Voorstel aan de raad

Nummer: 24.155

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

Onderwerp: Ontwerp verklaring van geen bedenkingen appartementencomplex turbo-locatie Wold Dubbel-Op

Voorgesteld besluit

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van 49 appartementen aan de (turbo)locatie Wold DubbelOp te Lelystad (hierna: het 'initiatief');
2. Bij geen zienswijzen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Urgentie Raad

Geen urgentie: Er is geen datum waarvoor dit besloten moet zijn door de raad. Voorstel kan in reguliere procedure.

Voorgaande besluitvorming

In 2022 heeft uw raad de locatie aan de Wold DubbelOp toegevoegd aan de ontwikkellocaties. Daarbij heeft u op 15 februari 2022 tevens een amendement vastgesteld om te onderzoeken hoe de huidige huurder van Wold 11-08, 4Fusion, haar aanbod op dezelfde voet kan blijven voortzetten. In mei 2023 heeft het college daarnaast, naar aanleiding van overleg met uw raad, besloten om de Wold DubbelOp aan te wijzen als turbolocatie voor woningbouw.

Inleiding

Vazet Creatie B.V. (hierna: initiatiefnemer) heeft op 22 december 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van een nieuw op te richten appartementengebouw aan de Wold DubbelOp in Lelystad (zie afbeelding 1 voor de exacte locatie). Dit gebied is op 22 mei 2023 door het college aangewezen als turbolocatie en CPO-locatie voor het versneld ontwikkelen van woningbouw.

Het aangevraagde ontwerp bevat 49 appartementen en is trapsgewijs opgebouwd van 2 tot 10 bouwlagen (zie afbeelding 2). Ook de bijbehorende bergingen (inpandig) en parkeerplaatsen maken deel uit van het ontwerp.

Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan 'Boswijk' (2009). Het plangebied bevat de bestemmingen 'groen', 'horeca' en 'verkeer – verblijf', waarbinnen niet of te beperkt gebouwd mag worden om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Ook past het beoogd gebruik – wonen – niet binnen de kaders van het bestemmingsplan.

Om in deze ontwikkeling te voorzien moet van het bestemmingsplan worden afgeweken. Dat kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning. De wettelijke procedure die hierop van toepassing is, vereist dat de vergunning voorzien moet zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing,

dat de stukken daarbij ter inzage moeten worden gelegd en dat uw raad een ‘verklaring van geen bedenkingen’ afgeeft. Dit voorstel voorziet daarin.

Afbeelding 1: ligging en situering plangebied



Afbeelding 2: impressie appartementengebouw



Argumenten

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van 49 appartementen aan de (turbo)locatie Wold DubbelOp te Lelystad.

1.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Een omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan kan slechts worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht - Wabo). Uit de bijgevoegde onderbouwing 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, flora, fauna, archeologie, geluid, etc.).

1.2 Het initiatief geeft uitvoering aan de ambitie van uw raad om woningbouw in Lelystad te versnellen.

In het raadsakkoord is afgesproken dat de woningbouw in Lelystad versneld wordt. Naar aanleiding van de benen-op-tafel-sessie over de woningbouwopgave van 18 april 2023, heeft het college op 23 mei 2023 vier turbolocaties aangewezen voor het versneld ontwikkelen van woningen. Eén daarvan is de locatie Wold DubbelOp. Het voorliggende initiatief is daarop van toepassing en geeft daarmee uitvoering aan deze ambities en afspraken.

1.3 Een verklaring van geen bedenkingen is een wettelijke vereiste

In artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat uw raad een verklaring van geen bedenkingen op grond van artikel 2.27 van de Wabo moet afgeven voordat het college een omgevingsvergunning kan verlenen.

2. Bij geen zienswijzen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

2.1 Indien geen zienswijzen zijn ontvangen, zijn er geen nieuwe belangen om af te wegen.

In dat geval is er geen aanleiding om de aanvraag en de onderbouwing daarbij aan te passen ten opzichte van het voorliggende ontwerp.

2.2 Dit versnelt de procedure.

Door in dit geval de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken, hoeft daar op een later moment geen besluit meer over te worden genomen.

Kanttekeningen

1. Verplaatsing 4Fusion, de huidige gebruiker van het gebied.

Op 15 februari 2022 heeft uw raad als voorwaarde voor woningbouw aan de locatie Wold DubbelOp gesteld dat 4Fusion haar aanbod op dezelfde voet voort moet kunnen zetten. Het college heeft daarvoor een locatie voor een nieuw onderkomen aangewezen in het Woldpark, tegenover het huidige gebouw. Het ontwerp dat wordt opgesteld en de daarmee te doorlopen procedure is niet voltooid vóór die van het voorliggende initiatief. Om te zorgen dat het initiatief wel doorgang kan vinden maar 4Fusion haar activiteiten voort kan blijven zetten, wordt een tijdelijk onderkomen voor 4Fusion geregeld.

Voor de ontwikkeling van het nieuwe onderkomen zijn middelen benodigd. In de kadernota 2025 – 2028 zal uw raad een concreet voorstel worden voorgelegd om die beschikbaar te stellen.

Daarnaast is voor deze ontwikkeling op het moment van schrijven nog geen participatietraject doorlopen. Wel vindt er op 24 april een inloopbijeenkomst plaats waar we inwoners informeren over alle ontwikkelingen in het Woldpark. Daarbij wordt de verplaatsing van 4Fusion meegenomen. 4Fusion is voor de omgeving al jaren een welkome en bekende “buur” en heeft voor de buurt ook een sociale en ontmoetingsfunctie. We gaan met inwoners in gesprek om te kijken hoe dit ook een fijne ontmoetingsplek kan blijven waarin de wensen van inwoners worden meegenomen. Het verslag van deze bijeenkomst wordt als bijlage toegevoegd aan de stukken bij dit voorstel.

Financiën

De realisatie van het project en de leges worden bekostigd door de initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Vervolg

Na een positief besluit van uw raad op het afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen, zal het ontwerpbesluit worden bekendgemaakt. De bekendmaking vindt plaats in het

Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en de Flevopost. Daarnaast zal het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. In die periode kunnen belanghebbenden hun zienswijze op het besluit naar voren brengen. Als er geen zienswijzen zijn, neemt het college een besluit op de aanvraag. Als er wel zienswijzen zijn, wordt u voorgesteld een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing – Appartementen Wold DubbelOp met daarbij behorende bijlagen.

Lelystad, 16 april 2024

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
J.S.W. Ozenga
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*