

Voorstel aan de raad

Nummer: 252

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: 8.1 Ruimtelijke ordening

Onderwerp:
Verklaring van geen bedenkingen Hotel Lelystad Airport

Voorgesteld besluit

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een hotel op het perceel aan de Airport Plaza 1, op grond van artikel 2.27 *Wabo*, juncto artikel 3.11 *Wabo*, juncto artikel 6.5 *Bor*.
2. Bij geen zienswijzen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen.
3. Geen exploitatieplan voor dit bouwplan vast te stellen.

Urgentie Raad

Indien bij een aanvraag omgevingsvergunning de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, dient uw raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

Samenvatting

Door Caransa Groep B.V. is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van een nieuw hotel aan de Airport Plaza 1. Het nieuwe hotel is ter vervanging van het bestaande hotel en zal op hetzelfde perceel gebouwd worden en anders gesitueerd. Het nieuwe hotel zal in omvang groter worden dan het bestaande hotel. Het voornemen bestaat thans uit een nieuw hotel met 8 verdiepingen (plus een dakopbouw) met in totaal 119 hotelkamers. Op de begane grond zullen diverse voorzieningen worden gerealiseerd zoals een restaurant en vergaderfaciliteiten. Op de 8e verdieping komt een skybar met terras.

Deze ontwikkeling past niet in het vigerende "Lelystad Luchthaven" omdat het gebouw hoger is dan de maximaal toegestane bouwhoogte van 15 meter, voor een deel in de bestemming 'Bos' ligt, waarin niet gebouwd mag worden en omdat het pand zich buiten de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – 1' bevindt. Omdat het verzoek niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan past moet het verzoek gezien worden als een verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Er kan medewerking worden verleend indien het besluit een goede motivering (ruimtelijke onderbouwing) bevat en de raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

Voorgaande besluitvorming

Geen.

Inleiding

Caransa Groep (hierna te noemen: initiatiefnemer) is voornemens om Hotel Lelystad Airport te herontwikkelen naar een groter en modern hotel. De bestaande hotel is gelegen aan de Airport Plaza en bestaat uit drie lagen met een plat dak. De oppervlakte van het huidige gebouw is relatief gering en het heeft een bouwhoogte van 12 meter. Vanwege de toekomstige uitbreiding van Lelystad Airport willen initiatiefnemers op onderhavige locatie het hotel herontwikkelen en vergroten. Het voornemen bestaat thans uit een nieuw hotel met 8 verdiepingen (plus een dakopbouw) met in totaal 119 hotelkamers (waarvan 14 shortstay-kamers). Op de begane grond zullen diverse voorzieningen worden gerealiseerd zoals een restaurant en vergaderfaciliteiten. Op de 8^e verdieping komt een skybar met terras. Het totale pand is circa 32,8 meter hoog en beslaat in totaal circa 6.612 m² brutovloeroppervlakte. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de kaders van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Lelystad Luchthaven". De locatie is gelegen binnen de bestemming 'Verkeer – Luchthaven'. Binnen deze bestemming bedraagt de maximale bouwhoogte 15 meter. De nieuwe bouwhoogte zal circa 32,8 meter bedragen. Tevens zal de locatie van het hotel deels worden verplaatst waarbij het hotel deels binnen de bestemming 'Bos' en gedeeltelijk buiten de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca -1' komt te liggen. Binnen de bestemming 'Bos' mag er niet worden gebouwd.



Bestaande gevelaanzicht



Nieuwe gevelaanzicht

Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet van het planologische regime worden afgeweken middels een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure op basis van art. 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiervoor is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit betekent dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) moet afgeven en de omgevingsvergunning voorzien dient te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Doel

Om medewerking te kunnen verlenen aan de aangevraagde omgevingsvergunning is het noodzakelijk dat door de gemeenteraad een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen wordt afgegeven. Nadat is gebleken dat er geen zienswijzen zijn ingediend kan de verklaring van geen bedenkingen worden gezien als definitief afgegeven waarna omgevingsvergunning kan worden verleend.

Argumenten

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een hotel op het perceel aan de Airport Plaza 1, op grond van artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 3.11 Wabo, juncto artikel 6.5 Bor.

1.1. want dat is een wettelijke vereiste.

In artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat de gemeenteraad een vvgb op grond van artikel 2.27 van de Wabo moet afgeven voordat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kunnen verlenen. Op grond van artikel 6.5, lid 3 van Bor is het mogelijk dat de gemeenteraad een lijst met categorieën van gevallen aanwijst waarin een vvgb niet nodig is. Dit besluit is door de gemeenteraad op 12 oktober 2010 (nr. B10-05846-3) genomen. Omdat het bouwplan niet valt onder de in dit raadsbesluit genoemde categorieën van gevallen is een vvgb van de gemeenteraad nodig.

1.2 want er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bepaalt dat een omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan slechts verleend kan worden indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Uit de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het bouwplan daaraan voldoet. Het bouwplan is niet in strijd met rijks-, provinciaal of gemeentelijk beleid. De welstandscommissie heeft haar waardering uitgesproken over de kwaliteit van het bouwplan.

1.3 want er is met verschillende instanties vooroverleg gevoerd om de haalbaarheid van het plan te toetsen.

Met verschillende instanties, zoals: de provincie Flevoland, het waterschap Zuiderzeeland, de brandweer Flevoland en het expertteam verblijfsaccommodaties van de metropoolregio Amsterdam, is vooroverleg gevoerd en voor zover nodig zijn opmerkingen verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. De conclusie is dat het plan haalbaar is.

2 Bij geen zienswijzen de omgevingsvergunning te verlenen.

2.1 want dat bespaard proceduretijd

Indien geen zienswijzen worden ingediend is het voorstel om de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen aan te merken als definitieve verklaring zodat hernieuwde behandeling in de raad niet noodzakelijk is. Op deze wijze kan bespaard worden op proceduretijd.

3 Geen exploitatieplan voor dit bouwplan vast te stellen.

3.1 want kostenverhaal is anderszins verzekerd

Op grond van 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waar een bouwplan is voor een nieuw hoofdgebouw is voorgenomen. In het exploitatieplan worden de gemeentelijke kosten ten aanzien van de grondexploitatie verhaald op de initiatiefnemer. De raad kan op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal anderszins verzekerd wordt. Dit kan met een anterieure grondexploitatieovereenkomst. Bij dit project zijn er echter geen kosten voor de gemeente, die via een anterieure overeenkomst geregeld moeten worden. De omliggende gronden en dus ook de openbare wegen zijn in eigendom van Luchthaven Lelystad Vastgoed B.V.. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht op grond van de gemeentelijke legesverordening en ten aanzien van mogelijke planschade zal een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten worden.

Kanttekeningen

Geen.

Financiën

Het bouwplan is een plan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeente verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro.

De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst.

Met de initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer.

Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Vervolg

Wabo omgevingsvergunning

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing (uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Het ontwerp-besluit dient gedurende zes weken ter inzage te worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze naar voren brengen. De bekendmaking van het ontwerp vindt plaats in De Flevopost, in de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

- Ruimtelijke onderbouwing
- Bijlagen ruimtelijke onderbouwing
- Planschadeverhaalsovereenkomst

Lelystad, 24 augustus 2021

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

de burgemeester,

A. Schepers

A.E.H. Baltus