Zienswijzenota

m.b.t.

Omgevingsvergunning - Hotel Lelystad Airport te Lelystad (dossiernr. 1168 OLO5368269)

Team: WB-Bestemmingsplannen

Auteur : Laurens van Raaij

Datum: augustus 2023

Versie: 1.0

Inhoudsopgave

1. Inleiding *3*
2. Overzicht zienswijzen *4*
2.1. Zienswijze **4**
2.2. Ontvankelijkheid **4**
3. Beantwoording zienswijze *5*
3.1. Inhoud zienswijze **5**
4. Conclusie *10*

1. Inleiding

De gemeente Lelystad heeft op 5 augustus 2020 een aanvraag tot het verlenen van een omgevingsvergunning met kenmerk OLO 5368269 (dossiernr. 1168) voor het realiseren van een hotel ontvangen. De aanvraag betreft het oprichten en herontwikkelen van Hotel Lelystad Airport naar een groter en moderner hotel op de locatie Airport Plaza 1 nabij de Eendenweg te Lelystad.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de kaders van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Lelystad Luchthaven'. Op 21 september heeft de gemeenteraad van Lelystad derhalve een ontwerpverklaring van geen bedenkingen op grond van artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 3.11 Wabo, juncto artikel 6.5 Bor afgegeven.

Het ontwerpbesluit heeft met de bijbehorende stukken met ingang van 22 oktober 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lelystad. Tegen het ontwerpbesluit is op 2 december 2021 een zienswijze naar voren gebracht. De zienswijze is op 2 mei 2022 nader onderbouwd.

Bij de besluitvorming in het college van burgemeester en wethouders over de verlening van het omgevingsvergunning zal tevens over de ingediende zienswijze worden besloten. De indiener wordt op de hoogte gesteld van de besluitvorming en wat er met de zienswijze is gedaan.

2. Overzicht zienswijzen

2.1. Zienswijze

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is de volgende zienswijze naar voren gebracht:

Nr.	Naam	Adres	Ontvangstdatum
1.	[redacted]	[redacted]	2 december 2021

2.2. Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 2 december 2021 per mail ontvangen. De zienswijze is binnen de formele reactietermijn van zes weken, eindigend op 3 december 2022, ingekomen. Zodoende wordt de zienswijze ontvankelijk verklaard

3. Beantwoording zienswijze

.

3.1. Inhoud zienswijze

1. <u>Wij vrezen bij realisatie voor vermindering van het woon-/leefgenot</u>

Van het huidige, veel kleinere, hotel (24 kamers, 12 meter hoog) hebben wij al zeer veel overlast gehad. Met regelmaat hadden we gasten van het hotel die onuitgenodigd in de schuren gingen rondkijken en over ons kavelpad liepen. Dit leverde bij herhaling onveilige situaties op. Verder vormden deze hotelgasten die voor de ramen van ons woonhuis naar binnen keken een schending van onze privacy op. Doordat er te weinig boekingen in het huidige hotel waren en het niet rendabel te krijgen was, werd het hotel regelmatig gebruikt voor andere doeleinden. Bijvoorbeeld voor zondagse kerkdiensten met ramen open, waardoor er geluidsoverlast was; of voor Poolse migranten en statushouders die er weken achtereen verbleven. Het beoogde hotel heeft een skybar op de bovenste verdieping. Dit zal – door de hoogte en de vrije landelijke omgeving - de rechtstreekse overlast vanaf het hotel naar ons huis (en de wijde omtrek) als het gaat om geluid en privacy aanzienlijk verergeren Tot slot: het beoogde hotel met 119 kamers wordt 5 x zo groot en zal ernstige overlast gaan geven. Saillant maar belangrijk detail: in alle stukken die door Caransa zijn aangeleverd wordt aangegeven dat het huidige hotel beschikt over 88 (!) kamers in plaats van de werkelijke 24. De suggestie dat het zou gaan om een geringe toename van het aantal kamers klopt van geen kant. De gemeente dient zich te realiseren dat het om een vervijfvoudiging van het huidige gebruik/de huidige overlast gaat.

<u>Reactie</u>:

De omgevingsvergunning heeft betrekking op de bouw van een hotel ter hoogte van het perceel Airport Plaza 1. Op het perceel is momenteel reeds een hotel gevestigd. Dit hotel zal worden gesloopt. Het nieuwe hotel heeft een groter bruto vloeroppervlak en een hogere bouwhoogte dan het bestaande hotel. Het nieuwe hotel past qua gebruik echter binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Lelystad Luchthaven'. Dit betekent dat de overweging dat een hotel passend is in de omgeving grotendeels al bij de vaststelling van dit bestemmingsplan is gemaakt. Vanwege de rechtszekerheid en de formele rechtskracht van het bestemmingsplan dient de gemeente bij het nemen van het onderhavige besluit dan ook van dit gegeven uit te gaan. Overeenkomstig vaste rechtspraak dient slechts ten aanzien van de onderdelen waarop het nieuwe hotel niet past binnen het bestemmingsplan te worden beoordeeld of ten behoeve van het nieuwe hotel van het bestemmingsplan kan worden afgeweken omdat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en derhalve van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.[1] In de Ruimtelijke onderbouwing Hotel Lelystad Airport is in dat kader uiteengezet op welke onderdelen het nieuwe hotel in strijd is met het bestemmingsplan. Tevens is inzichtelijk gemaakt dat de relevante omgevingsaspecten en betrokken belangen geen belemmering vormen voor de realisatie van het nieuwe hotel. Hierbij dient aangetekend te worden dat het inderdaad correct is dat het aantal kamers in de ter inzage gelegen stukken abusievelijk verkeerd gemeld is. Dit zal worden aangepast. Het doet echter niet af aan onze afweging. Wij kunnen ons namelijk in de ruimtelijke onderbouwing vinden, reden waarom is geconcludeerd dat de realisatie van het nieuwe hotel het woon- en leefklimaat van de omgeving niet (onevenredig) aantast.

---

[1] Zie bijvoorbeeld ABRvS 4 november 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2599

2. <u>Wij vrezen bij realisatie voor onze bedrijfsvoortgang</u>

Door de hoogte van het beoogde hotel zal dit slagschaduw op onze percelen werpen. Dit zal tot opbrengstenderving leiden van onze gewassen. In natte jaren kan het leiden tot schimmelinfecties in gewassen waardoor wij over moeten gaan tot het gebruik van meer gewasbeschermingsmiddelen. Dit alles leidt tot aanzienlijke schade en onkosten. Aangezien wij met ons woonhuis/bedrijf naast het Vliegveld Lelystad zitten worden onze percelen als warme grond gezien waardoor wij het land nooit hebben mogen kopen. Verder betalen wij nu al 125% bovenop de regionale pachtprijs. Dit is al een aanslag op onze financiële resultaten en wij willen niet door de komst van een zo groot en hoog (33m) hotel op nog meer kosten worden gejaagd.

De volgende werkzaamheden willen wij ten alle tijden kunnen uitvoeren[2]:

- Dierlijke mest uitrijden 24/7;
- Gewasbeschermingsmiddelen gebruiken 24/7;
- Bewerken van het akkerbouwland en het oogsten van de gewassen op alle tijdstippen 24/7
- Beregenen van de gewassen 24/7
- Ventilatoren van de koeling 24/7
- En alle andere voorkomende werkzaamheden van ons akkerbouwbedrijf zodat onze bedrijfscontinuering niet in gevaar komt.

Verder vragen we ons af wat de gevolgen van de extra stikstof uitstoot door de bouw en het gebruik van het hotel zal zijn. We vragen ons af of – behalve geluid – de stikstof-regelgeving sowieso geen problemen geeft voor de opening van Lelystad Airport. In het verlengde daarvan willen wij als bedrijf ook niet vanwege uitbreiding van stikstof-uitstoot van het hotel in onze huidige of toekomstige bedrijfsvoering worden belemmerd. Uit de ontwerpvergunning valt in het geheel niet op te maken of en hoe is nagegaan wat de consequenties zijn voor het agrarisch gebruik van percelen in de omgeving. Dit terwijl een plan als dit voor dit gebruik overduidelijk nadelige gevolgen heeft. Ook niet is bezien welke maatregelen zijn genomen om deze nadelige gevolgen op te heffen of te beperken.

<u>Reactie</u>:

Deze zienswijze omvat meerdere onderdelen, waarbij milieuaspecten, slagschaduw en stikstof de kern vormen. Hierover kan worden gemeld dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening nader is onderzocht of de realisatie van het nieuwe hotel past binnen de bedrijfsvoering en milieuruimte van bedrijven in de omgeving, zodat deze bedrijven hun activiteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen blijven uitvoeren. De realisatie van het nieuwe hotel is in dit kader aan de volgende regelgeving getoetst:

1. *<u>Richtlijnen VNG-brochure bedrijven en milieuzonering</u>*

   Het nieuwe hotel is allereerst getoetst aan de publicatie van De Vereniging van Nederlandse Gemeenten 'Bedrijven en milieuzonering' (hierna: VNG-brochure). In de VNG-brochure wordt aangegeven hoe door middel van milieuzonering de afstand tussen milieubelastende bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies voldoende blijft. Milieuzonering zorgt er onder meer voor dat nieuwe milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland. In de VNG-brochure worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in zes categorieën. Per milieucategorie zijn richtafstanden opgenomen die aangehouden kunnen worden om hinder te voorkomen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de

[2] Dit alles met gemotoriseerde voertuigen waarbij noodzakelijke verlichting wordt gebruikt

omgevingstypen een rustige woonwijk en een gemengd gebied. De richtafstanden in de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Indien sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden standaard met één afstandsstap worden verlaagd. In een individueel geval, waarin een afweging op maat wordt gemaakt, is het denkbaar dat de richtafstand met meer dan één afstandsstap kan worden gereduceerd. Het hotel en de shortstay-kamers zijn een verblijfsreactie en worden daarmee in de VNG-brochure als een milieugevoelige functie aangewezen. De omgevingsvergunning voorziet daarmee in een uitbreiding van een milieugevoelige functie in de zin van de VNG-brochure in een gemengd gebied. Het hotel en de shortstay-kamers zijn echter geen geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (hierna: Wgh). In het kader van de VNG-brochure behoeft het nieuwe hotel daarom enkel aan de richtafstanden gevaar en geur in een gemengd gebied te worden getoetst. Blijkens de ruimtelijke onderbouwing wordt het nieuwe hotel zowel qua gevaar als qua geur op voldoende afstand van het tegenover het nieuwe hotel gelegen agrarische bedrijf gerealiseerd. Ten aanzien van het aspect geur verwijzen wij bovendien naar het door De Roever uitgevoerde geuronderzoek (bijlage 9 Bijlagenboek).

2. *<u>Activiteitenbesluit in combinatie met Wet geluidhinder</u>*
   Naast de VNG-brochure is het nieuwe hotel getoetst aan de geluidsruimte die op grond van het Activiteitbesluit Milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit) door inrichtingen in de omgeving in acht moet worden. De geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit beschermen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wgh. De geluidsruimte van inrichtingen wordt bepaald vanaf de inrichtingen tot de dichtstbijzijnde geluidsgevoelige objecten. Het nieuwe hotel en shortstay-kamers zijn geen geluidsgevoelig object in het kader van de Wgh. De geluidvoorschriften hebben hierdoor geen betrekking op het hotel. De geluidsruimte die op grond van het Activiteitenbesluit aan inrichtingen in de omgeving is toegekend – waaronder de geluidsruimte van het agrarisch bedrijf aan de overkant van het nieuwe hotel – kan hierdoor niet door het nieuwe hotel worden belemmerd.

3. *<u>Activiteitenbesluit in combinatie met Wet geurhinder en veehouderij</u>*
   Tot slot is de aanvaardbaarheid van het nieuwe hotel beoordeeld in verband met de geurbronnen van de omliggende bedrijven. Het Activiteitenbesluit en de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) beschermen geurgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wgv tegen geurhinder van agrarische bedrijven, dierenverblijven en veehouderijen in de omgeving, Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen geurgevoelige objecten in de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Het hotel en de shortstay-kamers kwalificeren als geurgevoelig object in de zin van Wgv. Gelet op de aard van de omgeving is het hotel buiten de bebouwde kom gelegen. Blijkens de ruimtelijke onderbouwing voldoet het nieuwe hotel aan de toepasselijke richtafstanden van het Activiteitenbesluit ten opzichte van het agrarische bedrijf aan de overkant van het hotel. Hierdoor mag in beginsel worden aangenomen dat bij het nieuwe hotel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bestaat en dat het nieuwe hotel de geurruimte van het agrarisch bedrijf derhalve niet belemmert.

4. *<u>Stikstof</u>*
   Ten aanzien van de gevolgen van stikstof kan worden verwezen naar paragraaf 4.13 van de ruimtelijke onderbouwing. Hierin is aangegeven dat uit verricht onderzoek blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Het onderdeel stikstof vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen. Wel dient er het volgende gemeld te worden. Vanaf 1 juli 2021 was in de Wet natuurbescherming de zogenaamde bouwvrijstelling 'stikstof' opgenomen. Deze bouwvrijstelling zorgde ervoor dat het niet nodig was om de stikstofdepositie van tijdelijke activiteiten – de bouw, sloop en de aanleg – te berekenen en de daaruit voortvloeiende uitkomsten te verwerken in een ruimtelijke onderbouwing voor een omgevingsvergunning. Zo is dat ook verwoord in de ruimtelijke onderbouwing ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp.

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: RvS) echter geoordeeld dat deze bouwvrijstelling 'stikstof' niet voldoet aan Europese regelgeving en dat de bouwvrijstelling daarom niet meer gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Hoewel er geen beroep meer kan worden gedaan op deze bouwvrijstelling, betekent dit niet dat er nu een algehele bouwstop geldt. Net als in de situatie vóórdat de bouwvrijstelling werd ingevoerd, blijft het mogelijk om per project onderzoek te doen naar de mogelijke gevolgen van de uitstoot van stikstof, zowel na de realisatie van een project als tijdens de bouw. Voor het onderhavige bouwplan is daarom een aanvullend onderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat er ook tijdens de bouwfase er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect stikstof. Het aanvullende onderzoek is separaat bijgevoegd.

5. <u>Slagschaduw</u>

   Aangaande de slagschaduw kan worden gemeld dat in de ruimtelijke onderbouwing en in het bezonningsonderzoek van Boparai Associates architekten (bijlage 8 Bijlagenboek), in kaart is gebracht dat de bouwhoogte van het nieuwe hotel geen onevenredige schaduwwerking op de omliggende percelen van het hotel tot gevolg heeft (zie paragraaf 4.7) Blijkens het bezonningsonderzoek creëert het nieuwe hotel slechts in het voorjaar en in de zomer tussen 18.00 uur en 21.00 uur schaduwwerking op het agrarische perceel tegenover het hotel. Gezien het tijdstip, de duur en de omvang van de schaduwwerking in verhouding met de omvang van het agrarische perceel, is deze schaduwwerking gering. Dit geeft ons geen reden om aan te nemen dat schaduwwerking zal leiden tot een onevenredig aantasting van het leefklimaat.

6. **<u>Wij vrezen bij realisatie dat het hotel voor andere doeleinden gebruikt gaat worden als het niet goed loopt zoals tot nu bij het bestaande hotel het geval is</u>**

De MRA heeft in de Regionale hotelstrategie 2016-2022 haar visie rondom hotel ontwikkelingen verwoord. De volgende uitganspunten zijn hierin vastgesteld. De nieuwe hotelstrategie moet gericht op een duurzame balans tussen vraag en aanbod. Een hotel moet meerwaarde hebben voor de leefomgeving en een positieve toevoeging zijn voor de omgeving zowel architectonisch als sociaal. Kwaliteit boven kwantiteit. De gemeente Lelystad heeft het MRA ontwikkelkader niet getoetst. In ieder geval blijkt dat niet uit de afwegingen zoals die in de stukken worden gemaakt. Op de voorgenomen locatie heeft een zo groot hotel helemaal geen meerwaarde voor de leefomgeving, het tegenovergestelde is het geval. En van een positieve toevoeging in architectonisch of sociaal opzicht is in deze agrarische omgeving ook geen sprake. Ook hier is het tegenovergestelde het geval.

<u>*Reactie:*</u>

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. In bijlage 6 "Ladder voor duurzame verstedelijking" van het bijlagenboek ruimtelijke onderbouwing is een uitgebreide 'Laddertoets' uitgevoerd. In het onderzoek is de centrale vraagstelling geweest: "Voorziet de beoogde ontwikkeling van het planinitiatief in Lelystad in een behoefte binnen het verzorgingsgebied en zijn de te verwachten effecten (w.o. leegstand) ervan aanvaardbaar?". Op basis van de rapportage is geconcludeerd dat om de volgende redenen een groeiende marktbehoefte is aan een modern en goed bereikbaar hotel met mogelijkheid tot extended stay (verblijf in hotel langer dan een week):

- *Het betreft hier een herontwikkeling van een hotel-restaurant middels sloop en nieuwbouw. Het bestaande hotel (24 kamers) wordt gesloopt en vervangen door het nieuwe plan met 105 hotelkamers en 14 short-stay kamers. Per saldo worden dus 81 hotelkamers, 14 short-stay kamers en enige ondersteunende horeca en vergaderfaciliteiten toegevoegd.*

- *In algemene zin is er sprake van een gunstig perspectief voor de horeca en meer specifiek voor de hotelsector, zowel vanuit de bredere (internationale) economie als de toeristische markt (na 2022/2023).*
- *Mede als gevolg van de komst van Inditex en andere grote nieuwe bedrijven naar Lelystad, wordt een groeiende behoefte verwacht aan extended stay appartementen (expats, tijdelijke werknemers).*
- *Het hotelaanbod in de gemeente Lelystad is relatief beperkt (in aantal kamers per hotel, kamers per 10.000 inwoners en kamers per 10.000 banen) in vergelijking met het gemiddelde van de provincie Flevoland en het Nederlands gemiddelde. Dit is relevant, omdat er in Nederland op gemeentelijk niveau een zekere relatie bestaat tussen enerzijds de hotelcapaciteit en anderzijds het inwonertal en de werkgelegenheid.*
- *Er is in de MRA een extreem hoge vraagdruk naar hotelaccommodaties, hetgeen wordt afgeleid uit de relatief hoge gemiddelde bezettingsgraad en de kamerprijs. Dit duidt op een economisch florerende hotelmarkt in de regio en marktruimte voor uitbreiding van de capaciteit. Door de MRA is deze uitbreidingsruimte geraamd op ca. 9.000 extra hotelkamers na 2020, bovenop de harde plancapaciteit.*
- *De toekomstige charter vluchten, naar toeristische bestemmingen, zullen een behoefte creëren naar overnachtingsmogelijkheden in de (directe) omgeving van het vliegveld.*
- *De gemeente Lelystad heeft kansrijke locaties voor hotelvestigingen in kaart gebracht (Gemeente Lelystad: Lelystad Opportunities - Hotelontwikkeling: een overzicht (2019) Lelystad Airport is aangewezen als kansrijke locatie voor een hotel.)*

De ontwikkeling leidt tot een kwalitatief sterk en samenhangend hotel/restaurant-concept op een zeer geschikte locatie, met een belangrijke ruimtelijke meerwaarde en voldoende marktpotentieel. De effecten op de ruimtelijk-economische structuur van Lelystad en de regio en het woon-, leef- en werkklimaat zijn per saldo positief. Er is voldoende regionale behoefte, marktruimte en toekomstperspectief aanwezig. Het onderscheidend vermogen van het initiatief zit in de doelgroep (zakelijke en toeristische markt) en de extended stay kamers/appartementen. Beide onderscheidende aspecten van het hotel passen goed binnen de huidige en toekomstige behoefte in de regio. Dit mede gezien de algemene economische en toeristische groeiprognoses voor de langere termijn.

7. <u>De voorziene hoogbouw past niet in de omgeving waar uitsluitend laagbouw aanwezig. Dit is het buitengebied van Lelystad waar men een stedelijk hotel wil neerzetten. Dit past qua afmetingen niet in een landelijke omgeving.</u>

De behoefte aan hoogbouw hotel wordt niet onderbouwd. De ruimtelijke inpassing van het plan heeft een negatieve impact op de kwaliteit van de omgeving. Het is landelijk gebied met agrarisch gebruik van grond, er staat geen hoogbouw en die komt er ook niet. Aan deze zijde van het vliegveld zou een landelijk uiterlijk/ruimtelijke invulling moeten worden aangehouden. Hier centrum-stedelijke-hoogbouw neerzetten leidt tot een duidelijke verstoring van de ruimtelijke beleving van het landschap. We menen dan ook dat niet is voldaan aan de eisen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en niet voldaan aan eisen van een goede ruimtelijke ordening. Er staat aangegeven dat er 14 kamers short-stay komen waar de gasten weken of maanden verblijven die s avonds geen vertier hebben. Het enige vertier dat er is, is ons overlast bezorgen door ongevraagd ons bedrijf te bezoeken/in ons huis te komen kijken of lawaai te maken in de sky-bar van het hotel. Als we het goed begrijpen zou – naast de sowieso geldende eisen van goede ruimtelijke ordening - een goede toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dit soort ongewenste ontwikkelingen moeten voorkomen. In de ontwerpvergunning lezen we dat 1) duidelijk moet zijn dat er behoefte is aan de ontwikkeling en 2) aangetoond moet worden dat binnen het bestaande stedelijke gebied niet in die behoefte kan worden voorzien. is niet toegepast. In de ontwerpvergunning wordt daarna wel wat over de behoefte maar helemaal niets meer over de vraag waarom niet in de stedelijke omgeving kan worden gebouwd. Deze extreme hoogbouw past niet in het buitengebied. Als er al behoefte zou zijn aan een zo groot hotel dichtbij het vliegveld (aan die behoefte twijfelen wij ten zeerste), zou een hotel binnen de stedelijke omgeving aan de stad-kant van de A6 voor de hand liggen. Zoals ook is

gebeurd met het nieuwe Van der Valk hotel. Niet alleen past hoogbouw daar beter, de afstand naar het centrum is aanzienlijk korter (sowieso wenselijk, doch helemaal voor de extended stay-gasten) terwijl de afstand tot de terminal van het vliegveld nog zeer kort is en geschikt is voor vliegtoeristen. We merken daarbij op dat het begrip 'stedelijk gebied' in dit kader als feitelijk begrip moet worden gezien, dus dat gekeken moet worden naar de feitelijke omstandigheden (eventuele zoekgebieden of iets dergelijks maken niet dat deze omgeving als stedelijk gebied kan of moet worden aangemerkt). Tot slot speelt toch ook hier de extra stikstof uitstoot een rol? Als de bouw en het gebruik van een hotel binnen de bestaande stedelijke omgeving plaatsvindt, op grotere afstand van natuurwaarden, is de kans op stikstof problemen veel minder groot, als wanneer dat gebeurt midden in landelijk gebied, op kortere afstand van natuurwaarden. Ook hier vragen wij ons af of dit geen negatieve gevolgen voor de opening van Lelystad Airport als geheel heeft dan wel voor ons bedrijf in het bijzonder.

Reactie:
De bouwhoogte van het nieuwe hotel zal circa. 32,8 meter bedragen. De bouwhoogte die op grond van het Bestemmingsplan is toegestaan bedraagt 15 meter. De maximum bouwhoogte op grond van het Bestemmingsplan wordt door het nieuwe hotel derhalve met circa 17 meter overschreden. Het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het Bestemmingsplan is een discretionaire bevoegdheid, waarbij een ruime beoordelingsruimte is gegeven. Dit brengt met zich dat bij de voorbereiding van een besluit om al dan niet een omgevingsvergunning te verlenen een belangenafweging wordt gemaakt op basis van alle relevante feiten en af te wegen belangen. Op basis van deze belangenafweging is besloten om voor de overschrijding van de bouwhoogte een omgevingsvergunning te verlenen, omdat er geen ruimtelijke bezwaren tegen medewerking bestaan. De bouwhoogte van het nieuwe hotel past daarnaast binnen de regels die op grond van het Luchthavenbesluit Lelystad (hierna: LIB Lelystad) aan gronden in de omgeving van luchthaven Lelystad worden gesteld. Met het LIB Lelystad wordt in kaartmateriaal een zogenaamd luchthavengebied en beperkingengebied vastgesteld. Voor het beperkingengebied bevat het LIB Lelystad onder meer hoogte beperkingen ten aanzien van bebouwing. Deze beperkingen gelden niet binnen het luchthavengebied. Aangezien het nieuwe hotel binnen het luchthavengebied wordt gerealiseerd, legt het LIB Lelystad derhalve geen hoogtebeperkingen op. Voor de overige punten voornoemd in deze zienswijze verwijzen wij naar de inhoud van de beantwoording op de voorgaande zienswijzen.

4. Conclusie

De zienswijze wordt ontvankelijk verklaard, maar zal er niet toe leiden dat de aanvraag tot verlening van de omgevingsvergunning met kenmerk 5368269 dient te worden geweigerd.