

Voorstel aan de raad

Nummer: 141030222

Portefeuille: Wethouder Ruimtelijke ontwikkeling, grondbedrijf en verkeer
Programma: 2.4 Sterke stad
Programma onderdeel: 2.4.1 Werken aan de basis
Steller: K. Ben Kaddour
Afdeling: DVL WABO en Bestemmingsplannen
Telefoon:
E-mail:

Punt 11 van de agenda voor de vergadering van 16 december 2014.

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Gedeeltelijke herziening deelgebied 1 Warande

Voorgesteld besluit

1. Het (digitale) ontwerpbestemmingsplan Gedeeltelijke herziening deelgebied 1 Warande vast te stellen bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0995.BP00043-VG01 met de bijbehorende toelichting, regels en bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Grootschalige Basiskaart Nederland d.d. 24 juli 2013.
2. Het beeldregieplan Warande deelgebied 1 vast te stellen.
3. De *Reactienota beantwoording zienswijzen op het bestemmingsplan Gedeeltelijke herziening deelgebied 1 Warande* vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Op 24 november 2009 is het bestemmingsplan Warande fase 1 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan is op 25 februari 2010 onherroepelijk geworden. Dit bestemmingsplan heeft heel Warande fase 1 van een juridisch-planologisch kader voorzien. Ook is voor dit gebied het 'Beeldkwaliteitplan Warande Deelgebied 1' door de raad vastgesteld.

Omwille van de volgende redenen is een herziening op een drietal locaties van het bestemmingsplan Warande fase 1 en het bijbehorende beeldkwaliteitplan noodzakelijk:

Inspelen op veranderende marktomstandigheden

In plaats van bestemmingsregels met een gedetailleerd karakter (*toelatingsplanologie*), is gekozen voor een andere planningsbenadering, namelijk *ontwikkelingsplanologie*. Bij deze benadering krijgen ontwikkelingsgebieden veel meer het karakter van een organisch en dynamisch groeimodel, waarbij gedurende een langere periode verschillende (kleinschalige) projectgebieden mogelijk worden gemaakt en uitgevoerd. Daarnaast bevat de herziening een globaal en flexibel systeem (aangesloten bij standaardsysteem bestemmingsplannen Lelystad), gebruik makend van de maximale ruimte die het bestemmingsplan Warande fase 1 biedt.

Voorkomen extra planologische procedures

De herziening bevat geen Uitwerkingsverplichtingen meer. Daarmee wordt voorkomen dat voor elk bouwinitiatief steeds een extra planologische procedure moet worden doorlopen.

Mogelijk maken uitwisseling bestemming Bos en Wonen

Als gevolg van gewijzigde inzichten in de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van Warande fase 1 bevat de herziening voor de overgangszones een wijzigingsbevoegdheid waarmee onder voorwaarden de uitwisseling tussen wonen en bos mogelijk gemaakt kan worden.

Combineren gemengd gebied met buurtvoorziening

Als gevolg van gewijzigde inzichten in de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van Warande fase 1 is het gewenst om in het westelijke deel van het plangebied het gebied met de bestemming *Gemengd* (supermarkt, dienstverlening etc.) te combineren met de *Buurtvoorziening* (medische en welzijnsvoorzieningen, kinderdagverblijf, sportvoorzieningen etc.) Er ontstaat daarmee een mogelijkheid om het voorzieningengebied globaler en flexibeler te maken namelijk via de bestemming *Gemengd*. In het bestemmingsplan Warande fase 1 worden deze beide functies (aanduiding *Buurtvoorziening* en bestemming *Gemengd*) nog gescheiden door een waterloop en apart bestemd. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om in het westelijk deel van het plangebied nu naast bijvoorbeeld een supermarkt ook de functies van de buurtvoorziening (huisartsen, apotheek e.d.) te creëren.

Beeldregieplan

In aansluiting op de principes van de uitgevoerde Bestuursopdracht 'Relatie welstand – beeldkwaliteit – globaal en flexibel bestemmen' is het 'beeldkwaliteitplan Warande Deelgebied 1' herzien. In de bijlage van het bestemmingsplan is het nieuwe beeldregieplan Warande deelgebied 1, Spelregels (deel A) opgenomen. Dit beeldregieplan vervangt het 'beeldkwaliteitplan Warande Deelgebied 1' uit februari 2010 en zal, gelijktijdig met het bestemmingsplan, door de raad worden vastgesteld. Tevens is een deel B van het beeldregieplan beschikbaar ('Wensbeeld'). In het beeldregieplan is een globale stedenbouwkundige hoofdopzet weergegeven op basis van het stedenbouwkundig plan. Het doel van het nieuwe beeldregieplan is om in de wijk Warande veel keuzemogelijkheden te bieden.

Ter uitvoering van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) hebben het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldregieplan Warande deelgebied 1 van 10 april 2014 tot en met 21 mei 2014 ter inzage gelegen bij de Stadswinkel. Tevens waren de stukken digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzageliggende is gepubliceerd in de Flevopost en de Staatscourant en digitaal op de gemeentelijke website. Tijdens deze periode van zes weken bestond voor een ieder de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke of mondelinge zienswijzen bij de gemeenteraad.

Binnen de gestelde termijn van zes weken is één zienswijze ingediend namens acht bewoners.

Beoogd effect

Een actueel planologisch kader bieden voor het plangebied deelgebied 1 Warande.

Argumenten

1. *Vaststellen van het bestemmingsplan, en de daarbij behorende regels en bijlagen is een procedurele vervolgstap*

Het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende (wettelijke) stap in de procedure na de tervisielegging van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

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

2. *Vaststellen beeldregieplan*

In aansluiting op de principes van de uitgevoerde bestuursopdracht 'relatie welstand – beeldkwaliteit – globaal en flexibel bestemmen' is het 'beeldkwaliteitplan Warande Deelgebied 1' herzien en vervangen door het 'beeldregieplan Warande deelgebied 1'.

3. *De Reactienota beantwoording zienswijzen op het bestemmingsplan Gedeeltelijke herziening deelgebied 1 Warande bevat de gemeentelijke reactie op de ingediende zienswijze.*

Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan en het beeldregieplan is één zienswijze ontvangen namens acht bewoners, deze is bij de stukken gevoegd. De *Reactienota* bevat de gemeentelijke reactie op de ingediende zienswijze. De zienswijze is vooral gericht op de gewijzigde contouren van het parkbos. De gemeente heeft de contouren minimaal aangepast met als doel een betere groenstructuur te creëren. Daarnaast zijn de betreffende bestemmingsregels zodanig aangepast, dat kan worden gewaarborgd dat het oppervlak van het bos gelijk blijft en in de toekomst niet kleiner kan worden.

4. *Een exploitatieplan is niet aan de orde*

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast stelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij dit bestemmingsplan moet in feite een exploitatieplan worden vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt immers de bouw van nieuwe woningen (bouwplannen) mogelijk, waardoor de grondexploitatie regeling uit de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan bij dit bestemmingsplan echter worden afgezien. Bij het bestemmingsplan Warande fase 1 is destijds besloten geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plangebied begrepen grond anderszins is verzekerd, namelijk via gronduitgifte door de gemeente. Deze lijn is ook aangehouden in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan 'Gedeeltelijke herziening deelgebied 1 Warande (postzegels)'.

Financiële aspecten

Van het vaststellen van een exploitatieplan kan bij dit bestemmingsplan worden afgezien. Bij het bestemmingsplan Warande fase 1 is destijds besloten geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plangebied begrepen grond anderszins is verzekerd, namelijk via gronduitgifte door de gemeente. Deze lijn is ook aangehouden in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan 'Gedeeltelijke herziening deelgebied 1 Warande (postzegels)'. Zie ook hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan waarin een beschrijving over de financiële haalbaarheid is opgenomen.

Kanttekeningen

Tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie en voortgang

Conform de bepalingen in de Wro en de Awb wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan gepubliceerd en met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. De indiener van de zienswijze wordt na de besluitvorming schriftelijk geïnformeerd door toezending van het standpunt van burgemeester en wethouders. Tevens worden zij geïnformeerd over de verdere gang van de procedure en de mogelijkheden van beroep.

Lelystad, 19 augustus 2014,

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

de burgemeester,

Raadsbesluit

Nummer: 141030222

De raad van de gemeente Lelystad,

op voorstel van het college van de gemeente Lelystad d.d. 19 augustus 2014;

overwegende:

- dat het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Gedeeltelijke herziening deelgebied 1 Warande en de daarop betrekking hebbende stukken met het beeldregieplan Warande deelgebied 1, met ingang 10 april 2014 gedurende zes weken ter inzage hebben gelegen en tevens digitaal konden worden geraadpleegd;
- dat die terinzagelegging op 9 april 2014 op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend is gemaakt;
- dat in deze bekendmaking melding is gemaakt van de voor een ieder bestaande mogelijkheid om gedurende de termijn van terinzageligging schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerp bij deze raad naar voren te brengen;
- dat één zienswijze namens acht bewoners is ontvangen;
- dat deze zienswijze is ingediend binnen de termijn van terinzageligging, zodat de indieners in hun zienswijze kunnen worden ontvangen;
- dat het college van de gemeente Lelystad in de 'Reactienota beantwoording zienswijzen op het bestemmingsplan Gedeeltelijke herziening deelgebied 1 Warande' de gemeentelijke beantwoording van de zienswijzen heeft opgenomen en daarbij heeft aangegeven of al dan niet aan de zienswijzen tegemoet is gekomen;

gelet op de betreffende bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

B E S L U I T:

1. a. "Sallandpark (deelplan 3) van deelgebied 1" wordt uit het voorstel tot vaststelling "Gedeeltelijke herziening deelgebied 1 Warande" verwijderd;
b. het thans vigerende bestemmingsplan blijft daarmee voor Sallandpark (deelplan 3) ongewijzigd van kracht;
c. de ingediende zienswijze van de bewoners wordt daarmee gehonoreerd.
2. het (digitale) ontwerpbestemmingsplan Gedeeltelijke herziening deelgebied 1 Warande vast te stellen bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0995.BP00043-VG01 met de bijbehorende toelichting, regels en bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Grootschalige Basiskaart Nederland d.d. 24 juli 2013, na verwijdering van Sallandpark (deelplan 3) uit het voorstel tot vaststelling 'Gedeeltelijke herziening Deelgebied 1 Warande'.;
3. het beeldregieplan Warande deelgebied 1 vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Lelystad, 16 december 2014.

De raad van de gemeente Lelystad,

de griffier,

de voorzitter