

Voorstel aan de raad

Nummer: 24.022

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

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen voor de omgevingsvergunning 'Hotel Lelystad Airport'

Voorgesteld besluit

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het ingediende bouwplan voor het realiseren van een hotel op het perceel aan de Airport Plaza 1, op grond van artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 3.11 Wabo, juncto artikel 6.5 Bor.

Urgentie Raad

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

Voorgaande besluitvorming

Op 21 september 2021 heeft uw raad de ontwerp-‘verklaring van geen bedenkingen’ vastgesteld.

Inleiding

Caransa Groep B.V. heeft op 5 augustus 2020 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van een nieuw op te richten hotel aan de Airport Plaza 1 in Lelystad. Het hotel zal in omvang groter worden dan het bestaande hotel en het hotel zal anders worden gesitueerd (de voetprint is een kwartslag gedraaid). De aanvraag voorziet in een nieuw hotel met 10 bouwlagen (inclusief een dakopbouw) met in totaal 119 hotelkamers (in tegenstelling tot de huidige 24 kamers). Op de begane grond zullen diverse voorzieningen worden gerealiseerd zoals een restaurant en vergaderfaciliteiten. Op de bovenste verdieping komt een skybar met terras (zie hieronder voor een impressie).



Afbeelding 1: Impressie Hotel Lelystad Airport

Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan 'Lelystad Luchthaven' omdat het te realiseren hotel hoger is (circa 33 meter hoog) dan de maximaal toegestane bouwhoogte van 15 meter. Daarnaast bevindt het initiatief zich voor een klein gedeelte in de bestemming 'Bos', waarin niet gebouwd mag worden en is het buiten de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – 1' geprojecteerd.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet van het bestemmingsplan worden afgeweken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiervoor is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit betekent dat uw gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) moet afgeven en de omgevingsvergunning voorzien dient te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Het ontwerp-vvgb is door uw raad op 21 september 2021 verleend.

Het ontwerpbesluit heeft zodoende met de bijbehorende stukken met ingang van 22 oktober 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze over het bouwplan naar voren te brengen. Tegen het ontwerpbesluit is op 2 december 2021 een zienswijze door een omwonende naar voren gebracht die op 2 mei 2022 nader is onderbouwd.

De besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning was reeds eerder gepland (Q3 2022). Omdat er een verband bestaat tussen de behoefte en de vraag naar een hotelaccommodatie en de opening van het vliegveld Lelystad Airport voor chartervluchten is het wenselijk geacht om de realisatie/bouw van het hotel te koppelen aan de zekerheid dat het vliegveld een vergunning voor passagiersvluchten krijgt. Om dit te borgen wordt dit tussen de gemeente en de aanvrager van de vergunning privaatrechtelijk vastgelegd. Het heeft enige tijd in beslag genomen om hier een goede modus voor te vinden. Ook het feit dat er vanwege recente stikstof-jurisprudentie nieuw onderzoek noodzakelijk was, heeft geleid tot vertraging. Zodoende wordt u onderhavig voorstel nu voorgelegd.

Het college is het bevoegd gezag om te beslissen op de aanvraag om omgevingsvergunning. Bij de besluitvorming door het college over de verlening van het omgevingsvergunning zal tevens over de ingediende zienswijze worden besloten. Nu er een zienswijze is ingediend moet uw raad echter ook nog een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeven. Daarna is het besluit vastgesteld en kunnen de aanvrager en de indiener van de zienswijze op de hoogte worden gesteld van de besluitvorming en wat er met de zienswijze is gedaan.

Argumenten

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een hotel op het perceel aan de Airport Plaza 1, op grond van artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 3.11 Wabo, juncto artikel 6.5 Bor.

1.1 want dat is een wettelijke vereiste.

In artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat uw raad een vvgb op grond van artikel 2.27 van de Wabo moet afgeven voordat het college een omgevingsvergunning kan verlenen. Op 21 september 2021 heeft uw raad besloten om een ontwerp-vvgb af te geven met dien verstande dat bij het uitblijven van zienswijzen dit besluit als een definitieve vvgb beschouwd zou kunnen worden. Nu er een zienswijze is ingediend moet uw raad alsnog worden voorgelegd om een definitieve vvgb af te geven.

Kanttekeningen

De kans is reëel dat de omwonende in beroep gaat tegen het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

Een belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend tegen een besluit dat voorbereid is middels de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) kan tegen het genomen besluit beroep aantekenen bij de rechtbank. De kans is reëel dat de omwonende beroep aantekent, omdat zij geënt is tegen het realiseren van het hotel.

Gesprekken tussen initiatiefnemer en de omwonende hebben dan ook bijvoorbeeld niet geleid tot het intrekken van de zienswijze.

Financiën

Op grond van 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waar een bouwplan voor een nieuw hoofdgebouw is voorgenomen. In het exploitatieplan worden de gemeentelijke kosten ten aanzien van de grondexploitatie verhaald op de initiatiefnemer. De raad kan op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal anderszins verzekerd wordt. Dit kan met een anterieure grondexploitatieovereenkomst. Bij dit project zijn er echter geen kosten voor de gemeente, die via een anterieure overeenkomst geregeld moeten worden. De omliggende gronden en dus ook de openbare wegen zijn in eigendom van Luchthaven Lelystad Vastgoed B.V.. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht op grond van de legesverordening en ten aanzien van mogelijke planschade is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is dan ook voldoende gewaarborgd.

Vervolg:

Na een positief besluit van de raad op het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen, zal het besluit worden bekendgemaakt. De bekendmaking van het besluit vindt plaats in het Gemeenteblad (officielebekendmakingen.nl) en de Flevopost. De indiener van de zienswijze wordt na de besluitvorming schriftelijk geïnformeerd door toezending van de zienswijzennota. Tevens worden zij geïnformeerd over de verdere gang van de procedure en de mogelijkheden van beroep.

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing
2. Bijlagen ruimtelijke onderbouwing
3. Zienswijze
4. Zienswijzennota

Lelystad, 12 september 2023

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
J.S.W. Ozenga

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*