

Voorstel aan de raad

Nummer: 190

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

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Warande - Groot Nooten

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Warande - Groot Nooten gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand NLIMR0.0995.BP00093-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage te leggen.
4. Het "4^e partiële herziening beeldregieplan Warande Deelgebied 1 – Groot Nooten" vast te stellen.

Urgentie Raad

De gronden worden niet eerder uitgegeven aan particulieren en Centrada als het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is vastgesteld.

Dus voor de woningbouwversnelling in Lelystad is het gewenst zo snel mogelijk het bestemmingsplan vast te stellen.

Voorgaande besluitvorming

20 september 2021 Nota van uitgangspunten Warande – Groot Nooten vastgesteld door college

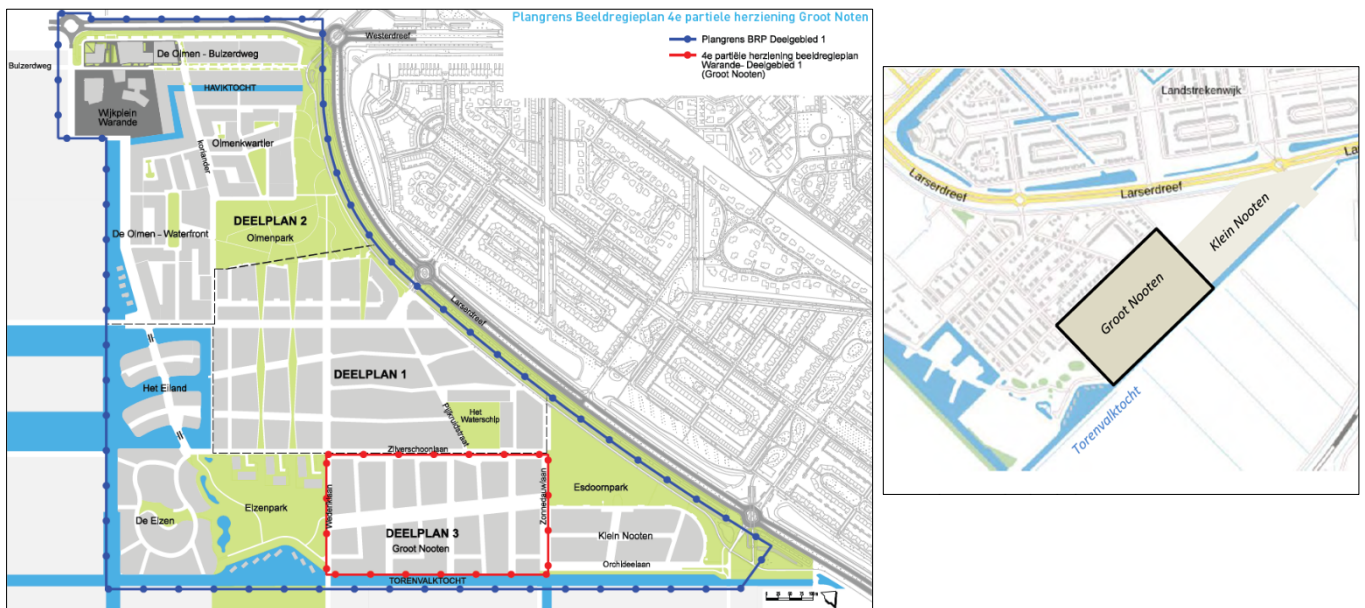
21 december 2021 Checklist Vroegtijdige Betrokkenheid Raad Warande - Groot Nooten

11 april 2023 college vaststelling ontwerpbestemmingsplan Warande - Groot Nooten en ontwerpbeeldregieplan 4e partiële herziening van het beeldregieplan Warande Deelgebied 1 – Groot Nooten

Inleiding

Warande is een van de grotere uitbreidingswijken van Lelystad. Het gebied wordt gefaseerd uitgegeven. Het 1^e deelgebied is in 2008 gestart. In het 1^e deelgebied zijn zo'n 1.650 woningen gepland waarvan er zo'n 900 reeds gerealiseerd zijn.

Op het plangebied is het Uitwerkingsplan Deelgebied 1, Warande van toepassing. De gronden zijn bestemd voor wonen, in samenhang met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Voor eerdere delen van Uitwerkingsplan Deelgebied 1 zijn reeds gronden aangekocht, in ontwikkeling en reeds gedeeltelijk bewoond.



Binnen het eerste deelgebied zijn 3 deelplannen. Het plangebied Groot Nooten is onderdeel van het laatste deelplan, deelplan 3 en heeft een omvang van ruim 12 hectare. Het stedenbouwkundige plan is opgesteld conform het besluit van het college over de nota van uitgangspunten op 28 september 2021. Op basis van het stedenbouwkundige plan is het bestemmingsplan verder uitgewerkt en ook het bouwrijp maken voor het gebied is gestart.

Het plangebied is in de huidige situatie qua welstandseisen summier geregeld, maar gezien de wens om als gemeente te kunnen sturen op kwaliteit is het beeldregieplan gewijzigd. Hiermee kan Groot Nooten met een eigen identiteit ontwikkelen.

Het bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen en daar zijn geen zienswijzen op gekomen. Wel zijn er enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd.

Argumenten

1. Het bestemmingsplan Warande – Groot Nooten gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand NLIMR0.0995.BP00093-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen vast te stellen.

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend tijdens de inzageperiode van het ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen van donderdag 20 april t/m woensdag 31 mei 2023. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Er hebben ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden door het verwijderen van een verwijzing in de reactienota (welke verwees naar een ontbrekende bijlage) en tekstuele aanpassingen ter verduidelijking in de Toelichting van het bestemmingsplan.

In de regels is in de volgende artikelen de inhoud aangepast: art 3.1.e.: sportvoorzieningen is aangevuld, art 4.2.2.c.: regeling steigers en verlaagde terrassen is aangevuld, art 5.3.c.1: 'dakkapellen met de nokrichting haaks op de weg' is verwijderd. Dakkapellen kunnen - afhankelijk van de kapvorm - ook met de nokrichting evenwijdig aan de weg worden gerealiseerd.

Gewijzigd Beeldregieplan (Toelichting bijlage 1): de kaprichting van dakkapellen en garage benoemen als bijbehorend bouwwerk.

De verbeelding is ongewijzigd gebleven.

1.2 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. Hierbij is gebruik gemaakt van ondergrond ontleend aan BGT datum 26-07-2022.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is bij dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het kostenverhaal op een andere manier geregeld is. De gronden zijn in eigendom van de gemeente Lelystad. Via een koop-ontwikkelingsovereenkomst worden de gronden overgedragen.

3. Het bestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage te leggen.

3.1 Publicatie en inzage bestemmingsplan Warande – Groot Nooten

Na vaststelling van voorgesteld bestemmingsplan door de gemeenteraad van Lelystad wordt het plan gepubliceerd en voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd voor eventueel bezwaar en beroep.

4. Het "4^e partiële herziening beeldregieplan Warande Deelgebied 1 – Groot Nooten" vast te stellen.

4.1 De Inspraakverordening Lelystad 2008 stelt dat voor nieuwe beleidsvoornemens inspraak wordt verleend.

Het plangebied is in het huidige beeldregieplan summier geregeld en er is geen duidelijke ambitie beschreven. Het gebied zal door meerdere ontwikkelaars worden ontwikkeld. Het beeldregieplan heeft als doel om als gemeente de regie te houden op de ruimtelijke kwaliteit en om te zorgen voor één herkenbare buurt met een eigen identiteit. Het beeldregieplan bevat de welstandscriteria waaraan bouwplannen worden getoetst op redelijke eisen van welstand.

Het beeldregieplan 4e partiële herziening van het beeldregieplan Warande Deelgebied 1 – Groot Nooten is in bijlage 1 van de toelichting opgenomen.

Kantttekeningen

-

Financiën

De gronden zijn in eigendom van de gemeente Lelystad. Via een koop- ontwikkelingsovereenkomst worden de gronden aan ontwikkelende partijen overgedragen. De planontwikkelingskosten zijn voor rekening van de ontwikkelende partijen. De vrije kavels aan de zuidrand van het plangebied worden door de gemeente in de markt gezet als particuliere bouwkvavels.

Het project voorziet in de bouw van meerdere woningen. In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan moet worden vastgesteld.

Omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is (via de koop-ontwikkelingsovereenkomst) en de vastgestelde GREX, is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Vervolg

Conform de bepalingen in de Wro en de Awb wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Warande – Groot Nooten gepubliceerd in het Gemeentebld 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

1. Verbeelding
2. Regels incl. bijlagen
3. Toelichting incl. bijlagen

Lelystad, 4 juli 2023

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
J.S.W. Ozenga

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*