

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Bestemmingsplan Theaterkwartier



Afdeling: DVL-WB
Auteur: Edwin Munneke
Datum: 28-01-2020
Versie: 2.0

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Overzicht reacties	3
3. Beantwoording Zienswijzen	3
3.1. indiener 1 – ProRail	3
Conclusie.....	5
3.2. Indiener 2 – Bestuur ECL, [REDACTED]	5
Conclusie:.....	9
3.3. Indiener 3: Vesting Advocaten, mr. J.J.W. Lamme	9
Conclusie.....	23
4. Wijzigingen bij vaststelling	24

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Theaterkwartier met de bijbehorende stukken heeft van 17 oktober 2019 tot en met 27 november 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn bij de gemeente 3 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. In deze Nota zienswijzen en wijzigingen is de inhoud van de zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien, waarbij tevens is aangegeven of en zo ja hoe het bestemmingsplan hierop wordt gewijzigd. Tot slot zijn ook de voorgestelde ambtshalve wijzigingen in deze nota beschreven.

Bij de besluitvorming door de gemeenteraad omtrent vaststelling van het bestemmingsplan zal ook deze Nota zienswijzen en wijzigingen ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

Alle indieners van een zienswijze ontvangen bericht over het vervolg van de procedure en wat er met hun zienswijzen is gedaan.

2. Overzicht reacties

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende 3 zienswijzen ingediend:

Nr.	Naam	Adres (post en mail)	Ontvangstdatum
1.	ProRail	Postbus 2038, 3500 GA Utrecht jeannette.vbarreveld@prorail.nl	01-11-2019 (poststempel)
2.	Bestuur Evenementen Coördinatie Lelystad t.a.v. ██████████, voorzitter	Evenementen Coördinatie Lelystad, De Veste 16-69, 8231 JG Lelystad, info@lelystadevenementen.nl	06-11-2019 (per email)
3.	Vesting Advocaten t.a.v. mr. J.J.W. Lamme	Slijkstraat 6, 1381 BA Weesp	27-11-2019 (poststempel)

3. Beantwoording Zienswijzen

3.1. indiener 1 – ProRail

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

a. **Aspect Trillingen**

Indiener 1 geeft aan dat zij bij brief van 25 april 2019 (kenmerk LJV/PLA/OPM/#T20150112-161515999-3484) opmerkingen heeft gemaakt ten aanzien van het aspect trillingen. Het aspect Trillingen is naar de mening van indiener 1 niet voldoende uitgewerkt in de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

b. **Regels**

In de regels is in artikel 9.6.3 een voorwaardelijke verplichting trillingshinder opgenomen. Indiener 1 verzoekt u om deze voorwaardelijke verplichting op een zodanige wijze op te nemen zodat deze voor alle bestemmingen van toepassing is.

Reactie ad.a.:

Wij zijn het gedeeltelijk eens met de opvatting van indiener 1 dat het aspect Trillingen onvoldoende is uitgewerkt in de regels van het bestemmingsplan. Wij merken daarover het volgende op.

Naar aanleiding van de overlegreactie van indiener 1 op grond van het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij door DGMR een Trillingsonderzoek laten doen naar de te verwachten trillingen voor de te bouwen woningen binnen in het Theaterkwartier binnen een onderzoeksafstand van 100 meter van het spoor. Uit dit onderzoek, dat als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd, is naar voren gekomen dat de verwachte trillingen door railverkeer in de geplande woningen op minimaal 53 meter afstand tot het spoor voldoen aan de streefwaarden uit de SBR-richtlijn Trillingen B –‘trillingshinder voor personen in gebouwen’.

Verder hebben wij, mede op advies van indiener 1, in de regels van het ontwerpbestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de bestemming ‘wonen’ voor zover dit betreft de nadere functie-aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – woongebouw’, voor zover deze aanduiding grenst aan de Stationsweg (bestemming Verkeer). Dit laatste is gebeurd omdat het Trillingsonderzoek Theaterkwartier Lelystad van DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. d.d. 15 augustus 2019 alleen de toekomstige bebouwing met een woonfunctie binnen een onderzoeksafstand van 100 meter gemeten vanaf het spoor heeft onderzocht. Omdat er binnen de bestemming ‘Wonen’ ook bouwvlakken zijn gelegen op een grotere afstand tot het spoor, geldt de voorwaardelijke verplichting uitsluitend voor die onderdelen van de woonbestemming met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – woongebouw’, voor zover gelegen langs de Stationsweg, welke is gelegen binnen de onderzoeksafstand ten opzichte van het spoor.

Reactie ad. b.:

Naar aanleiding van deze zienswijze van indiener 1 is ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen binnen de bestemming “Gemengd -2. Deze bestemming betreft nog onbebouwd gebied, plaatselijk bekend als ‘Stationsbalkon Noord’, waar het bestemmingsplan de bouw van een hotel en een kantoor mogelijk maakt. Deze bestemming ligt binnen de genoemde onderzoekszone van 100 meter ten opzichte van het spoor. Buiten deze zone hebben geen metingen plaatsgevonden.

Voorts blijkt uit de gehouden metingen dat er op de minimale bouwafstand van 53 meter tot het spoor wordt voldaan aan de streefwaarden.

Gelet op het voorgaande achten wij het opnemen van een voorwaardelijke verplichting trillingshinder voor alle bestemmingen niet noodzakelijk.

In de eerste plaats, omdat een aantal bestemmingen buiten de onderzoekszone van 100 meter ligt. Hiervoor kan worden gesteld dat, gelet op de onderzoeksmetingen van DGMR, op deze afstand in elk geval wordt voldaan aan de streefwaarden.

Concreet gaat het daarbij om de bouwvlakken met een woonbestemming die zijn gesitueerd buiten deze onderzoekszone en om de bestemmingen Gemengd -1 en Groen, die ook zijn gelegen buiten deze onderzoekszone.

In de tweede plaats achten wij een voorwaardelijke verplichting niet noodzakelijk bij een aantal bestemmingen welke zijn gelegen binnen 100 meter vanaf het spoor, zoals de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' waarbinnen geen gebouwen zijn toegestaan.

Ten aanzien van de bestemming 'Bedrijf', die wel binnen de genoemde onderzoekszone van 100 meter ten opzichte van het spoor ligt, merken wij op dat wij hiervoor geen voorwaardelijke verplichting trillingshinder hebben opgenomen. De reden hiervan is gelegen in het feit dat deze bestemming al is gerealiseerd. Ter plaatse bevinden zich een Kwikfit en een onbemand tankstation van Tango. Gelet op het feit dat het hier gaat om een bestaande situatie met al gerealiseerde bebouwing vinden wij het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor het gebruik van de gronden met deze bestemming waarop de gebouwen al aanwezig zijn, onredelijk bezwarend voor de bestaande eigenaar/gebruiker.

Conclusie

Aan de zienswijze van indiener 1 wordt deels tegemoet gekomen. Het plan wordt gewijzigd vastgesteld. Behalve bij de bestemming 'wonen' is ook bij de bestemming 'Gemengd -2' een voorwaardelijke verplichting trillingshinder opgenomen.

3.2. Indiener 2 – Bestuur ECL, ██████████, voorzitter.

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

- a. Indiener 2 maakt zich ernstig zorgen over de mogelijkheden voor organisatoren om evenementen te kunnen organiseren in- en naast het Stadshart. De recente herinrichtingen van het Stadshart (Stadshart, Promesse) werpen volgens indiener 2 de nodige beperkingen op.
- b. Ten aanzien van het eventueel verdwijnen van het evenemententerrein Stationsbalkon Noord, vanwege de bebouwing c.q. herinrichting, wijst indiener 2 op het feit dat er vanuit organisatoren behoefte is aan een evenemententerrein voor middelgrote en kleine evenementen direct naast of in het Stadshart.
- c. De Meent, dat als alternatief wordt genoemd, is naar de mening van indiener 2 niet Stadshart gerelateerd. Voorts hebben enkele organisatoren al aan indiener 2 laten weten de Meent niet als gepast alternatief te zien en zullen overwegen hun activiteiten te staken. Ook zijn er op de Meent, in overleg met de bewoners en ondernemers, beperkingen gelegd. Te weten 6 evenementen met een maximale periode van 36 dagen per jaar. Hierdoor is het volgens indiener 2 onmogelijk om alle evenementen van Stationsbalkon Noord te verplaatsen naar de Meent.
- d. Volgens indiener 2 draagt het verdwijnen van Stationsbalkon Noord en het tot op heden ontbreken van alternatieven niet bij aan het streven van het college, zoals blijkt uit de 'Reactienota Inspraak en Overleg', om te allen tijde rekening te houden met het mogelijk maken van evenementen in het Stadshart. Daarom verzoekt indiener 2 om de mogelijkheid open te houden om middelgrote en kleine evenementen te blijven organiseren op Stationsbalkon Noord, totdat daar daadwerkelijk ontwikkelingen gaan plaatsvinden.
- e. Stationsbalkon Noord is volgens indiener 2 ook als evenemententerrein opgenomen in het recent door het college vastgestelde evenementenbeleid.
- f. Mocht Stationsbalkon Noord bebouwd gaan worden dan ontstaat er een directe behoefte aan een evenemententerrein voor middelgrote en kleine evenementen. In dit kader verwijst

indiener 2 naar zijn eerder opsomming van deze evenementen in zijn inspraakreactie.

Indiener 2 noemt in dat geval de volgende 3 opties:

1. Het realiseren van een nieuw geschikt terrein. Als voorbeeld noemt indiener de zone van de Rijkskantoren en het huidige terrein van de Arcus. Indiener 2 is bereid hierover mee te denken.
 2. Het onderzoeken van de mogelijkheid om de oprit van de parkeergarage de Waag niet buiten te verplaatsen naar een andere richting, maar deze inpandig te realiseren.
 3. De huidige, in overleg met ondernemers en bewoners, opgelegde beperking van de Meent dient dan te vervallen. Deze bedraagt nu 6 evenementen met een maximale periode van 36 dagen per jaar.
- g. Indiener 2 plaatst als kanttekening bij deze opties dat er geen evenemententerrein direct in of naast het Stadshart blijft bestaan. Dit heeft volgens indiener 2 ongewenste consequenties voor het aantal bezoekers aan het betreffende evenement en het Stadshart.
- h. Tot slot merkt indiener 2 op dat voor het imago van Lelystad als stad meer negatieve publiciteit ongewenst is. In dit verband verwijst indiener 2, naast het hebben van geen geschikte evenementenlocatie in het centrum, naar het 'slechte imago Stadshart', 'het vliegveld', 'het ziekenhuis', 'Oostvaardersplassen' en de 'Golfbaan' etc.

Reactie ad. a.

Wij stellen voorop dat wij veel waardering hebben voor de coördinatie van de evenementen die indiener 2 verricht. Wij hebben begrip voor de zorgen van indiener 2 met betrekking tot de beperkte mogelijkheden voor organisatoren om evenementen te kunnen organiseren in – en naast het Stadshart, maar stellen daar het volgende tegenover. Bij de herinrichting van het Stadshart zullen wij zoveel mogelijk rekening houden met het blijven mogelijk maken van kleinere Stadshart ondersteunende evenementen in en naast het Stadshart.

Reactie ad. b. en c.

Ten aanzien van het eventueel verdwijnen van het evenemententerrein Stationsbalkon Noord merken wij het volgende op. Dit terrein is niet als evenemententerrein planologisch geregeld in een bestemmingsplan. Voor de tot op heden ter plaatse gehouden evenementen (kermis, muziekfestival Jordaan in de polder) wordt een vergunning afgegeven.

Planologisch geldt hier echter een bestemming 'Kantoren' op grond van het geldende bestemmingsplan 'Stadshart'. In het ontwerpbestemmingsplan 'Theaterkwartier' geldt voor deze locatie de bestemming 'Gemengd-2'. Binnen deze bestemming worden 3 functies mogelijk gemaakt: kantoren, een hotel en een nieuwe ontsluitingsbrug naar de parkeergarage.

Het voorgaande laat onverlet dat er in de toekomst, nadat de bovengenoemde functies op het Stationsbalkon Noord zijn gerealiseerd, geen ruimte meer is voor evenementen op het terrein Stationsbalkon Noord. Wij zijn echter van mening dat, met de aanpassingen van De Meent in het afgelopen jaar, dit terrein beter geschikt is gemaakt voor evenementen. Hierdoor beschouwen wij De Meent, in tegenstelling tot het standpunt van indiener 2, als een volwaardig alternatief voor het Stationsbalkon Noord. Ook het standpunt van indiener 2, dat De Meent niet Stadshart gerelateerd is, delen wij niet. De Meent ligt naast het Stadshart op vergelijkbare afstand als de alternatieve locatie 'Arcus' die indiener 2 aangeeft. Vanaf het Stadshart, is De Meent aan de Zuigerplasdreef lopend in circa 10 minuten te bereiken.

Daarnaast is De Meent vanaf station Lelystad in 15 minuten lopend, via het Stadshart, te bereiken. Deze korte afstand tot het station is relevant voor niet Stadshart gebonden evenementen waarvoor mensen per trein arriveren, zoals bijvoorbeeld Dancetour.

Het door indiener 2 gestelde dat enkele organisatoren hen hebben laten weten dat zij De Meent niet als gepast alternatief zien en zullen overwegen hun activiteiten te staken is ons niet bekend en wordt ook niet nader toegelicht.

Wij stellen daartegenover dat wij andere signalen hebben gekregen. Zo hebben de organisatoren van het muziekevenement Jordaan in de Polder al bij de gemeente aangegeven dat ze vanaf 2020 graag naar De Meent willen verhuizen. De Meent is een vlak en open terrein en juist omdat het terrein net buiten het Stadshart ligt, leent het zich qua uitstraling voor evenementen, zoals muziekevenementen, die iets robuuster van opzet zijn.

Ten aanzien van het door indiener 2 gestelde over de opgelegde beperkingen voor het gebruik van De Meent merken wij het volgende op.

Op 19 december 2017 heeft het college het geactualiseerde 'Evenementenbeleid Lelystad 2018 t/m 2021' vastgesteld. Daarin zijn de kaders aangegeven voor het gebruik van de locaties die voor evenementen zijn aangewezen. Zo is t.a.v. De Meent bepaald dat ter bescherming van het woon- en leefklimaat er een maximum van 10 evenementen op jaarbasis geldt met een tussenliggende rustperiode van 14 dagen.

In januari 2018 is door het college besloten dat na het uitvoeren van het groot onderhoud aan de Meent op deze locatie, binnen de kaders van het evenementenbeleid, de programmering voor het eerste jaar wordt aangepast door in plaats van 10 evenementen per jaar met een rustperiode van tenminste 14 dagen een programmering met 6 evenementen per jaar gedurende een maximale periode van 36 dagen per jaar te houden. Dit besluit is na overleg met indiener 2 genomen. Indiener 2 heeft aangegeven daarmee voldoende ruimte te hebben om een programmering te verzorgen. Afgesproken is ook om indiener 2 te betrekken bij de nog te houden evaluatie van de evenementen op De Meent over de voortgang en de aard en omvang van de toegestane programmering.

Inmiddels zijn de omstandigheden gewijzigd. Het ontwerpbestemmingsplan 'Theaterkwartier' is in 2019 procedure gebracht. Wanneer er na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Theaterkwartier' concrete bouwplannen worden ingediend voor een hotel en/of kantoor op de locatie Stationsbalkon Noord, alsmede voor een nieuwe verkeersbrug naar het Stationsbalkon Noord, komt deze locatie te vervallen als evenementenlocatie. Zolang echter nog geen sprake is van concrete plannen is de gemeente voornemens medewerking te verlenen aan evenementen op het Stationsbalkon Noord. Eventuele aanvragen kunnen worden vergund middels een evenementenvergunning op basis de A.P.V. en/of met een omgevingsvergunning op grond van de Wabo, zoals dat het afgelopen jaar ook is gebeurd.

Door middel van de in januari 2018 met indiener 2 afgesproken programmering voor De Meent wordt ruimschoots binnen de kaders van het Evenementenbeleid voor De Meent gebleven. Daarnaast biedt het Evenementenbeleid ook ruimte om meer evenementen op De Meent te houden dan de programmering die nu is afgesproken. Daarmee biedt het Evenementenbeleid ook ruimte om evenementen die tot dusver op het Stationsbalkon Noord werden gehouden te verplaatsen naar De Meent. De door de gemeente in het afgelopen jaar gedane investeringen in de

inrichting van De Meent om deze geschikt te maken voor evenementen bieden ook meer mogelijkheden, die zodoende ook kunnen worden benut. Het college heeft in januari 2018 ook besloten eerst de met indiener 2 afgesproken aard en omvang van de programmering te evalueren, voordat deze wordt verruimd.

Reactie ad. d en e.

In navolging van het college zullen ook wij ten allen tijde rekening houden met het blijvend mogelijk maken van evenementen in en rondom het Stadshart. Wij delen echter niet de mening van indiener dat er met het (op termijn) verdwijnen van het Stationsbalkon Noord tot op heden alternatieven ontbreken. Zo is het Stadhuisplein in het evenementenbeleid ook aangewezen als evenemententerrein. Met name voor de kleine evenementen is het Stadhuisplein een prima alternatief in het Stadhart. Voor de middelgrote evenementen is De Meent een prima alternatief direct grenzend aan het Stadshart, zeker nu de inrichting van dit terrein in het afgelopen jaar beter geschikt is gemaakt voor evenementen.

Het is juist dat Stationsbalkon Noord als evenemententerrein is opgenomen in het door het college vastgestelde Evenementenbeleid. Wij willen daarbij echter de volgende aanvullende opmerking maken. Zoals hiervoor aangegeven hebben we inmiddels te maken met nieuwe omstandigheden in de vorm van een nieuw bestemmingsplan Theaterkwartier, maar zolang er nog geen concrete bouwplannen voor een hotel, kantoor of verkeersbrug zijn, kan het Stationsbalkon Noord nog steeds worden gebruikt om daar middelgrote en kleine evenementen te organiseren.

Reactie ad. f.

In het voorgaande hebben wij al twee alternatieve locaties in en rond het Stadshart voor middelgrote en kleine evenementen genoemd. Hier willen we dan ook naar verwijzen. Ten aanzien van de door indiener genoemde alternatieven merken wij het volgende op.

Het huidige terrein van de Arcus is geen optie omdat deze pal naast de nieuw te bouwen woonwijk Parkwijk ligt. Het organiseren van evenementen op deze locatie is in strijd met een goed woon- en leefklimaat in deze nieuwe wijk.

De zone van de Rijkskantoren is gelegen in de Zuiderzeewijk en ligt helemaal buiten het Stadshart en valt daarmee ook af als alternatief. Daarnaast is deze locatie ook aangemerkt als een potentiële toekomstige bouwlocatie en derhalve geen optie.

Het inpandig realiseren van de oprit naar de parkeergarage De Waag is geen reële optie. Dit gaat ten koste van (veel) parkeerplaatsen waardoor er niet kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte in het Stadshart. Overigens is deze parkeergarage ook nooit zo ontworpen. Voorts is de gemeente geen eigenaar van de commerciële ruimte op de begane grond, zodat we daar geen zeggenschap over hebben.

Samenvattend blijven over het Stadhuisplein, Agorahof en Zilverparkkade voor de kleine evenementen en De Meent voor de middelgrote en grote evenementen. Zoals hierboven reeds aangegeven biedt het Evenementenbeleid enige ruimte voor een wat ruimere programmering tot 10 evenementen per jaar met een tussenliggende rustperiode van 14 dagen.

Reactie ad. g.

Wij zijn het niet eens met de stelling van indiener 2 dat er geen evenemententerrein direct in of naast het Stadshart blijft bestaan. Zoals gezegd blijven het in het Stadshart gelegen Stadhuisplein, Agorahof en Zilverparkkade geschikt voor kleinere evenementen en is het pal naast het Stadshart gelegen terrein De Meent beter geschikt gemaakt voor zowel middelgrote en grote evenementen.

Reactie ad. h.

Wij delen de mening van indiener 2 dat meer negatieve publiciteit voor het imago van onze stad ongewenst is. Ten einde deze een halt toe te roepen hebben wij onder andere het onderhavige bestemmingsplan Theaterkwartier in procedure gebracht. Dit plan voorziet in een kwaliteitsimpuls voor het centrum van Lelystad. Onderdeel van deze gewenste kwaliteitsimpuls vormt het voornemen van de gemeente om winkels te concentreren in het kernwinkelgebied van het Stadshart, de woonfunctie te versterken en cultuur en uitgaan te clusteren.

Conclusie:

Samengevat wordt aan de zienswijze van indiener 2 niet tegemoet gekomen.
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.3. Indiener 3: Vesting Advocaten, mr. J.J.W. Lamme

De zienswijze is tijdig ingediend namens:

1. [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

nader te noemen 'cliënten/indieners'.

De zienswijze is tijdig ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens en daarmee ontvankelijk. Hieronder wordt de zienswijze letterlijk weergegeven, na elk onderwerp, dat met een cursieve letteraanduiding en cursieve kop wordt aangeduid, volgt een reactie van de gemeente.

Zienswijze

a. Zienswijze onderdeel: 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 marksegment 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.
In de reactie op de zienswijze op het voorontwerp heeft het college terecht erkend dat cliënten belanghebbenden en concurrenten zijn.

Reactie ad. a.

De gemeente bestrijdt niet de belangen van indieners bij het ontwerpbestemmingsplan 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.

b. Zienswijze onderdeel: 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. Cliënten hebben een verzoek ingediend tot wijziging van het bestemmingsplan teneinde het verlies van de horecabestemming terug te draaien. Het college (en niet de raad) heeft hier onbevoegd afwijzend op beslist.

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. Daarnaast is de bovengenoemde schade, vanwege concurrentie vanuit het Theaterkwartier, hierin niet meegenomen.

Reactie ad. b.

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. Hetzelfde geldt voor het door cliënten ingediende verzoek tot bestemmingsplanwijziging, ook deze procedure staat geheel los van het onderhavige bestemmingsplan Theaterkwartier. Zowel de planschadeprocedure als het verzoek om planwijziging van het geldende bestemmingsplan Lelystad Midden – West dienen derhalve buiten beoordeling van deze zienswijze te blijven.

Gelet op het voorgaande geeft de gemeente in het kader van het thans voorliggende bestemmingsplan Theaterkwartier alleen een reactie op die onderdelen van de zienswijzen van indieners die betrekking hebben op dit bestemmingsplan.

c. Zienswijze onderdeel: 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 indianers) en een wokrestaurant.

Ontwerp bestemmingsplan Theaterkwartier

Een groot deel van het plangebied wordt in het ontwerp 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;
- trappenhuisen c.q. liftschachten;
- 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’. Binnen deze bestemming is ter plaatse van de aanduidingen ‘theater’, ‘hotel’ en ‘specifieke vorm van gemengd – bioscoop’ uitsluitend voorzien in deze functies.

Ter plaatse van de aanduidingen 'horeca tot en met categorie 2a' en 'horeca tot en met categorie 3' is realisatie van 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.

Volgens verweerder (*lees: het college*) wordt er geen nieuwe horeca gecreëerd omdat er binnen het bestaande regime ook al mogelijkheden zouden bestaan. Verwezen wordt naar artikel 3. Die verwijzing klopt niet. Artikel 4 lid 7 kent wel een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid. Dit is geen onbeperkte vrijstellingsmogelijkheid. In artikel 4 lid 4 zijn differentiatiegebieden genoemd, de centrumrand, het aanloopgebied en het kernwinkelgebied. Binnen die gebieden is een bepaald maximaal percentage horeca toegestaan. De vrijstellingsmogelijkheid verwijst naar een toekomstig horecaplein. Ook bij de toepassing van artikel 15 Wet op de ruimtelijke ordening (in 2008 vervallen) rust op het college van Burgemeester en Wethouders de taak om te toetsen of het gebruik maken van die vrijstellingsbevoegdheid past binnen de gestelde kaders en in overeenstemming was met een goede ruimtelijke ordening. Bij een planschadebeoordeling wordt de vrijstellingsmogelijkheid ook buiten beschouwing gelaten en wordt dit gezien als een nieuwe planologische ontwikkeling (ABRS 1 augustus 2012 ECLI:NL:RVS:2012:BX3316).

Reactie ad. c.:

Voordat ingegaan wordt op de inhoud van dit onderdeel van de zienwijze van indieners moeten eerst even enkele feitelijke onjuistheden worden rechtgezet.

Indieners gaan in hun citaat uit de regeling in het ontwerpbestemmingsplan uit van enkele onjuistheden in de redactie. Zij hebben zich hierbij ten onrechte gebaseerd op de regels uit het voorontwerp, terwijl deze in het ontwerp zijn aangepast. Enkele voorbeelden:

In de bestemmingsomschrijving van de voor Gemengd -1 aangewezen gronden schrijven indieners:

- ter plaatse van de aanduiding 'theater': *uitsluitend* een theater; In werkelijkheid staat er in het ontwerpbestemmingsplan: *tevens* een theater.
- ter plaatse van de aanduiding 'hotel': *uitsluitend* en hotel. In werkelijkheid staat er in het ontwerpbestemmingsplan: *tevens* een hotel
- het zelfde geldt voor de zinsnede *uitsluitend* een bioscoop, daar waar in werkelijkheid in het ontwerpbestemmingsplan staat '*tevens*' een bioscoop.

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 dient te worden genuanceerd.

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 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) Marktplaatsplein 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 Marktplaatsplein').

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

Overigens merken indieners ten onrechte op dat het college in zijn reactie op de inspraakreactie verwijst naar artikel 3 voor het gestelde dat er binnen het bestaande regime ook al mogelijkheden voor horeca zouden bestaan. Het college verwijst alleen naar mogelijkheden voor nieuwe horeca die met de artikel 4 lid 7 opgenomen vrijstellingsmogelijkheid bestaan.

Overigens is het wel zo dat bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid de beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in artikel 3 in acht moet worden genomen. Dit laatste blijkt de bepaling onder artikel 4 lid 11 onder a. *Bij het toepassen van de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 7 tot en met 10 dient de Beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in artikel 3 in acht te worden genomen.....*

Deze beschrijving in hoofdlijnen is echter vrij algemeen en bevat geen duidelijke criteria voor de plekken waar de horeca mag worden gesitueerd en onder welke condities. Deze laatste criteria worden wel genoemd in artikel 4 lid 7 onder a. en b.

Samen met het college hebben wij nooit de suggestie willen wekken alsof de hier genoemde vrijstellingsmogelijkheid voor horeca niet begrensd is. Het is juist dat bij toepassing van artikel 15 WRO (oud) de taak rust op het college van B&W om te toetsen of het gebruik maken van die vrijstellingsbevoegdheid past binnen de gestelde kaders en in overeenstemming was met een goede ruimtelijke ordening. Met andere woorden, de vrijstellingsbevoegdheid moet begrensd zijn. Dat laatste is ook gebeurd door toevoegen van de sub leden a. en b. en de bepaling dat de beschrijving in hoofdlijnen bij het verlenen van vrijstelling in acht moet worden genomen.

Het gestelde van indieners dat bij een planschadebeoordeling de vrijstellingsmogelijkheid buiten beschouwing wordt gelaten en dat dit wordt gezien als een nieuwe planologische ontwikkeling is op zich juist. Dit blijkt uit de door hen genoemde jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (ABRS 1 augustus 2012 ECLI: NL:RVS:2012:BX3316). Deze uitspraak speelde echter in een planschadezaak en kan niet onverkort van toepassing worden op de onderhavige zienswijze waarbij het gaat om de stelling van indieners dat een vrijstelling niet onbepaald is. Overigens zijn wij van mening dat in het onderhavige geval deze vrijstelling wel degelijk begrensd is. Ter onderbouwing hiervan verwijzen wij kortheidshalve naar de laatste zin van de vorige alinea.

Het feit dat er in artikel 4 lid 4 inderdaad drie differentiatiegebieden worden genoemd, waarbinnen een bepaald maximaal percentage aan horeca is toegestaan, is ook juist. Maar de vrijstellingsbevoegdheid verwijst niet alleen naar een toekomstig horecaveld, waar extra en zwaardere horeca kan worden toegestaan. Behalve het (toekomstig) horecaveld geldt de vrijstelling ook voor het Stadhuisplein, het Stationsplein en het (toekomstig) Marktplaatsplein.

d. Zienswijze onderdeel: 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 behoefte.

In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, bevat de toelichting een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. De motivering van de behoefte aan die ontwikkeling 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. De behoefte wordt onderbouwd en afgewogen op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit betekent dat de aard en omvang van de ontwikkeling bepalend zijn voor de reikwijdte van de beschrijving van en het overleg over de behoefte, waarvan de resultaten zijn opgenomen in de beschrijving (nota van toelichting Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking).

Het college heeft onvoldoende inzichtelijk gemaakt dat het project (bioscoop en horeca) voorziet in een behoefte. Vaststaat 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 behoefte binnen het verzorgingsgebied. Cliënten bestrijden het haalbaarheidsonderzoek 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 deze 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.

Verweerder erkent in de reactie op de zienswijze op het voorontwerp dat de stelling dat uit het onderzoek blijkt dat er geen behoefte aan horeca en een bioscoop (ten dele) juist is. De behoefte aan horeca en bioscoop is afhankelijk van ontwikkelingen in de toekomst. Met andere woorden: de komst van de voorzieningen zelf zou een behoefte kunnen creëren. Dat voldoet niet aan de eisen van artikel 3.1.6 Bro.

Reactie ad. d.

De mening van indieners dat het college onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt dat het project (bioscoop en horeca) voorziet in een behoefte wordt niet door ons gedeeld. Volgens indieners is de behoefte aan een bioscoop binnen het verzorgingsgebied onvoldoende onderbouwd en ze bestrijden het haalbaarheidsonderzoek dat niet als bijlage bij de toelichting is gevoegd.

Wij stellen daar het volgende tegenover.

Vooropgesteld moet worden dat waar indieners in hun inspraakreactie nog spraken 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 onze mening 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.

In tegenspraak met hetgeen indieners beweren is het haalbaarheidsonderzoek bij de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan alsnog als bijlage bij de plantoelichting gevoegd. De door indieners bij hun zienswijze tegen het ontwerpplan gehandhaafde stelling dat dit haalbaarheidsonderzoek niet zou zijn bijgevoegd is daarom onjuist.

Met betrekking tot de onderbouwing van de behoefte aan nieuwe horeca merken wij het volgende op. Naar onze mening is het ontwerpbestemmingsplan 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 ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de mogelijk nieuwe horecafuncties grotendeels om functiewijziging van reeds bestaande panden die deels worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw. Gelet op dit principe is in dit ontwerpbestemmingsplan 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 ontwerpbestemmingsplan een enorme toename geeft van planologische mogelijkheden voor horeca delen wij niet. In dit kader zij verwezen naar onze reactie onder c., waar ingegaan wordt op de vergelijking huidig bestemmingsplan en (voor)ontwerpbestemmingsplan.

Tegengaan negatieve gevolgen van leegstand

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

Onderzoek ZKA – Leisure Consultants BV (nader te noemen 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, merken wij het volgende op.

Het ontwerpbestemmingsplan 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.

Het is inderdaad juist, en dat volgt ook uit het onderzoek van ZKA, dat de behoefte aan horeca en bioscoop niet los kan worden gezien van ontwikkelingen in de toekomst. Het onderhavige bestemmingsplan maakt deze ontwikkelingen (de hierboven beschreven kwaliteitsimpuls voor het Stadshart) mogelijk. De ontwikkeling van de bioscoop moet in nauwe samenhang daarmee worden gezien.

Het standpunt van indieners dat hiermee niet wordt voldaan aan de eisen van artikel 3.1.6 Bro wordt door hen op geen enkele wijze nadere onderbouwd.

Wij delen dit standpunt dan ook niet en stellen daar het volgende tegenover.

Het onderzoek naar de behoefte, waar dat betrekking heeft op de economische behoefte, de markt vraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele gevolgen van de vestiging van een dienst als bedoeld in art. 1 Dienstenwet, heeft tot doel om na te gaan of die vestiging in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Wij zijn van mening dat het streven naar een kwaliteitsimpuls voor het Stadshart bestaande uit versterking van de woonfunctie, clustering van winkelfuncties, clustering van horecafuncties en de vestiging van een bioscoop in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Bij de beschrijving van de behoefte gaat het, blijkens de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling van artikel 3.1.6. tweede lid, niet alleen om de kwantitatieve behoefte. Het kan ook gaan om de kwalitatieve behoefte, zijnde de behoefte aan het specifieke karakter van de voorziene stedelijke voorziening (zie uitspraak Rozendaal van 11 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3444)

e. Zienswijze onderdeel: 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:2015:1585, kan de vraag of sprake is van ongeoorloofde staatssteun in een procedure als deze indirect aan de orde komen en wel 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. Het is bijvoorbeeld niet toegestaan om de beoogde kwaliteit van de bouw te financieren door verlaging van de grondprijs. De gemeente zou hiermee met gemeenschapsgeld een commerciële ontwikkeling financieren, waarvan onvoldoende vaststaat dat hier zelfs maar behoefte aan is.

Dat de grondexploitatie positief zou sluiten, zegt nog niets over de vraag of de grondprijs marktconform was.

Cliënten kunnen niet controleren of het plan financieel uitvoerbaar is, omdat het college weigert de relevante en opgevraagde stukken te verstrekken. Het college werpt nu tegen dat er geen onderbouwing is gegeven. Dat is uiteraard niet aan cliënten te verwijten.

Het is juist dat eventueel ongeoorloofde staatssteun indirect aan de orde kan komen in het kader van de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan. Het is vaste jurisprudentie dat de vraag of er sprake is van (onrechtmatige) staatssteun in een bestemmingsplan slechts aan de orde kan komen in het kader van de vraag of de staatssteun mogelijk een beletsel vormt voor de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1.6., eerste lid, aanhef onder f. van het Besluit ruimtelijke ordening ("Bro"). De reden daarvan is dat in een dergelijke procedure uitsluitend de ruimtelijke effecten van het bestemmingsplan (kunnen) worden beoordeeld. De vraag of sprake is van staatssteun is daarvoor op zichzelf niet relevant.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling (zie o.a.. ECLI:NL:2013:BZ2265) kunnen uitsluitend concurrenten van de gesteunde entiteit en justitiabelen die zijn onderworpen

aan een heffing die integraal onderdeel uitmaakt van de steunmaatregel zich voor de nationale rechter beroepen op het staatssteunrecht.

In dit geval doen concurrenten (eigenaars horecapanden Horecapleintje) van de nieuwe eigenaar van het plangebied waarop de nieuwe horeca is voorzien een beroep op het staatssteunrecht.

Indien de projectontwikkelaar een marktconforme prijs zou betalen, dan zou het project waarschijnlijk niet financieel-economisch uitvoerbaar zijn. Het lijkt erop dat de realisatie van de bioscoop dient te worden bekostigd door de verkoop en verhuur van woningen waarvan de opbrengst in relatie tot de stijgende bouwkosten op deze locatie naar verwachting niet al te hoog zal zijn. En zelfs dan is er voor de bioscoop vooralsnog geen exploitant gevonden. De behoefte vanuit de markt van exploitanten is er niet omdat er geen behoefte bestaat van de consument op deze locatie.

De gemeente zal moeten aantonen dat het plan financieel-economisch uitvoerbaar is. Het enkel verwijzen naar een sluitende grondexploitatie is onvoldoende.

Reactie ad.e.

Voor de goede orde merken wij op dat het door indieners gestelde, dat er in 2016 sprake was van een grondexploitatie Theaterkwartier waar 1 miljoen op is afgeboekt, onjuist is.

In 2016 was er geen sprake van een grondexploitatie Theaterkwartier. In 2017 is de grondexploitatie Theaterkwartier vastgesteld en deze is in 2018 herzien. Zowel de grondexploitatie van 2017 als die van 2018 sluiten positief.

Indieners wekken de suggestie dat het plan financieel niet uitvoerbaar is en dat er bij het sluiten van de koop- en ontwikkelovereenkomst voor de bioscoop, horeca en appartementen 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.

Wij zijn 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.

Wij merken bovendien het volgende op. Het plan beslaat een groter gebied dan alleen de bioscoop met horeca. In totaal zijn er 6 deelgebieden, welke in ontwikkeling kunnen worden gebracht. De bioscoop met horeca en naastgelegen appartementen vormen hiervan slechts 2 deelgebieden. Voor de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan wordt gekeken naar het geheel. Zoals eerder in de toelichting aangegeven, voeren wij een actief grondbeleid waarbij wij de grond bouwrijp maken en de grond verkopen aan de ontwikkelaar. Hiervoor hebben wij een grondexploitatie opgesteld en deze geeft een positief resultaat. Ons inziens maken indieners op geen enkele wijze duidelijk waarom het gehele plan niet financieel-economisch uitvoerbaar zou zijn. Wij merken daarnaast op dat wij bij het sluiten van koopovereenkomsten met ontwikkelaars de bestaande wet- en regelgeving in acht nemen die bij grondtransacties in acht genomen moet

worden, waaronder het staatssteunrecht. Omdat er geen sprake is van staatssteun vormt dit ook geen enkel beletsel voor de financieel-economische uitvoerbaarheid van het nieuwe plan. Tot slot merken wij nog op dat het door indieners gestelde dat er voor de bioscoop vooralsnog geen exploitant is gevonden onjuist is. Inmiddels is er voor de bioscoop ook een exploitant gevonden.

f. **Zienswijze onderdeel: 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 verzorgingsgebied als de panden en horecaondernemingen 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 stellen dat de komst van nieuwe horeca (waarvan vaststaat dat daar geen behoefte aan bestaat) zorgt voor een duurzame ontwrichting van de markt van bestaande horecabedrijven.

Het gaat cliënten om hun economische belangen en om het behoud van een goed woon- en leefklimaat, in het bijzonder een goed ondernemersklimaat. In verschillende uitspraken heeft de Afdeling benadrukt dat het belang van een goede ruimtelijke ordening ook inhoudt **het behouden en herstellen van een uit ruimtelijk oogpunt goed ondernemersklimaat.** (zie ABRS 3 mei 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1192 en ABRS 24 mei 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1374).

Niet alleen cliënten zullen te lijden krijgen van de komst van nieuwe horeca in een nu al verzadigde markt in Lelystad. Ook het theater zal inkomsten vanwege bioscoopbezoek gaan missen. De vraag is of het theater zich dan wel staande kan houden. Niet is gebleken dat de belangen van de omringende ondernemingen zijn meegewogen en dat dit heeft geleid tot een evenredige belangenafweging.

Het toestaan van nieuwe horeca is in strijd met een goede ruimtelijke ordening, het zorgvuldigheidsbeginsel en evenredigheidsbeginsel.

Reactie ad. f.

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 ontvruchting van de bestaande horecabedrijven, er strijdigheid bestaat met een goede ruimtelijke ordening. Dit ontwerpbestemmingsplan leidt niet tot duurzame ontvruchting van de bestaande horecabedrijven van indieners. Ook leidt dit ontwerpbestemmingsplan niet tot aantasting van een goed woon- en leefklimaat.

Met betrekking tot het door indieners gestelde ten aanzien van het theater merken wij het volgend op. Het is maar de vraag of het theater inkomsten vanwege bioscoop bezoek zal gaan missen. Het theater kan ook mee profiteren van de kwaliteitsimpuls van het Stadshart die met dit plan wordt beoogd. De aanwezigheid van aantrekkelijke horeca in de directe nabijheid van het theater kan ook leiden tot een toename van het aantal bezoekers van het theater. Voorts maakt het filmprogramma van het theater slechts een (klein) onderdeel uit van het totale programma van het theater en worden er in het Agoratheater, in tegenstelling tot een reguliere (commerciële) bioscoop, ook niet commerciële films vertoond.

Tot slot het volgende. Het belang van de kwaliteitsimpuls voor het Stadshart is groot. Het is echter niet zo dat de ontwikkeling en verbetering van het hele Stadshart ten koste gaat van de horecaondernemers van het horecapleintje.

g. **Zienswijze onderdeel: Natuurtoets / PAS**

De gemeenteraad dient rekening te houden met de effecten van dat plan voor Natura 2000- gebieden (art. 2.7 Wnb). Wanneer significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied niet kunnen worden uitgesloten, moet een passende beoordeling worden opgesteld. Het bestemmingsplan mag vervolgens enkel worden vastgesteld als uit de passende beoordeling zekerheid is verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast.

In de toelichting op het bestemmingsplan is beschreven dat er geen verbodsbepalingen voor wat betreft gebiedsbescherming worden geschaad. De Natura 2000-gebieden Oostvaardersplassen, IJsselmeer en Markermeer en IJmeer zouden niet stikstofgevoelig zijn en de andere gebieden liggen meer dan 15 kilometer verderop zodat significante effecten zouden kunnen worden uitgesloten.

Ook kleinschalige woningbouwinitiatieven kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie en moeten om die reden daarop worden beoordeeld. Voor kleinschalige woningbouwinitiatieven waarvan op voorhand (en goed gemotiveerd) kan worden onderbouwd dat deze – vanwege bijvoorbeeld de grote afstand tot Natura 2000-gebieden - geen enkele negatieve gevolgen kunnen hebben voor de relevante Natura 2000-gebieden, kan een passende beoordeling van de stikstofdepositie achterwege blijven.

Het gaat in deze zaak niet om een kleinschalig initiatief, maar om de mogelijkheid tot het bouwen van bouwwerken van meer dan 20 meter hoog, woningen en bezoekers aantrekkende functies als een bioscoop en horeca.

Niet is gebleken dat de effecten zijn berekend met de sinds 16 september 2019 uitgebrachte vernieuwde rekentool van Aerius, waarmee de uitstoot van stikstof en de

neerslag op Natura 2000-gebieden kan worden berekend. Dit is wel nodig ter motivering van de verder ongefundeerde stellingen in de toelichting op het ontwerp.

Reactie ad. g.:

Dit onderdeel van de zienswijze van indieners geeft ons aanleiding om het plan gedeeltelijk aan te passen. Het gestelde door indieners dat de Aerius berekening ontbreekt in de toelichting op het ontwerp en dat daardoor de in de toelichting beschreven conclusie dat er geen sprake is van significante effecten op de Natura 2000-gebieden niet is gefundeerd, is juist.

Daarom hebben we nu alsnog deze stikstofdepositieberekening (Aerius berekening) laten uitvoeren en is er een rapportage op grond van deze berekening gemaakt. In de bijlagen bij de toelichting als opgenomen in het separate Bijlagenboek is een extra bijlage 16 'Stikstofdepositieberekening bestemmingsplan Theaterkwartier, KuiperCompagnons d.d. 22 januari 2020' toegevoegd. Voorts is in paragraaf 6.2.2. van de plantoelichting de conclusie beschreven die op basis van deze stikstofdepositieberekening op grond van het rekenprogramma Aerius kan worden getrokken. Voor de volledigheid wordt onderstaand deze conclusie cursief weergegeven.

Door KuiperCompagnons is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is beoordeeld of tijdens de aanleg- en de gebruiksfase van de bouw van de woningen en andere functies in het bestemmingsplan Theaterkwartier leidt tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plan.

Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitats gelegen binnen Natura 2000-gebieden. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan.

h. Zienswijze onderdeel: Conclusie

Indieners verzoeken u het ontwerpbestemmingsplan niet in de huidige vorm vast te stellen.

Reactie ad.h.:

Zie voor onze reactie op dit verzoek hieronder, bij onze eindconclusie op deze zienswijze.

Conclusie

Samengevat wordt aan de zienswijze van indieners deels tegemoet gekomen. Het plan wordt gewijzigd vastgesteld. Er wordt een rapportage met stikstofdepositie-onderzoek (Aeriusberekening) toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting. Dit ter onderbouwing van de in de toelichting opgenomen conclusie dat er geen significante effecten zijn ten aanzien van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied.

4. Wijzigingen bij vaststelling

In het ontwerpbestemmingsplan waren een aantal zaken anders opgenomen dan bij vaststelling de bedoeling is. Dit betreffen zowel ambtshalve wijzigingen als voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van de tegemoetkoming aan (delen van) de ingediende zienswijzen. Het gaat daarbij om zowel wijzigingen als aanvullingen ter verduidelijking, vandaar dat het plan op deze punten gewijzigd is vastgesteld. Hieronder worden de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan puntsgewijs weergegeven.

Toelichting

- Inhoudsopgave van de toelichting:
 - Bijlage 15 Rapport Onderzoek naar huismus en vleermuizen in panden Agorabaan Lelystad door Landschapsbeheer Flevoland d.d. september 2019
 - Bijlage 16: Stikstofdepositieberekening bestemmingsplan Theaterkwartier, KuiperCompagnons, d.d. 22 januari 2020.
 - Bijlage 17 Verkennend bodemonderzoek, Tauw d.d. januari 2020.
 - Bijlage 18 (ontwerp) Besluit Hogere grenswaarden geluid voor Bestemmingsplan Theaterkwartier
 - Bijlage 19 Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Theaterkwartier
- Hoofdstuk 1 Inleiding:
 - In paragraaf 1.1. Aanleiding en doel van het plan: de aantallen als genoemd onder de zin “*Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het volgende programma*”, moeten in overeenstemming zijn met het programma dat wordt genoemd in het Aeriusrapport en dus als volgt worden gewijzigd:
Circa 177 appartementen (*was circa 157 in het ontwerpbestemmingsplan*)
Circa 977 m2 horeca (*was circa 975 m2 in het ontwerpbestemmingsplan*)
- Hoofdstuk 2 Planbeschrijving:
 - In paragraaf 2.3.2 ‘regels’: toegevoegd wordt dat de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot trillingshinder ook geldt binnen de andere bestemmingen die nog niet zijn gerealiseerd en waar mag worden gebouwd en die binnen de onderzoekszone van 100 meter t.o.v. het spoor liggen. Het gaat, naast de bestemming ‘Wonen’ om de bestemming ‘Gemengd-2’.
Verder wordt toegevoegd een korte toelichting op de verschillende parkeernormen bij de verschillende vormen van hotels afhankelijk van het aantal sterren. Daarbij is gebruik gemaakt van de meest recente normen uit de CROW-publicatie.
- Hoofdstuk 6 Natuur:
 - In paragraaf 6.2.1. worden de resultaten van het nadere onderzoek van Landschapsbeheer Flevoland d.d. september 2019 naar huismus en vleermuizen toegevoegd.
 - In paragraaf 6.2.2. wordt de recent uitgevoerde stikstofdepositieberekening bestemmingsplan Theaterkwartier (AERIUS berekening) beschreven en de conclusie die daaruit kan worden getrokken.
Deze conclusie luidt als volgt:

Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitats gelegen binnen Natura 2000-gebieden. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan.

- In paragraaf 6.3 wordt de conclusie van het nader onderzoek naar vleermuizen en huismus van Landschapsbeheer Flevoland d.d. september 2019 toegevoegd.

Deze conclusie luidt als volgt:

Uit dit onderzoek blijkt dat er geen verblijfplaatsen voor vleermuizen zijn aangetroffen. Voor de huismus dienen mitigerende maatregelen genomen te worden en dient

onthefing te worden aangevraagd. De Wet natuurbescherming verzet zich niet tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan.

- Hoofdstuk 9.
 - Paragraaf 9.3.2.: in deze paragraaf worden de resultaten van het verkennend bodemonderzoek van Tauw d.d. januari 2020 toegevoegd. Dit onderzoek is voor diverse deellocaties uitgevoerd op basis van het vooronderzoek verkennend bodemonderzoek. Dit onderzoek wordt als bijlage 17 bij de toelichting (Bijlagenboek) toegevoegd.
 - In paragraaf 9.4.3 wordt in de conclusie aangegeven dat het ontwerpbesluit hogere waarden samen met het ontwerpbestemmingsplan van 17 oktober 2019 tot en met 27 november 2019 ter inzage heeft gelegen. Er zijn tegen het ontwerpbesluit geen zienswijzen ingediend. Het (ontwerp)besluit hogere waarden wordt bijgevoegd als bijlage 18 bij de toelichting (Bijlagenboek).
- Hoofdstuk 11 Procedure
 - Paragraaf 11.2. ontwerpfasen: in deze paragraaf wordt de derde alinea vervangen door middel van de navolgende tekst:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 17 oktober 2019 tot en met 27 november 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn bij de gemeente 3 zienswijzen ingediend. In de Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Theaterkwartier, opgenomen als bijlage 19 in het Bijlagenboek bij deze toelichting, zijn deze zienswijzen samengevat en is aangegeven wat er met deze zienswijzen is gedaan. De zienswijzen zijn gedeeltelijk overgenomen en hebben gedeeltelijk tot wijziging van het ontwerpplan geleid.

Regels

- Artikel 1 Begrippen
 - In lid 1.1. Plan met het versie nummer van het plan identificatienummer worden gewijzigd van 'ON01' in 'VG01'
- Artikel 5 Gemengd 2
 - Lid 5.4 Specifieke gebruiksregels wordt als volgt gewijzigd:

Toegevoegd wordt een voorwaardelijke verplichting trillingshinder luidende:
5.4.4 Voorwaardelijke verplichting trillingshinder

Het gebruik van de gronden met de bestemming 'Gemengd-2' is alleen toegestaan nadat:

- a. is vastgesteld dat wordt voldaan aan de streefwaarden uit de SBR-richtlijn 'Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen deel B – Trillingshinder voor personen in gebouwen'. 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;
 - b. is vastgesteld 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 – Trillingshinder voor personen in gebouwen. Binnen een afstand van 50 m tot het spoor is een overschrijding van streefwaarden toegestaan van ten hoogste 0,25 (mm/s) conform de genoemde SBR-richtlijn, zodat een goed woon- en leefklimaat blijft gewaarborgd.
- Artikel 9 Wonen:
 - Lid 9.6.3 Voorwaardelijke verplichting trillingshinder:

In sub a. en b. is een foutieve benaming van de SBR-richtlijn opgenomen. De juiste benaming is: SBR-richtlijn 'Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen deel B – Trillingshinder voor personen in gebouwen'. In beide leden moet voornoemde, correcte benaming worden opgenomen.

- De redactie van sub b moet als volgt worden gewijzigd: het woordje “dat” in de aanhef wordt geschrapt en vervangen door de zinsnede “is vastgesteld dat”
- Lid 9.6.4 Afwijkingsbevoegdheid parkeren:
De verwijzing naar lid 9.6.3 moet worden gewijzigd naar lid 9.6.2.
De zinsnede *‘indien het voldoen aan die bepaling door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit’* moet worden geschrapt. Deze zin kan leiden tot willekeur bij de interpretatie van “bijzondere omstandigheden”. Daarom is het voorstel om lid 9.6.4 als volgt aan te passen:
9.6.4. Afwijkingsbevoegdheid parkeren
Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in lid 9.6.2 bepaalde indien er op andere wijze in de benodigde parkeerruimte wordt voorzien.

Verbeelding

- In het renvooi moet het versie nummer van het Planidentificatienummer worden gewijzigd van ‘ON01’ ‘VG01’. De status wordt gewijzigd van ‘ontwerp’ naar ‘vastgesteld’.