Voorstel aan de raad

Nummer: 24.127

Portefeuille:	P. van Dijk
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.1 Ruimtelijke ordening

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Warande- De Elzen

Voorgesteld besluit

1. De ‘Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’, met de daarin voorgestelde (ambtshalve) wijzigingen, vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Warande-De Elzen gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0995.BP21003-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Urgentie Raad

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

Voorgaande besluitvorming

Op 11 juli 2023 is de raad middels een informatienota geïnformeerd over het besluitvormingstraject rondom het bestemmingsplan ‘Warande – De Elzen’.

Inleiding

Het woongebied De Elzen in Warande vormt het laatste onderdeel van deelplan 3 en tevens het laatste onderdeel van het 1e deelgebied. De Elzen heeft in totaal een omvang van ongeveer 4,8 hectare. De woonbuurt wordt begrensd door de Torenvalktocht, Zeearendtocht, de waterplas van Het Eiland en het Elzenpark. Voor dit gebied is door de gemeente een stedenbouwkundig plan ontwikkeld. Het stedenbouwkundig ontwerp is gebaseerd op basis van de door het college vastgestelde ‘Nota van uitgangspunten De Elzen’ op 25 oktober 2022.



Ligging van *Warande – De Elzen* (rode stip)

De bestaande bestemmingsplanregels komen niet overeen met het gewenste stedenbouwkundig ontwerp. Samengevat gaat het om de volgende elementen:

- de geprojecteerde groene verbindingszone past niet binnen de gebruiksmogelijkheden van de geldende bestemming ‘Wonen’;
- op een paar plekken zijn de te realiseren bouwkavels van woningen deels in de bestemming ‘Bos’ geprojecteerd;
- in het centrale deel van het woongebied is extra flexibiliteit in de bouwmogelijkheden gewenst. De bedoeling is dat hier een CPO-initiatief de ruimte krijgt om naar eigen wensen woningen (en bijbehorende collectieve voorzieningen) te kunnen realiseren;
- er is extra sturing noodzakelijk om de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit te kunnen behalen (o.a. t.b.v. parkeren, ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte).

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de gewenste stedenbouwkundige opzet van De Elzen mogelijk.

Argumenten

1. De ‘Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’, met de daarin voorgestelde (ambtshalve) wijzigingen, vast te stellen;

De raad moet een standpunt innemen inzake wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. In de ‘Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’ zijn de ambtshalve wijzigingen genoemd en waarop deze veranderingen betrekking hebben. Het betreffen zowel wijzigingen als aanvullingen in de regels als in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

2. Het bestemmingsplan Warande-De Elzen gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0995.BP21003-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen vast te stellen;

De raad dient als bevoegd orgaan een besluit omtrent vaststelling te nemen.
Het besluit omtrent het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende (wettelijke) stap in de procedure na de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. De wijzigingen worden nader beschreven in de ‘Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’.

3. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is bij dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Het plan past binnen de vastgestelde grex Warande 1e deelgebied. De kosten worden gedekt door de grondopbrengsten van de verkoop van de kavels.

Kanttekeningen

Geen.

Financiën

De Elzen wordt uitgegeven aan een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Daarnaast betreft het particuliere kavels. Er is geen sprake van een projectmatige ontwikkeling. Het plan past binnen de vastgestelde grex Warande 1e deelgebied. De kosten worden gedekt door de grondopbrengsten van de verkoop van de kavels. Het project is zodoende financieel haalbaar.

Vervolg

Conform de bepalingen in de Wro en de Awb wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan gepubliceerd in de Staatcourant en de Flevopost, en met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Degenen die tijdig een zienswijze hebben ingediend kunnen in hoger beroep bij de Raad van State, belanghebbenden kunnen ook in beroep voor zover het plan gewijzigd is vastgesteld.

Na vaststelling zal er voor het CPO een passende partij gezocht worden. Dit is hiermee de 1e locatie in 2024 die voor een CPO ontwikkeling in de markt gezet zal worden. Ook de particuliere kavels en de eventuele projectmatige kavels worden dan in de markt gezet. In Warande wordt gewerkt met een openbare inschrijving en bij meerdere belangstellenden voor dezelfde kavel wordt er door de notaris geloot.

Bijlagen

- Bestemmingsplan Warande-De Elzen inclusief verbeelding
- Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Lelystad, 2 april 2024

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
J.S.W. Ozenga
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*