Voorstel aan de raad

Nummer: 25.093

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

Onderwerp: Bindend advies 48 woningen Karveel 39

Voorgesteld besluit

1. Een bindend advies uit te brengen over de vergunningaanvraag voor het bouwen van 48 woningen aan de Karveel 39;
2. Het college te adviseren om deze vergunning te verlenen op grond van de motivering als opgenomen in bijlage 1.

Urgentie Raad

Voor het behandelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning geldt een beslistermijn van 8 weken (exclusief eventuele opschortingen, bijvoorbeeld vanwege benodigde aanvullingen), die eenmalig verlengd kan worden met 6 weken. Dat is in dit geval gebeurd. Het college moet daarom uiterlijk op 22 april 2025 een besluit nemen over de aanvraag. Als uw raad een advies wenst uit te brengen, is het noodzakelijk om daar uiterlijk in de raadsvergadering van 15 april 2025 een besluit over te nemen. Als uw raad geen advies uitbrengt, mag het college zelf een besluit nemen over de aanvraag. In dat geval zal de vergunning worden verleend.

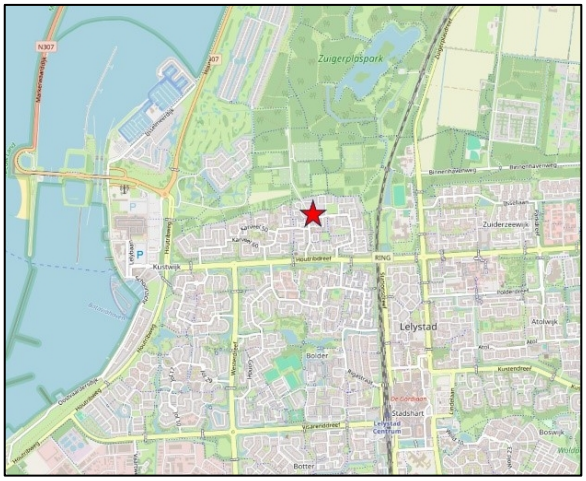
Voorgaande besluitvorming

De raad kan als adviseur optreden bij vergunningen als die afwijken van het omgevingsplan in gevallen die bij raadsbesluit zijn aangewezen. Uw raad heeft over die gevallen een besluit genomen op 14 juni 2022. U bent op 27 februari 2024 door het college geïnformeerd over de procesaanpak die gehanteerd wordt om dit in praktijk vorm te geven. In lijn daarmee is u op 20 juni 2024 een informatienota toegezonden over de voorbereiding van een vergunning voor de herontwikkeling van het Karveel 39.

Inleiding

Op 26 november 2024 is een vergunningaanvraag ingediend voor de bouw van 48 (koop)woningen op het voormalige terrein van Triade aan de Karveel 39 15/17, wat tot 1 juli 2025 in gebruik is door stichting 4Fusion. De voorziene ontwikkeling bestaat uit een mix van seniorenwoningen en woningen in het goedkope, betaalbare en dure segment. Binnen de ontwikkeling worden ook twee huisartsenpraktijken voorgesteld, bestaande uit twee bouwlagen, met maximaal negen behandel-/spreekkamers. Onderstaand zijn de locatie en een impressie van de toekomstige situatie weergegeven.

Locatie plangebied





Impressie toekomstige situatie





Deze ontwikkeling is voor een gedeelte in strijd met het omgevingsplan. Op de locatie zijn maatschappelijke activiteiten toegestaan; de voorgestelde woningbouw is hierin niet passend. Daarnaast zijn de gebouwen gepositioneerd buiten het bestaande bouwvlak. Om in deze ontwikkeling te voorzien moet dan ook van het omgevingsplan worden afgeweken. Dat kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een ‘buitenplanse omgevingsplanactiviteit’ (BOPA).

In dit geval is het ook vereist dat uw raad in de gelegenheid wordt gesteld om een bindend advies over het bouwplan af te geven. Dit voorstel voorziet daarin.

Argumenten

1. Een bindend advies uit te brengen over de vergunningaanvraag voor het bouwen van 48 woningen aan de Karveel 39.

1.1 Uw raad heeft vastgelegd om advies te willen geven in gevallen die van toepassing zijn op voorliggend initiatief.

De gemeenteraad kan zichzelf als adviseur aanwijzen bij vergunningen voor een BOPA als het college bevoegd gezag is (artikel 16.15a onder b Omgevingswet & artikel 4.21 Omgevingsbesluit). Op 14 juni 2022 heeft uw raad een lijst van categorieën vastgesteld waarin u adviseur wil zijn. Op het voorliggend initiatief is de volgende categorie van die lijst van toepassing:

- Categorie A: het bouwen van dertig of meer woningen (wooneenheden).

Het advies van uw raad is een bindend advies; het college moet met inachtneming van het advies besluiten (artikel 16.15b Omgevingswet).

2. Het college te adviseren om deze vergunning te verlenen op grond van de motivering als opgenomen in bijlage 1.

2.1 De ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwambities van Lelystad.

In onder andere het Raadsakkoord 2022-2026 en de recent herijkte Woonvisie 2022-2027 heeft uw raad ambities voor de groei van Lelystad en het versnellen van de woningbouw vastgelegd. Deze ontwikkeling draagt daaraan bij en voorziet in de specifieke behoefte aan woningen voor relevante doelgroepen als starters en senioren.

2.2 De ontwikkeling voorziet in de behoefte aan huisartsenpraktijken in de wijk.

In Lelystad is een tekort aan locaties voor huisartsenpraktijken. Binnen het plangebied wordt ruimte gehouden voor een gebouw waarin een huisartsenpraktijk gerealiseerd kan worden.

2.3 De ontwikkeling heeft veel draagvlak in de buurt.

Er is een uitgebreid participatietraject doorlopen in de buurt waarbij omwonenden input hebben gegeven over de uitgangspunten van de ontwikkeling en de concrete uitwerking daarvan. Dat heeft geleid tot meerdere wijzigingen in het plan, variërend van te realiseren woningtypes tot inrichting van de parkeerplaatsen en groenstroken. De stappen die zijn gezet konden bij de terugkoppeling richting de buurt rekenen op veel lof. Meer informatie over het participatietraject (het plan vooraf, de presentaties en reacties) is te vinden in bijlage 2.

2.4 Het bouwplan voldoet aan de wettelijke vereisten voor het afwijken van het omgevingsplan.

Een omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van het omgevingsplan kan slechts worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (artikel 8.0a lid 2, Besluit kwaliteit leefomgeving). Met andere woorden: het moet ruimtelijke aanvaardbaar zijn. Uit de bijgevoegde motivering blijkt dat het bouwplan daaraan voldoet; het is niet in strijd met rijks-, provinciaal of gemeentelijk beleid en het voldoet aan alle omgevings-/milieuaspecten (zoals geluidswaarden, ecologische impact, parkeren, stikstof, etc.).

Kanttekeningen

1. Bij dit initiatief wordt afgeweken van de Lelystadse mix

Alle woningbouwprojecten in Lelystad moeten voldoen aan de Lelystadse mix. Voor kleine projecten van minder dan 50 woningen kan een initiatiefnemer het college verzoeken om daarvan af te wijken, maar dan moet wel worden aangetoond welke afwijking nodig is en waarom dit dringend is. In dit geval is verzocht om geen sociale huur toe te voegen aan het plan, wat slechts in de vorm van hoogbouw mogelijk was. Dit is onwenselijk omdat daarmee de behoefte aan seniorenwoningen en goedkope koopwoningen (o.a. voor starters) in de wijk onvoldoende werd ingevuld, terwijl dit wel belangrijke doelgroepen zijn op basis van de Woonvisie. Ook zou er daarmee geen ruimte meer zijn voor de huisartsenpost. Daarnaast is hoogbouw ruimtelijk niet goed inpasbaar en stuitte dit op grote weerstand uit de buurt. De

huidige plannen voorzien daarom in dit geval beter in de lokale behoefte. Het college heeft om die redenen ingestemd met het afwijken van de Lelystadse mix voor deze ontwikkeling.

Op basis van de ‘Verordening vereveningsfonds betaalbare woningbouw Lelystad 2024’ moet bij het afwijken van de Lelystadse mix door de initiatiefnemer een bijdrage worden gedaan aan het vereveningsfonds. Het college heeft ook daarvoor de mogelijkheid om af te wijken, als dat naar haar mening leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard. In dit geval is de Verordening vastgesteld nadat er al afspraken waren vastgelegd met de initiatiefnemer in een anterieure overeenkomst. Een bijdrage aan het vereveningsfonds kon daar dus geen onderdeel van uitmaken, waardoor het onbillijk is om die bijdrage alsnog van toepassing te verklaren.

Financiën

De realisatie van het project en de leges worden bekostigd door de initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Vervolg

Het besluit op de vergunningaanvraag zal conform uw advies worden genomen. De bekendmaking daarvan vindt plaats in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en de Flevopost.

Bijlagen

1. Motivering Karveel 39, inclusief bijbehorende bijlagen;
2. Documentatie participatietraject Karveel 39.

Lelystad, 4 maart 2025

Het college van de gemeente Lelystad,

De interim secretaris,
A.N. van den Bergh
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*