

Voorstel aan de raad

Nummer: 36

Portefeuille: J. Schoone
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.1 Ruimtelijke ordening

Onderwerp: Besluitvorming vaststelling bestemmingsplan Warande - Klein Nooten

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Warande - Klein Nooten' ongewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan bestaat uit, de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0995.BP00087-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basis registratie grootschalige topografie d.d. 14-04-2021.
2. Te verklaren dat op dit vast te stellen bestemmingsplan de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het Beeldregieplan Warande – Deelgebied 1 Klein Nooten ongewijzigd vast te stellen en deze onderdeel te laten uitmaken van de Welstandsnota;

Urgentie Raad

Dit voorstel moet uiterlijk besloten zijn in de raadsvergadering van 8 februari 2022 omdat deze gemeenteraad kennis heeft genomen van dit bestemmingsplan waarbij wijzigingen zijn doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan. Om de snelheid van woningbouw in Lelystad te garanderen is een oordeel van deze raad gewenst.

Samenvatting

Gemeente Lelystad is voornemens om in het gebied Warande - Klein Nooten een woongebied te bestemmen voor 115 woningen. In bestemmingsplan Warande fase 1 (2021) staat dit gebied aangeduid als 'Wonen - Uit te werken bestemming' (W-U).

Bestemmingsplan Warande – Klein Nooten voorziet in een actueel toetsingskader en directe bouwtitel voor de ontwikkeling van het woongebied. Daarnaast is er ook een Beeldregieplan (Beeldregieplan Warande - deelgebied 1 Klein Nooten) voor dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Warande - Klein Nooten' heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, van 21 oktober 2021 tot en met 1 december 2021. Gedurende deze periode kon er door een ieder een zienswijze tegen het ontwerpplan worden ingediend. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Bij de vaststelling worden daarom geen wijzigingen voorgesteld. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan (ongewijzigd) vast te stellen.

Voorgaande besluitvorming

In 2016 heeft het college de nota "Woonvisie Lelystad 2016-2020 Samen aan de slag" vastgesteld. In deze nota wordt onder andere ingegaan op twee hoofdthema's 'Goede en betaalbare woningen voor iedereen' en 'Goede woningen in prettige en gewilde wijken'. Het voorliggende bestemmingsplan geeft uitvoering aan deze hoofdthema's.

Op 25 februari 2010 heeft uw raad bestemmingsplan Bestemmingsplan Warande fase 1 vastgesteld waarin de locatie van Klein Nooten is aangewezen als 'Wonen - Uit te werken bestemming' (W-U).

Het college heeft op 8 juni 2021 het concept ontwerp bestemmingsplan Warande – Klein Nooten vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg en uw raad voorgesteld om de 'Vroegtijdige Betrokkenheid Raad' (VBR) voor het bestemmingsplan 'Warande - Klein Nooten' vast te stellen.

Uw raad heeft op 5 oktober 2021 deze checklist Vroegtijdige Betrokkenheid Raad vastgesteld. In het raadsvoorstel wordt bestemmingsplan 'Warande - Klein Nooten' beschreven en zijn wijzigingen t.a.v. Tiny Houses in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

Op 12 oktober 2021 heeft het college het ontwerp bestemmingsplan vrijgegeven voor terinzagelegging (start van de formele wettelijke procedure).

Inleiding

Op het plangebied is het bestemmingsplan Lelystad Warande fase 1 (2010) van toepassing. Dit voorliggende plan betreft een deel van 'Wonen - Uit te werken bestemming' (W-U), om te voorzien in een directe bouwtitel. De voor 'Wonen - Uit te werken bestemming' (W-U) aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, in samenhang met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Er is in dat plan een maximum totaal aantal woningen opgenomen (2.253 woningen). Voor eerdere delen van W-U zijn reeds plannen gemaakt.

Hier is echter een (kleine) gedeeltelijke herziening van het geldende regime aan de orde, omdat de ontwikkeling van het gebied een kleindeels andere stedenbouwkundige benadering vroeg. Het type woningen is aangepast. Daardoor ook het aantal woningen, nu 115 en de parkeernorm is anders. Hierdoor werden de verplichte regels - voor een uitwerkingsplan - in het moederplan overschreden. Overigens zijn maar drie bestemming aan de orde, namelijk "Woongebied", "Water" en "Bos".

Het nieuwe bestemmingsplan geeft vorm aan deze herziening en maakt de beoogde ontwikkeling mogelijk.

Doel

Na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan medewerking worden verleend aan omgevingsvergunningen voor de bouw van de 115 woningen in Warande – Klein Nooten.

Na vaststelling van het beeldregieplan geldt dit beeldregieplan als onderdeel van de welstandsnota waaraan bouwplannen worden getoetst op redelijke eisen van welstand en kan de ruimtelijke kwaliteit van de nieuw te bouwen woongebouwen in Warande – deelgebied 1 Klein Nooten worden geborgd

Argumenten

1. Het bestemmingsplan 'Warande - Klein Nooten' ongewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan bestaat uit, de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0995.BP00087-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basis registratie grootschalige topografie d.d. 14-04-2021.

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

Het besluit omtrent het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende (wettelijke) stap in de procedure na de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend en er ook geen ambtshalve wijzigingen zijn, wordt u raad voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Op grond van het bepaald in artikel 1.2.4 Bro wordt bij het besluit tot vaststelling aangegeven welke ondergrond is gebruikt.

2. Te verklaren dat op dit vast te stellen bestemmingsplan de Crisis- en herstelwet van toepassing is;

De Crisis van herstelwet is van toepassing.

Op dit bestemmingsplan wordt door uw raad de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing verklaard omdat hierdoor de procedure voor het bestemmingsplan wordt versneld.

Zo kunnen belanghebbenden die tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in beroep gaan, geen uitstel voor hun inhoudelijke beroepsgronden meer krijgen. Zij moeten tijdens de beroepstermijn hun inhoudelijke beroepsgronden aanvoeren. Verder bepaalt deze wet dat de bestuursrechter beroepen versneld moet behandelen en binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen.

De ontwikkeling van Warande – Klein Nooten valt onder de categorieën die zijn aangewezen in bijlage 1 (artikel 3.1.Chw). Het gaat in dit geval om een project voor de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied. De wet schrijft voor om expliciet, zowel in het plan als in de publicatie, te vermelden dat deze wet van toepassing is.

3. Geen exploitatieplan vast te stellen

Geen exploitatieplan vaststellen

Het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is bij dit bestemmingsplan niet noodzakelijk omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plangebied Warande fase 1 begrepen gronden anderszins is verzekerd, namelijk via gronduitgifte door de gemeente. Deze wijze van verhaal van kosten is ook van toepassing op het bestemmingsplan Warande – Klein Nooten.

4. Het Beeldregieplan Warande – Deelgebied 1 Klein Nooten ongewijzigd vast te stellen en deze onderdeel te laten uitmaken van de Welstandsnota;

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

Het besluit tot vaststelling van het Beeldregieplan is de volgende en laatste stap.

Het Beeldregieplan wordt vastgesteld in het kader van de inspraakprocedure op basis van de Inspraakverordening Lelystad 2008. Nu er geen inspraakreacties op het ontwerp Beeldregieplan zijn ingediend behoeft er geen eindverslag van de inspraak aan uw raad te worden voorgelegd en kan uw raad het Beeldregieplan ongewijzigd vast stellen.. Bezwaar en beroep zijn tegen een beeldregieplan niet mogelijk.

Kanttekeningen

Geen

Financiën

In hoofdstuk 8 van de toelichting van het bestemmingsplan is een beschrijving van de financiële aspecten opgenomen.

Het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is bij dit bestemmingsplan niet noodzakelijk omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plangebied Warande fase 1 begrepen gronden anderszins is verzekerd, namelijk via gronduitgifte door de gemeente. Deze wijze van verhaal van kosten is ook van toepassing op het bestemmingsplan Warande – Klein Nooten.

Vervolg

Conform de bepalingen in de Wro en de Awb wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Warande - Klein Nooten gepubliceerd in het Gemeentebled en de Flevopost, en met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Nu er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpplan en het ontwerpplan ongewijzigd wordt vastgesteld,

kan alleen een belanghebbende die kan aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze naar voren te brengen beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

- Toelichting en Regels
- Kaart

Lelystad, 4 januari 2022

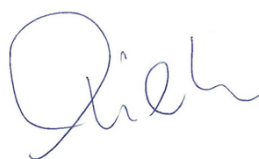
Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a horizontal line and a small flourish.

A.N. van den Bergh

de burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, starting with a large 'Q' followed by 'ieh' and a long horizontal stroke.

A.E.H. Baltus