Voorstel aan de raad

Nummer: 26.074

Portefeuille: P. van Dijk
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.1 Ruimtelijke ordening

Onderwerp: Bindend advies voor het oprichten van 44 grondgebonden woningen binnen het Flevo Golf Resort

Voorgesteld besluit

1. Een (bindend) advies uit te brengen over de vergunningaanvraag voor het oprichten van 44 grondgebonden woningen binnen het Flevo Golf Resort;
2. Het college te adviseren om deze vergunning te verlenen op grond van de motivering als opgenomen in bijlage 1.

Urgentie Raad

Als uw raad een advies wenst uit te brengen, is het noodzakelijk om daar uiterlijk in de raadsvergadering van februari 2026 een besluit over te nemen. Als uw raad geen advies uitbrengt, mag het college zelf een besluit nemen over de aanvraag.

Voorgaande besluitvorming

De gemeenteraad kan als adviseur optreden bij vergunningen als die afwijken van het omgevingsplan in gevallen die bij raadsbesluit zijn aangewezen. Uw raad heeft over die gevallen een besluit genomen op 14 juni 2022. U bent op 27 februari 2024 door het college geïnformeerd over de procesaanpak die gehanteerd wordt om dit in praktijk vorm te geven.

Inleiding

Het initiatief
Het initiatief waar de bopa omgevingsvergunning (bopa = buitenplanse omgevingsplanactiviteit) voor is aangevraagd betreft de bouw van 44 grondgebonden woningen op de huidige locatie van de driving-range in het Flevo Golf Resort. Het betreft hier een uitbreiding van de bestaande wijk. De uitbreiding van de wijk zal de opzet van het bestaande volgen waardoor de wijk één geheel blijft zowel qua uiterlijk als qua aangeboden woningtypologieën.

Daarom zal de verkaveling zich oriënteren op basis van de aanwezige waterstructuren in het gebied. Aan weerszijden van de weg liggen groenstroken waarin ruimte is voor bomen. Hierdoor blijft de groene uitstraling van de wijk behouden. In het ontwerp opgenomen groenstructuren zijn reeds bestaande groenstructuren, waardoor de wijk na aanleg meteen volgroeide groenstructuren heeft. Daarnaast zorgt deze opzet en woningdichtheid ervoor dat er gefocust kan worden op meer groenbeleving en hoogwaardige woonkwaliteit.



Figuur 1: Impressie van ontwikkeling

Strijdigheid omgevingsplan

Op basis van het omgevingsplan geldt er op deze locatie op dit moment nog het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'bestemmingsplan Stadsrandgebied'. De ontwikkeling is op verschillende punten strijdig met de regels zoals die gelden op locatie. Deze strijdigheden zijn:

1. Bouwregels op locatie:
    a. Op basis van het omgevingsplan moeten woningen op locatie binnen een bouwvlak gebouwd worden. De ontwikkeling beoogt het mogelijk te maken om ook buiten het huidige bouwvlak woningen te realiseren;
    b. Het is op basis van de huidige kaders binnen een deel van de ontwikkellocatie verboden om woningen te bouwen;
2. Binnen Flevo Golf Resort geldt er een maximum aantal woningen dat mag worden gerealiseerd. Met de realisatie van de 44 woningen wordt dit maximum overschreden en daarom is een afwijking van het omgevingsplan nodig om alle 44 woningen mogelijk te maken.
3. Een aantal woningen binnen de voorgestelde ontwikkeling staan dichter op de provinciale weg dan de huidige regels in het omgevingsplan toestaan. Hier zal naast een besluit ten aanzien van de omgevingsvergunning een besluit voor het toelaten van hogere geluidswaarden (hogere grenswaarde besluit) moeten worden genomen. Dit besluit zal worden vastgesteld door het college, nadat het juridische traject hiervoor is doorlopen.


Figuur 2: projectgebied binnen het omgevingsplan

Om in deze ontwikkeling te voorzien moet van het omgevingsplan worden afgeweken. Dat kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bopa.

In dit geval is het vereist dat de raad in de gelegenheid wordt gesteld om een bindend advies over het bouwplan af te geven. De gemeenteraad van Lelystad heeft op 14 juni 2022 een lijst van categorieën van bopa omgevingsvergunningen vastgesteld, waarbij de gemeenteraad bindend advies wil geven. Een categorie is dat er 30 of meer woningen mogelijk worden gerealiseerd (categorie A). Aangezien er hier 44 woningen worden aangevraagd, moet deze bopa voor bindend advies naar de gemeenteraad en daarvoor dient dit voorstel.

Argumenten

1. een (bindend) advies uit te brengen over de vergunningaanvraag voor het oprichten van 44 grondgebonden woningen binnen het Flevo Golf Resort;

1.1 de raad moet in de gelegenheid worden gesteld om advies te geven.

De gemeenteraad kan zichzelf als adviseur aanwijzen bij vergunningen voor een bopa als het college bevoegd gezag is (artikel 16.15a onder b Omgevingswet & artikel 4.21 Omgevingsbesluit). Op 14 juni 2022 heeft de raad een lijst van categorieën vastgesteld waarin zij adviseur wil zijn. Op het voorliggend initiatief zijn de volgende categorieën van die lijst van toepassing:
- Categorie A:
bouwen van dertig of meer woningen (wooneenheden)

Het advies van de raad is een bindend advies; uw college moet met inachtneming van het advies besluiten (artikel 16.15b Omgevingswet).

1.2 de aanvraag behoort tot de 'package deal' dat het resultaat is van een opdracht van de gemeenteraad.

In de vergadering van 24 september 2024 heeft de gemeenteraad het college opdracht gegeven de Kansrijke Variant voor het gebied Flevo Golf Resort uit te werken. Met eigenaar Flevo Golf Resort B.V. is overeengekomen om de doelstellingen in één afsprakenkader ('package deal') vast te leggen, waarvan het mogelijk maken van 44 extra woningen binnen het gebied onderdeel uitmaakt. De Bopa is het laatste onderdeel van de package deal dat nog niet is afgerond. De overige onderdelen van de package deal zijn afgerond. De overeenkomsten zijn afgesloten, de Stichting Golfbaan Lelystad is opgericht en de overdrachten van gronden zijn voorbereid en worden geëffectueerd na afronding van de procedure-Bopa.

2. Het college te adviseren om deze vergunning te verlenen op grond van de motivering als opgenomen in bijlage 1.

2.1 Het bouwplan voldoet aan de wettelijke vereisten voor het afwijken van het omgevingsplan.

Een omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van het omgevingsplan kan slechts worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 8.0a lid 2, Besluit kwaliteit leefomgeving, Bkl). Met andere woorden: het moet ruimtelijke aanvaardbaar zijn. Uit de bijgevoegde motivering blijkt dat het bouwplan daaraan voldoet; het is niet in strijd met rijks-, provinciaal of gemeentelijk beleid en het voldoet aan alle omgevings-/milieuaspecten (zoals ecologische impact, parkeren, stikstof, etc.). Voor de geluidseffecten dient er een hogere grenswaarde vastgesteld te worden voor een deel van het gebied. Het besluit hierover wordt, conform het gemeentelijke beleid, door het college genomen voordat de omgevingsvergunning wordt verleend.

Kanttekeningen

1. een (bindend) advies uit te brengen over de vergunningaanvraag voor het oprichten van 44 grondgebonden woningen binnen het Flevo Golf Resort;

1.1 de raad adviseert het college
De gemeenteraad besluit niet over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze afwijking. Op grond van de Omgevingswet adviseert de gemeenteraad het college in aangewezen gevallen. Dit advies is bindend voor het college en moet daarmee opgevolgd worden. Indien de raad weigert om te adviseren, zal het college naar eigen oordeel een besluit nemen.

2. Het college te adviseren om deze vergunning te verlenen op grond van de motivering als opgenomen in bijlage 1.

2.1 de motivering wordt nog tekstueel aangepast
De initiatiefnemer is verzocht om nog enkele tekstuele aanpassingen door te voeren in de motivering inclusief de bijlage, maar deze aanpassingen zullen niet leiden tot een negatieve beoordeling van het initiatief. Om deze reden wordt het initiatief toch voorgelegd voor advies.

2.2 de raad adviseert naar eigen inzicht
Naar oordeel van het college wordt er op basis van de aangeleverde stukken voldaan aan de wettelijke vereisten om mee te werken aan de afwijking. De gemeenteraad heeft hier echter zelf een oordeel over te geven. Indien de gemeenteraad besluit het oordeel van het college niet te volgen, zal de gemeenteraad binnen de kaders van de Omgevingswet moeten motiveren, waarom er niet positief gemotiveerd wordt op de aanvraag.

Financiën

De realisatie van het project en de leges worden bekostigd door de initiatiefnemer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst opgesteld.

Vervolg

Het besluit op de vergunningaanvraag zal worden genomen met in achtneming van het advies van de raad. De bekendmaking daarvan vindt plaats in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en hierover wordt bericht in de Flevopost.

Bijlagen

1. Motivering bij de vergunningaanvraag voor het oprichten van 44 grondgebonden woningen binnen het Flevo Golf Resort inclusief bijbehorende bijlagen.

Lelystad, 20 januari 2026

Het college van de gemeente Lelystad,

de gemeentesecretaris,
C.J.M. Swart
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*