Betreft: nadere toelichting zienswijze 2 december 2021

Geachte leden van de Raad,

Op 2 december 2021 hebben we een zienswijze ingediend tegen de ontwerp-vergunning om een 33 meter hoog complex schuin tegenover onze boerderij neer te zetten. We hebben een 4-tal zienswijzen geformuleerd en willen deze nog graag toelichten.

Wij vrezen bij realisatie voor verminderen woon/ leefgenot
Van het huidige, veel kleinere, hotel (24 kamers, 12 meter hoog) hebben wij al zeer veel overlast gehad. Met regelmaat hadden we gasten van het hotel die onuitgenodigd in de schuren gingen rondkijken en over ons kavelpad liepen. Dit leverde bij herhaling onveilige situaties op.
Verder vormden deze hotelgasten die voor de ramen van ons woonhuis naar binnen keken een schending van onze privacy op.

Doordat er te weinig boekingen in het huidige hotel waren en het niet rendabel te krijgen was, werd het hotel regelmatig gebruikt voor andere doeleinden. Bijvoorbeeld voor zondagse kerkdiensten met ramen open, waardoor er geluidsoverlast was; of voor Poolse migranten en statushouders die er weken achtereen verbleven.

Het beoogde hotel heeft een skybar op de bovenste verdieping. Dit zal – door de hoogte en de vrije landelijke omgeving - de rechtstreekse overlast vanaf het hotel naar ons huis (en de wijde omtrek) als het gaat om geluid en privacy aanzienlijk verergeren

Tot slot: het beoogde hotel met 119 kamers wordt 5 x zo groot en zal ernstige overlast gaan geven. Saillant maar belangrijk detail: in alle stukken die door Caransa zijn aangeleverd wordt aangegeven dat het huidige hotel beschikt over 88 (!) kamers in plaats van de werkelijke 24. De suggestie dat het zou gaan om een geringe toename van het aantal kamers klopt van geen kant. De gemeente dient zich te realiseren dat het om een vervijfvoudiging van het huidige gebruik/de huidige overlast gaat.

Wij vrezen bij realisatie voor onze bedrijfsvoortgang
Door de hoogte van het beoogde hotel zal dit slagschaduw op onze percelen werpen. Dit zal tot opbrengstenderving leiden van onze gewassen. In natte jaren kan het leiden tot schimmelinfecties in gewassen waardoor wij over moeten gaan tot het gebruiken van meer gewasbeschermingsmiddelen. Dit alles leidt tot aanzienlijke schade en onkosten.
Aangezien wij met ons woonhuis/bedrijf naast het Vliegveld Lelystad zitten worden onze percelen als warme grond gezien waardoor wij het land nooit hebben mogen kopen. Verder betalen wij nu al 125% bovenop de regionale pachtprijs. Dit is al een aanslag op onze financiële resultaten en wij willen niet door de komst van een zo groot en hoog (33m) hotel op nog meer kosten worden gejaagd.

De volgende werkzaamheden willen wij ten alle tijden kunnen uitvoeren:

- Dierlijke mest uitrijden 24/7;
- Gewasbeschermingsmiddelen gebruiken 24/7;
- Bewerken van het akkerbouwland en het oogsten van de gewassen op alle tijdstippen 24/7
- Beregenen van de gewassen 24/7

- Ventilatoren van de koeling 24/7
- En alle andere voorkomende werkzaamheden van ons akkerbouwbedrijf zodat onze bedrijfscontinuering niet in gevaar komt.
- dit alles met gemotoriseerde voertuigen waarbij noodzakelijke verlichting wordt gebruikt

Verder vragen we ons af wat de gevolgen van de extra stikstof uitstoot door de bouw en het gebruik van het hotel zal zijn. We vragen ons af of – behalve geluid – de stikstof-regelgeving sowieso geen problemen geeft voor de opening van Lelystad Airport. In het verlengde daarvan willen wij als bedrijf ook niet vanwege uitbreiding van stikstof-uitstoot van het hotel in onze huidige of toekomstige bedrijfsvoering worden belemmerd.

Uit de ontwerpvergunning valt in het geheel niet op te maken of en hoe is nagegaan wat de consequenties zijn voor het agrarisch gebruik van percelen in de omgeving. Dit terwijl een plan als dit voor dit gebruik overduidelijk nadelige gevolgen heeft. Ook niet is bezien welke maatregelen zijn genomen om deze nadelige gevolgen op te heffen of te beperken.

Wij vrezen bij realisatie dat het hotel voor andere doeleinden gebruikt gaat worden als het niet goed loopt zoals tot nu toe bij het bestaande hotel het geval is.
De MRA heeft in de Regionale hotelstrategie 2016-2022 haar visie rondom hotel ontwikkelingen verwoord. De volgende uitganspunten zijn hierin vastgesteld. De nieuwe hotelstrategie moet gericht op een duurzame balans tussen vraag en aanbod. Een hotel moet meerwaarde hebben voor de leefomgeving en een positieve toevoeging zijn voor de omgeving zowel architectonisch als sociaal. Kwaliteit boven kwantiteit. De gemeente Lelystad heeft het MRA ontwikkelkader niet getoetst. In ieder geval blijkt dat niet uit de afwegingen zoals die in de stukken worden gemaakt. Op de voorgenomen locatie heeft een zo groot hotel helemaal geen meerwaarde voor de leefomgeving, het tegenovergestelde is het geval. En van een positieve toevoeging in architectonisch of sociaal opzicht is in deze agrarische omgeving ook geen sprake. Ook hier is het tegenovergestelde het geval.

De voorziene hoogbouw past niet in de omgeving waar uitsluitend laagbouw aanwezig.
Dit is het buitengebied van Lelystad waar men een stedelijk hotel wil neerzetten. Dit past qua afmetingen niet in een landelijke omgeving.

De behoefte aan hoogbouw hotel wordt niet onderbouwd. De ruimtelijke inpassing van het plan heeft een negatieve impact op de kwaliteit van de omgeving. Het is landelijk gebied met agrarisch gebruik van grond, er staat geen hoogbouw en die komt er ook niet. Aan deze zijde van het vliegveld zou een landelijk uiterlijk/ruimtelijke invulling moeten worden aangehouden. Hier centrum-stedelijke-hoogbouw neerzetten leidt tot een duidelijke verstoring van de ruimtelijke beleving van het landschap. We menen dan ook dat niet is voldaan aan de eisen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en niet voldaan aan eisen van een goede ruimtelijke ordening.
Er staat aangegeven dat er 14 kamers short-stay komen waar de gasten weken of maanden verblijven die s avonds geen vertier hebben. Het enige vertier dat er is, is ons overlast bezorgen door ongevraagd ons bedrijf te bezoeken/in ons huis te komen kijken of lawaai te maken in de sky-bar van het hotel.

Als we het goed begrijpen zou – naast de sowieso geldende eisen van goede ruimtelijke ordening - een goede toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dit soort ongewenste ontwikkelingen moeten voorkomen. In de ontwerp vergunning lezen we dat 1) duidelijk moet zijn dat er behoefte is

aan de ontwikkeling en 2) aangetoond moet worden dat binnen het bestaande stedelijke gebied niet in die behoefte kan worden voorzien. is niet toegepast. In de ontwerpvergunning wordt daarna wel wat over de behoefte maar helemaal niets meer over de vraag waarom niet in de stedelijke omgeving kan worden gebouwd. Deze extreme hoogbouw past niet in het buitengebied. Als er al behoefte zou zijn aan een zo groot hotel dichtbij het vliegveld (aan die behoefte twijfelen wij ten zeerste), zou een hotel binnen de stedelijke omgeving aan de stad-kant van de A6 voor de hand liggen. Zoals ook is gebeurd met het nieuwe Van der Valk hotel. Niet alleen past hoogbouw daar beter, de afstand naar het centrum is aanzienlijk korter (sowieso wenselijk, doch helemaal voor de extended stay-gasten) terwijl de afstand tot de terminal van het vliegveld nog zeer kort is en geschikt is voor vliegtoeristen. We merken daarbij op dat het begrip ‘stedelijk gebied’ in dit kader als feitelijk begrip moet worden gezien, dus dat gekeken moet worden naar de feitelijke omstandigheden (eventuele zoekgebieden of iets dergelijks maken niet dat deze omgeving als stedelijk gebied kan of moet worden aangemerkt).

Tot slot speelt toch ook hier de extra stikstof uitstoot een rol? Als de bouw en het gebruik van een hotel binnen de bestaande stedelijke omgeving plaatsvindt, op grotere afstand van natuurwaarden, is de kans op stikstof problemen veel minder groot, als wanneer dat gebeurt midden in landelijk gebied, op kortere afstand van natuurwaarden. Ook hier vragen wij ons af of dit geen negatieve gevolgen voor de opening van Lelystad Airport als geheel heeft danwel voor ons bedrijf in het bijzonder.

[redacted]
[redacted]