From: [redacted]
Sent: Thu, 5 Feb 2026 14:43:11 +0000
To: Griffie; MailRegistratie; [redacted])
Cc: [redacted]
Subject: Tegeninbreng BOPA Maerlant 10-14 te Lelystad
Attachments: Hoofdbrief tegeninbreng BOPA Maerlant 10-14 met bijlagen.pdf, managementsamenvatting tegeninbreng BOPA Maerlant 10-14 met bijlagen.pdf, Bijlage A tegeninbreng BOPA Maerlant 10-14 Parkeerdruk.pdf, Bijlage B tegeninbreng BOPA Maerlant 10-14 Leefbaarheid.pdf

Goedemiddag,

Namens Woonfront - Maerlant Lelystad vindt u in de bijlage onze tegeninbreng inclusief bijlagen betreffende het voorgenomen bindend advies over de aanvraag voor een omgevingsvergunning buitenlandse omgevingsplanactiviteit te Maerlant 10-14 Lelystad.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Silverhill Invest Group BV
De Ring 8 • 5261 LM Vught • The Netherlands • +31 (0)73 303 00 73

Get acquainted at **shig.nl**

Woonfront – Maerlant Lelystad B.V.

De Ring 8
5261 LM VUGHT
info@shig.nl
+31 (0)73 303 00 73

Aan:
Commissie Bestuur, Middelen en Economie
Gemeente Lelystad

Betreft: Tegeninbreng agendapunt 7e (21:00 uur) – Bindend advies BOPA Maerlant 10–14

Geachte voorzitter en leden van de Commissie Bestuur, Middelen en Economie,

Namens Woonfront – Maerlant Lelystad B.V. brengen wij hierbij onze formele tegeninbreng naar voren ten aanzien van agendapunt 7e (21:00 uur), betreffende het voorgenomen bindend advies over de aanvraag voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor de verlenging van de huisvesting van 325 arbeidsmigranten en flexwonenden aan de Maerlant 10–14 te Lelystad.

1. Positie en belanghebbendheid
   Woonfront – Maerlant Lelystad B.V. is initiatiefnemer en ontwikkelaar van een naastgelegen nieuwbouwontwikkeling van 260 woningen. Deze ontwikkeling betreft een grootschalige en gevoelige woonfunctie die in ruimtelijk, verkeerskundig en leefbaarheidsopzicht direct wordt beïnvloed door de voorliggende aanvraag.

2. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties
   Het voorgestelde bindend advies concludeert dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, maar deze conclusie is onvoldoende zelfstandig en gebiedsgericht onderbouwd. De woningbouwontwikkeling en de toekomstige leefkwaliteit zijn hierin niet volwaardig betrokken.

3. Onjuiste kwalificatie als tijdelijke voortzetting
   Door herhaalde verlenging van een tijdelijke vergunning ontstaat feitelijk bestendig gebruik van een afwijkende functie, zonder integrale planologische afweging in relatie tot de huidige en toekomstige ruimtelijke context.

4. Parkeerdruk en verkeersafwikkeling
   Het parkeeronderzoek waarop het advies is gebaseerd schiet tekort. Een nadere juridische en planologische toelichting is opgenomen in Bijlage A (Parkeerdruk). Zonder cumulatieve analyse kan niet worden vastgesteld dat sprake is van een aanvaardbare ruimtelijke situatie.

5. Woon- en leefklimaat
   De effecten van de verlenging op leefbaarheid en sociale veiligheid voor de toekomstige woonwijk zijn niet integraal onderzocht. Een nadere juridische toelichting is opgenomen in Bijlage B (Leefbaarheid).

6. Samenhang met gebiedsontwikkeling Lelycentre
   De verlenging is niet beoordeeld in samenhang met de beoogde revitalisering van het centrumgebied Lelycentre, terwijl dit voor de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van wezenlijk belang is.

7. Belangenafweging
   Uit het bindend advies blijkt niet van een kenbare en evenwichtige belangenafweging tussen tijdelijke huisvesting, woningbouw en gebiedsontwikkeling.

8. Conclusie en verzoek
   Gelet op het voorgaande verzoeken wij u de raad te adviseren geen positief bindend advies af te geven over de verlenging van de omgevingsvergunning, dan wel besluitvorming aan te houden totdat een integrale gebiedsafweging heeft plaatsgevonden, mede op basis van de bijgevoegde Bijlagen A en B.

Hoogachtend,

Woonfront – Maerlant Lelystad B.V.

[redacted]

Managementsamenvatting – Tegeninbreng BOPA Maerlant 10–14

Namens Woonfront – Maerlant Lelystad B.V. is een tegeninbreng ingediend tegen het voorgenomen bindend advies inzake de BOPA voor verlenging van de huisvesting van 325 arbeidsmigranten en flexwonenden aan de Maerlant 10–14.

Aanleiding
Het betreft de voorgenomen verlenging van de omgevingsvergunning voor de huisvesting van 325 arbeidsmigranten en flexwonenden aan de Maerlant 10–14. Woonfront – Maerlant Lelystad B.V. ontwikkelt direct aangrenzend een woningbouwproject van 260 woningen.

Overzicht kernpunten:
1. Positie en belanghebbendheid
   Woonfront – Maerlant Lelystad B.V. is ontwikkelaar van 260 woningen direct naast de locatie Maerlant 10–14. De woningbouw vormt een gevoelige woonfunctie die rechtstreeks wordt beïnvloed door de aangevraagde verlenging.
2. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties
   De toets aan artikel 8.0a Bkl is onvoldoende. De toekomstige woonwijk van 260 woningen is niet integraal betrokken bij de ruimtelijke beoordeling, terwijl dit juridisch vereist is.
3. Onjuiste kwalificatie als tijdelijke voortzetting
   Door herhaalde verlenging van een tijdelijke vergunning ontstaat feitelijk bestendig gebruik van een afwijkende functie zonder integrale planologische afweging.
4. Woon- en leefklimaat toekomstige bewoners
   De effecten op leefbaarheid, sociale veiligheid en gebruiksdruk voor de toekomstige woonwijk zijn niet onderzocht. De beoordeling is uitsluitend gebaseerd op de bestaande situatie.
5. Parkeerdruk en verkeersafwikkeling
   Het parkeeronderzoek is niet cumulatief en houdt geen rekening met de parkeerbehoefte van 260 woningen. Zonder integrale analyse kan geen aanvaardbare ruimtelijke situatie worden vastgesteld.
6. Samenhang met gebiedsontwikkeling Lelycentre
   De verlenging is niet beoordeeld in samenhang met de gemeentelijke ambities voor revitalisering en kwaliteitsverbetering van het centrumgebied Lelycentre.
7. Onvoldoende en onevenwichtige belangenafweging
   Het belang van woningbouw en toekomstige bewoners is onvoldoende kenbaar afgewogen tegen het belang van tijdelijke huisvesting.

Conclusie en bestuurlijk verzoek
Zonder integrale gebiedsafweging voldoet de aanvraag niet aan de voorwaarden voor een BOPA. Geadviseerd wordt geen positief bindend advies af te geven, dan wel besluitvorming aan te houden.

Bijlage A – Juridische toelichting parkeerdruk (met jurisprudentie)

Parkeren maakt integraal onderdeel uit van de beoordeling of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a Bkl). De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) heeft herhaaldelijk geoordeeld dat parkeerdruk niet geïsoleerd, maar in samenhang met de omgeving moet worden beoordeeld.

Zo volgt uit vaste jurisprudentie (o.a. ABRvS 9 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2848) dat een bestuursorgaan zich ervan moet vergewissen dat parkeerbehoefte op maatgevende momenten kan worden opgevangen, waarbij ook toekomstige ontwikkelingen moeten worden betrokken.

In de voorliggende situatie ontbreekt een cumulatieve analyse waarin de parkeerbehoefte van de huisvesting van 325 personen wordt bezien in samenhang met de naastgelegen woningbouwontwikkeling van 260 woningen. Dit is in strijd met de zorgvuldigheidseis zoals neergelegd in artikel 3:2 Awb.

Daarnaast volgt uit ABRvS 24 december 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:4443) dat generieke aannames over mobiliteitsgedrag onvoldoende zijn indien concrete aanwijzingen bestaan voor hogere parkeerdruk in de openbare ruimte.

Conclusie
Nu een actuele, locatiespecifieke en cumulatieve parkeeranalyse ontbreekt, kan het college niet de conclusive trekken dat het parkeeraspect ruimtelijk aanvaardbaar is. Dit vormt een zelfstandige grond om geen positief bindend advies af te geven.

Bijlage B – Juridische toelichting leefbaarheid (met jurisprudentie)

Bij de beoordeling van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dient het bevoegd gezag te beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Volgens vaste jurisprudentie van de ABRvS moet daarbij worden uitgegaan van de toekomstige situatie (o.a. ABRvS 21 oktober 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2506).

In dit geval is de toekomstige situatie een woonwijk met 260 woningen, direct grenzend aan een grootschalige logiesfunctie. De effecten op leefbaarheid, sociale veiligheid en gebruiksdruk in de avond- en nachtperiode zijn niet onderzocht.

Daarnaast volgt uit ABRvS 14 april 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:786) dat functiemenging slechts aanvaardbaar is indien inzichtelijk is gemaakt dat hinder en aantasting van leefkwaliteit worden voorkomen.

Ook het ontbreken van samenhang met bredere gebiedsontwikkelingen is juridisch relevant. De Afdeling heeft geoordeeld (ABRvS 18 januari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:81) dat ruimtelijke besluiten niet los kunnen worden gezien van de ontwikkelambities voor een gebied indien deze concreet en voorzienbaar zijn.

Conclusie
Nu een integrale beoordeling van leefbaarheid in de toekomstige situatie ontbreekt, kan niet worden vastgesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit vormt een zelfstandige en dragende grond om geen positief bindend advies af te geven.