Voorstel aan de raad

Nummer: 371

Portefeuille: D.A. Grimbergen
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:

Onderwerp: mogelijke onderzoekslocatie CPO

Voorgesteld besluit

1. Locatie Hoving aan te wijzen om te (laten) onderzoeken voor potentiële woningbouw rekening houdend met de recreatieve en natuurlijke omgeving.
2. Deze locatie bij gebleken geschiktheid te reserveren als CPO-locatie.

Urgentie Raad

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

Voorgaande besluitvorming

Op 8 maart 2022 werd de Woonvisie 2022- 2027 vastgesteld.

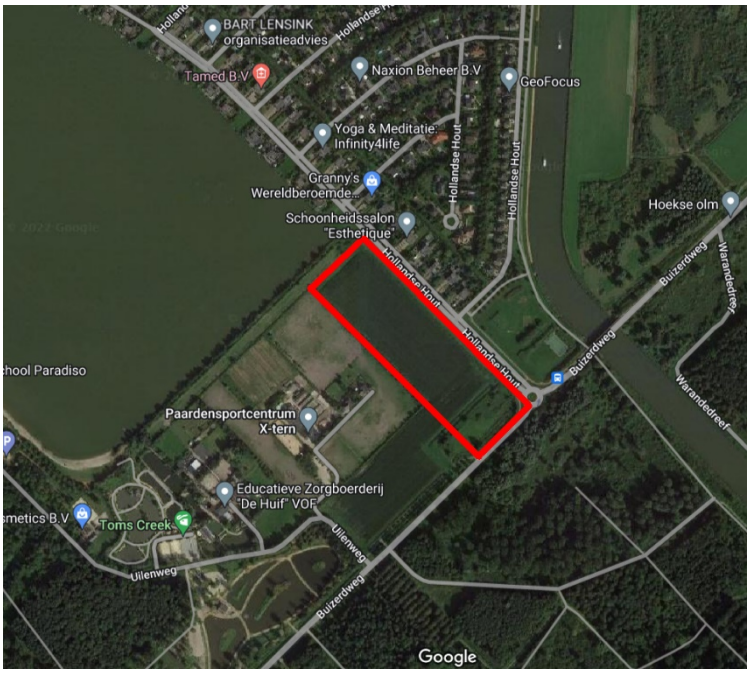
Inleiding

De raad heeft bij de vaststelling van de nieuwe Woonvisie op 8 maart jl een amendement aangenomen waarin aangegeven staat dat de Gemeente Lelystad ruimte wil bieden aan woonvormen als bijvoorbeeld collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en andere burgerinitiatieven. Als gemeente faciliteren we initiatiefgroepen. Gemeente Lelystad streeft naar het minimaal realiseren van 5 CPO's of soortgelijke projecten in de periode 2022-2025 en doen daarvoor jaarlijks in ieder geval 3 initiatieven een passende grondaanbieding om hun project te realiseren en informeren de raad met redenen omkleed als dit niet lukt.

In het raadsakkoord 2022-2026 staat opgenomen dat "bij nieuwbouw wordt gebouwd in de mix, met ruimte voor zelfbouw, CPO's en creatieve woonvormen".

Een initiatiefnemer heeft met instemming van de eigenaar zich gemeld met een CPO-initiatiefnemer om op zijn locatie een CPO-initiatief te laten realiseren: op de locatie Hoving (zie foto) gelegen aan Hollandse Hout-Buizerdweg.

Ondanks dat het gebied zich bevindt in de aanvliegroute voor de kiekendief naar haar foerageergebied is de initiatiefnemer toch op zoek naar een positieve grondhouding voor dit onderzoek.



Argumenten

1.Locatie Hoving aan te wijzen om te (laten) onderzoeken voor potentiële woningbouw rekening houdend met de recreatieve en natuurlijke omgeving.

1.1. Door deze locatie aan te wijzen voor onderzoek wordt tegemoet gekomen aan de ambitie van de raad.
Met het vaststellen van de Woonvisie is vormgegeven aan de bouwambitie van de gemeente. Met de aanwijzing van deze nader te onderzoeken locatie wordt invulling gegeven aan het raadsakkoord.

1.2. Door te onderzoeken of woningbouw mogelijk is, kan deze locatie mogelijk ingevuld worden, waarbij rekenging gehouden wordt met de recreatieve en natuurlijke omgeving.
Het gebied lijkt momenteel braak te liggen. Meermaals komen er vragen binnen van initiatiefnemers of hier gebouwd kan worden. Vanuit het publiek belang is het goed om naast de woningbouw ook te onderzoeken of er ruimte is voor recreatie. Door de mogelijkheden te onderzoeken kan een “onaffe” locatie mogelijk worden ingevuld.

1.3. Invulling van deze locatie als onderzoekslocatie voor woningbouw geeft invulling aan de opdracht tot het versnellen van de woningbouw in Lelystad conform de doelstelling van de Woonvisie.

2.Deze locatie bij gebleken geschiktheid te reserveren als CPO-locatie.

1.1. Door hier een CPO-initiatief toe te staan wordt invulling gegeven aan de uitvoering van de Woonvisie.
Er wordt al enige tijd ambtelijk gesproken met diverse CPO-groepen die graag een project zouden willen realiseren in Lelystad. Lange tijd heeft de gemeente hen niet kunnen helpen omdat er geen grond beschikbaar was. De initiatiefnemers hebben met de eigenaar van de grond een principeovereenkomst gesloten.

2.2. Door deze locatie te onderzoeken als CPO-locatie wordt meer draagvlak verwacht.
Door de initiatiefnemers is aangegeven dat zij de locatie willen gebruiken voor de invulling van een CPO-initiatief. Mogelijk dat hierdoor meer draagvlak van de omgeving wordt verkregen dan bij een reguliere woningbouw project. Een CPO is een constructie waarbij de toekomstige bewoners opdrachtgever zijn. Dit zorgt ervoor dat toekomstige bewoners meer invloed hebben op de ontwikkeling van een eigen woning en haar woonomgeving. Dit alles gebeurt zonder winstoogmerk en is uitsluitend voor zelfbewoning bedoeld.

Kanttekeningen

1.Locatie Hoving aan te wijzen om te (laten) onderzoeken voor potentiële woningbouw rekening houden met de recreatieve en natuurlijke omgeving.

1.1. Zolang er geen compensatiegebied is aangewezen voor de kiekendief waarmee de aanvliegroute komt te vervallen, is elke ontwikkeling op deze locatie onmogelijk.
Bij één van de eerste toetsingen van de locatie bleek dat deze locatie gelegen is onder de aanvliegroute naar het foerageergebied van de kiekendief in Warande.
Om de volgende deelgebieden in Warande te kunnen realiseren, moet er een alternatief foerageergebied aangewezen zijn voor de kiekendief.
Om wachttijd te besparen wordt voorgesteld om het onderzoek naar mogelijkheden van deze mogelijke woningbouwlocatie op te starten. Het risico voor de initiatiefnemers is dat onderzoek gedaan wordt zonder dat er een oplossing is voor de kiekendief.

1.2. Deze locatie is gelegen in het overgangsgebied van de stad naar het recreatiegebied.
Om op deze locatie überhaupt woningbouw mogelijk te maken, moet nog een adequaat antwoord worden gegeven op de invulling van de groene randzone als overgangsgebied van de stad naar Nationaal Park Nieuwland en de Oostvaardersplassen, de wensen en eisen van Natura 2000 en eventuele praktische bezwaren.

1.3. De locatie is in de Omgevingsvisie niet opgenomen als woningbouwlocatie.
In een op te starten onderzoekstraject door de initiatiefnemer c.q. eigenaar moet gekeken worden of deze belemmering opgeheven kan worden.

1.4. Instemming met voorliggend voorstel betekent niet dat er coûte que coûte een ontwikkeling op deze locatie plaats kan vinden.
Mocht onderzoek aantonen dat bebouwing niet mogelijk is en of mochten de plannen, ondanks een positieve grondhouding van de gemeente, niet voldoen aan de gestelde kaders van de gemeente of wanneer er onoverkomelijke bezwaren komen, voortvloeiend uit participatie, dan kan er geen woningbouw ontwikkeling plaatsvinden. Daarnaast zal ook de (financiële) haalbaarheid van het CPO project nog moeten worden onderzocht door de initiatiefnemers.

Financiën

Het initiatief op particuliere grond is ingediend door een externe partij. De te maken kosten voor onderzoeken en ontwikkeling van het gebied en wat daar al bij komt kijken (denk o.a. aan participatie en inzet van onderzoekbureaus) zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Vervolg

Wanneer de raad positief besluit wordt dit teruggekoppeld aan de initiatiefnemer en kan deze het onderzoek starten.

Bijlagen

geen

Lelystad, 22 november 2022

Het college van de gemeente Lelystad,

de loco secretaris,
D.T. de Blieck - Visser
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*