

Voorstel aan de raad

Nummer: 108

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:

Verklaring van geen bedenkingen Flevo Golf Resort 138 woningen

Voorgesteld besluit

1. Te besluiten tot weigering van een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 138 woningen op het Flevo Golf Resort te Lelystad op grond van artikel 2.27 *Wabo*, juncto artikel 3.11 *Wabo*, juncto artikel 6.5 *Bor*.
2. Bij geen zienswijzen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Urgentie Raad

Indien de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is (wabo aanvraag uitgebreide procedure), geldt er een beslistermijn van zes maanden (art. 3:18 Awb).

Om deze termijn te halen dient het bestuursorgaan een ontwerpbesluit te nemen zodat na publicatie (6 weken terinzagelegging) het definitief besluit genomen kan worden.

Gelet op deze wettelijke termijn is besluitvorming door de raad urgent.

Samenvatting

Door Flevo Golf Resort B.V. is een aanvraag gedaan om in afwijking van het bestemmingsplan 138 woningen te mogen realiseren op het Flevo Golf Resort. De aanvraag past niet in het geldende bestemmingsplan aangezien de aanvraag voor een groot deel (het zuidelijke deel) is gelegen buiten het bouwvlak waar woningen gerealiseerd mogen worden, daarnaast wordt het maximale aantal woningen dat op het Flevo Golf Resort mag worden gerealiseerd overschreden. Voordat medewerking kan worden verleend aan de aanvraag dient door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen te worden verleend. De raad wordt voorgesteld deze verklaring van geen bedenkingen niet te verlenen.

Voorgaande besluitvorming

Sinds eind jaren '80 is er een 9 holes golfbaan gevestigd op de locatie tussen de Houtribweg en het Zuigerplasbos. Unigolf wilde die golfbaan graag uitbreiden tot een 18 holes golfbaan en in de directe omgeving tevens 350 woningen realiseren, waarvan 230 recreatiewoningen. Daaraan is destijds medewerking verleend. In juli 1995 is hierover een realisatieovereenkomst gesloten. Vervolgens is aan

Unigolf toestemming verleend om de recreatiewoningen om te zetten in permanente woningen en is het aantal toegestane woningen uitgebreid. In 2013 is het toegestane aantal woningen nogmaals uitgebreid, het huidige bestemmingsplan staat op het Flevo Golf Resort 495 woningen toe. In 2013 is het bestemmingsplan Stadsrandgebied vastgesteld. Het toegestane aantal woningen is daarmee gewijzigd tot het maximale aantal woningen dat nu is toegestaan op het Flevo Golf Resort namelijk 495 woningen.

Inleiding

Door Flevo Golf Resort B.V. is op 29 oktober 2020 een aanvraag ingediend om ter plaatse van de golfbaan van het Flevo Golf Resort 138 woningen te realiseren. De woningen worden in de aanvraag verdeeld over twee locaties. Er worden 116 woningen in het zuidelijke deel en 22 woningen in het noordelijke deel aangevraagd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een uitgebreide procedure voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan te worden doorlopen, conform artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo. Voordat de aanvraag als ontwerp ter inzage kan worden gelegd dient door de gemeenteraad een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven.

Achtergrond Flevo Golf Resort

Sinds eind jaren '80 is er een 9 holes golfbaan gevestigd op de locatie tussen de Houtribweg en het Zuigerplasbos. Unigolf wilde die golfbaan graag uitbreiden tot een 18 holes golfbaan en in de directe omgeving tevens 350 woningen realiseren, waarvan 230 recreatiewoningen. Daaraan is destijds medewerking verleend. In juli 1995 is hierover een realisatieovereenkomst gesloten. Vervolgens is aan Unigolf toestemming verleend om de recreatiewoningen om te zetten in permanente woningen en is het aantal toegestane woningen uitgebreid. In 2013 is het toegestane aantal woningen nogmaals uitgebreid, het huidige bestemmingsplan staat op het Flevo Golf Resort 495 woningen toe. Dit aantal is (nagenoeg) bereikt. Voorop staat dat de huidige situatie het resultaat is van een graduele ontwikkeling gedurende vele jaren en dat het nooit de bedoeling is geweest om van het plangebied een reguliere woonwijk te maken. De grond heeft in het verleden de bestemming golfterrein gekregen en die bestemming kan – vanuit ruimtelijk oogpunt – niet lichtzinnig worden vervangen ten behoeve van het toestaan van nog meer woningen.

Doel

Door te weigeren een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven geeft de raad aan geen medewerking te willen verlenen aan het realiseren van het woningbouwplan.

Argumenten

1. Te besluiten tot weigering van een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 138 woningen op het Flevo Golf Resort te Lelystad. op grond van artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 3.11 Wabo, juncto artikel 6.5 Bor.

1.1. De aanvraag is in strijd met goede ruimtelijke ordening aangezien het niet passend is binnen het gemeentelijke beleid.

Ten aanzien van de locatie en programmering van woningbouw is het gemeentelijke beleid zoals neergelegd in de Structuurvisie 2023, de Woonvisie 2016-2020 en de Woningbouwprogrammering 2019-2022 'Kwalitatief versnellen' relevant. De gemeenteraad heeft zich in beginsel te houden aan het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Uit deze beleidsstukken blijkt (samengevat) het volgende:

- Er bestaat een behoefte aan nieuwe woningen in Lelystad, als onderdeel van de Mra. In dat verband heeft Lelystad een opgave om nieuwe woningen te faciliteren.
- Het woonbeleid van Lelystad is erop gericht te voorzien in voldoende keuzemogelijkheden binnen een prettige woonomgeving. Dit gebeurt aan de hand van de volgende twee thema's: goede en betaalbare woningen voor iedereen; en woningen in prettige en gewilde woonwijken.
- De woningbouwprogrammering geeft aan op welke projecten de komende jaren wordt ingezet en vormt de basis voor verdere uitwerking.
- Het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties (buiten de programmering) is op dit moment niet gewenst.
- Enkele ontwikkelingen op het Flevo Golf Resort worden benoemd: 15 twee onder een kapwoningen en 15 vrij kavels/vrijstaande woningen.

Uit de gemeentelijke beleidsstukken die zien op de geplande woningbouw blijkt niet dat het toevoegen van 138 woningen op het Flevo Golf Resort hiervan onderdeel uitmaakt. De conclusie is dat het aangevraagde project in strijd is met het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Er bestaat voorts geen aanleiding om hiervan af te wijken gelet op het volgende.

1.2 Het bouwplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening aangezien het niet passend is in zijn omgeving

Het Flevo Golf Resort is onderdeel van het Kustpark. Het Kustpark wordt beschouwd als een overgangsgebied tussen het landelijke gebied, de stad en het IJsselmeer. Daarbij valt Flevo Golf Resort ook in de stadsrand omgeving. Voor de stadsrand geldt een ruimtelijke opzet van enkele woonbuurten in een groene en waterrijke omgeving. Dit is als zodanig in het bestemmingsplan vastgelegd. Het geldende bestemmingsplan 'Stadsrandgebied', zoals vastgesteld door de gemeenteraad in 2013, laat de aangevraagde woningbouw niet toe. Er ontbreekt aan de zuidzijde een bouwvlak en maatvoeringaanduidingen voor het maximum aantal woningen en de maximum bouwhoogte.

Ruimtelijke opzet en stedenbouwkundige structuur

De voorgestelde wijziging behelst het omzetten van een 18 holes golfpark naar een 9 holes golfpark. De ontstane vrije ruimte zou dan worden ingevuld met 138 vrijstaande woningen. Het gehele plan (zowel locatie als aantallen en schaal) doorsnijdt de vastgelegde visie van een landschappelijke schil rondom de stad met kleinschalige wooneilanden. Met name de woningen in het zuiden zorgen ervoor dat de bestaande woongebieden Houtribhoogte, Golfpark, Golfresort en Lommerrijk in elkaar overlopen zonder een robuuste groene doorlopende structuur (zoals nu door onder meer de golfbaan wordt gevormd). Verdichting door uitbreiding van bebouwing op deze schaal is een te grote aantasting van de stadsrand waar geleidelijk overgang van stad naar landschap met compactere wooneilanden de basis vormen.

Uniek en dragend voor het concept van Golfpark en het Flevo Golf Resort is de aanwezigheid van de golfbaan, het clubhuis en de afslagplaats die door de wijk verspreid liggen. Zowel op grote als kleine schaal is dit dragende concept voelbaar en beleefbaar. Verdichting van het gebied zoals aangevraagd, zal in basis dit dragende concept ondermijnen. Dit gebied is ook een groen gebied dat aansluiting zoekt met haar omgeving. Hierdoor is een unieke groene en rustige wijk ontstaan, een wijk verbonden met haar omgeving. Dit wordt versterkt door de N307 als Parkway. Dit alles geeft ook het karakter waar veel waarde aan wordt gehecht.

Het initiatief sluit op grote schaal niet aan bij de structuur van de stadsrand en Lelystad Noord. Woningbouw in het algemeen en deze aantallen in het bijzonder sluiten niet aan bij de huidige vastgestelde ruimtelijke stukken voor dit gebied. Eventuele wijzigingen van de ruimtelijke structuur zouden bekeken moeten worden vanuit Lelystad in het geheel (top down) en niet moeten volgen vanuit 1 project (bottom up). Daarbij is het een directe aantasting van de specifieke sfeer van het gebied. De beoogde ruimtelijke structuur zou door het aangevraagde project ontwricht worden.

Geluidwerende voorzieningen en ontsluiting

Er is een geluidonderzoek gedaan. Uit de berekeningen blijkt dat er geluidwerende voorzieningen moeten worden aangelegd, een geluidwal met groen of een hard geluidscherm. Deze zijn noodzakelijk om dicht op de N307, Houtribweg te kunnen bouwen (max. bebouwingsdichtheid). Deze noodzakelijke geluidsvoorzieningen hebben directe invloed op de ruimtelijke beleving van het gebied en zijn onwenselijk. Ook op basis van de grootschalige doorzetting van de lineaire structuur met lange rechtstanden, een enkele uitweg en afscherming van het plangebied met geluidwerende voorzieningen is het plan niet akkoord.

1.3 Er zijn verwachtingen gewekt dat het gemeentebestuur geen medewerking zal verlenen aan een substantieel aantal extra woningen

Ten aanzien van de golfbaan geldt dat de gemeente geen eigenaar is, wel heeft de gemeente een (planologische) kader stellende rol voor wat het bestemmingsplan betreft. Door een woordvoerder van de gemeente is in december 2018 ten overstaan van Omroep Flevoland verzekerd dat de gemeente niet zal instemmen met een substantieel aantal extra woningen, naar aanleiding van gesprekken die er destijds zijn geweest tussen de gemeente en Unigolf. Tijdens een raadsessie over de woningbouwprogrammering is dit door de wethouder nogmaals bevestigd. Hierdoor zijn verwachtingen ontstaan bij bewoners en omwonenden, juist omdat zij te kennen hebben gegeven tegen deze plannen te zijn. Deze verwachtingen komen overeen met de ruimtelijke visie van

de gemeente en haar bestuur voor het gebied. Een toename van woningen zoals aangevraagd is hier niet gewenst

Bij brief van 9 november 2019 heeft Unigolf samen met de Golfvereniging en bewonersvereniging wederom het verzoek gedaan om mee te werken aan extra woningbouw. In antwoord heeft het college laten weten dat haar standpunt ongewijzigd is en dat dus niet zal worden meegewerkt aan wijziging van het bestemmingsplan

Daarnaast is op 28 februari 2020 door de gemeente een bewonersbrief verzonden. Hierin is het standpunt van de gemeente kenbaar gemaakt dat verdere uitbreiding van het aantal woningen het oorspronkelijke concept, wonen rond een groene kern met bij voorkeur golffaciliteiten te veel aan zou tasten.

De uitbreiding van het aantal woningen, gaat ten koste van (een deel van) de golfbaan maar (daarmee) ook ten koste van de leef kwaliteit van dit gebied. Bewoners zijn hier, zowel op het Golfpark, als ook op het Flevo Golf Resort met een zekere verwachting gaan wonen, daarvan maakt bebouwing in de vorm zoals deze nu is aangevraagd geen deel uit.

1.4 De ruimtelijke onderbouwing behoeft aanvullingen / aanpassingen

Op een aantal punten voldoet de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing (mogelijk) niet. De economische uitvoerbaarheid is niet aangetoond aangezien er geen exploitatie- of anterieure overeenkomst is. Vermoedelijk zijn daarnaast niet de juiste verkeersgegevens gebruikt, waardoor ook de geluidberekening mogelijk niet klopt. Ook zijn er een aantal opmerkingen over de waterparaaf. De aanvrager is 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, dit geldt eveneens ten aanzien van het vooroverleg.

2.1 Afhandelingstermijn Wabo-procedure.

Indien geen zienswijzen worden ingediend de (geweigerde) ontwerp-vvgb aan te merken als definitieve vvgb, zodat hernieuwde behandeling in uw raad niet noodzakelijk is.

Kantttekeningen

De concept weigering om een verklaring van geen bedenkingen af te geven wordt samen met de aanvraag ter inzage gelegd. Hierover bestaat voor eenieder de gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

Financiën

Aan de uitvoering van dit besluit zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

Vervolg

Het raadsbesluit (concept weigering van de verklaring van geen bedenkingen) wordt samen met het ontwerp besluit (tot weigering van het verlenen van een) omgevingsvergunning en bijbehorende stukken ter inzage gelegd. Zowel tegen het raadsbesluit als tegen het ontwerp besluit omgevingsvergunning kan eenieder zienswijzen indienen (artikel 3.11 Bor). Indien er zienswijzen worden ingediend, dan ontvangt de raad deze zienswijzen. Daarna besluit de raad over de verklaring van geen bedenkingen. Deze maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Bijlagen

- Aanvraag realisatie woningen Flevo Golf Resort
- Ruimtelijke onderbouwing Flevo Golf Resort

Lelystad, 30 maart 2021

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

de burgemeester,



A. Schepers



mr. H.M. Meijdam