WEIGERING OMGEVINGSVERGUNNING 1877 BESCHIKKING d.d.

het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
(voor de bouw van 138 woningen)

Nabij Parlaan 2 Lelystad

Flevo Golf Resort B.V.

Gemeente Lelystad
Stadhuisplein 2
Postbus 91
8200 AB Lelystad
14 0320
www.lelystad.nl

Besluit
De omgevingsvergunning wordt geweigerd voor de volgende activiteit:
- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c)

De motivering van ons besluit is per activiteit opgenomen in de bijlage. De motivering gegeven in de bijgevoegde Nota beantwoording van zienswijzen maakt hiervan nadrukkelijk onderdeel uit.

Bijgevoegde documenten
De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

5552003_1603901512608_RO_Flevo_Golf_Resort_28-10-2020.pdf	28-10-2020
5552003_1603901733850_Situatietekeningen_bestaand_en_nieuw_FlevoGolf.pdf	28-10-2020

Ambtshalve toegevoegd
Nota beantwoording van zienswijzen.

Hoogachtend,
het college van de gemeente Lelystad,

de loco secretaris de burgemeester

D.T. de Blieck – Visser A.E.H. Baltus

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

I. Overwegingen
In artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat de omgevingsvergunning voor de activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” alleen mag en moet worden geweigerd als het gebruik in strijd is met het bestemmingsplan of de krachtens zodanig plan gestelde eisen.

De omgevingsvergunning voor de activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” kan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1, niet worden verleend, aangezien het bestemmingsplan niet voorziet in een afwijkingsmogelijkheid.

De omgevingsvergunning voor de activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” kan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2, niet worden verleend, aangezien niet wordt voldaan aan de eisen zoals bedoeld in artikel 5, eerste lid van Bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht, te weten: Bij de toepassing van de artikelen 2, 3 en 4 blijft het aantal woningen gelijk.

De omgevingsvergunning voor de activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” kan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, niet worden verleend, met inachtneming van artikel 2.27 Wabo.

II. Motivering
De aanvraag is in strijd met goede ruimtelijke ordening aangezien het niet passend is binnen het gemeentelijke beleid.

Ten aanzien van de locatie en programmering van woningbouw is het gemeentelijke beleid zoals neergelegd in de Structuurvisie 2023, de Woonvisie 2016-2020 en de Woningbouwprogrammering 2019-2022 ‘Kwalitatief versnellen’ relevant. De gemeenteraad heeft zich in beginsel te houden aan het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Uit deze beleidsstukken blijkt (samengevat) het volgende:
- Er bestaat een behoefte aan nieuwe woningen in Lelystad, als onderdeel van de Mra. In dat verband heeft Lelystad een opgave om nieuwe woningen te faciliteren.
- Het woonbeleid van Lelystad is erop gericht te voorzien in voldoende keuzemogelijkheden binnen een prettige woonomgeving. Dit gebeurt aan de hand van de volgende twee thema’s: goede en betaalbare woningen voor iedereen; en woningen in prettige en gewilde woonwijken.
- De woningbouwprogrammering geeft aan op welke projecten de komende jaren wordt ingezet en vormt de basis voor verdere uitwerking.
- Het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties (buiten de programmering) is op dit moment niet gewenst.
- Enkele ontwikkelingen op het Flevo Golf Resort worden benoemd: 15 twee onder een kapwoningen en 15 vrij kavels/vrijstaande woningen.

Uit de gemeentelijke beleidsstukken die zien op de geplande woningbouw blijkt niet dat het toevoegen van 138 woningen op het Flevo Golf Resort hiervan onderdeel uitmaakt. De conclusie is dat het aangevraagde project in strijd is met het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Er bestaat voorts geen aanleiding om hiervan af te wijken gelet op het volgende.

Het bouwplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening aangezien het niet passend is in zijn omgeving
Het Flevo Golf Resort is onderdeel van het Kustpark. Het Kustpark wordt beschouwd als een overgangsgebied tussen het landelijke gebied, de stad en het IJsselmeer. Daarbij valt Flevo Golf Resort ook in de stadsrand omgeving. Voor de stadsrand geldt een ruimtelijke opzet van enkele woonbuurten in een groene en waterrijke omgeving. Dit is als zodanig in het bestemmingsplan vastgelegd. Het geldende bestemmingsplan 'Stadsrandgebied', zoals vastgesteld door de gemeenteraad in 2013, laat de aangevraagde woningbouw niet toe. Er ontbreekt aan de zuidzijde een

bouwvlak en maatvoeringaanduidingen voor het maximum aantal woningen en de maximum bouwhoogte.

Ruimtelijke opzet en stedenbouwkundige structuur
De voorgestelde wijziging behelst het omzetten van een 18 holes golfpark naar een 9 holes golfpark. De ontstane vrije ruimte zou dan worden ingevuld met 138 vrijstaande woningen. Het gehele plan (zowel locatie als aantallen en schaal) doorsnijdt de vastgelegde visie van een landschappelijke schil rondom de stad met kleinschalige wooneilanden. Met name de woningen in het zuiden zorgen ervoor dat de bestaande woongebieden Houtribhoogte, Golfpark, Golfresort en Lommerrijk in elkaar overlopen zonder een robuuste groene doorlopende structuur (zoals nu door onder meer de golfbaan wordt gevormd). Verdichting door uitbreiding van bebouwing op deze schaal is een te grote aantasting van de stadsrand waar geleidelijk overgang van stad naar landschap met compactere wooneilanden de basis vormen.

Uniek en dragend voor het concept van Golfpark en het Flevo Golf Resort is de aanwezigheid van de golfbaan, het clubhuis en de afslagplaats die door de wijk verspreid liggen. Zowel op grote als kleine schaal is dit dragende concept voelbaar en beleefbaar, Verdichting van het gebied zoals aangevraagd, zal in basis dit dragende concept ondermijnen. Dit gebied is ook een groen gebied dat aansluiting zoekt met haar omgeving. Hierdoor is een unieke groene en rustige wijk ontstaan, een wijk verbonden met haar omgeving. Dit wordt versterkt door de N307 als Parkway. Dit alles geeft ook het karakter waar veel waarde aan wordt gehecht.

Het initiatief sluit op grote schaal niet aan bij de structuur van de stadsrand en Lelystad Noord. Woningbouw in het algemeen en deze aantallen in het bijzonder sluiten niet aan bij de huidige vastgestelde ruimtelijke stukken voor dit gebied. Eventuele wijzigingen van de ruimtelijke structuur zouden bekeken moeten worden vanuit Lelystad in het geheel (top down) en niet moeten volgen vanuit 1 project (bottum up) Daarbij is het een directe aantasting van de specifieke sfeer van het gebied. De beoogde ruimtelijke structuur zou door het aangevraagde project ontwricht worden.

Geluidwerende voorzieningen en ontsluiting
Er is een geluidonderzoek gedaan. Uit de berekeningen blijkt dat er geluidwerende voorzieningen moeten worden aangelegd, een geluidwal met groen of een hard geluidscherm. Deze zijn noodzakelijk om dichter op de N307, Houtribweg te kunnen bouwen (max. bebouwingsdichtheid). Deze noodzakelijke geluidsvoorzieningen hebben directe invloed op de ruimtelijke beleving van het gebied en zijn onwenselijk. Ook op basis van de grootschalige doorzetting van de lineaire structuur met lange rechtstanden, een enkele uitweg en afscherming van het plangebied met geluidwerende voorzieningen is het plan niet akkoord.

Er zijn verwachtingen gewekt dat het gemeentebestuur geen medewerking zal verlenen aan een substantieel aantal extra woningen
Ten aanzien van de golfbaan geldt dat de gemeente geen eigenaar is, wel heeft de gemeente een (planologische) kader stellende rol voor wat het bestemmingsplan betreft.

Door een woordvoerder van de gemeente is in december 2018 ten overstaan van Omroep Flevoland verzekerd dat de gemeente niet zal instemmen met een substantieel aantal extra woningen, naar aanleiding van besprekingen die er destijds zijn geweest tussen de gemeente en Unigolf. Tijdens een raadssessie over de woningbouwprogrammering is dit door de wethouder nogmaals bevestigd. Hierdoor zijn verwachtingen ontstaan bij bewoners en omwonenden, juist omdat zij te kennen hebben gegeven tegen deze plannen te zijn. Deze verwachtingen komen overeen met de ruimtelijke visie van de gemeente en haar bestuur voor het gebied. Een toename van woningen zoals aangevraagd is hier niet gewenst

Bij brief van 9 november 2019 heeft Unigolf samen met de Golfvereniging en bewonersvereniging wederom het verzoek gedaan om mee te werken aan extra woningbouw. In antwoord heeft het college laten weten dat haar standpunt ongewijzigd is en dat dus niet zal worden meegewerkt aan wijziging van het bestemmingsplan

Daarnaast is op 28 februari 2020 door de gemeente een bewonersbrief verzonden. Hierin is het standpunt van de gemeente kenbaar gemaakt dat verdere uitbreiding van het aantal woningen het oorspronkelijke concept, wonen rond een groene kern met bij voorkeur golffaciliteiten te veel aan zou tasten.

De uitbreiding van het aantal woningen, gaat ten koste van (een deel van) de golfbaan maar (daarmee) ook ten koste van de leef kwaliteit van dit gebied. Bewoners zijn hier, zowel op het Golfpark, als ook op het Flevo Golf Resort met een zekere verwachting gaan wonen, daarvan maakt bebouwing in de vorm zoals deze nu is aangevraagd geen deel uit.

De ruimtelijke onderbouwing behoeft aanvullingen / aanpassingen
Op een aantal punten voldoet de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing (mogelijk) niet. De economische uitvoerbaarheid is niet aangetoond aangezien er geen exploitatie- of anterieure overeenkomst is. Vermoedelijk zijn daarnaast niet de juiste verkeersgegevens gebruikt, waardoor ook de geluidberekening mogelijk niet klopt. Ook zijn er een aantal opmerkingen over de waterparaaf. De aanvrager is niet verzocht de onderbouwing op deze punten aan te passen of aan te vullen aangezien dit niet zal leiden tot een ander oordeel gezien de eerder genoemde argumenten, hiermee wordt voorkomen dat verkeerde verwachtingen worden gewekt, dit geldt eveneens ten aanzien van het vooroverleg.

De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 een geweigerde ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven op grond van artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht.

VVGB
Op 22 juni 2021 heeft de gemeenteraad van Lelystad, een ontwerp weigering van de verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 138 woningen op het Flevo Golf Resort te Lelystad op grond van artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 3.11 Wabo, juncto artikel 6.5 Bor. afgegeven.

Zienswijzen
Op 4 augustus 2021 is het ontwerpbesluit gepubliceerd op officiële bekendmakingen. Op 18 augustus 2021, heeft er een rectificatie van de publicatie plaats gevonden op officiële bekendmakingen.

Per brief met dagtekening 18 augustus 2021 is er 1 zienswijzen ontvangen;
Per brief met dagtekening 9 september 2021 is er 1 zienswijzen ontvangen;

<u>Nota van beantwoording zienswijzen</u>
Voor de beantwoording van de ingediende zienswijzen, is er een zienswijzen nota opgesteld. De zienswijzen nota maakt is tevens als bijlage toegevoegd behorende bij dit besluit. De ingebrachte zienswijzen hebben niet geleid tot het nemen van een ander besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit. De motivering gegeven in deze Nota beantwoording van zienswijzen maakt nadrukkelijk onderdeel uit van het besluit tot weigering van de vergunning.

III. Conclusie
De ingediende aanvraag voldoet niet aan de hieraan gestelde wettelijke vereisten. Gelet op artikel 2.1 lid 1 onder c, en artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet de vergunning geweigerd worden.