

Voorstel aan de raad

Nummer: 371

Portefeuille: Wmo, duurzaamheid, sport en bewegen, vitaliteit en gezondheid, ruimtelijk stedelijke ontwikkeling en omgevingswet en p&o
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.3 Wonen en bouwen

Onderwerp:

Weigering verklaring van geen bedenkingen aanvraag 138 woningen Parlaan (Flevo Golf Resort).

Voorgesteld besluit

De bijgevoegde zienswijzennota vast te stellen en de verklaring van geen bedenkingen voor onderhavige vergunningaanvraag te weigeren.

Urgentie Raad

Het gevraagde besluit van de raad is noodzakelijk voor het college om de vergunningaanvraag formeel te kunnen afhandelen.

Samenvatting

Door Flevo Golf Resort B.V. is een vergunningaanvraag gedaan om in afwijking van het bestemmingsplan 138 woningen te mogen realiseren op het Flevo Golf Resort (nabij Parlaan 2). De aanvraag past niet in het geldende bestemmingsplan aangezien de aanvraag voor een groot deel (het zuidelijke deel) is gelegen buiten het bouwvlak waar woningen gerealiseerd mogen worden. Daarnaast wordt het maximale aantal woningen dat op het Flevo Golf Resort mag worden gerealiseerd overschreden.

Het ontwerpbesluit (voorgenomen weigering) is op 4 augustus 2021 gepubliceerd en voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. Gedurende de tervisielegging zijn er twee zienswijzen ingediend.

Na het besluit van de gemeenteraad omtrent de zienswijzennota en de verklaring van geen bedenkingen, zal een definitief besluit worden genomen op de vergunningaanvraag door het college.

Voorgaande besluitvorming

Voor onderhavige vergunningaanvraag is reeds eerder (eind juni 2021) een ontwerpbesluit tot weigering genomen door de raad. Nu wordt voorgesteld om conform de strekking van het ontwerp de verklaring van geen bedenkingen definitief te weigeren.

Inleiding

Door Flevo Golf Resort B.V. is een vergunningaanvraag gedaan om in afwijking van het bestemmingsplan 138 woningen te mogen realiseren op het Flevo Golf Resort (nabij Parlaan 2). De aanvraag past niet in het geldende bestemmingsplan aangezien de aanvraag voor een groot deel (het zuidelijke deel) is gelegen buiten het bouwvlak waar woningen gerealiseerd mogen worden. Daarnaast wordt het maximale aantal woningen dat op het Flevo Golf Resort mag worden gerealiseerd overschreden.

Het ontwerpbesluit (voorgenomen weigering) is op 4 augustus 2021 gepubliceerd en voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. Gedurende de tervisielegging zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven voor het nemen van een ander besluit. In de bijgevoegde zienswijzennota wordt inhoudelijk op de ingediende zienswijzen ingegaan. Voorgesteld wordt aan uw raad om de zienswijzennota vast te stellen en de verklaring van geen bedenkingen definitief te weigeren. Nadat de raad dit besluit heeft genomen kan door het college de gevraagde vergunning worden geweigerd. De op het besluit betrekking hebbende stukken zijn in concept bijgevoegd.

Doel

Het doel van dit voorstel is om een definitief besluit te nemen over de aangevraagde verklaring van geen bedenkingen, waarna door het college de vergunningaanvraag kan worden afgehandeld (strekkende tot weigering van de aangevraagde verklaring van geen bedenkingen en vergunning).

Argumenten

De bijgevoegde zienswijzennota vast te stellen en de verklaring van geen bedenkingen voor onderhavige vergunningaanvraag te weigeren.

1. *In de zienswijzennota wordt uitgebreid ingegaan op de ingediende zienswijzen, waarbij de strekking is dat de zienswijzen geen aanleiding geven tot het nemen van een ander besluit.*
Er is een zienswijze ingediend door Banning Advocaten namens de vergunningaanvrager en door een groep bewoners. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ter inzage gelegde ontwerpbesluit. De aanvraag wordt gemotiveerd afgewezen op grond van strijd met het bestemmingsplan en het niet passend zijn in het woonbeleid. Omdat wordt voorgesteld dat de vergunning conform het ontwerp zal worden geweigerd, wordt in feite tegemoet gekomen aan de zienswijze van de bewonersgroep. Het is daarom niet noodzakelijk geweest om alle aangevoerde punten in deze zienswijze uitgebreid te becommentariëren. Voor meer informatie wordt verwezen naar de zienswijzennota in de bijlage bij dit voorstel.
1. *Het is een bevoegdheid van de raad om te besluiten over de zienswijzennota en de aangevraagde verklaring van geen bedenkingen.*
Dit is een gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven procedure (Wabo).
2. *De aanvraag omgevingsvergunning voldoet niet aan een goede ruimtelijke ordening.*
Op grond van artikel 2.1 lid 1, onder c Wabo juncto 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag c.q. bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat een groot deel van het plan (het zuidelijke deel) is gelegen buiten het bouwvlak waar woningen gerealiseerd mogen worden. Daarnaast wordt het maximale aantal woningen dat op het Flevo Golf Resort mag worden gerealiseerd overschreden.
3. *Medewerking aan dit bouwplan middels afwijking van het bestemmingsplan is niet wenselijk gelet op de ligging en groene structuur van het betreffende gebied.*

Onderhavige aanvraag voor 138 woningen sluit qua schaalgrootte en vormgeving niet aan bij de structuur van het gebied.

4. *Medewerking aan het bouwplan middels afwijking van het bestemmingsplan is niet wenselijk omdat i.c. sprake is van een natuurlijke randzone voor het naastgelegen woongebied en de ligging van een 18 holes-golfbaan.*

Over dit dossier is al veel discussie geweest en bewoners in het naastgelegen woongebied hebben een heel andere beleving van dit gebied dan het realiseren van 138 woningen aldaar. Een garantie dat er nooit woningbouw zal plaatsvinden is dit niet, maar gelet op de voorgeschiedenis zal hiertegen behoorlijk bezwaar bestaan.

5. *Medewerking aan het bouwplan middels afwijking van het bestemmingsplan hoeft niet te worden gezien als een verplichting vanuit de noodzaak om versneld woningen te bouwen in Lelystad.*

Het is makkelijk om te denken dat de versnelde woningbouwopgave rechtvaardigt om ook hier dan maar een grote hoeveelheid woningen te bouwen. Dit is echter niet zo. Deze locatie staat niet op de lijst van gebieden die hiervoor in aanmerking komen. Het gaat hier om een bouwplan met een grote hoeveelheid woningen die dicht op elkaar zijn geprojecteerd en te veel van hetzelfde, hetgeen niet passend is in het gemeentelijk beleid. Voor de versnelde woningbouwopgave loopt op dit moment een verkenningsopgave. Het is een kwestie van gemeentelijke autonomie om te bepalen welke locaties hiervoor in aanmerking komen en welke niet. Uiteraard zal dit wel ruimtelijk moeten worden onderbouwd.

Kanttekeningen

1. Door advocaat van aanvrager is de gemeente formeel in gebreke gesteld op grond van de Wet dwangsom niet tijdig beslissen. Alleen al vanwege het feit dat een raadsbesluit nodig is voor de afhandeling van de verklaring van geen bedenkingen, kan de gestelde termijn in de ingebrekestelling niet worden gehaald en zal een dwangsom worden verbeurd. Deze ingebrekestelling is separaat afgehandeld.
2. Vanuit een motie van de gemeenteraad loopt er inmiddels een mediationtraject met alle belanghebbenden c.q. betrokkenen om te kijken of er (en zo ja welke) mogelijkheden zijn voor ontwikkelingen waarvoor wel draagvlak bestaat. Verwacht wordt dat hierover in december een terugkoppeling volgt aan het college, waarna het college vervolgens ook de raad zal informeren. Ondanks het starten van dit mediationtraject loopt het proces van de vergunningaanvraag door. De advocaat van aanvrager heeft bovendien met de ingebrekestelling al aangegeven dat hij z.s.m. een formeel besluit wenst te ontvangen op de vergunningaanvraag.

Financiën

Dit voorstel heeft op zichzelf geen financiële consequenties.

Vervolg

Na het besluit van de raad omtrent de zienswijzennota en de verklaring van geen bedenkingen, kan het definitieve besluit op de vergunningaanvraag worden genomen door het college.

Hierna zal het definitieve besluit worden bekendgemaakt en gepubliceerd. Het besluit staat dan open voor beroep gedurende een periode van 6 weken. Een beroep moet worden ingediend bij de rechtbank. Het besluit omtrent de verklaring van geen bedenkingen maakt daarbij onderdeel uit van de beslissing op de vergunningaanvraag.

Bijlagen

- Vergunningaanvraag
- Zienswijzennota
- Concept-besluit weigering verklaring van geen bedenkingen en weigering vergunning.

Lelystad, 23 november 2021

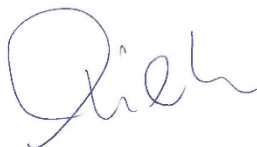
Het college van de gemeente Lelystad,

de loco secretaris,



C.J. Schelling

de burgemeester,



A.E.H. Baltus