

From: Griffie
Sent: maandag 12 april 2021 11:29:40
To: MailRegistratie
Cc:
Subject: FW: Woningbouw Flevo Golf Resort
Attachments: Reactie op standpunt college inzake woningbouw Flevo Golf Resort.pdf

Hallo collega's,

Graag onderstaande mail en bijlage inschrijven in Corsa, doorsturen naar vak afdeling en griffie als kopiehouder noteren.

Met vriendelijke groet,

griffiemedewerker
Griffie

GEMEENTE LELYSTAD

Stadhuisplein 2, Lelystad
Postbus 91, 8200 AB Lelystad

Telefoon: 14-0320
www.lelystad.nl/raad
griffie@lelystad.nl

*Bekijk de vergaderstukken van de gemeenteraad op www.lelystad.nl/raad
Volg ons ook op [Facebook](#) en [Twitter](#)*

*Wij werken duurzaam en digitaal en
ontvangen uw correspondentie daarom
bij voorkeur elektronisch, bijvoorbeeld
via e-mail of e-formulier!*

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 12 april 2021 11:22
Aan: Griffie
Onderwerp: Woningbouw Flevo Golf Resort

Geachte Griffier,

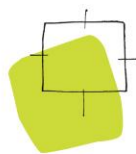
Bijgevoegd treft u een memo d.d. 8 april jl. van BugelHajema Adviseurs aan, welke is geschreven ten behoeve van Flevo Golf Resort B.V. Dit betreft een memo waarin BugelHajema Adviseurs haar reactie geeft op het standpunt/advies van het college ten aanzien van de aanvraag van Flevo Golf Resort B.V. om 138 woningen te realiseren op het Flevo Golf Resort.

Wij verzoeken u vriendelijk deze memo/onze visie (inclusief het bijgevoegde plan, RO + inrichtingstekeningen zoals destijds ingediend en te openen via onderstaande link) te verspreiden onder de leden van de Gemeenteraad.

<https://we.tl/t-fZaYOHjp8X>

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,
Namens Flevo Golf Resort B.V.
[REDACTED]



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Memo

Opdrachtgever: Flevo Golf Resort

projectnummer: 576.05.50.00.00

Onderwerp: Woningbouw Flevo Golf Resort

Datum: 08-04-2021

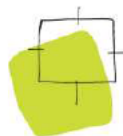
1.1 Aanleiding en doel

Door Flevo Golf Resort B.V. is een aanvraag gedaan om in afwijking van het bestemmingsplan 138 woningen te realiseren op het Flevo Golf Resort. De aanvraag past niet in het geldende bestemmingsplan aangezien de aanvraag voor een deel (het zuidelijke deel) is gelegen buiten het bouwvlak waar woningen gerealiseerd mogen worden. Voordat medewerking kan worden verleend aan de aanvraag is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk. Het college van burgemeester en wethouders heeft aan de gemeenteraad voorgesteld om deze verklaring van geen bedenkingen (v.v.g.b.) niet te verlenen.

Omdat Flevo Golf Resort B.V. van mening is dat voor het voorliggende initiatief wél een v.v.g.b. kan worden verleend omdat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en ook sprake is van een project dat past in de urgente woningbouwbehoefte van de gemeente, maakt Flevo Golf Resort B.V. graag gebruik van de mogelijkheid om aan u, de gemeenteraad van Lelystad, een reactie te geven op het standpunt van het college. De navolgende tekst van deze memo bespreekt, op basis van de reeds opgestelde en meegestuurde ruimtelijke onderbouwing, de meest wezenlijke onderdelen van de ruimtelijk relevante aspecten ten aanzien van de realisatie van de woningen en licht toe of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Achtergrond

Op dit moment is er sprake van een achttienholesgolfbaan. Deze golfbaan bevindt zich op gronden die primair voor de functie wonen zijn aangewezen en daarbij aanvullend, doch niet exclusief, zijn aangeduid als geschikt voor een golfbaan. De huidige achttienholesgolfbaan is echter in de huidige vorm economisch gezien niet levensvatbaar. Dit als gevolg van landelijke ontwikkelingen in de golf-sport. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels ook gestaakt en daarmee zijn de betreffende gronden op dit moment ongebruikt. Initiatiefnemers zijn zoals gezegd al geruime tijd in gesprek met het college van burgemeester en wethouders over de toekomst van de golfbaan. Hieruit is het voorliggende plan naar voren gekomen, waarbij de golfbaan in aangepaste vorm toekomstbestendig behouden kan blijven (van achttien- naar een negenholesgolfbaan) en nieuwbouw van 138 woningen mogelijk wordt gemaakt.



1.3 Toekomstige situatie

Het voorliggende plan voorziet zoals gezegd in 138 woningen. De uitbreiding van de bestaande wijk zal logischerwijs de bestaande opzet volgen. Daarom is ervoor gekozen de lange rechte lanen die van noord naar zuid lopen ook in de uitbreiding van de wijk toe te passen. Aan weerszijden van de weg liggen groenstroken waarin ruimte is voor bomen. Hierdoor blijft de groene uitstraling van de wijk behouden. Binnen de wijk zijn verschillende groenstructuren te vinden. Dit zijn bestaande groenstructuren die in het ontwerp behouden blijven. Hierdoor heeft de wijk na aanleg meteen volgroeide groenstructuren. De omlijsting van groen en water is ook in deze stedenbouwkundige opzet terug te vinden. De verschillende lanen worden door elkaar gescheiden door middel van brede watergangen. Dit past bij het waterrijke karakter van Lelystad en de omgeving. De groenstructuur met de Houtribweg blijft ook zo veel mogelijk behouden.

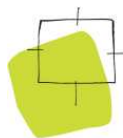


Figuur 1. Stedenbouwkundig plan zuidelijk deel.



Figuur 2. Stedenbouwkundig plan noordelijk deel.

Het geldende bestemmingsplan bevat reeds adequate bouw- en gebruiksregels voor de woningen in het golfresort, de gronden zijn immers al bestemd voor de functie wonen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de maximale bouwhoogte van tien meter voor hoofdgebouwen, de regeling voor aan-huisverbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, de regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en afstanden ten opzichte van andere woningen. Van het geldende bestemmingsplan wordt echter voornamelijk afgeweken voor het aantal woningen.



1.4 Goede ruimtelijke ordening

1.4.1 Woningbouw

Zoals opgeschreven in haar beleid geeft de gemeente Lelystad de hoogste prioriteit aan woningbouwontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied (onder meer het Lelycentre en Stads-hart/Theaterkwartier) en zijn de mogelijkheden voor uitbreiding van binnenstedelijke woningen beperkt en moeten de meeste nieuwe woningen buiten bestaand gebied gerealiseerd worden. Voorliggend plangebied is binnen bestaand stedelijk gebied gelegen en vormt daarmee een geschikte locatie voor woningbouw.

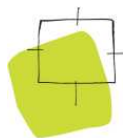
Het rapport 'Kwalitatief Versnellen' uit het najaar 2018, onderbouwt het woningbouwprogramma 2019-2022 van de gemeente Lelystad. Het rapport beschrijft de versnellingsopgave voor woningbouw binnen de Metropool Regio Amsterdam (MRA): de MRA vraagt de gemeente Lelystad een bijdrage te leveren aan de opgave om tot 2025 extra woningen in aanbouw te nemen: de zogenaamde versnellingsopgave. Als kwantitatief vertrekpunt voor de komende jaren kan een gemiddeld aantal opleveringen van netto 400 tot 500 woningen per jaar in Lelystad als een realistische behoefte gezien worden.

Aanvullend op deze woningbehoefte geldt dat binnen de MRA Lelystad de mogelijkheid biedt om suburbaan wonen te realiseren. Tegelijkertijd verwachten de gemeente dat gebieden als Flevogolf Resort, Houtribhoogte en Buitenhof binnen enkele jaren volgebouwd zijn. Hier is met name ruimte voor luxe woonmilieus met woningen in het midden - en hoge segment. Deze woonmilieus worden 'Excellent Wonen' genoemd. Om voldoende kwalitatieve woningen aan te kunnen blijven bieden is een nieuwe opvolger van deze gebieden op korte termijn gewenst. Het plan Noordzoom heeft echter geen doorgang gevonden. Dat betekent dat de opgave van de gemeente Lelystad richting de Metropool Regio Amsterdam hier niet ingevuld kon worden. Deze invulling kan wel gevonden worden bij het voormalige golfterrein. De onderhavige ontwikkeling past in de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie van de gemeente.

Uit voorgaande blijkt de grote behoefte aan woningen in aantallen woningen. Het levert daardoor met maximaal 138 grondgebonden woningen in het duurdere segment een bijdrage aan de grote kwantitatieve én kwalitatieve woningbehoefte binnen Lelystad, de metropoolregio en de ambities van het rijk om de komende jaren te voorzien in een groot aantal nieuwe woningen.

1.4.2 Verkeer

Over het onderwerp verkeer is intensief overleg gevoerd met de Golfclub Flevoland, de Bewonersvereniging Golfpark en de Bewonersvereniging Flevo Golf Resort. Enig bezwaar dat door enkele om-



wonenden werd geuit had betrekking op de ontsluiting die meer gebruikt zou worden dan thans het geval is. In een opgestelde (en meegestuurde) verkeersanalyse 'Notitie verkeer Ruimtelijke onderbouwing woningen Golf Lelystad' (d.d. 6 oktober 2020) is dit nader onderzocht. Op basis van de verkeersanalyse is geconcludeerd dat beide aansluitingen voldoende capaciteit hebben om de toename van het gemotoriseerd verkeer ten gevolge van de komst van de locaties te verwerken. Ook voor langzaam verkeer zijn voldoende en goede mogelijkheden om de locaties te bereiken dan wel te verlaten.

1.4.3 Milieuaspecten

Behalve dat onderzocht is in welke mate het planvoornemen past in het beleid van Rijk, provincie en gemeente, is ook onderzocht in hoeverre het plan in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening' wat betreft de milieuaspecten. Het gaat dan om aspecten als geluid, lucht, bodem, externe veiligheid, stikstof, archeologie, cultuurhistorie, ecologie en water.

Voor de aspecten lucht, externe veiligheid, milieuzonering, archeologie en cultuurhistorie zijn geen bijzonderheden geconstateerd. Voor de aspecten geluid, water en ecologie geldt dat indien een aantal vervolgstappen in gang worden gezet en randvoorwaarden worden gevolgd, het plan voor de 138 woningen uitvoerbaar is. Tot slot wordt, gezien de actualiteit, vermeld dat het aspect stikstof niet leidt tot enige belemmering voor het plan.

1.5 Slotsom

Het planvoornemen voor de 138 woningen ter plaatse van de golfbaan tezamen met het economisch rendabel maken van de bestaande golfbaan is passend te achten in het geldende beleid. Het tijdig voorzien in nieuwe woningen is een van de belangrijkste maatschappelijke opgave van de gemeente Lelystad, de provincie Flevoland, de metropoolregio Amsterdam en het Rijk. In de gemeente zijn op korte termijn slechts beperkt aantal woningbouwlocaties beschikbaar. Alles overziend is woningbouw op de beoogde locaties, waar wonen reeds de primaire functie is, vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar. Uit het voorgaande blijkt dat het initiatief uitvoerbaar te achten is en er op voorhand geen onoverkomelijke belemmeringen te verwachten zijn bij verdere uitwerking van de plannen. Om die reden zijn initiatiefnemers van mening dat er wél een verklaring van geen bedenkingen kan worden verleend.