Voorstel aan de raad

Nummer: 158

Portefeuille:	Wmo, duurzaamheid, sport en bewegen, vitaliteit en gezondheid, ruimtelijk stedelijke ontwikkeling en omgevingswet en p&o
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.1 Ruimtelijke ordening

Onderwerp:
Vroegtijdige betrokkenheid raad/Bp Warande Klein Nooten

Voorgesteld besluit

De checklist Vroegtijdige Betrokkenheid Raad (VBR) voor het bestemmingsplan Warande Klein Noten vast te stellen.

Urgentie Raad

Als het bestemmingsplan niet dit jaar wordt vastgesteld kan de gemeente dit jaar geen grond uitgeven in Warande. En wordt dus ook niet aan de afgesproken 100 woningen per jaar voldaan. Daarom is het noodzakelijk dat de raad het voorliggende besluit op korte termijn neemt.

Samenvatting

Aangezien het college wenst te voldoen aan het vastgestelde woningbouwprogramma, is het noodzakelijk dat de raad het voorliggende besluit neemt. Daarmee kan de procedure voor de woningbouw Warande Klein Nooten (formeel-juridisch) worden gestart.

Voorgaande besluitvorming

Op 15 oktober 2013 heeft de raad besloten (raadsbesluit A13-03614) een werkwijze verplicht te stellen, waarmee de raad wordt geïnformeerd over een planontwikkeling.

Inleiding

Oorspronkelijk zou sprake zijn van een uitwerkingsplan voor de stedenbouwkundige planontwikkeling. Het bestemmingsplan Warande Klein Nooten is echter als bestemmingsplan tot stand gekomen, omdat de ontwikkeling niet in overeenstemming is met de verplichte uitwerkingsregels. *Het type woningen is aangepast, daardoor ook het aantal woningen en de parkeernorm*.
Als een ontwikkeling dan niet binnen die uitwerkingsregels valt, dan moet de gemeenteraad een (in dit geval: gedeeltelijke) herziening van de oorspronkelijke regels vast stellen.

Doel

De raad kan op deze wijze voortijdig op gewenste punten eventueel opmerkingen maken en wensen te kennen geven als “opdrachtgever” alvorens als laatste fase wordt gestart met de formele procedure voor besluitvorming over vaststelling.

Argumenten

1. Het gebruik van een door de raad vastgestelde checklist betreffende de opstelling van bestemmingsplannen is conform het genoemde besluit van 15 oktober 2013.

1a. Via de checklist en het overzicht van relevante wijzigingen wordt de raad vroegtijdig geïnformeerd over de aanpassing van het “oude” regels.

Toelichting:
het betreft hier de uitvoering van een besluit van de raad zelf, hetgeen inhoudt dat de raad wordt geïnformeerd inzake een planontwikkeling en uiteindelijke vaststelling van een gedeeltelijke herziening van een bestemmingsplan. Het is van belang dat de raad nu een besluit neemt, zodat de gemeente in het spoor blijft van de opdracht om woningen te bouwen.Ook dit plan levert een zeer belangrijke bijdrage aan de opdracht van de raad zelf: bouw op verantwoorde wijze zo snel mogelijk zo veel mogelijk woningen. Het partiele bestemmingsplan moet ook zo snel als mogelijk worden vastgesteld om op (bouw-)tempo te kunnen blijven Hoewel Lelystad de hoogste prioriteit geeft aan woningbouwontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied (onder meer het Lelycentre en Stadshart/Theaterkwartier), zijn de mogelijkheden voor uitbreiding van binnenstedelijke woningen beperkt en moeten de meeste nieuwe woningen buiten bestaand gebied gerealiseerd worden.
Het plangebied vormt onderdeel van de wijk Warande, die vanuit Woonvisie 2016 en Structuurvisie 2023 een belangrijk focusgebied is om te voldoen aan de bouw opdracht

Kanttekeningen

--

Financiën

--

Vervolg

Voortgangsstappen van het bestemmingsplan zijn:
-***vooroverleg*** (zes weken) wordt gepleegd met buitengemeentelijke instanties (voorbereidingsfase);
- college ***standpuntbepaling*** op hierboven genoemde reacties
- ***bekendmaken*** van een ontwerp van het bestemmingsplan;
- ***terinzageleggen*** van het ontwerp voor evt. zienswijzenindiening;
- ***raadsbesluitvorming*** omtrent vaststelling, op voorstel college.

Bijlagen

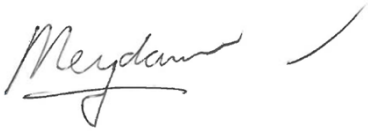
-Tekstuele uitsnede uit conceptplan
-Checklist

Lelystad, 11 mei 2021

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris, de burgemeester,





A. Schepers mr. H.M. Meijdam

Bijlagen

A. Uitsnede Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Warande is een van de grotere uitbreidingswijken van Lelystad. In totaal is voorzien in een uitbreiding van 3.500 à 4.000 woningen. Ten behoeve de uitbreiding heeft de gemeente de stedenbouwkundige opzet voor de wijk neergelegd in 'Warande, Ontwikkelingsplan voor Lelystad-Zuid' (2003), waarna in 2010 'Warande 2.0 herzien ontwikkelingsplan 2009' werd vastgesteld. In deze plannen is de opzet voor de wijk globaal aangegeven, omdat de realisatie over een lange periode is voorzien. Voor het grootse deel van dit gebied geldt een uit te werken bestemming.
Inmiddels is voorzien in 10.000 woningen in de woningbouwplannen.

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.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

De wijk Warande ligt op de overgang van stad naar natuur, en van land naar water:
- de stad: de Landstrekenwijk, de Campus en het bedrijventerrein Flevopoort;
- de natuur: de Oostvaardersplassen en de Hollandse Hout;
- het land: de landbouw (ten zuiden en oosten);
- het water: het Markermeer.

Met het bestemmingsplan Warande en daarop volgende gedeeltelijke herziening deelgebied 1 Warande (postzegels) werd woningbouwontwikkeling op deze locatie mogelijk gemaakt. Het voorliggende bestemmingsplan Warande Klein Nooten maakt meer woningen op deze locatie mogelijk.
Het betreft hier een gebied dat bij Warande fase 1 deel uitmaakt van een uit te werken bestemming "Wonen", die geldt voor een groot gedeelte van het plangebied. Dat betekent feitelijk dat de bestemming globaal is en dus niet zonder ruimtelijke procedure gebouwd kan worden.
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 en de parkeernorm*.
Hierdoor werden de verplichte regels - voor een uitwerkingsplan - in het moederplan overschreden.
Overigens is maar één bestemming aan de orde, namelijk "Woongebied".

Hoofdstuk 7 Planuitgangspunten

Woongebied

Binnen de bestemming Woongebied is in een tabel per woningtype (vrijstaand, twee-onder-één-kap, en rijenwoningen), een aantal eisen vastgelegd. De afstand van de hoofdgebouwen tot de voorste perceelgrens én de zijdelingse perceelgrenzen grenzend aan het openbaar gebied zijn niet opgenomen in de tabel, maar worden bepaald door het bouwvlak dat is aangegeven in de verbeelding.

Bij woningtype 1 (rijwoningen) bedraagt de minimale afstand tot de voorste perceelgrens 2,5 meter. de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt bij hoekwoningen 1,5 meter.

Bij woningtype 2 (twee-onder-één-kap) én woningtype 3 (vrijstaand) bedraagt de minimale afstand tot de voorste perceelgrens 4,0 meter.De afstanden van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen niet grenzend aan openbaar gebied zijn geregeld in de tabel. De afstanden van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen ter plaatse van het openbaar gebied zijn opgenomen in de verbeelding. De minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 3,0 meter.

Bij woningtype 4 (Tiny Houses) gaat het om vrijstaande woningen op relatief kleine kavels. Vanwege de relatief kleine kavelmaten zijn specifieke afmetingen voor dit woningtype bepaald. De minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 2,5 meter. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen niet grenzend aan openbaar gebied zijn geregeld in de tabel. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen ter plaatse van het openbaar gebied zijn opgenomen in de verbeelding. De minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 2,0 meter.

Bij de situering van woningtype 2, woningtype 3 en woningtype 4 dient tevens rekening te worden gehouden met voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein. Hiervoor wordt verwezen naar de parkeerregels.

Voor alle woningtypen geldt dat hoofdgebouwen moeten worden afgedekt met een kap. De maximale goothoogte van de kap en de maximale bouwhoogte (= nokhoogte) is opgenomen in de verbeelding. De minimale en maximale dakhellingen zijn per woningtype geregeld in de tabel.

Voorts zijn een aantal binnenplanse afwijkingen opgenomen, waarbij onder voorwaarden kan worden afgeweken van bepaalde afmetingen en percentages.

Voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bed-and-breakfast is aangesloten op de gebruikelijke mogelijkheden in Lelystad.

Tevens is een regeling opgenomen voor bijbehorende bouwwerken op het achtererfgebied en voor enkele bouwwerken vóór de voorgevel. Dit is een standaard regeling passend bij de situatie in Lelystad. dat aansluit bij de aard van de regeling voor de hoofdgebouwen. Voorts is de in gemeente gebruikelijke regeling voor "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" opgenomen

Hoofdstuk 8 Planbeschrijving

Hoofdopzet

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit vijf bouwblokken waarin zoveel mogelijk vrijstaande woningen georiënteerd zijn op het Esdoornpark, langs de Orchideelaan/Torenvalktocht en langs de Zonnedauwlaan. Eén groen opgezette, brede woonstraat fungeert straks als heldere toegang tot het nieuwe buurtje en vormt de entree naar het Esdoornpark. Deze straat wordt begeleid met rijwoningen.

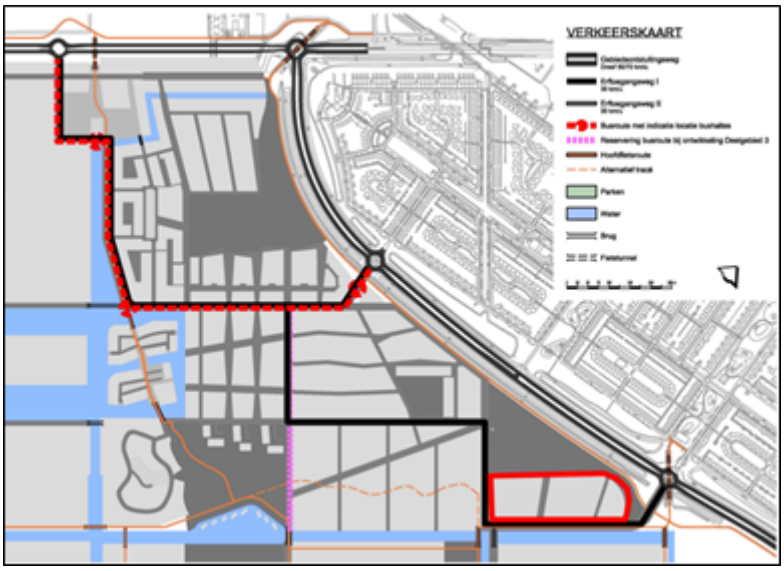
Een tweede woonstraat tussen de Orchideelaan en het Esdoornpark wordt naast vrijstaande woningen bestemd ten behoeve van vrijstaande Tiny Houses.

De woonstraat parallel aan de Orchideelaan wordt bestemd voor twee-onder-één-kapwoningen. Tevens wordt dit woningtype toegepast als overgang van de vrijstaande woningen naar de rijwoningen.

Lelystad profileert zich steeds meer als hoofdstad van de Nieuwe Natuur. In de nieuwe hoofdopzet kunnen veel huishoudens profiteren van de groene en blauwe kwaliteiten van Warande en wordt met name aan de randen een lommerrijk bebouwingsbeeld gecreëerd.

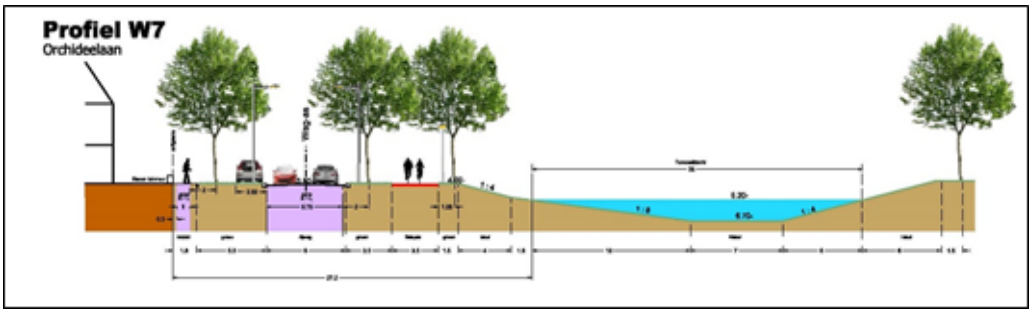
Verkeer, parkeren en inrichting openbare ruimte

De Nooten wordt per auto ontsloten vanuit de Larserdreef en de Orchideelaan. Het woongebied ligt op het kruispunt van de bestaande fietsroute langs de Larserdreef en de nog te realiseren hoofdfietsroute langs de Torenvalktocht. De Orchideelaan (Profiel W7) vormt de gebiedsontsluitingsweg voor zowel auto als fiets. Bomenrijen zorgen voor de begeleiding van het auto- en fietsverkeer. Tussen de bouwblokken bevinden zich de woonstraten. Het profiel voor de standaard woonstraat (Sn1), is ten opzichte van het eerder vastgestelde woonstraat-profiel gewijzigd. De doorwortelbare ruimte voor bomen is vergroot, zodat er betere groeiomstandigheden voor de bomen ontstaan. Tevens wordt de rijweg iets breder om te kunnen voldoen aan de nieuwe verkeerskundige eisen. De woonstraten krijgen een breedte van 10,20 meter. Bij deze breedte is het mogelijk om goede heestervakken met bomen te creëren. Dit draagt bij aan een aantrekkelijke woonomgeving en is bovendien klimaat-adaptief. De straat kan dan meer water bergen en er is meer schaduw.

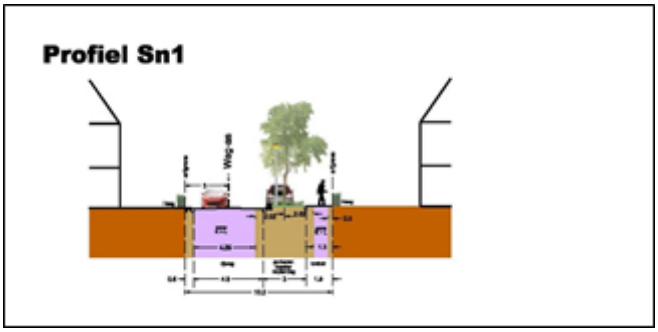


Ontsluitingsstructuur Warande Deelgebied 1 (afkomstig uit Toolbox Warande) en rood omkaderd woningbouw Klein Nooten.

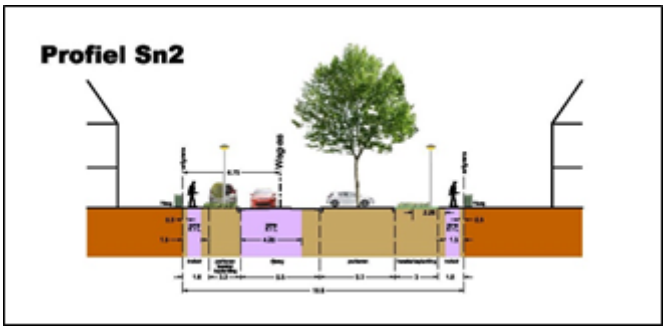
Een brede woonstraat (Sn2) vormt de toegang tot Klein Nooten en krijgt een groenstrook in het midden met ruimte voor grote bomen en daartussen haaks parkeren. De openbare ruimte wordt verder uitgewerkt conform het principe duurzaam veilig, zoals aangegeven in de vastgestelde Toolbox Warande, Deelgebied 1.



Dwarsprofiel van gebiedsontsluiting Orchideelaan (W7), met begeleidende bomenrij en vrijliggend fietspad.



Dwarsprofiel van standaard woonstraat (Sn1), met ruimte voor plantvakken met kleine bomen aan één zijde van de straat.



Dwarsprofiel van de brede woonstraat (Sn2) met in het midden ruimte voor een groenstrook met grote bomen en daartussen haaks parkeren.



Stedenbouwkundig plan Klein Nooten

B. Checklist

Checklist mogelijkheden Vroegtijdige Betrokkenheid van de Raad (VBR)

Voor de totstandkoming van ruimtelijke plannen gelden wettelijke procedures. Aanvullend daarop kan de raad op diverse momenten worden betrokken c.q. geïnformeerd.

Met betrekking tot Bestemmingsplan *Warande Klein Nooten* wordt op de volgende wijze voorzien in een vroegtijdige betrokkenheid van de raad:

Vóór het starten van de procedure

X ~~Wel~~ / geen* startnota

0 Het houden van een hoorzitting / hoorzittingen door de raad

0 Het houden van een hoorzitting / hoorzittingen door het college

0 Het opstellen van kaders vooraf (door de raad) die door de raad worden vastgesteld

0 Het opstellen van kaders vooraf (door het college) die door de raad worden vastgesteld

Na het starten van de procedure

0 Het programma van eisen wordt ter informatie aangeboden aan de raad

0 Het programma van eisen wordt gepresenteerd voor de raad

0 Het programma van eisen wordt vastgesteld door de raad

0 De scenariokeuze wordt ter informatie aangeboden aan de raad

0 De scenariokeuze wordt gepresenteerd voor de raad

0 De scenariokeuze wordt vastgesteld door de raad

0 Het stedenbouwkundig plan wordt ter informatie aangeboden aan de raad

0 Het stedenbouwkundig plan wordt gepresenteerd voor de raad

X ~~Wel~~ / geen* voorontwerp van het plan

0 Het voorontwerp van het plan wordt ter informatie aangeboden aan de raad

0 Het ontwerpplan wordt ter informatie aangeboden aan de raad

Een overzicht van de paar relevante wijzigingen ten opzichte van het oude plan is in de bijbehorend raadsvoorstel (onder Inleiding) aangegeven.

* = doorstrepen wat niet van toepassing is