Voorstel aan de raad

Nummer: 176

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:
De Gouden Formule

Voorgesteld besluit

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van drie appartementencomplexen (42 appartementen) en 24 patiowoningen gelegen op kadastraal perceel O7368 aan de Zuigerplasdreef te Lelystad.
2. Bij geen zienswijzen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Urgentie Raad

Samenvatting

Eureka Huis is voornemens op een braakliggend perceel ten westen van de Zuigerplasdreef in Lelystad drie appartementencomplexen met in totaal 42 appartementen in drie blokken en 24 patiowoningen verdeeld over zes blokken te realiseren. Het initiatief is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Het aangevraagde project past binnen de NOVI (Nationale omgevingsvisie) waarin de behoefte aan woonruimte binnen het stedelijk gebied verankerd is onder de prioriteit *sterke steden en gezonde regio's*. Vanuit het provinciaal beleid wordt niet alleen uitbreiding, maar ook herstructurering van de bebouwde omgeving nagestreefd. Het provinciale beleid geeft aan dat tekorten aan woonzorgvormen voor mensen met een beperking, ouderen en andere zorgbehoevenden moeten worden teruggedrongen. Het initiatief speelt hier op in door middel van de realisatie van seniorenwoningen.

Het project heeft betrekking op binnenstedelijke woningbouw waarbij op een passende wijze invulling wordt gegeven aan de woningbehoefte voor een concrete doelgroep (senioren) met een duidelijke vraag naar een levensloopbestendige woonvorm.

Voorgaande besluitvorming

Geen

Inleiding

Het gaat om een braakliggend terrein aan de Zuigerplasdreef. Eureka Huis wil deze locatie ontwikkelen naar een woongebied met drie appartementencomplexen en 24 patiowoningen. Het gaat om het voorzien in de woningbehoefte voor een concrete doelgroep (senioren) met een duidelijke vraag naar een levensloopbestendige woonvorm.

Doel

Met het verlenen van een vvgb geeft de raad aan geen bedenkingen te hebben tegen het realiseren van de appartementencomplexen en patiowoningen.

Argumenten

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van drie appartementencomplexen en 24 patiowoningen op het kadastraal perceel O7368 te Lelystad, op grond van artikel 2.27 *Wabo,* juncto artikel 3.11 *Wabo*, juncto artikel 6.5 *Bor*.

1.1 Voor het voeren van de Wabo procedure is de afgifte van een ontwerp-vvgb een vereiste.
In artikel 6.5, lid 1 van het *Besluit omgevingsrecht* (hierna: 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 criteria is een vvgb van de gemeenteraad nodig.

1.2 Voor het afwijken van het bestemmingsplan is een goede ruimtelijke onderbouwing vereist.
De ontwikkeling is niet in overeenstemming met de regels van het geldende bestemmingsplan ‘Lelystad Midden-West’, waarin het braakliggend perceel als bestemming ‘gemengd’ heeft.

De gemeente Lelystad heeft gesteld medewerking te willen verlenen aan de voorgestelde ontwikkeling van kadastraal perceel O7368 aan de Zuigerplasdreef door af te wijken van het bestemmingsplan via een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure).
Ten behoeve van de omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing in concept opgesteld. Deze is als bijlage opgenomen.
Een buitenplanse afwijking (uitgebreide Wabo procedure) van het bestemmingsplan is dus benodigd.

1.3 De raad heeft eerder al ingestemd met grondexploitatie
De raad heeft op 9 december 2020 de grondexploitatie vastgesteld voor realisatie van woningontwikkeling in dit gebied.

2. Bij geen zienswijzen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen.
Indien geen zienswijzen zijn ontvangen, behoeft een heroverweging van belangen niet plaats te vinden. De weg is dan juridisch vrij voor direct gebruik van de verklaring ten behoeve van de vergunning.

2.1 Wettelijke termijn Wabo-procedure.
Door de aanmerking als definitieve verklaring betekent dit, dat op deze wijze kan worden bespaard op proceduretijd en de wettelijke termijn gehaald kan worden.

Kanttekeningen

Geen.

Financiën

De realisatie van het project en de leges worden bekostigd door de initiatiefnemer.

Vervolg

Na het verlenen van deze verklaring kan de ruimtelijke procedure worden gestart conform afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht. De aanvraag wordt tezamen met het ontwerpbesluit en de ontwerp-vvgb gedurende zes weken ter inzage gelegd. Wanneer zienswijzen zijn ontvangen, zal uw raad met toezending van de eventuele zienswijzen gevraagd worden om een al dan niet gewijzigde definitieve vvgb.

Bijlagen

Stukken voor de ruimtelijke onderbouwing van het aangevraagde project.

Lelystad, 18 mei 2021

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,	de burgemeester,
A. Schepers	mr. H.M. Meijdam

Publicatie