

***Bestemmingsplan
Partiële herziening
bestemmingsplan
Theaterkwartier***

***Nota van
Wijzigingen***

23 mei 2024



Inhoud

Deze nota van wijzigingen bevat de volgende onderdelen:

Deel 1: Inleiding – bladzijde 3

Deel 2: Wijzigingen bij vaststelling – bladzijde 4

DEEL 1 Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Theaterkwartier' en het ontwerp beeldregieplan hebben van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Ook zijn er geen inspraakreacties ingediend op het ontwerp beeldregieplan. Wel wordt er voor het vast te stellen bestemmingsplan een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Deze voorgestelde ambtshalve wijzigingen worden in deze nota beschreven. Bij de besluitvorming door de gemeenteraad omtrent vaststelling van het bestemmingsplan zal de Nota van wijzigingen ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

DEEL 2: Wijzigingen bij vaststelling

In het ontwerp bestemmingsplan was een aantal zaken anders opgenomen dan in het vast te stellen plan is opgenomen. Bij de vaststelling wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Deze wijzigingen, die onderstaand puntsgewijs uiteen worden gezet, betreffen enerzijds aanvullingen in de redactie van de toelichting en regels ter verduidelijking en anderzijds wijzigingen door het hele plan door een aanpassing in het programma. Navolgende worden de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan per onderdeel (toelichting, regels en verbeelding) puntsgewijs weergegeven.

2.1 Toelichting

- Hoofdstuk 1. Inleiding
 - Paragraaf 1.1 Aanleiding

In deze paragraaf is een aanvulling gedaan ten aanzien van het beoogde woningbouwprogramma en de maatschappelijke dienstverlening die mogelijk worden gemaakt met het bestemmingsplan.

- Hoofdstuk 2. Planbeschrijving
 - Paragraaf 2.2. Toekomstige situatie

De toekomstige situatie is aangevuld met de volgende alinea:

Beoogd programma

Met het voorliggende plan wordt een gevarieerd programma beoogd van wonen in combinatie met enkele andere functies. Voor bouwvelden IV en V geldt dat er maximaal 250 woningen mogelijk worden gemaakt, voor verschillende doelgroepen. Daarnaast is het mogelijk om in de zuidoosthoek van bouwveld IV op de begane grond (eerste bouwlaag) een horecabedrijf van maximaal categorie 1 te exploiteren. Voor bouwveld VI geldt dat er maximaal 90 woningen mogelijk worden gemaakt, gericht op starters, studenten en jongeren. Het is tevens mogelijk de begane grond (eerste bouwlaag) van bouwveld VI te gebruiken voor maatschappelijke dienstverlening.

Lelystad heeft de behoefte om te groeien als stad, zowel kwalitatief als kwantitatief. Daarbij wordt gedacht dat het aantrekken en behouden van jongeren, studenten en hoger opgeleiden de stad vooruit helpt. Dit wordt onderstreept door hetgeen in het raadsakkoord is beschreven. Op enkele etages van bouwveld VI zijn studio's met eigen badkamer en keukenblokje voorzien en op elke etage met studio's ook een gemeenschappelijke ruimte gericht op jongeren waaronder studenten. Op de overige etages zijn appartementen voor starters voorzien, starters op de arbeidsmarkt in de leeftijd van 23 tot 35 jaar. In de plint is ruimte voor een maatschappelijk functie. Het gaat daarbij om dienstverlening door een instelling of bedrijf gericht op het verrichten van diensten in de gezondheidszorg, kinderopvang, onderwijs en dergelijke.

- Hoofdstuk 3. Beleidskader
 - Paragraaf 3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In deze paragraaf is het nieuwe (woningbouw)programma opgenomen.

- Paragraaf 3.3.1. Omgevingsvisie Lelystad

In deze paragraaf is het nieuwe woningbouwprogramma opgenomen.

- Paragraaf 3.3.2. Woonvisie 2022-2027 Een leven lang wonen in Lelystad

In deze paragraaf is het nieuwe woningbouwprogramma opgenomen.

- Hoofdstuk 4. Milieu- en omgevingsaspecten
 - Paragraaf 4.1 Milieueffectrapportage

In deze paragraaf is het nieuwe (woningbouw)programma opgenomen.

- Paragraaf 4.3 Water

De digitale watertoets die uit is gevoerd voor dit plan is aangepast en bijlage 4 waar in deze paragraaf naar verwezen wordt is dan ook vervangen.

Daarnaast is onder “*Vervuilingseenheden*” de tekst aangepast ten aanzien van het nieuwe woningbouwprogramma, waarbij het mogelijke aantal vervuilingseenheden voor dit plan is aangepast.

- Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit

In deze paragraaf is het nieuwe (woningbouw)programma opgenomen.

Tevens is een verantwoording opgenomen ten aanzien van het besluit gevoelige bestemmingen, omdat er in het nieuwe programma een gevoelige bestemming mogelijk wordt gemaakt in bouwveld VI.

- Paragraaf 4.7 Ecologie

In deze paragraaf is de verwijzing naar de resultaten van de AERIUS-berekening aangepast naar aanleiding van het nieuwe woningbouwprogramma. De bijlage van de berekening en de uitkomsten van de berekening zijn vervangen in deze paragraaf.

- Paragraaf 4.9 Externe veiligheid

In deze paragraaf zijn de uitkomsten van de aangepaste onderzoeken met betrekking tot externe veiligheid (Risicoberekening externe veiligheid spoor en Verantwoording groepsrisico) verwerkt. Tevens zijn de bijlagen vervangen in deze paragraaf.

- Paragraaf 4.11.1 Verkeer

De berekening van de verkeersintensiteit is aangepast op het nieuwe woningbouwprogramma. Daarnaast is een zinsnede toegevoegd met een nadere duiding van de toename aan verkeersintensiteit vanwege de woningen in veld VI voor starters, studenten en jongeren.

- Paragraaf 4.11.2 Parkeren

In deze paragraaf is de berekening van de parkeerbehoefte op woningbouwprogramma aangepast en is aanvullend onderbouwd waarom er voldaan kan worden aan de parkeerbehoefte.

- Hoofdstuk 5. Juridische planbeschrijving
 - Paragraaf 5.4 Wijze van bestemmen

In deze paragraaf zijn de wijzigingen in de regels nader beschreven in de opsomming en de toelichting onder ‘Wonen’. Het volgende is toegevoegd/aangevuld in de opsomming:

2. *“in tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan is, in het kader van rechtszekerheid en voorspelbaarheid van de ruimtelijke effecten, een maximum aantal woningen vastgelegd. Dit is gedaan door:

 - a. het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' waarbinnen het maximaal aantal woningen niet meer mag bedragen dan 250;
 - b. het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' waarbinnen het maximaal aantal woningen niet meer mag bedragen dan 90;*
4. *met het voorliggende plan wordt middels de aanduiding 'maatschappelijk' tevens de mogelijkheid geboden om op de begane grond van bouwveld VI ook een onderwijsinstelling mogelijk te maken.”*

- Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid
 - Paragraaf 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze paragraaf is onder het kopje ‘participatie’ aangevuld met de volgende passage:

Naar aanleiding van de voorgestelde ambtshalve wijzigingen van het ontwerp bestemmingsplan heeft de gemeente voor belanghebbenden en geïnteresseerden op 16 mei 2024 een extra participatie-/informatiebijeenkomst georganiseerd in de Burgerzaal van het Stadhuis. Deze bijeenkomst is door 10 omwonenden bezocht. Het verslag van deze participatie/informatiebijeenkomst is als bijlagen bij toelichting bijlage 14 opgenomen.

- Hoofdstuk 7. Procedure
 - Paragraaf 7.2 Ontwerpfase

Deze paragraaf is aangevuld met een tweetal tekstpassages.

De eerste passage gaat over de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, de (niet) binnengekomen zienswijzen en de voorliggende nota van wijzigingen.

De tweede passage gaat over het besluit hogere waarden.

2.2 Regels

- Artikel 1 Begrippen
 - In artikel 1.1 plan: het versienummer van het planidentificatienummer wordt gewijzigd van ‘OW01’ in ‘VG01’
- Artikel 2: Aanpassingen bestemmingsregels
 - Dit artikel is aangevuld/gewijzigd op de volgende onderdelen:
 - “Artikel 9.1 wordt aangevuld met d:
ter plaatse van de aanduiding ‘maatschappelijk’: tevens maatschappelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag;”
 - “Artikel 9.1 onder d t/m j wordt henummerd naar e t/m k.”
 - “Artikel 9.2.1 wordt aangevuld met onderdeel e:
ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - 2’ mag het aantal woningen niet meer bedragen dan 90;”

2.3 Verbeelding

Op de verbeelding is een tweetal aanduidingen toegevoegd.

Ter plaatse van bouwveld VI (noordoosthoek van het plangebied) worden de volgende aanduidingen toegevoegd:

- ‘specifieke vorm van wonen - 2’, waarbij de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - 1’ niet langer is opgenomen is voor bouwveld VI;
- ‘maatschappelijk’.

Tevens is het renvooi gewijzigd. Het planidentificatienummer is gewijzigd van ‘OW01’ naar ‘VG01’.

2.4 Bijlagen bij toelichting

De volgende bijlagen bij de toelichting zijn vervangen door een nieuwe/aangepaste versie of betreffen een nieuwe bijlage:

1. Bijlage 4 Digitale watertoets
2. Bijlage 7 AERIUS-berekening
3. Bijlage 8 Risicoberekening externe veiligheid spoor
4. Bijlage 9 Verantwoording groepsrisico
5. Bijlage 14 Verslag participatie Theaterkwartier en Turbolocatie 16 mei 2024
6. Bijlage 15 Nota van wijzigingen