evenementen in en rondom het Stadshart.

Wij zijn nadrukkelijk van mening dat het mogelijk moet blijven om evenementen in en naast ons Stadshart te kunnen organiseren. Met in en naast ons Stadshart bedoelen wij de terreinen direct gelegen aan en in het gehele Stadshart, waarbij er dan een directe verbinding ontstaat tussen het evenement en het Stadshart.

Dus niet het Woldpark en de Meent, deze liggen weliswaar tegen het Stadshart aan maar de evenementen zelf zorgen niet voor meer beweging in het Stadshart.

Organisatoren die een evenement willen organiseren zijn hier heel duidelijk over; het Stadshart en en Stationsbalkon Noord vormen het centrum.

De locaties de Meent en Woldpark vallen hier niet onder.

De huidige evenementen zijn voor het grootste deel wederkerig, waarbij vast staat dat er ook weer ieder jaar evenementen bij komen. Bij een attractief centrum is ons inziens het een vereiste dat er ruimte beschikbaar is om evenementen te kunnen organiseren.

Wij moeten er voor waken dat wij de mogelijkheden dusdanig inperken dat organisatoren gaan overwegen hun evenement naar elders (andere steden) te verplaatsen.

Een stad zonder feestjes is geen stad!

Wij geven hieronder een opsomming van de reeds, soms al vele jaren, gehouden evenementen. Hierbij laten wij uiteraard 'incidentele' evenementen buiten beschouwing.

Nieuwjaarsreceptie Gemeente Lelystad

Huidige locatie: Stadhuis en Stadhuisplein, de locatie is een vereiste/vaststaand

Organisator: Gemeente Lelystad

Dit evenement wordt ieder jaar gehouden met een plenair gedeelte in het Stadhuis en buitenactiviteiten op het Stadhuisplein. De huidige buitenlocatie beperkt het evenement wel, de wens is uitgesproken om b.v. een wat grotere ijsbaan en meer attracties te plaatsen. Echter de huidige inrichting laat dit niet toe.

Daar wil ik bij zijn (Kijk en doe- dag)

Huidige locatie: Stadhuis en Stadhuisplein, de huidige locatie is een vereiste/vaststaand

Organisatie: Welzijn en CMO

Dit evenement, presentaties van alle zorgmogelijkheden wordt ieder jaar gehouden met een beurs in het Stadhuis en buitenactiviteiten op het Stadhuisplein. De activiteiten buiten worden zodanig aangepast dat deze mogelijk zijn op het Stadhuisplein.

Kofferbakmarkten

Huidige locatie: Agorahof, grasveld naast Agoratheater, Neringpassage tot aan de Promesse, de huidige locaties zijn een vereiste/vaststaand

Organisator: P. Rijsenbrij producties

De uiterst succesvolle Kofferbakmarkten worden 4 keer per jaar gehouden in het Stadhart. Bij dit evenement worden vaak aansluitingen gezocht door tegelijkertijd evenementen te organiseren, met name door of in opdracht van de ondernemersvereniging. Daarnaast maakt de kofferbakmarkt deel uit van het evenement LelyStart op de zondag.

Voor deze activiteit zijn binnen het Stadshart geen alternatieven.

SVOL Cityrun

Huidige locatie: de finish is in principe op het Agorahof, door herstructurering van het Stadshart kan er worden uitgeweken naar elders.

Organisator: Roparun Lelystad

Dit evenement bestaat uit hardlopen en fietsen door alle scholieren van de drie middelbare scholen. De start is tegelijkertijd vanuit de scholen, de finish, in 2018, was op het Agorahof. Echter voor 2019 is ervoor gekozen om geen gebruik te maken van de finish in het Stadshart.

Braderieën en themamarkten

Huidige locatie: gehele Stadshart, locatie is een vereiste/vaststaand

Organisator: Ferrion Braderieën

Gedurende het jaar worden er een drietal braderieën en diverse andere themamarkten georganiseerd. Enkele worden zelfstandig georganiseerd, de themamarkten vaak door of in opdracht van de ondernemersvereniging. De themamarkten worden vaak verbonden met andere evenementen. Voorbeelden hiervan zijn: Halloweenthema i.s.m. de Halloween kermis, de Lentemarkt i.s.m. de kofferbakmarkt, veiligheidsinformatiemarkt i.s.m. de kofferbakmarkt en de kermis, een kerstmarkt i.s.m. de Lichtjesparade. Het gaat hierbij om een 8-tal markten.

De huidige inrichting, met name vanwege calamiteitenroutes en gebrek aan stroompunten, van het Stadshart en het Stadhuisplein beperken de inrichting van deze evenementen.

Kermissen

Huidige locatie: Stationsbalkon Noord, locatie is een vereiste/vaststaand

Organisator: Duursma b.v.

De kermisexploitant heeft grote moeite om voldoende exploitanten te werven voor zijn kermis, met name het bestedingspatroon is hiervan de oorzaak. Lelystad heeft 3 keer per jaar een kermis, de Koningskermis, de zomerkermis en de herfstkermis. Alle drie kermissen zijn nu perfect te organiseren op het terrein Stationsbalkon Noord. Verhuizing naar een terrein buiten of niet direct naast het centrum is geen optie. De omvang van de kermis is door bovenstaande reden dusdanig dat zij op een publiekstrekkende locatie willen staan. Bij de kermissen worden veelal verbinding gemaakt met andere organisatoren, om zo elkaar te versterken, vaak door de ondernemersvereniging. De Koningskermis is de meest succesvolle kermis en is zeer ingeburgerd bij de bezoekers van o.a. de vrijmarkt. Bij het verdwijnen van een geschikte locatie in of direct naast het Stadshart achten wij het zeer onwaarschijnlijk dat Lelystad haar kermissen behoudt.

Koningsdag, diverse evenementen.

Huidige locatie: gehele stadshart, vereiste/vaststaand

Organisatoren: diverse horecaondernemingen Stadshart

Tijdens Koningsnacht en Koningsdag worden er door diverse horecaondernemingen evenementen georganiseerd op of rondom hun eigen bedrijf. Uiteraard zullen zij dit willen blijven doen, uitwijken is geen optie. Daarnaast is er ieder jaar de vrijmarkt.

Dodenherdenking

Huidige locatie: Stadspark, wens locatie Stadshart

Organisatie: 4/5 mei en veteranen comité Lelystad (werkcommissie ECL)

De herdenking wordt jaarlijks georganiseerd in het stadspark. Echter is er ruim draagvlak om deze herdenking te verplaatsen naar het Stadshart. (Nabij de Agora). De huidige locatie wordt te klein. De organisatie wacht eerst de herinrichting van het Stadshart af, daarna kan er gekeken worden of het huidige monument verplaatst kan worden.

Het zou wellicht, bij de herinrichting van het Stadshart, verstandig zijn om zijn om een eventuele verplaatsing van het monument in de planvorming mee te nemen.

Diverse activiteiten lokale ondernemers.

Huidige locatie: Stadshart, locatie is een vereiste/vaststaand

Organisatie: diverse ondernemers

Diverse ondernemers organiseren, altijd voor hun eigen vestiging, activiteiten. Om enkele voorbeelden te noemen: de wereldwinkel, de ANWB, ondernemers van de Promesse en de ondernemers van de Kroonpassage. We praten zeker over een 8 tal keren per jaar.

Avondvierdaagse

Huidige locatie: Agorahof, locatie is een vereiste/vaststaand

Organisatie: Stichting Avondvierdaagse Lelystad

De Lelystadse avondvierdaagse, een van de grootste uit de regio, start en finisht gedurende vier dagen vanaf en naar het Agorahof. Een andere locatie is niet mogelijk op dit moment.

Koopzondagen Stadhart.

Huidige locatie: Stadhart, locatie is een vereiste/vaststaand

Organisatie: Ondernemersvereniging Hart van Lelystad

De ondernemersvereniging zelf, of geeft opdracht tot, gedurende de koopzondagen diverse evenementen te organiseren. Uiteraard kunnen deze alleen in het Stadshart plaatsvinden. Veelal wordt er een verbinding gezocht met bestaande evenementen, om zo elkaar te versterken. Dit doen zij o.a. met de kermis, de kofferbakmarkten en andere evenementen. De huidige inrichting van het Stadhuisplein en Stadshart beperken steeds meer de mogelijkheden. De vormgeving van deze evenementen wisselen en kunnen bestaan uit muziekfestivals, themamarkten, win acties etc.

Jordaan in de polder.

Huidige locatie: Stationsbalkon Noord, locatie vereist/vaststaand

Organisatie: Brasserie de Houtrib

Jordaan in de polder, inmiddels een begrip in Lelystad en de rest van Flevoland. Altijd op de vrijdag en zaterdag in de maand juni. Bezoekers vanuit de rest van Nederland weten de weg naar dit evenement te vinden. In verband met het 5 jarig jubileum wordt er voorzichtig gekeken naar de Meent voor 2019. Echter door de problematiek van dit evenemententerrein (bestemmingsplan, proef Dancetour voor 1 jaar) is het nog af wachten of dit type muziekenvenementen op de Meent worden toegestaan. Bij geen geschikt terrein in of rondom het Stadshart is de dreiging dat dit evenement vertrekt uit Lelystad. Andere gemeentes, zoals b.v. Zwolle hebben hun interesse al getoond.

Nationale Buitenspeeldag

Locatie: Stationsbalkon Noord, locatie Stadshart is vereist/vaststaand

Organisatie: Lelykracht

Dit evenement wordt in 2019 groots aangepakt. De verwachting is echter dat dit evenement jaarlijks zal worden georganiseerd. Gezien de geplande omvang van dit evenement is er voor dit jaar maar 1 locatie beschikbaar en welke voldeed aan de gestelde eisen: Stationsbalkon Noord (facilitaire voorzieningen.)

Mamyo Bondru

Locatie: Stadhuisplein, locatie vereist/vaststaand

Organisatie: stichting Mamyo

Dit evenement vindt al vele jaren plaats, het betreft een multicultureel feest. (eten, drinken, dansen en muziek). De organisatie heeft de omvang van het evenement tot nu toe weten aan te passen aan de beperkte mogelijkheden van het Stadhuisplein. Zij heeft de verwachting dat ze de komende jaren zal gaan groeien en dan wordt Stationsbalkon Noord een optie.

Own the Spot

Locatie: skate baan Zilverpark, locatie vereist/vaststaand

Organisatie: Sportservice Flevoland

Dit jaarlijks terugkerend evenement richt zich op de skaters van Flevoland, kampioenschappen en wedstrijden aangekleed met muziek

LelyStart

Locatie: Stadshart en rondom de Agora, locaties zijn een vereiste/vaststaand

Organisatie: combinatie van de culturele instellingen, gemeente Lelystad en CML

Evenement, vindt plaats gedurende twee dag als start van het culturele seizoen. Dit evenement geldt als een van de belangrijkste voor onze stad. Uitwijken naar andere locaties is geen optie. Wanneer deze locatie wordt uitgekleeft bestaat het gevaar dat dit evenement geheel wordt afgeblazen.

burendag Stadshart

locatie Stadshart, locatie is een vereiste/vaststaand

organisator: ondernemersvereniging Hart van Lelystad

Dit evenement is wederkerig, bestaande uit een ontbijt voor alle omwonenden van het Stadshart i.s.m. de ondernemers, personeel etc. in het kader van burendag.

Intocht Sinterklaas

Locatie: Bataviahaven en Stadshart, locaties vereiste/vaststaand

Organisatoren: comité Intocht Sinterklaas (werkcomité ECL), ondernemersvereniging Stadshart en de marktmeesters

De intocht van de Sint wordt door bovengenoemde partijen georganiseerd en vormen dan ook samen een organisatie. Eerst komt de Sint aan per boot in de haven, daarna is er het ontvangst in het Stadshart. De organisatie ervaart wel beperkingen door de inrichting van het Stadhuisplein en de rest van het centrum. Zij proberen zich hierop aan te passen.

Diverse activiteiten “Lelystad Geeft Licht”

Locatie: Stadshart, locatie een vereiste

Organisatie: City Marketing Lelystad, de ondernemersvereniging Hart van Lelystad, diverse lokale ondernemers en andere organisatoren.

In de decembermaand vinden er op verschillende data evenementen, van groot tot klein, plaats in ons Stadshart. Dit alles onder de noemer Lelystad geeft Licht. Het is de verwachting dat dit aantal zou kunnen uitgroeien, variabel per jaar.

Lichtjesparade

Locatie: Stadshart, locatie een vereiste

Organisatie: stichting Lichtjesparade

Deze lichtjestocht in kerstsfeer, groeit ieder jaar en is de afsluiter voor de campagne Lelystad geeft licht. Inmiddels is dit evenement uitgegroeid tot een regionaal begrip en een van de belangrijkste in onze stad. Veel partijen zoeken dan ook aansluiting met dit evenement. Echter de huidige inrichting van het Stadhuisplein en het Stadshart beperken de mogelijkheden steeds meer. Doordat dit een ‘mobiel’ evenement is de organisatie gedwongen een vaststaande route te nemen en worden zij beperkt qua grootte van meetrokken praalwagens.. Het organiseren van een aansluitende kerstmarkt is nauwelijks mogelijk omdat kramen etc. de ruimte voor de parade te veel beperken. de start en finish locatie noodzaken tot de nodige aanpassingen en ‘hinderen’ dit evenement in omvang en uitvoering.

Diverse evenementen, nieuw

Locatie: in het Stadshart, locatie een vereiste

Organisatoren: diversen

Jaarlijks vinden er ook eenmalige evenementen plaats in het stadshart variërend in grote. Het kost ons veelal veel overredingskracht om deze naar Lelystad te krijgen. Hetgeen beslist niet altijd lukt. Simpelweg omdat vaak de ruimte in de winkelstraten te beperkt is, of er geen noodzakelijke faciliteiten aanwezig zijn. Stationsbalkon Noord bleek een aantal keren wel een geschikt alternatief te zijn waardoor deze evenementen wel plaats hebben kunnen vinden.

Mogelijke alternatieven waar nu over wordt gesproken:

Tijdens diverse gesprekken wordt er gesproken over het Agorahof en het Stadhuisplein als alternatief. Op beide terreinen kunnen wel evenementen worden georganiseerd maar kennen allebei veel beperkingen.

Over het Stadhuisplein loopt een calamiteiten route, 4 meter breed, van helling naar helling, hierop kunnen dus geen vast objecten worden geplaatst. De bankjes en bloembakken verhinderen, mening van de veiligheidsdiensten, het houden van muziek-evenementen, immers bij calamiteiten en of paniek vallen bezoekers over deze objecten.

Het Agorahof is terrein van de markt, deze wijkt niet. Dus evenementen op zaterdag zijn dan niet mogelijk. Daarnaast ligt pal aan dit terrein ons theater, zij hebben met grote regelmaat stilte voorstellingen (toneel, cabaret etc.) omgevingsgeluid, muziek, is dan niet mogelijk. Bovendien loopt over dit terrein, in een kruis de calamiteitenroute.

De geluidsnorm, zoals nu is opgenomen in het evenementenbeleid, is 75 DbA op de dichtstbijzijnde gevel, dit is echt heel laag. Om een voorbeeld te noemen in Amsterdam is deze norm 80 DbA en 90

DbA bij beeldbepalende evenementen. de geluidsnorm van 75 DbA is zo goed als onmogelijk te behalen op het Stadshuisplein en Agorahof.

Samenvattend willen wij u vragen om bij de herinrichting van ons Stadshart en de daarbij behorende consequenties, rekening te houden met het mogelijk blijven maken om evenementen en de daarbij behorende geschikte terreinen.

Reactie gemeente

De gemeente stelt voorop dat zij veel waardering heeft voor de coördinatie van de evenementen die de ECL verricht. Met de ECL is zij van mening dat een stad zonder feestjes geen stad is. Bij de herinrichting van het Stadshart zal de gemeente te allen tijde rekening houden met het blijven mogelijk maken van evenementen in het Stadshart. Waar mogelijk zal de gemeente zich inspannen om deze mogelijkheden te verbeteren. Zo is in het afgelopen jaar hiervoor het terrein aan De Meent beter geschikt gemaakt voor (grootschalige) evenementen (o.a. door het aanbrengen van verharding).

Ten aanzien van het terrein Stationsbalkon Noord merkt de gemeente het volgende op. Dit terrein is niet als evenemententerrein planologisch geregeld. Voor de hier tot op heden ter plaatse gehouden evenementen (kermis, muziekfestival Jordaan in de polder) wordt een evenementenvergunning afgegeven op grond van de A.P.V.

Planologisch geldt hier echter een bestemming 'kantoren' op grond van het geldende bestemmingsplan Stadshart. In het nieuwe bestemmingsplan Theaterkwartier worden er op het Stationsbalkon Noord 3 functies mogelijk gemaakt, kantoren, een hotel en een nieuwe ontsluitingsbrug naar de parkeergarage.

De toelaatbaarheid van deze functies is verder onderzocht door de Anteagroup met het oog op het aspect Externe Veiligheid i.v.m. het vervoer van gevaarlijke stoffen over het naastgelegen spoor. De resultaten van dit onderzoek en de conclusies zijn opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Ook is het onderzoek in zijn geheel als bijlage bij de toelichting opgenomen. Het is niet noodzakelijk om de in het voorontwerpbestemmingsplan gekozen bestemming Gemengd -2 voor dit gebied aan te passen.

Aan de wens van indiener 5 om in het ontwerpbestemmingsplan het Stationsbalkon Noord een medebestemming als evenemententerrein te geven is niet tegemoet gekomen. De gemeente is, in afwijking van indiener 5 van mening dat met het gereedkomen van De Meent een volwaardig alternatief wordt geboden voor evenementen op het Stations Balkon Noord. De locatie Stations Balkon Noord zal daarom in het nieuwe bestemmingsplan niet worden (mede) bestemd als evenemententerrein.

Conclusie

De reactie van indiener 5 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

4.6. Indiener 6

De inspraakreactie is tijdig ingediend. De inspraakreactie is voorzien van alle benodigde gegevens en daarmee ontvankelijk. Hieronder wordt de inspraakreactie samengevat, gevolgd door een reactie van de gemeente.

Inspraakreactie

- a. Inspreker is van mening dat enkel het Apollo Hotel positief is bestemd middels een functie aanduiding 'hotel' binnen de 'Gemengd-1". Dit terwijl er ook 2 restaurants in het pand onder het hotel zitten (Tasty Wok en Steak van de Keijzer). Insprekers verzoekt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen, zodanig dat ook de huidige restaurants onder het nieuwe bestemmingsplan vallen.
- b. Inspreker verzoekt om een gesprek met de gemeente over het voornemen om een nieuw hotel te ontwikkelen in het plangebied.

Reactie gemeente

Ad. a.

Deze opmerking is juist. Het plan zal op onderstaande wijze worden aangepast.

Ad.b.

De gemeente zal hierover met indiener 6 contact opnemen.

Conclusie

De reactie van indiener 6 geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat de door inspreker terecht geconstateerde omissie in het plan wordt hersteld. Voor de beide bestaande restaurants zal een functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 3' worden opgenomen zodat hier naast het hotel ook horecabedrijven van maximaal categorie 3 zijn toegestaan. Deze regeling is gelijk aan de regeling voor toegestane horecafuncties in het geldende bestemmingsplan 'Stadshart'.

4.7. Indiener 7: Vesting Advocaten, mr. J.J.W. Lamme

De inspraakreactie is tijdig ingediend namens:

[Redacted text block]

6 cliënten, nader te noemen 'cliënten/indieners'.

De inspraakreactie is voorzien van alle benodigde gegevens en daarmee ontvankelijk.

Hieronder wordt de inspraakreactie letterlijk weergegeven, na elk onderwerp gevolgd door een reactie van de gemeente.

Inspraakreactie

a. Belangen cliënten

Cliënten zijn zakelijk gerechtigden met betrekking tot onroerende zaken aan 't Pleintje te Lelystad. Zij richten zich met hun horecapanden en horecaondernemingen categorie 2 en 3 op hetzelfde marktsegment en verzorgingsgebied, het centrum van Lelystad als de in het

project voorziene horeca. Gelet hierop is het niet uitgesloten en zelfs waarschijnlijk dat de verhuurbaarheid van de panden van insprekers nadelig wordt beïnvloed door het project en dat de horecaondernemingen niet meer levensvatbaar zullen zijn.

Voor Steakhouse van de Keizer geldt bovendien dat dit restaurant in het voorontwerp ten onrechte is wegbestemd.

Reactie gemeente

De gemeente bestrijdt niet de belangen van indieners bij het voorontwerpbestemmingsplan Theaterkwartier. Volgens vaste jurisprudentie is degene wiens concurrentiebelang rechtstreeks is betrokken bij een besluit belanghebbend. Dit is bij bestemmingsplannen het geval indien de onderneming in hetzelfde marktsegment en verzorgingsgebied werkzaam is als de in het plan voorziene bedrijvigheid. Gelet op de ligging van de horecabedrijven van indieners in en direct naast het plangebied kunnen zij als belanghebbend worden aangemerkt.

De constatering van indieners dat het restaurant Steakhouse van de Keizer ten onrechte is wegbestemd is juist.

Het betreft hier een omissie in het voorontwerpbestemmingsplan, die in het ontwerpbestemmingsplan zal worden hersteld. Concreet betekent dit dat in het ontwerpbestemmingsplan op de plankaart in het bouwvlak aan de Agorahof waarbinnen zich dit restaurant bevindt een functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 3' zal worden toegevoegd. Overigens geldt deze omissie ook voor het in het zelfde bouwvlak gesitueerde Wokrestaurant. Beide restaurants zullen in het ontwerpbestemmingsplan positief worden bestemd middels deze functieaanduiding. Deze regeling is gelijk aan de regeling voor toegestane horecafuncties in het geldende bestemmingsplan 'Stadshart'.

b. Geschiedenis

In het bestemmingsplan Lelystad Midden-West is de bestemming Horeca, die voorheen rustte op de percelen van cliënten, wegbestemd. Op grond van het overgangsrecht kunnen cliënten de bestaande horeca-activiteiten blijven uitoefenen. Cliënten waren niet op de hoogte van de bestemmingsplanwijziging. In dat geval hadden zij uiteraard zienswijzen ingediend en beroep aangetekend.

Zij hebben een planschadeverzoek ingediend waarop nog niet is beslist. In deze procedure is de schadeberekening uitgegaan van de situatie dat er gebruik kan worden gemaakt van het overgangsrecht. De bovengenoemde schade, vanwege concurrentie vanuit het Theaterkwartier, is hierin niet meegenomen.

Reactie gemeente

De planschadeprocedure beperkt zich tot het bestemmingsplan Lelystad Midden – West en dient in het kader van dat bestemmingsplan te worden beoordeeld. Deze procedure staat naar het oordeel van de gemeente los van het onderhavige bestemmingsplan Theaterkwartier. Daarom geeft de gemeente in het kader van het thans voorliggende bestemmingsplan Theaterkwartier alleen een reactie op opmerkingen van indieners die betrekking hebben op dit bestemmingsplan.

c. Vergelijking huidig bestemmingsplan en voorontwerp

Bestemmingsplan Stadshart

In het vigerende bestemmingsplan Stadshart bestemd voor centrumdoeleinden, verblijfsruimte en horeca.

Binnen de bestemming Centrumdoeleinden zijn de gronden bestemd voor:

- a. detailhandel;

- b. leisure uitsluitend in het deelgebied “De Waag”
- c. horeca, als bedoeld in:
 - 1. categorie 1 van de Staat van horeca-activiteiten;
 - 2. categorie 2, 3 en 4a van de Staat van horeca-activiteiten, **mits deze voorkomt op het tijdstip van het kracht worden van het plan;**
- d. dienstverlening;
- e. kantoren;
- f. maatschappelijke en sociaal-culturele voorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen, tevens ondergronds;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. wonen;
- j. verblijfsgebied; met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken.

Op dit moment is alleen restaurant Applaus in dit gebied gevestigd. De bestaande horeca-categorie 2 is beperkt en categorie 3 is er niet. Er zijn geen planologische mogelijkheden tot uitbreiding in het bestemmingsplan toegestaan.

Het bouwvlak dat als horeca is aangeduid is op dit moment volledig benut door het Apollo Hotel en Steak van de Keijzer (restaurant van één van de insprekers) en een wokrestaurant.

Voorontwerp bestemmingsplan Theaterkwartier

Een groot deel van het plangebied wordt in het voorontwerp bestemd voor Gemengd -1.

Deze gronden zijn bestemd voor:

- dienstverlening;
- maatschappelijke voorzieningen;
- sociaal-culturele voorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding ‘theater’: uitsluitend een theater;
- ter plaatse van de aanduiding ‘hotel’: uitsluitend een hotel.
- ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca – horeca tot en met categorie 2a’ tevens horecabedrijven van maximaal categorie 2a;
- ter plaatse van de aanduiding ‘horeca tot en met categorie 3’, tevens horecabedrijven van maximaal categorie 3;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘detailhandel’ detailhandel;
- ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd – leisure’: uitsluitend een bioscoop;
- (fiets)parkeervoorzieningen;
- trappenhuizen c.q. lifschachten;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, fiets- en voetpaden, verhardingen, groen- en speelvoorzieningen, water, kunstobjecten, kunstwerken en nutsvoorzieningen.

De gronden waarop meerdere functies mogelijk zijn voorzien, maar wonen is uitgesloten, zijn bestemd als ‘Gemengd -1’. Binnen deze bestemming is ter plaatse van de aanduidingen ‘theater’, ‘hotel’ en ‘specifieke vorm van gemengd – leisure’ uitsluitend voorzien in deze functies.

Ter plaatse van de aanduidingen ‘horeca tot en met categorie 2a’ en ‘horeca tot en met categorie 3’ is horeca met een milieucategorie van respectievelijk maximaal 2a en 3 toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding ‘detailhandel’ mag ook detailhandel worden gerealiseerd.

Afhankelijk van de uiteindelijke verdeling in percelen/ te verhuren eenheden worden minimaal 4 á 5 nieuwe horecagelegenheden gecreëerd.

In het voorontwerp zijn de horecagelegenheden binnen het bouwvlak met de aanduiding 'hotel' wegbestemd. Immers, ter plaatse is geen aanduiding tot en met categorie 2a of tot en met categorie 3. Dat zou betekenen dat de restaurants Steak van de Keijzer, het wokrestaurant en wellicht ook het restaurant behorende bij het hotel onder het overgangsrecht komen te vallen. Deze ondernemingen worden zonder nadere motivering door een wijziging op de plankaart wegbestemd. Dit is niet mogelijk. De raad kan bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan niet zomaar voor een andere bestemming kiezen. Daarvoor dient de raad in ieder geval aannemelijk te maken dat de bestaande situatie binnen de planperiode van tien jaar zal worden beëindigd. In dat geval kan het bestaande bouwwerk en/of het gebruik in beginsel onder het overgangsrecht worden gebracht. Daarvan is in dit geval geen sprake.

Cliënte is al tijden in overleg met de gemeente en is zeer onaangenaam verrast door deze wending, waarmee de gemeente volgens haar op stiekeme wijze de bestemming wijzigt ten koste van haar onderneming.

Reactie gemeente:

De stelling van indieners dat in het nieuwe bestemmingsplan Theaterkwartier t.o.v. het geldende bestemmingsplan Stadshart afhankelijk van de uiteindelijke verdeling in percelen/ te verhuren eenheden minimaal 4 a 5 nieuwe horecagelegenheden worden gecreëerd is onjuist.

Weliswaar is in beginsel het gestelde juist dat in artikel 3 lid 1 sub c onder 2 van de bestemming 'Centrumdoeleinden' van het vigerende bestemmingsplan Stadshart alleen horeca als bedoeld in categorie 2, 3 en 3a is toegestaan mits deze voorkomt op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, maar indieners gaan in hun reactie geheel voorbij aan het feit dat in hetzelfde artikel 3 ook nog een vrijstellingsbepaling (lid 7) is opgenomen welke het voor burgemeester en wethouders mogelijk maakt om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, sub c voor het vestigen van zwaardere horeca-activiteiten. Aan deze vrijstelling zijn 2 voorwaarden verbonden te weten: 1. dat zij alleen kan worden verleend voor zover deze functie wordt gesitueerd aan het Stadhuisplein, het Stationsplein, (toekomstig) Marktplein en het (toekomstig) horecaplein en 2. dat deze vrijstelling kan worden verleend voor zover het woon- leef- en winkelklimaat daardoor niet onevenredig worden aangetast. In de thans voorgestelde regeling van het bestemmingsplan Theaterkwartier is deze ontwikkeling voortgezet, door de in het plan Stadshart reeds opgenomen mogelijkheden, al dan niet via vrijstelling, voor extra horeca te clusteren rond het Agorahof (in het bestemmingsplan Stadshart beschreven met 'toekomstig marktplein).

Overigens merkt de gemeente nog op dat in het bestemmingsplan Stadshart een groot deel van het Agorahof (marktplein) de bestemming centrumdoeleinden heeft gekregen waarbinnen – al dan niet- via vrijstelling extra horecafuncties kunnen worden toegestaan. In het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan is deze bouwmogelijkheid (grotendeels) geschrapt en heeft het plein zijn verblijfsfunctie terug gekregen.

Ten aanzien van het gestelde dat in het voorontwerpbestemmingsplan het restaurant De Steak van de Keijzer van één van de indieners en het aldaar gevestigde Wokrestaurant is wegbestemd verwijst de gemeente korthedshalve naar haar reactie hierboven onder a.

d. Onvoldoende onderzoek naar behoefte bioscoop en horeca

Het project maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. Gelet op de ladder duurzame verstedelijking dient in de ruimtelijke onderbouwing bij het project te zijn beschreven dat de uitbreiding voorziet in een actuele regionale behoefte.

Daarbij is het van belang dat uit de totstandkomingsgeschiedenis van art. 3.1.6. tweede lid van het Bro (ladder duurzame stedelijke ontwikkeling) volgt dat bij de beoordeling of sprake is van een actuele regionale behoefte, de behoefte dient te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod en dat dit voor de horeca betekent dat wordt gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand. Inzichtelijk moet zijn gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden.

Het college heeft onvoldoende inzichtelijk gemaakt dat het project voorziet in een actuele regionale behoefte. Vast staat dat de voormalige bioscoop Utopolis niet levensvatbaar was en dat de bioscoop in Agora zeer lage bezoekersaantallen heeft. Het enkele feit dat op landelijk niveau het bioscoopbezoek stijgt, geeft onvoldoende onderbouwing voor de regionale behoefte. Cliënten bestrijden het haalbaarheidsonderzoek voor de bioscoop dat niet als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Ik verzoek u om toezending daarvan.

De behoefte aan nieuwe horeca zou voortvloeien uit het bioscoopbezoek. Ook dat bestrijden cliënten.

In de toelichting staat:

In het vigerende bestemmingsplan is reeds horeca toegestaan, van een grotere omvang dan waarin het voorliggende bestemmingsplan voorziet. Er is derhalve sprake van een afname van het aantal vierkante meters horeca binnen het plangebied. Daarnaast is door ZKA de marktruimte voor horeca in Lelystad onderzocht. Deze rapportage is opgenomen als bijlage 1. Uit dit onderzoek blijkt dat anno nu niet zonder meer behoefte bestaat voor uitbreiding van de horecasector. Wanneer echter geambieerd wordt de uitstraling van het Stadshart te verbeteren, de openbare ruimte te herinrichten én meerdere bezoekaanleidingen (leisure) worden toegevoegd aan het Stadshart, is er potentie voor uitbreiding van de horecasector.

Dit is feitelijk onjuist. Het vigerende bestemmingsplan staat alleen horeca in de categorie 2 en 3 toe, voor zover dit voorkwam ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Stadshart. Er is op dit moment alleen nog restaurant Applaus. Het voorontwerp geeft daarom een enorme toename van de planologische mogelijkheden voor horeca.

Uit het onderzoek blijkt uit dat er juist geen behoefte bestaat voor uitbreiding van de horecasector.

Anno 2019 is de horecasector in Lelystad redelijk in evenwicht. Er is in de huidige situatie geen ruimte voor extra uitbreiding. Dit beeld kwam ook naar voren in de expert interviews, horecaondernemers in Lelystad hebben het momenteel niet altijd makkelijk en extra uitbreiding zal dit nog meer gaan verergeren.

Zoals in het vorige hoofdstuk besproken resteert er een marktruimte van circa 8 nieuwe horecabedrijven. De vraag is of, indien er niets tot weinig verandert in het Stadshart, het realistisch is dat er nieuwe horeca wordt toegevoegd. In onze optiek moet hier voorzichtig mee worden omgegaan. In het nulscenario zien wij niet of nauwelijks ruimte in het Stadshart voor nieuwe horeca. Dit heeft meerdere redenen:

- Een deel van de huidige horecavestigingen heeft het momenteel al moeilijk in het Stadshart. Dit komt mede doordat een duidelijk horecacluster met een gedifferentieerd aanbod en voldoende kritische massa ontbreekt.*
- Het stadshart heeft momenteel geen aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dit blijkt uit het feit dat er niet veel horeca is bijgekomen, terwijl er door de gemengde bestemmingen wel de mogelijkheid toe was.*
- Als er niet of nauwelijks iets gebeurt in de uitstraling, de openbare ruimte en het voorzieningenniveau in het centrum, dan zijn er geen redenen om te veronderstellen dat nieuwe horeca het (sectorale) marktfunctioneren verbetert.*

Resumerend achten wij het in de huidige situatie dan ook niet wenselijk en denkbaar dat er extra horeca wordt toegevoegd aan het Stadshart. Enkel extra horeca zal niet voldoende zijn om het Stadshart een impuls te geven. Hier is naar onze mening meer voor nodig, zie het ontwikkelscenario.

Ontwikkelscenario:

Gezien het huidige marktfunctioneren en de potentie die een bioscoop geeft (zie de indicatieve berekening) denken wij aan 2 á 3 nieuwe aanbieders aanvullend op het huidige aanbod, mede gezien het beoogde 'pakket' met bioscoop, theater en poppodium.

(Bron: rapport ZKA, bijlage toelichting voorontwerp).

Het is niet te verwachten dat de komst van een bioscoop behoefte aan horeca zal creëren. Ten eerste is er aan de bioscoop zoals hiervoor beschreven geen objectieve behoefte. Daarnaast gaat ZKA uit van minder horecagelegenheden dan in het voorontwerp is voorzien en is het advies omkleed met mitsen en maren. De horeca moet voldoen aan allerlei voorwaarden, die de gemeente niet kan afdwingen en waarvan de vraag is of dit financieel rendabel zal zijn in Lelystad.

Ook is niet aangetoond dat de voorziene uitbreiding niet tot zodanige leegstand in het centrum van Lelystad en de omgeving daarvan zal leiden (bestaande horecapanden), dat daardoor een uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening een onaanvaardbare situatie zal ontstaan.

Reactie gemeente

De mening van indieners dat het college onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt dat de bioscoop voorziet in een actuele regionale behoefte wordt niet door de gemeente gedeeld. Volgens indieners is de regionale behoefte aan een bioscoop onvoldoende onderbouwd en ze bestrijden het haalbaarheidsonderzoek dat niet als bijlage bij de toelichting is gevoegd.

De gemeente stelt daar het volgende tegenover.

Vooropgesteld moet worden dat waar indieners in hun inspraakreactie nog spreken over het begrip 'actuele regionale behoefte' dit begrip bij de wijziging van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 Bro) in 2017 is losgelaten. Voortaan hoeft in de plantoelichting niet meer de 'actuele regionale behoefte' te worden beantwoord, maar de 'behoefte'. Met de wijziging is een vereenvoudiging beoogd, waaronder het vervallen van de afzonderlijke treden, waardoor

eigenlijk niet langer sprake is van een ladder. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet voortaan de behoefte worden beschreven. Blijkens de Nota van Toelichting (NvT) is het doel van de gewijzigde regeling een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering, alsmede het tegengaan van de negatieve gevolgen van leegstand.

In het geval als het onderhavige, waarin het bestemmingsplan Theaterkwartier een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. De motivering van deze behoefte dient in het licht te worden geplaatst van een goede ruimtelijke ordening en dient zich te richten tot het motiveren van de behoefte aan die ontwikkeling met het oog op het tegengaan van ongewenste leegstand en het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik. Voor wat betreft de bioscoop is deze behoefte naar de mening van de gemeente voldoende aangetoond. Het bioscoopbezoek groeide de afgelopen jaren landelijk. Dit betekent dat zowel de gemiddelde stoelbezetting als de gemiddelde participatie (bezoeken per inwoner) toenamen. Als we hier de marktontwikkeling in Flevoland tegen afzetten, wordt duidelijk dat het aanbod stabiliseerde en de vraaggroei beperkt bleef. De stoelbezetting maar ook de participatie is, ten opzichte van landelijke cijfers, lager in Flevoland. De landelijke groeitrend is derhalve niet van toepassing voor de provincie Flevoland. Dit kan samenhangen met het ontbreken van voldoende aanbod verspreid over de provincie. Op grond hiervan zou je kunnen veronderstellen dat een bioscoopontwikkeling in Lelystad – gezien het ontbreken van ‘mainstream’ bioscoopaanbod in de gemeente – kansrijk kan zijn. Het haalbaarheidsonderzoek zal alsnog als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Met betrekking tot de onderbouwing van de behoefte aan nieuwe horeca merkt de gemeente het volgende op.

Naar haar mening is het voorontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met het doel van gewijzigde ladder zoals een zorgvuldig ruimtegebruik, het tegengaan van overprogrammering, en het tegengaan van de negatieve gevolgen van leegstand.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Daar waar de ‘ladder’ ziet op zorgvuldig ruimte gebruik van nog onbebouwde locaties gaat het in het voorontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de mogelijk nieuwe horecafuncties grotendeels om functiewijziging van reeds bestaande panden die mogelijk worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw. Gelet op dit principe is in dit voorontwerpbestemmingsplan gekozen voor een concentratie van horeca rond de Agorahof waarbij cultuur en uitgaan worden geclusterd. Functies als horeca, bioscoop en theater zijn uit flexibiliteitsoverwegingen ondergebracht in een globale bestemming ‘Gemengd – 1’ waardoor uitwisseling van functies mogelijk wordt.

Tegengaan van overprogrammering

De mening van indieners dat het voorontwerpbestemmingsplan een enorme toename geeft van planologische mogelijkheden voor horeca wordt niet door de gemeente gedeeld. In dit kader zij verwezen naar onze reactie onder c., waar ingegaan wordt op de vergelijking huidig bestemmingsplan en voorontwerpbestemmingsplan.

Tegengaan negatieve gevolgen van leegstand

In het voorontwerpbestemmingsplan is juist rekening gehouden met tegengaan leegstand door het mogelijk maken van een clustering van functies.

Onderzoek ZKA

De constatering van indieners dat uit onderzoek blijkt dat er juist geen behoefte bestaat voor uitbreiding van de horecasector is ten dele juist. Uit het onderzoek van ZKA dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd volgen 2 scenario's: het nulscenario en het ontwikkelscenario.

Momenteel is de horecasector redelijk in evenwicht. Mede door groei van het inwonertal, de verwachte bestedingsgroei en rekening houdend met de huidige harde planvoorraad worden gemeentebreed mogelijkheden verwacht voor groei van het horeca aanbod tot en met 2030. Het Stadshart kan 'een beroep doen' op deze marktruimte. Hier zijn echter wel randvoorwaarden aan verbonden, wat is vormgegeven door het 'ontwikkelscenario'. Namelijk, indien er geen kwaliteitsimpuls plaatsvindt voor het Stadshart zoals een nieuwe bioscoop en clustering van cultuur en uitgaan, een upgrade van de openbare ruimte en het creëren van gezellige en transparante uitstraling, dan bestaat er volgens ZKA geen ruimte voor nieuwe horeca. Met andere woorden, om voldoende draagvlak te creëren voor nieuwe horeca moet aan 'verschillende knoppen' tegelijk worden gedraaid. Een bioscoop als nieuwe voorziening kan één van deze knoppen zijn, maar daarnaast kan ook aan andere bezoekaanleidingen worden gedacht en moet er oog zijn voor de openbare ruimte en uitstraling. Het ontwikkelscenario is niet geheel afhankelijk van het toevoegen van een bioscoop. Ook zonder bioscoop, maar met andere trekkers, kan het ontwikkelscenario van toepassing blijven en blijft het kansrijk dat het horeca aanbod in het Stadshart wordt uitgebreid. Met betrekking tot het gestelde dat niet is aangetoond dat de voorziene uitbreiding niet tot zodanige leegstand in het centrum van Lelystad en omgeving daarvan zal leiden (bestaande horecapanden) en dat daardoor een uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie zal ontstaan, merkt de gemeente het volgende op. Het voorontwerpbestemmingsplan is juist opgesteld en in procedure is gebracht met het oogmerk om de leegstand van winkels en horecapanden in het centrum te stuiten, door versterking van de woonfunctie, en clustering van winkelfuncties in het buiten dit plan gelegen kernwinkelgebied en clustering van horecafuncties en andere bezoekaanleiding als leisure rond het Agorahof. Hierdoor wordt het stadshart juist aantrekkelijker.

e. Financieel niet uitvoerbaar

Bij het sluiten van de koop-ontwikkelovereenkomst zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelaar over de grondprijs, waarvan de vraag is of deze prijs conform marktwaarde is vastgesteld.

Op de te verwachten opbrengsten grondexploitatie Theaterkwartier is in het verleden al één miljoen afgeboekt (informatie Flevopost 20 september 2016). Op 4 december 2018 is een herziene grondexploitatie vastgesteld met als onderbouwing:

Op 13 maart 2018 heeft de raad ingestemd met het uitgangspunt dat de herziene grondexploitatie sluitend moet zijn. Op basis hiervan is gezocht naar een goede balans tussen kwaliteit van het gebouwde en ongebouwde omgeving en grondprijs. De huidige herziening voorziet in een kwaliteitsniveau zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

Omdat de stukken onder geheimhouding aan de raad zijn voorgelegd is niet te controleren wat de herziening precies inhoudt.

Indien er geen sprake is van verkoop van grond conform marktwaarde (vanwege de wens gelden over te houden voor een kwalitatief goede gebouwde en ongebouwde omgeving), is een feitelijk voordeel aan de ontwikkelaar verstrekt.

Mogelijk is er sprake van strijd met de staatssteunregels. Uit de middels wob-verzoek opgevraagde stukken blijkt bovendien niet dat er een aanbestedingsprocedure is gevoerd. Het algemene Europese staatssteunverbod is neergelegd in artikel 107, lid 1 van het VWEU. Uit dit verbod is een aantal voorwaarden af te leiden waaraan moet worden voldaan om een maatregel als staatssteun aan te kunnen merken.

Voor het beoordelen of er sprake is van staatssteun bij (grond)transacties tussen overheden en marktpartijen is er voor het criterium marktconformiteit een uitgebreid kader beschreven in de mededeling van de Europese Commissie betreffende het begrip staatssteun uit 2016 (hierna de Mededeling). Centraal in dit kader staan het Market Economy Operator (MEO) principe en de beoordelingsmethoden voor (grond)transacties tussen de overheid en marktpartijen.

Het MEO principe houdt in dat economische transacties die worden aangegaan door een overheidsinstantie geen voordeel (worden geacht te) verlenen aan de tegenpartij van die transactie, indien deze transacties marktconform verlopen. Marktconformiteit van een transactie kan onder andere worden bepaald door na te gaan of in vergelijkbare omstandigheden een (hypothetische) particuliere investeerder eenzelfde transactie zou aangaan. Een gemeente die grond wil verkopen tegen de boekwaarde, dient bij het bepalen of er mogelijk sprake is van staatssteun na te gaan of aan de cumulatieve criteria uit het algemene Europees staatssteunverbod is voldaan. Ook dient de gemeente te toetsen aan het bovengenoemde kader van marktconformiteit uit de Mededeling.

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 20 mei 2015, ECLI:NL:2015:15812, kan de vraag of sprake is van ongeoorloofde staatssteun in een procedure als deze indirect aan de orde komen en wil in het kader van de vraag of staatssteun mogelijk een beletsel vormt voor de financiële uitvoerbaarheid.

Gesteld dat er onder de marktwaarde is verkocht, dan had het college in redelijkheid moeten inzien dat de bestemming niet kan worden gerealiseerd zonder dat ongeoorloofde staatssteun wordt verleend. De gemeente zou hiermee met gemeenschapsgeld een commerciële ontwikkeling financieren, waarvan onvoldoende vaststaat dat hier zelfs maar behoefte aan is.

Reactie gemeente

Indieners wekken de suggestie dat het plan financieel niet uitvoerbaar is en dat er bij het sluiten van de koop –ontwikkelovereenkomst afspraken zijn gemaakt met de ontwikkelaar over de grondprijs, waarvan de vraag is of deze prijs conform marktwaarde is vastgesteld. Ook wordt verondersteld dat er mogelijk sprake is van strijd met staatssteunregels. In dit verband wordt verwezen naar een uitspraak van de Raad van State van 20 mei 2015.

De gemeente is van oordeel dat deze veronderstellingen op geen enkele wijze nader worden onderbouwd. Ook uit de door indieners aangehaalde uitspraak blijkt dat daarin geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Hierover overweegt de Afdeling in deze uitspraak dat dit slechts indirect aan de orde kan komen, en wel in het kader van de vraag of staatssteun mogelijk een beletsel is voor de financieel- economische uitvoerbaarheid van het plan.

In casu maken de indieners op geen enkele wijze aannemelijk dat de gemeente bij het sluiten van de koop-ontwikkelovereenkomst grond onder marktwaarde heeft verkocht. Ook geven indieners geen antwoord op de vraag of staatssteun mogelijk een beletsel is voor de financieel-economische uitvoerbaarheid van het nieuw plan.

f. **Strijd met zorgvuldigheidsbeginsel en evenredigheidsbeginsel**

De beoogde activiteiten (o.a. bioscoop en horeca) dienen niet het algemeen belang, maar zijn commerciële activiteiten. De beoogde nieuwe horeca is gelegen in hetzelfde marktgebied in het zelfde verzorgingsgebied als de panden en horecabedrijven van cliënten. Het zorgvuldigheidsbeginsel vergt van de gemeente dat zij zich rekenschap geeft van de positie van cliënten als concurrenten van de beoogde horecaontwikkelingen, dat zij het belang van cliënten zorgvuldig afweegt en dat zij geen rechtshandeling verricht die een voordeel inhoudt dat mogelijk zou kunnen resulteren in oneerlijke concurrentie van de beoogde horeca met de bestaande horecabedrijven van cliënten. (zie bijvoorbeeld Rechtbank Den Haag 30 december 2015, ECLI:NL:RDDHA:2015:15812).

Cliënten hebben in een periode van een jaar de gemeente gelegenheid gegeven om met hen in overleg te treden over mogelijke verplaatsing. Helaas heeft de gemeente nagelaten om in strijd met toezeggingen daartoe de informatie te verstrekken die nodig is om onderzoek te doen naar de mogelijkheden. In plaats daarvan zijn zij gepasseerd en is de gemeente zelfs overgegaan tot het sluiten van een koop-ontwikkelovereenkomst. Cliënten kunnen dan ook niet anders dan zich op alle mogelijke manier verzetten tegen de planologische en contractuele ontwikkelingen, omdat zij nu zelf ernstig in hun bestaansrecht worden bedreigd.

Cliënten verzoeken u het ontwerpbestemmingsplan niet in de huidige vorm aan de raad voor te stellen.

Reactie gemeente:

De stelling van indieners dat de gemeente zou hebben gehandeld in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en onevenredigheidsbeginsel wordt door hen op geen enkele wijze nader onderbouwd. Een bestemmingsplan beoogt niet het regelen van concurrentie verhoudingen tussen horecaondernemers onderling. Uit jurisprudentie volgt dat alleen wanneer dit leidt tot duurzame ontwrichting van de bestaande horecabedrijven, er strijdigheid bestaat met een goede ruimtelijke ordening. Dit voorontwerpbestemmingsplan leidt niet tot duurzame ontwrichting van de bestaande horecabedrijven van indieners. Tot slot kan het naar de mening van de gemeente niet zo zijn dat de gemeente de ontwikkeling en verbetering van het hele Stadshart moet laten liggen omdat dit anders ten koste gaat van de horecaondernemers van het horecapleintje. Het belang van de kwaliteitsimpuls voor het Stadshart is groter dan het belang van indieners.

Conclusie

De reactie van indiener 7 geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat de door indieners terecht geconstateerde omissie in het plan wordt hersteld. Voor de beide bestaande restaurants zal een functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 3' worden opgenomen zodat hier naast het hotel ook horecabedrijven van maximaal categorie 3 zijn toegestaan. Deze regeling is gelijk aan de regeling voor toegestane horecafuncties in het geldende bestemmingsplan 'Stadshart'. Voor het overige bestaat er geen aanleiding om het plan aan te passen.