

Voorstel aan de raad

Nummer: 273

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:
Raadsbesluit Checklist vroegtijdige betrokkenheid raad ontwerpbestemmingsplan Warande - Klein Nooten

Vorgesteld besluit

Het raadsbesluit van 6 juli 2021 'Checklist vroegtijdige betrokkenheid raad' m.b.t. ontwerpbestemmingsplan Warande – Klein Nooten dat het college oproept een startnota op te stellen, in te trekken en het ontwerpbestemmingsplan verder in procedure te brengen zonder Tiny Houses.

Urgentie Raad

Om de opgave van 100 woningen per jaar in Warande te realiseren dient het bestemmingsplan Warande - Klein Nooten dit jaar onherroepelijk vastgesteld te zijn. Met het raadsbesluit van 6 juli jl. inzake de startnota voor het bestemmingsplan zal verder vertraging ontstaan in de planologische procedure voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de daarmee planologisch mogelijk gemaakte woningbouw.

Samenvatting

Het raadsbesluit inzake de 'Checklist vroegtijdige betrokkenheid raad' voor het bestemmingsplan Warande - Klein Nooten roept het college op een startnota op te stellen alvorens bestemmingsplan Klein Nooten in procedure te brengen. Het besluit om een startnota voorgelegd te krijgen komt voort uit de wens de richtlijnen van de Raad voor Tiny Housing opnieuw te overwegen. Daarnaast gaat het over afspraken over het toepassen van de juiste parkeernorm.

Het aantal parkeerplaatsen is aangepast in het bestemmingsplan omdat er andere woningtypes zijn toegevoegd, niet omdat de parkeernorm zelf is veranderd. De parkeernorm is nog dezelfde als in heel Warande het geval is.

De discussie over de richtlijnen voor Tiny Houses kan niet ten koste gaan van het beoogde tempo voor de woningbouw. Om aan de opdracht voor 100 woningen per jaar in Warande te kunnen voldoen is dit jaar een vastgesteld bestemmingsplan Klein Nooten nodig. Het is niet wenselijk om voor een mogelijke discussie over 9 woningen een vertraging van het totale project van 109 woningen op te lopen.

Om onnodige vertragingen in de planologische procedure te voorkomen, stelt het college voor het betreffende raadsbesluit van 6 juli 2021 in te trekken. Het college stelt verder de Raad voor om het bestemmingsplan verder in procedure te brengen waarbij de 9 kavels voor Tiny Houses worden

vervangen door 3 kavels voor vrijstaande woningen. Hierdoor kan het bestemmingsplan doorgang vinden en kan er separaat een discussie over de richtlijnen van Tiny Houses plaats vinden.

Voorgaande besluitvorming

Op 6 juli 2021 heeft de raad de Checklist Vroegtijdige betrokkenheid raad inzake het concept ontwerp bestemmingsplan Warande - Klein Nooten middels een amendement gewijzigd vastgesteld.

Inleiding

Tijdens de behandeling door de raad op 6 juli jl. van de 'Checklist Vroegtijdige betrokkenheid raad' met betrekking tot bestemmingsplan Warande - Klein Nooten heeft de raad besloten dat het college eerst een startnota moet opstellen, voordat dit bestemmingsplan verder in procedure kan worden gebracht.

Doel

Het raadsbesluit in te trekken, aangezien hetgeen met het raadsbesluit beoogd wordt, te weten het toepassen van de parkeernorm, reeds planologisch is geregeld in het als bijlage toegevoegde concept van het ontwerpbestemmingsplan.

Prioriteit geven aan de totale woningbouwopgave. De discussie over de richtlijnen voor de Tiny Houses kan niet ten koste gaan van het beoogde tempo voor de woningbouw. Derhalve wordt de bestemmingsplanprocedure voortgezet zonder de 9 Tiny Houses.

Argumenten

1. De raad voor te stellen het raadsbesluit van 6 juli 2021 Checklist vroegtijdige betrokkenheid raad ontwerpbestemmingsplan Warande – Klein Nooten dat het college oproept een startnota op te stellen, in te trekken en het ontwerpbestemmingsplan verder in procedure te brengen zonder Tiny Houses.

1.1. Prioriteit voor totale woningbouwopgave

Als de richtlijnen voor Tiny Houses opnieuw ter discussie komen betekent dit dat het proces stil komt te liggen. Om eventuele nieuwe richtlijnen te verwerken in een plan betekent dit dat het hele planproces opnieuw moet worden opgestart. Om aan de opdracht voor 100 woningen per jaar in Warande te kunnen voldoen is dit jaar een vastgesteld bestemmingsplan Klein Nooten nodig. Door de Tiny Houses uit het programma van Klein Nooten te halen, kan door de raad de discussie gevoerd worden over de richtlijnen voor Tiny Houses, zonder dat er oponthoud ontstaat in de procedure voor het plan Klein Nooten.

De discussie over de richtlijnen voor Tiny Houses kan niet ten koste gaan van het beoogde tempo voor de woningbouw. Het is niet wenselijk om voor een mogelijke discussie over 9 woningen een vertraging van het totale project van 109 woningen op te lopen.

1.2. In het bestemmingsplan was al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

In het bestemmingsplan was al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de 9 Tiny Houses om te zetten naar 3 vrijstaande woningen. Dit wordt nu bij recht in het plan opgenomen en de 9 Tiny Houses vervallen voor Klein Nooten.

- 1.3. *Aanpassing van de parkeernorm in een startnota is niet nodig omdat de parkeernorm in dit ontwerpbestemmingsplan niet afwijkt van het door de raad vastgestelde parkeerbeleid waarin deze parkeernorm is opgenomen. Wel is de parkeernorm in het bestemmingsplan uitgebreid.*

In een eerdere versie van het bestemmingsplan werd gesproken over alleen vrijstaande woningen, daar hoort een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning bij. Aangezien er in het nu voorliggende plan bouwmogelijkheden zijn opgenomen voor meerdere woningtypes, zijn ook rijwoningen en twee-onder-één kap woningen toegevoegd.

Een twee-onder-één kap woning heeft een parkeernorm van 1,8 en een rijwoning 1,6 parkeerplaats per woning. De parkeernorm is aangepast in het bestemmingsplan omdat er andere woningtypes zijn toegevoegd aan het plan, niet omdat de parkeernorm zelf is veranderd. De parkeernorm is nog dezelfde als in heel Warande het geval is.

Kanttekeningen

Geen

Financiën

Als er dit jaar geen vastgesteld bestemmingsplan voor Klein Nooten ligt kunnen de kavels niet uitgegeven worden aan ontwikkelaars en particuliere kavelkopers, en kunnen er geen omgevingsvergunningen worden verleend, waardoor de inkomsten voor de kavels een jaar later bij de gemeente binnen komen.

Vervolg

Na intrekken van het raadsbesluit van 6 juli 2021 zal het stedenbouwkundige plan en het bestemmingsplan worden aangepast. De 9 Tiny Houses worden uit het plan gehaald en hiervoor komen 3 vrijstaande woningen terug. Het proces van besluitvorming voor het bestemmingsplan Warande – Klein Nooten zal daarna worden hervat met het zo spoedig mogelijk ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlagen

- Ontwerp bestemmingsplan Warande - Klein Nooten (NB dit is nog de oude versie inclusief de Tiny Houses).
- Richtlijnen Tiny Houses van 2017

Lelystad, 7 september 2021

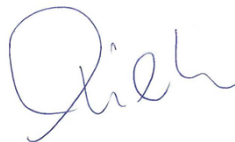
Het college van de gemeente Lelystad,

de loco secretaris,

de burgemeester,



D.T. de Blicke-Visser



A.E.H. Baltus