Nota van Beantwoording zienswijzen
Ontwerp-weigering omgevingsvergunning Parlaan 2 te Lelystad

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

Inhoud

Zienswijzenfase 3

Zienswijzen 3

Ontvankelijkheid zienswijzen 3

Overzicht ontvangen zienswijzen 3

Beantwoording zienswijzen 4

Zienswijze 1: Banning advocaten 4

Zienswijzenfase

Op 4 augustus 2021 hebben burgemeester en wethouders bekend gemaakt dat, een ontwerp-weigering omgevingsvergunning voor de bouw van 138 woningen nabij Parklaan 2, (dossier 1877), met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage komt te liggen. Gelet op de abusievelijke verschrijving van het adres, heeft er op 18 augustus 2021 een rectificatie plaats gevonden.

Binnen genoemde termijn heeft een ieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen de ontwerp-weigering omgevingsvergunning.

Zienswijzen

De gemeente heeft 2 zienswijzen ontvangen.

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijze van Banning advocaten is digitaal ingediend op 18 augustus 2021 en per post ontvangen op 19 augustus 2021. Op 16 september 2021 is een zienswijze ontvangen van de Bewonersvereniging Golfpark. Aangezien aan de indieningsvereisten wordt voldaan zijn beide zienswijzen ontvankelijk.

Overzicht ontvangen zienswijzen

Nr.	Naam	d.d. Ingekomen	Brief ref.
1.	Banning advocaten	18 augustus 2021	31420/HP
2.	Bewonersvereniging Golfpark	16 september 2021	1877

De zienswijzen zijn afzonderlijk van een reactie voorzien. Voor de overzichtelijkheid is gekozen om per ingediende zienswijze te reageren en niet per onderwerp.

Conclusie

De ingediende zienswijzen hebben betrekking op de ontwerp weigering omgevingsvergunning.
Punten die naar voren komen in de zienswijze van Banning advocaten zijn onder andere het geldende beleid, de goede ruimtelijke ordening, geluidwerende voorzieningen, het vertrouwensbeginsel en volledigheid van de aanvraag. De zienswijze van de Bewonersvereniging Golfpark betreft een zienswijze waarin de ontwerp weigering van het verlenen van de vergunning ondersteund wordt.
In de beantwoording hieronder wordt hierop ingegaan. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om de weigering omgevingsvergunning aan te passen.

Beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1: Banning advocaten

De zienswijze is gericht tegen het ontwerp-weigering omgevingsvergunning

De zienswijze heeft - kort samengevat - betrekking op het volgende:

- 18 holes golfbaan is niet toekomst bestendig
- Het is in strijd met het gemeentelijk beleid (Structuurvisie 2023, de Woonvisie 2016-2020 en de Woningbouwprogrammering 2019-2022)
- Goede ruimtelijke ordening
- Geluidwerende voorzieningen en ontsluiting
- Vertrouwensbeginsel treft geen doel
- Geen sprake van een onvolledige aanvraag

De zienswijze is ingediend voorzien van een nummering. In de beantwoording hieronder wordt deze nummering aangehouden om het overzicht over te beantwoording te bewaren.

Zienswijze	Reactie gemeente
1 – 4 *Samengevat:* In de punten 1 t/m 4 wordt geschetst waarom de golfbaan niet meer in zijn oorspronkelijke vorm geëxploiteerd kan worden en hoe deze baan in de toekomst wel nuttig gebruikt kan worden.	1 - 4 De punten 1 t/m 4 betreffen inleidende en achtergrondinformatie. Hierbij kan opgemerkt worden dat de economische uitvoerbaarheid niet een op zich zelf staande reden is om het ruimtelijke regime te wijzigingen.
5. Naar de mening van Flevo Golf is het gebruik van een deel van de golfbaan voor woningbouw het meest voor de hand liggend. De voormalige golfbaan is vervlochten met een woonwijk en de gronden hebben ook een woonbestemming. Zij het onder het huidige bestemmingsplan geen mogelijkheid tot het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen.	5. De conclusie dat woningbouw op een deel van de golfbaan het meest voor de hand liggend is, lijkt een conclusie vanuit de ruimtelijke en financiële situatie. Waarbij de financiële argumenten zwaarwegend zijn. Ruimtelijk vanuit de structuur van de stad en de opbouw van Lelystad Noord ligt het evenzeer en wellicht ruimtelijk meer voor de hand om het in te richten als park met een duidelijke structurele groenfunctie. Dit sluit ook aan op de verwachtingen die er voor de eigenaar als ook voor de omwonenden was en is aangezien zoals in de zienswijze is omgeschreven het oprichten van gebouwen op deze locatie niet mogelijk was en is volgens het vigerende bestemmingsplan.
6. Gezien het feit dat er binnen de gemeente Lelystad structureel te weinig woningen worden gebouwd, zeker in het licht van de afspraken met de Metropool Regio Amsterdam (MRA)	6 en 7. De gemeente Lelystad heeft geen keiharde afspraken met de MRA over aantallen te realiseren woningen. Wel ligt er vanuit de gemeente in samenwerking met andere

heeft Flevo Golf de mogelijkheid tot woningbouw laten onderzoeken door stedenbouwkundig bureau BügelHajema. 7. Dit heeft geleid tot een plan om een deel van de gronden van het voormalige golfterrein te bebouwen met 138 vrijstaande woningen. De locatie is hieronder aangegeven.	gemeenten in Flevoland bij de minister een aanbod om hoeveelheden woningen te bouwen DOCUVITP-2708776-v4-Mededeling-PS-brief-Ollongren-Knops-opgave-woningbouw-en-motie-100-000-woningen-Flevoland.PDF) . De looptijd heeft betrekking op een periode tot 2040. Overigens; Lelystad heeft een ambitie om te groeien. Ambitie en overleggen met MRA en door de raad vastgestelde stukken zijn echter verschillende aspecten. Daarbij speelt dat als we uit gaan van de ambitie tot groei in eerste instantie de kwantitatieve vraag daarbij speelt. De locatie waar dat zou kunnen is nog niet geduid binnen de ambitie. De wens tot groei leidt niet automatisch tot bouwen op of nabij Golfresort. Lelystad heeft bijvoorbeeld ook de ambitie te groeien tot Hoofdstad van de Nieuwe natuur.
8. Flevo Golf heeft hierbij aangegeven dat middels de aangevraagde woningbouw de golfbaan verkleind zou kunnen worden van 18 naar 9 holes, waarbij de resterende golfbaan in stand zou kunnen blijven. Woningbouw zou de mogelijkheid scheppen om de resterende 9 holes golfbaan om niet over te dragen aan de golfvereniging, met nog een bijdrage voor toekomstig onderhoud. Hieraan heeft uw gemeente echter niet willen meewerken	8. De economische uitvoerbaarheid is niet een op zich zelf staande reden om het ruimtelijke regime te wijzigingen en mee te werken aan grootschalige woningbouw op deze locatie. Overigens is het exploiteren van een golfbaan is geen gemeentelijke taak.
9 – 10 *Samengevat:* Naar de mening van Flevo Golf zijn de genoemde weigeringsgronden in het ontwerp besluit ten onrechte voorgedragen, in de punten hieronder wordt daar nader op ingegaan.	9 en 10 De punten 9 en 10 betreffen inleidende en achtergrondinformatie. In de punten hieronder (11 en verder) wordt daar nader op ingegaan.
1: strijd met gemeentelijk beleid. 11. In het ontwerpbesluit wordt aangevoerd dat de bouw van de 138 woningen in strijd zou zijn met het gemeentelijk beleid. In dat kader worden 3 beleidsstukken genoemd, de Structuurvisie 2023, de Woonvisie 2016 — 2020 en de Woningbouwprogrammering 2019 — 2022	 11. Punt 11 betreft inleidende informatie, waarop in de hierna volgende punten nader wordt ingegaan.

Structuurvisie 2023 12. De Structuurvisie 2023 is feitelijk een update van het Structuurplan Lelystad 2015 dat dateert uit 2005. Noch in het oorspronkelijke Structuurplan Lelystad 2015 noch in de update naar Structuurvisie Lelystad 2023 uit 2015 staan uitgangspunten die aan onderhavig bouwplan in de weg staan. Wel wordt de ambitie uitgesproken om Lelystad te laten groeien naar 80.000 inwoners. Een doelstelling die overigens niet gehaald is, omdat Lelystad circa 78.000 inwoners heeft. Er zijn te weinig woningen gebouwd voor de beoogde groei (zie ook onder). 13. Conclusie is dat het bouwplan niet in strijd is met de Structuurvisie 2023.	12 en 13 De structuurvisiekaart, die naast de structuurvisie is vastgesteld, laat zien dat de voorgestelde locatie is aangeduid en ook voor de komende jaren is aangeduid als 'grootschalig wijkgroen'. Het feit dat deze locatie deze duiding heeft gekregen op de structuurkaart (een kaart die uitspraken doet op de grote schaal) geeft aan dat dit groen onderdeel is van de structuur van de stad. Daarnaast staat in het structuurplan lichte actualisatie 2015 op pag 11: '*De ruimte in de groene en blauwe randen van de stad kan worden benut om niches te faciliteren die niet passen in …'* Golfresort ligt in de noordelijke stadsrand (zie ook reactie op punt 28). Hiervoor wordt expliciet gesproken over faciliteren van niches. Niches binnen de groene rand. In basis ligt die niche er al door het bestaande deel van Golfresort. Het opofferen van meer grootschalig groen leidt niet tot toevoegen van niche, maar is een uitbreiding van een bestaande wijk. Bovendien is er in dat deel dan geen groene rand meer. Op pag 13 van hetzelfde stuk staat een kaart huidige en toekomstige bebouwing. Ook ontwikkelingen na 2023 staan hier op aangegeven. Te zien is dat heel de groene stadsrand (en dus ook golfresort) weinig ontwikkelingen kent, Juist vanwege de visie op de stadsranden en de verhouding rood en groen: Op blz 135 van de structuurvisie wordt ingegaan op Stadsrand noord: *'De Noordelijke stadsrand wordt vlak buiten de hoofdring gekenmerkt door de 'gewone' woonwijken (Boeier, Karveel, Kofschip, Zuiderzeewijk en Langezand) en de geleidelijke overgang naar het meer landelijke gebied (Golfresort, Golfpark, Noordzoom, Jagersveld en Groene Velden) en het Zuigerplasbos. De N23 is de noordelijke begrenzing van het gebied.* *Identiteit* *De noordelijke stadsrand kan gezien worden als een zogenaamd Mozaïeklandschap, met een*

	zeer groene uitstraling, waarin bos, recreatie en bijzondere woonmilieus een plek krijgen……. Flevo Golf Resort wordt ontwikkeld als een thematische woningbouwlocatie. Speerpunten in dit gebied zijn onder andere het inzetten op particuliere kavels en het vergroten van het groengebruik.' Belangrijke omschrijving is Mozaïeklandschap, met een zeer groene uitstraling, voor Lelystad Noord. Mozaïek is het vervaardigen van een geheel door kleinere gekleurde elementen. In dit geval rood (wonen) en groen. Met het voorstel wordt het groene mozaïek steentje (dat ook op de structuurvisiekaart staat) weggenomen en ingevuld met rood. Hiermee gaat rood over in rood en is er van Mozaïek geen sprake meer. Zelfs als een wijk wordt aangekleed met groen is dat van een andere schaal: meer plekgericht dan groenstructuur gericht. Daarnaast is aangegeven dat een speerpunt voor Golfresort is het vergroten van groengebruik. Het toevoegen van extra woningen levert geen bijdrage aan dit speerpunt. Bovenstaande leidt tot de conclusie dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de Structuurvisie 2023.
Woonvisie 2016-2020 14. Verder verwijst het ontwerpbesluit naar de Woonvisie 2016 — 2020. 15. De Woonvisie 2016 — 2020 gaat over de vraag welke woningen gebouwd moeten worden. Niet over de vraag waar de woningen gebouwd moeten worden. In zoverre kan onderhavige bouwplan niet in strijd zijn met een locatiekeuze van de Woonvisie, want daar gaat de Woonvisie niet over.	14 en 15. Met de woonvisie 2016-2020 heeft de Raad onder meer uitspraak gedaan over welke gebieden prioriteit hadden: de zgn.onafgemaakte gebieden. " *Er wordt prioriteit gegeven aan het invullen van gronden van de gemeente die geheel of gedeeltelijk bouwrijp zijn. Nieuwbouw in het centrum (inclusief Parkwijk), Hanzepark, Warande deelgebied 1 en onafgemaakte plekken1 in de bestaande stad, plekken rond bestaande voorzieningen en de woonblokken Batavia Haven krijgt voorrang. Voor bijzondere initiatieven of niches die hier niet passen, maar wel een kwalitatieve toevoeging zijn voor de stad, kan een uitzondering worden gemaakt.* (zie blz.18 Woonvisie 2016-2020). Flevo Golf Resort stond hier niet bij vermeld, waarmee de aanvraag niet in overeenstemming is met de Woonvisie 2016 - 2020.

16. Wel staat op bladzijde 18 van de Woonvisie het volgende: "De groei van de stad draagt bij aan het in evenwicht brengen van de sociale structuur en het vergroten van de koopkracht van de Lelystadse bevolking, hierdoor vindt nieuwbouw vooral plaats in het midden (WOZ — waarde € 150.000 — € 270. 000) en hogere segment (WOZ-waarde meer dan € 270.000)."	16 Dit klopt maar gelet op de reactie bij punt 15 kan wel geconcludeerd worden dat dit geldt voor de reeds eerder genoemde onafgemaakte plekken en niet voor om het even wat voor locatie in Lelystad.
17. De WOZ — waarde van de aangevraagde 138 woningen zal naar verwachting rond de € 450.000 liggen. Dat betekent dat dit bouwplan voldoet aan de uitgangspunten van de Woonvisie 2016 — 2020. NB: de huidige woningen konden dankzij Flevo Golf gerealiseerd worden. Flevo Golf was de enige partij die bereid was het risico te nemen de golfbaan aan te leggen. Toen zij dit deed was er geen andere ontwikkelaar bereid of in staat dit risico te nemen. Flevo Golf heeft vervolgens een deel van de woningen rond de golfbaan gerealiseerd; uw gemeente heeft een ander deel gerealiseerd. Deze woningen vormen een belangrijke aanwinst voor de stad, juist omdat zij kwalitatief hoogwaardig zijn en de bewoners een hoger inkomen hebben hetgeen de gemeente Lelystad wenst. De nu aangevraagde woningen zouden op dezelfde wijze een versterking van Lelystad zijn.	17 Zie beantwoording 15 en 16, en daarnaast wordt door de toevoeging van woningen in dezelfde prijsklasse niet de door Lelystad nagestreefde gedifferentieerde woonwijk gecreëerd. In de Woonvisie 2016-2020 werd dit streven geformuleerd in “goede en betaalbare woningen voor iedereen”. Het beoogde woonprogramma in de omgevingsvergunning aanvraag is een herhaling van datgene wat al gerealiseerd is en zorgt niet voor differentiatie.
Woningbouwprogrammering 2019-2222 18. Tenslotte wordt verwezen naar de Woningbouwprogrammering 2019 — 2022. Gesteld wordt dat de bouwaanvraag van Flevo Golf ook met dit beleid strijdig zou zijn. Dit omdat de 138 woningen niet in het programma zijn opgenomen, zo begrijpt Flevo Golf deze weigeringsgrond. 19. Deze weigeringsgrond kan a priori niet opgaan gezien de tekst van het beleidstuk zelf. Op	18 - 22 Tot op heden is het voorliggende woningbouwprogramma van Flevo Golf Resort B.V. niet opgenomen in de woningbouwprogrammering zoals deze bekend is bij de gemeente en naar buiten is gecommuniceerd. Zoals in het stuk uit 2018 is aangegeven is regie op de woonopgave nodig om gerichter de gewenste ontwikkelingen vorm te geven. In het Raadsprogramma op blz 9ev staat: “*Lelystad wenst een duurzaam, gevarieerd en kwalitatief woningaanbod te*

bladzijde 6 van de Woningbouwprogrammering 2019 — 2020 staat het volgende: "De woningbouwprogrammering geeft aan waar wij ons de komende 4 jaar op richten en vormt de basis voor de verdere uitwerking in programma's. Voor de komende twee jaar is het programma "hard", daarna wordt de programmering zachter en is het meer stuurbaar en beïnvloedbaar. Regie op de woonopgave is nodig om gerichter de gewenste ontwikkelingen vorm te geven." 20. Uit dit citaat blijkt dat men wellicht voor de jaren 2019 en 2020 had kunnen stellen dat een bouwplan dat niet in de programmering is opgenomen strijdig is met dit beleid. Maar voor die jaren vanaf 2020 gaat dit argument niet meer op. 21. Dit temeer niet omdat in de Woningbouwprogrammering 2019 — 2020 staat dat er elk jaar netto 400-500 woningen bij moeten komen (onder meer bladzijde 18). Deze doelstelling wordt niet gehaald. In 2020 zijn er slechts 339 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Deze forse achterstand moet worden ingelopen. Dat kan door medewerking te verlenen aan onderhavige bouwplan. 22. In ieder geval is het bouwplan niet strijdig met de Woningbouwprogrammering. Het kan juist helpen daaraan uitvoering te geven.	*creëren dat aansluit op de wensen en mogelijkheden van verschillende doelgroepen. Dit betekent variatie in: type woningen en wijken, de prijs, de mix van (sociale) huur en koop en de uitstraling van de woningen. Daarbinnen wordt ook ruimte geboden aan nieuwe woonvormen en woningbouw. Een duurzaam woningaanbod wordt Raadsprogramma Lelystad 2018 - 2022 10 behaald door het huidige woningaanbod gasarm te maken en op termijn gasloos. Nadrukkelijk wordt gestreefd naar het vergroten van het areaal aan levensloopbestendige woningen.*" (Raadsprogramma 2018-2022 Lelystad, een sprong voorwaarts)
2: goede ruimtelijke ordening/omgeving. 23. Als 2e weigeringsgrond wordt aangevoerd dat het Flevo Golf Resort, een onderdeel is van het Kustpark dat een overgangsgebied vormt tussen het landelijk gebied, de stad en het IJsselmeer. Daarnaast valt Flevo Golf Resort ook onder de stadsrand, waar de stad geleidelijk over moet gaan in het platteland. Extra bebouwing zou met deze uitgangspunten strijdig zijn.	23 – 26 De aanvraag voor de omgevingsvergunning is getoetst aan het bestemmingsplan Stadsrandgebied. In de toelichting van dat bestemmingsplan staat een stedenbouwkundige omschrijving van het plangebied (paragraaf 2.1.1. van het plan). Daarin worden de verschillende deelgebieden van het plan beschreven, één daarvan is het Kustpark, waarin het Flevo Golfresort is gelegen. De

24. Hierover het volgende. 25. Allereerst zij opgemerkt dat de onderhavige bouwlocatie en de voormalige golfbaan niet binnen het Kustpark liggen. Hij het Kustpark ligt circa 2 km meer naar het zuiden. 26. De bovenstaande aanduiding van het Kustpark is afkomstig uit Google Maps. Dat is vanzelfsprekend geen gemeentelijke aanduiding. Maar op de website van uw gemeente zelf staat een plattegrond van het Kustpark. Dat blijkt inderdaad de locatie te zijn die Google Maps aangeeft, 2 km ten zuiden van de beoogde bouwlocatie. Dit is de gemeentelijke kaart.	omschrijving in de weigeringsgrond is daaruit afkomstig. Het misverstand hierover is overigens zeer begrijpelijk aangezien deze naam nu/tegenwoordig gebruikt wordt voor de andere locatie die google maps aangeeft. Voor deze locatie gaan wij uit van de beschrijving van de locatie in het bestemmingsplan Stadsrandgebied en de opmerking hierover leidt niet tot een ander standpunt.
27. De beoogde bouwlocatie ligt wel binnen de kustzone. En de kustzone wordt in paragraaf 4.10 van de Structuurvisie inderdaad genoemd als een van de 4 stadsranden. En ten aanzien van de stadsranden Oost, Zuid en West wordt in paragraaf 4.10 van de Structuurvisie 2023 inderdaad aangegeven dat hier gestreefd wordt naar een zachte overgang tussen de stad en het buitengebied.	27. Zie beantwoording onder 26 en daarnaast: Golfresort maakt deel uit van de groene dooradering van de stad. Parken, zijn via (breed opgezette groene) dreven verbonden met het buitengebied. Het groen in de stad vormt een doorlopende structuur. Het groen binnen Golf resort (de locatie) is middels groen langs N307, Houtribhoogte, Noordzoom, Houtribweg verbonden met andere delen en parken van Lelystad. Extra bebouwing doorsnijdt de min of meer doorlopende robuuste groenstructuur in Lelystad. Door het bebouwen van de voorgestelde locatie zijn er grote ruimtelijke veranderingen in juist de doorlopende groenstructuur.
28. De onderhavige locatie ligt echter binnen de Stadsrand West. En ten aanzien van Stadsrand West wordt in paragraaf 4.10 van de Structuurvisie 2023 het volgende opgemerkt: ”De westelijke stadsrand betreft de kustzone. Voor de uitwerking van het structuurbeleid wordt daarom verwezen naar de uitwerking van de Kustzone in paragraaf 4.9." 29.	28 - 32 Op blz 135 van de structuurvisie, 4.10 Stadsranden, staat een alinea ‘Stadsrand Noord’. Hierin wordt de noordelijk stadrand gedefinieerd. Golfresort wordt met name genoemd. Zie ook reactie bij punt 12. De conclusie of wens dat het de westelijke stadrand (kustzone) betreft is dus onjuist. Simpelweg omdat de locatie Golfresort in de structuurvisie gedefinieerd is als stadsrand Noord. Redenaties die voortborduren op de aanname dat het stadsrand west betreft zijn

Hieruit volgt dat voor de onderhavige Stadsrand West/de bouwlocatie/de kustzone een ander beleid geldt dan voor de Stadsranden Noord, Oost en Zuid. Dit is ook logisch omdat de Stadsranden Noord, Oost en Zuid grenzen aan het platteland. En daar wordt gestreefd naar een geleidelijke overgang tussen stad en platteland. 30 Maar aan de westzijde van Lelystad ligt geen platteland, maar ligt het IJsselmeer. En hier wordt juist niet gestreefd naar een rustige overgang tussen stad en "platteland" (water), maar naar een intensivering van het gebruik. Zie paragraaf 4.9 waarnaar paragraaf 4.10 verwijst voor het beleid ten aanzien van de bouwlocatie en haar omgeving. Hierin staat op bladzijde 127: ”Het ontwikkelen van de kust is belangrijk voor de ontwikkeling van de stad. De bestaande stad komt daadwerkelijk aan het water te liggen. De kust en de stad worden met elkaar verbonden en het stedelijk gebied van Lelystad wordt met een unieke woon — en verblijf omgeving verrijkt. Dit is essentieel voor het bereiken van meer diversiteit en het vergroten van de aantrekkelijkheid van de stad." 31. Uw gemeente heeft de keuze gemaakt om het kustgebied/de kustzone intensiever te benutten. Deze keuze is begrijpelijk, omdat Lelystad juist aan haar ligging aan het water een bijzonder karakter kan ontlenen. Het is even evident dat dit beleidsuitgangspunt haaks staat op het beleid dat wordt gevoerd ten aanzien van de overige randen van de stad die aan de reguliere buitengebied grenzen. 32 In ieder geval is deze weigeringsgrond ten onrechte voorgedragen. Het beleid waarnaar het ontwerpbesluit verwijst geldt nu juist niet voor onderhavig gebied	hiermee dus ook niet relevant meer, omdat uitgaan wordt van een foutief vertrekpunt. In punt 29 wordt zelfs aangegeven dat men zich kan vinden in het vertrekpunt van een rustige overgang tussen stad en “platteland” voor stadsrand Noord.

33 Overigens is het niet zo dat de beoogde woningbouw een aantasting vormt van de woonomgeving van de bestaande woningen.	33 Vanuit het geldende beleid, waaronder ook het bestemmingsplan hadden omwonenden (Golfresort en het Golfpark) er vanuit kunnen gaan dat de betreffende locatie waar de woningbouw wordt aangevraagd, vrij zou blijven van woningen. Ook hadden zij er vanuit kunnen gaan dat de inrichting van dit gebied een groene uitstraling zou hebben met daarin een golfterrein. Ook zal een aantal bewoners van het Flevo Golf Resort juist hier een woning gekocht hebben en daar zijn gaan wonen juist omdat er een 18 holes golfbaan ligt. De verwachtingen van de omwonenden wordt met onderliggende aanvraag daarmee weldegelijk aangetast. In dit verband wijzen wij er daarom ook naar dat er een zienswijzen is ontvangen van de omwonenden, die om diverse redenen tegen het bouwplan zijn.
34. De aangevraagde 138 woningen zijn gelegen binnen een robuuste groenstructuur en omringd door water. Daardoor vormt het een eigen eiland. Het groen en water zorgen voor een natuurlijke scheiding tussen deze wijk en de omliggende wijken, waardoor die niet in elkaar overlopen. Dit is ook te zien in de onderstaande afbeelding, waarin de bestaande te behouden groene structuren rondom de nieuwe wijk zichtbaar zijn.	34. De aangevraagde 138 woningen zijn inderdaad gelegen in een robuuste groenstructuur (zie ook oa reactie op 12/13). Met het bouwen van die 138 woningen wordt er echter stevig ingegrepen op juist die groenstructuur. Hoewel er delen van het groen nog steeds een redelijke maat hebben, is er geen sprake meer van een robuuste doorlopende groenstructuur. Over wat robuust is, kunnen meningen verschillen, wel is het een feit dat het totale groenoppervlakte in het gebied (de golfbanen) met 50% af neemt. Een woonwijk kent een andere groeninvulling en kent een andere functie dan een onbebouwd groen gebied. Als de golffuncties zou moeten verdwijnen, zijn er andere functies en ander gebruik die beter aansluiten bij een robuuste groenstructuur en bij de opbouw van Lelystad Noord.
35. Rond de bestaande woningen zijn uitgebreide groenvoorzieningen aangebracht. Bij de realisatie van de woningen heeft Flevo Golf daarmee een groene uitstraling gerealiseerd. Dit aanwezige groen verhoogt de woonkwaliteit maar voorkomt ook dat er enig relevant zicht is op de hier aangevraagde woningen	35 – 38. Onder punt 35 wordt groen teruggebracht tot 3 punten: uitstraling, verhogen woonkwaliteit en blokken zicht. Hiermee wordt geheel voorbij gegaan aan de meest wezenlijke functies van een doorlopende groenstructuur. Om niet te diep in te gaan op ecologie (de relatie van een organisme en zijn omgeving) op hoofdlijn:

NB: hier zij aan toegevoegd dat de gronden tussen de bestaande woningen en de beoogde woningen eigendom zijn van Flevo Golf. Flevo Golf kan daardoor verzekeren dat er zodanig groen wordt aangebracht dat elk zicht wordt uitgesloten. 36. Hieronder het zicht vanuit het Golfpark ten zuiden van de beoogde bouwlocatie richting de beoogde bouwlocatie. De woningen zouden achter de onderstaande bomen gerealiseerd moeten worden en daardoor niet zichtbaar zijn. 37. Hieronder het zicht vanuit de Birdielaan ten noorden van de locatie die ook hier door groen aan het zicht wordt onttrokken. 38. Tenslotte nogmaals het zicht vanuit het Golfpark, iets meer ten westen van de foto onder alinea 36. Hieruit volgt dat de aangevraagde woningen geen inbreuk vormen op het woonklimaat van de bestaande woningen. 39. Verder wordt aangevoerd dat de aanwezigheid van de golfbaan van groot belang is voor de beleving van de bestaande woongebieden. De golfbaan is, zo stelt het ontwerpbesluit, uniek en dragend voor het concept van Golfpark. 40. Dit argument kan naar de mening van Flevo Golf a priori niet opgaan omdat er geen golfbaan meer is. Er zijn gebieden waar vroeger een golfbaan was. De "golfbeleving" is daarom iets van het verleden 41. Flevo Golf heeft wel haar best gedaan om dit "golfgevoel" nog zoveel als mogelijk in stand te laten, door een verkleining van de golfbaan van 18 naar 9 holes, in samenhang met de hier aangevraagde bebouwing. Dit is door uw	Een robuuste (= sterke en stevige) groenstructuur kan gezien worden als (ruimte voor) een snelweg voor planten en dieren. Hoewel een golfbaan niet de ideale ‘snelweg’ is voor vele soorten is de barrière werking voor vele soorten zeker minder dan bij een woonwijk. Het doorlopende karakter voor een robuuste groenstructuur is gelegen in verbindingen en maatvoering. Met het toevoegen van woningen wordt nu juist op beide aspecten negatief ingegrepen. Door het verdwijnen van grote delen en een veel kleinere maatvoering van het overgebleven groen is er minder groen en zijn bovendien de verbindingen veel minder. Zelfs als je een wijk groen inkleed ben je de ruimte die bebouwd wordt kwijt. Er zijn zeker voorbeelden van woongebieden met een sterke ecologische kwaliteit. Die kwaliteit blijkt echter niet uit de ingediende stukken voor dit voorstel met 138 woningen 39 -41 Golfpark ontleent zijn naam niet voor niets aan golf. Dat aspect was het vertrekpunt en dragend concept voor de wijk. Ruimtelijk, voor de oorspronkelijke doelgroep, en in gebruik. Dat er door de tijd veranderingen zijn gekomen en de golffunctie wellicht geheel verdwijnt vraagt zeker om een aanpassing. Een stad / wijk is niet statisch en kan (moet soms) veranderen. Dan is bij golfresort de opgave om een concept te bedenken dat recht doet aan de ruimtelijke opbouw en sfeer van een gebied. Groen opofferen voor meer woningen is geen vergelijkbaar dragend concept. Verdichten is daarbij ook geen wenselijk concept in een gebied dat valt onder stadsrand Noord met de omschreven ruimtelijke uitgangspunten, zie oa punt 12/13.

gemeente afgewezen. Daarmee is er een eind gekomen aan de golfbaan.	
3: geluidwerende voorzieningen en ontsluiting. 42. In het kader van de onderhavige aanvraag is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er een geluidwerende voorziening langs de N307 nodig is. Dat zou kunnen. In de vorm van een geluidswal. 43. In het ontwerpbesluit staat dat dit een aantasting zou vormen op de beleving van de N307. 44. Dit is naar de mening van Flevo Golf wel een erg gezocht argument. En ook geen juist argument. Door te werken met een met groen begroeide geluidswal blijft de groene beleving voor de automobilist en de overige passanten in stand. Vanuit de N307 blijven en een groen uitzicht houden en zijn de aangevraagde woningen eigenlijk niet zichtbaar. 45. Verder voert het ontwerpbesluit aan dat medewerking in strijd zou zijn met het vertrouwensbeginsel. Dit omdat de wethouder in 2018 en ook nog daarna heeft gezegd niet mee te willen werken aan onderhavig plan. Hierdoor zouden verwachtingen zijn gewerkt. 46. Dit argument kan evenmin opgaan. 47. In de 1e plaats is het primair aan de raad van de gemeente Lelystad om planologische beslissingen te nemen. Niet aan het College van B&W, laat staan aan een individuele wethouder. Daarbij geldt dat enkel het volledige College van B&W besluiten kan nemen c.q. vertrouwen kan wekken.	42- 44. Er wordt gesteld dat ook met het geluidsscherm een groene beleving in stand blijft en dat de woningen niet zichtbaar zijn. Dit is een versimpeling die geen recht doet aan beleving van mensen. Als langs een weg een scherm staat bekleed met klimop is dat groen. Wel is het een geheel andere beleving dan langs een bos rijden. Beleving is meer dan het zien van een bepaalde kleur. Een scherm is in eerste instantie een dicht scherm, variatie en doorzichten alsook seizoen beleving vallen weg. Een scherm begeleidt de weg en accentueert de doorgaande lijn. Zonder scherm kan, afhankelijk van het omliggende landschap, de focus juist op de omgeving liggen. Juist verder kunnen kijken en iets zien van een omliggend landschap draagt bij aan beleving. 45 – 48 De gewekte verwachtingen over het niet instemmen met extra woningen op de golfbaan kunnen wel degelijk meegenomen worden in de belangenafweging die plaats dient te vinden, maar vormt geen zelfstandige weigeringsgrond. Het besluit dat nu voor ligt is een besluit dat genomen zal moeten worden door de gemeenteraad, dit is in overeenstemming met het gestelde in punt 47. De uitspraken zijn inderdaad gedaan voordat het bouwplan ingediend was (48). De uitspraken hebben betrekking op de principe vraag in hoeverre extra woningbouw bovenop de bestaande bouwmogelijkheden mogelijk zou kunnen zijn. Zoals wij aanvragers bekend is, is deze principe vraag al jaren geleden gesteld, en beantwoord. Overigens is in het ontwerp besluit duidelijk omschreven dat de uitspraken in verschillende

48. In de 2e plaats zijn de eerste uitlatingen gedaan voordat het onderhavige bouwplan was ingediend. De wethouder kan daar in 2018 derhalve nooit een uitspraak over hebben gedaan.	verbanden gedaan zijn nl; in een bewonersbrief en bij een raadsbijeenkomst, evenals in een brief aan de aanvrager zelf. Het standpunt van de gemeente over de principe vraag was daarmee voor de aanvrager vóór het indienen van de aanvraag al bekend, zowel bij de aanvrager, als bij de gemeenteraad, het college, als bij de bewoners.
49. In de 3e plaats dient uw gemeente op basis van het gemeentelijk beleid en inhoudelijke argumenten te beslissen op bouwaanvragen. Die verplichting kan niet terzijde worden gesteld doordat een wethouder uitspraken doet (zonder het plan zelfs maar te kennen omdat het er nog niet was), waarna het daardoor gesteld gewekte vertrouwen zwaarder zou moeten wegen dan de verplichting van uw college om het bouwplan op inhoudelijke merites te oordelen.	49. De aanvraag is beoordeeld op basis van het gemeentelijk beleid, zoals ook blijkt uit de gronden waarop in de zienswijze wordt gereageerd (punten 5 t/m 44) en dit is/wordt dan ook niet terzijde geschoven vanwege gewekte verwachtingen.
Overig/volledigheidaanvraag 50. Tenslotte wordt opgemerkt dat de aanvraag mogelijk niet volledig zou zijn. Flevo Golf gaat er vanuit dat dit geen formele weigeringsgrond is. Indien de aanvraag onvolledig zou zijn, dan had uw college op grond van artikel 4: 5 Awb Flevo Golf in de gelegenheid moeten stellen de aanvraag aan te vullen. Dat is niet gebeurd. Op grond van artikel 4: 5 lid 1 Awb kan de aanvraag dan niet geweigerd worden (of beter gezegd: buiten behandeling worden gesteld), omdat de aanvraag onvolledig of onduidelijk zou zijn.	50. Het niet volledig zijn van de aanvraag vormt geen formele weigeringsgrond, en de aanvraag wordt dan ook niet buiten behandeling gesteld. Er zal een inhoudelijke beslissing worden genomen op de aanvraag. Zoals in het ontwerp besluit ook is gesteld Is de aanvrager 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. Daarmee blijft de aanvraag nog wel onvolledig maar vormt het geen weigeringsgrond.
51. Flevo Golf is er van overtuigd dat medewerking aan haar bouwplan kan bijdragen aan het bereiken van diverse doelstellingen van uw gemeente. Met name de realisatie van kwalitatief hoogwaardige woningbouw die bijdraagt aan de economisch — sociale structuur van de stad. En waarbij Lelystad haar rol binnen de Metropool Regio Amsterdam goed kan vervullen.	51. Betreft een samenvatting van strekking van de gehele zienswijzen. Gezien bovenstaande reacties op de afzonderlijke punten zijn wij niet dezelfde mening toegedaan.

52. Flevo Golf bekruipt het gevoel dat het standpunt van uw gemeente meer wordt ingegeven door een vasthouden aan eerder ingenomen meningen en "trots" dan door een inhoudelijk afgewogen analyse. Waarbij de voorkeur wordt gegeven aan het vasthouden aan eerder ingenomen standpunten, ongeacht de vraag of die nu juist waren of niet. Dit verklaart ook de verwijzing naar het vertrouwensbeginsel in relatie tot de uitspraken van de wethouder. Dit is immers, binnen het omgevingsrecht en planologie, een hoogst uitzonderlijk argument. 53. En daarom wil Flevo Golf u verzoeken om bij het nemen van het definitieve besluit reëel de voor — en nadelen van haar bouwplan af te wegen. Bij een objectieve en onbevooroordeelde weging dienen de voordelen zwaarder te wegen dan de nadelen.	52 – 53. Bij het beoordelen van het plan is er objectief naar het plan gekeken. De argumenten daarover zijn weergegeven in de concept weigering vergunning en in de hierboven gegeven beantwoording van de zienswijze. Ruimtelijke kwaliteit is geen exacte wetenschap. Toch staat onder andere in het structuurplan op blz 135 ten aanzien van Golf resort / Lelystad Noord en de ruimtelijke identiteit voldoende omschreven die het objectief begrijpelijk maakt dat geen medewerking wordt verleend aan de aanvraag. Bij een objectieve en onbevooroordeelde weging dienen alle belangen en voor- en nadelen gelijkwaardig afgewogen te worden. Het op voorhand stellen dat voordelen zwaarder wegen dan de nadelen botst met objectieve weging. Een voordeel voor het ene belang kan een nadeel voor een ander belang zijn.

Zienswijze 2: Bewonersvereniging Golfpark

De zienswijze is gericht op de ontwerp-weigering omgevingsvergunning voor de realisatie van 138 woningen op het Flevo Golfresort.

Zienswijze	Reactie gemeente
De publicatie bevat een vormfout, het adres Parklaan 2 bestaat niet in Lelystad. Waarschijnlijk wordt Parlaan 2 bedoeld. Deze vormfout laat zich makkelijk herstellen door het voornemen nogmaals te publiceren met het juiste adres. De indieningstermijn zal daarmee verder in de toekomst verschuiven.	Rectificatie van de publicatie heeft inmiddels plaatsgevonden.
In de hoorzitting van 11 mei 2021 en de daarbij horende inspraaknotitie van 7 mei 2021, onze mondelinge inbreng 11 mei 2021 en onze nadere reactie op de hoorzitting 12 mei 2021 beargumenteren ons standpunt. Deze dienen dan ook onlosmakelijk beschouwd te worden als onderdeel van onze zienswijze.	Een reactie op de zienswijze volgt hieronder.
Inspraaknotitie 7 mei:	

In de inspraaknotitie worden 2 punten nader toegelicht, deze hebben betrekking op de verkeersituatie en de bestemming Golfbaan.	
Verkeersituatie: Volgens het ingediende bouwplan zal het aantal autobewegingen vanaf het Golfpark en Lommerrijk op de T kruising met de Houtribweg zal verdubbelen. Nu al is er al sprake van 240 auto's in de morgen eruit en aan het einde van de middag erin. Daar rept het verkeerskundig rapport ook over, maar vergeten wordt dat daar tussendoor zich ook nog bedienend verkeer in een forse omvang beweegt. Verder houdt het rapport geen rekening met de verkeersontwikkeling rond Batavia Stad, de rotonde, de brug over de Houtribsluizen de verdere nieuwbouw op de Houtribhoogte. *Bovengenoemde onderwerpen worden vervolgens in de zienswijze nader toegelicht, maar gezien de beantwoording hier niet verder beschreven..*	Zoals in het ontwerp besluit ook is gesteld is de aanvrager niet verzocht de onderbouwing op deze punten aan te passen of aan te vullen aangezien dit niet zal leiden tot een ander oordeel (weigering vergunning te verlenen). Hiermee wordt voorkomen dat verkeerde verwachtingen worden gewekt.
Bestemming golfbaan: De bewoners van de huizen, die grenzen aan de golfbaan, hebben op grond het bestemmingsplan bewust gekozen voor deze plek. Ze hoefden ook niet te verwachten, dat Unigolf nog meer zou mogen bouwen, vooral ook omdat het uitgiftecontract en het bestemmingsplan daar geen aanleiding toe gaf. Een vastgesteld bestemmingsplan strekt volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State tot wet. *Samenvatting: Vervolgens wordt in de zienswijze uitgebreid ingegaan op het voortzetten van het ingezette verwervingsbeleid en de hulp die de Onteigeningswet daarbij kan bieden, en de mogelijkheid van het behoud van de golfbaan/club.*	Een aanvraag om omgevingsvergunning dient getoetst te worden aan het bestemmingplan, deze is inderdaad niet passend bevonden. Vervolgens dient beoordeeld te worden of medewerking verleend kan worden, dat is in dit geval ook gebeurt. Geconstateerd is dat deze ruimtelijke afweging heeft geleid tot een ontwerp weigering om vergunning te verlenen. De ingediende aanvraag is op ruimtelijke gronden negatief beoordeeld. De genoemde punten betreffen trajecten/sporen die los staan van de beoordeling van de aanvraag. Hierop wordt hier dan ook niet nader ingegaan.
Nadere reactie 12 mei 2021:	
Ik voeg graag aan mijn geschreven inbreng toe, dat wij ons in het Golfpark niet serieus genomen voelen worden door Unigolf. In de aanvraag van de Verklaring staat, dat Unigolf contact heeft gehad met mijn bestuur. Ik kan u verzekeren, Unigolf nooit de moeite heeft genomen op eigen	Dit argument nemen wij voor kennisgeving aan. Gezien de beoordeling van de aanvraag, en omdat van de bewonersvereniging een zienswijze is ontvangen gaan wij er vanuit dat de bewonersvereniging inmiddels voldoende betrokken is bij de afhandeling daarvan.

beweging ons op de hoogte van hun bouwvoornemen te brengen.	
We zijn content met de ruimtelijke analyse van het College en daar steunen wij het College in. Het stedenbouwkundige verhaal verraadt, dat Unigolf het bestemmingsplan niet kent en in ieder geval niet juist toe past. We missen de analyse van de gevolgen voor de verkeersontwikkeling en de schriftelijke garanties daarin aan de bewoners van het Golfpark.	Van deze zienswijze wordt kennisgenomen. In de ontwerp vergunning (weigering) als ook in reactie op de zienswijze van Banning advocaten wordt op deze punten ingegaan, stedenbouwkundig, zowel als verkeerskundig.
Met de afgifte van de Verklaring van geen Bedenkingen wordt een doos van Pandora opengebroken. Het B/H rapport gaat daaraan voorbij. Onze inschatting is, dat het Waterschap wel mede vergunningverlenend gezag wordt. Alleen al door de dijkverzwaring tussen de Houtribsluizen en de Ketelbrug, die is gestart. De verzwaring is MER plichtig. De belangrijkste noodzakelijke verkeerskundige aanpassingen betreffen provinciale wegen. De provincie zal ook mee willen doen. Bij de vergunningverlening het Windplan Blauw moet de provincie maatregelen nemen voor futen in het Natura 2000 gebied. Die futen zitten ook in de Baai Van Eesteren. En voor je het weet wil de Minister ook nog meedoen. En laten we maar even niet spreken over het stikstofprobleem, waarvan niemand weet hoe het verder moet.	Aangezien het een weigering betreft om een omgevingsvergunning af te geven wordt niet nader op deze punten ingegaan. Zoals in het ontwerp besluit ook is gesteld is de aanvrager niet verzocht de onderbouwing aan te passen of aan te vullen aangezien dit niet zal leiden tot een ander oordeel (weigering vergunning te verlenen). Hiermee wordt voorkomen dat verkeerde verwachtingen worden gewekt
Samenvatting: Vervolgens wordt in de zienswijze uitgebreid ingegaan op het voortzetten van het ingezette verwervingsbeleid en de hulp die de Onteigeningswet daarbij kan bieden, en de mogelijkheid van het behoud van de golfbaan/club.	De ingediende aanvraag is op ruimtelijke gronden negatief beoordeeld. De genoemde punten betreffen trajecten/sporen die los staan van de beoordeling van de aanvraag. Hierop wordt hier dan ook niet nader ingegaan.