Voorstel aan de raad

Nummer: 25.449

Portefeuille:	D.A. Grimbergen
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.1 Ruimtelijke ordening

Onderwerp: Vaststelling Wijziging Omgevingsplan gemeente Lelystad, Campus Middengebied - Roots en vaststelling Beeldregieplan Roots

Voorgesteld besluit

1. De Nota van wijzigingen Wijziging Omgevingsplan gemeente Lelystad: Campusgebied Midden-Roots met de daarin ambtshalve voorgestelde wijzigingen, vast te stellen;
2. De wijziging van het Omgevingsplan gemeente Lelystad met als titel Wijziging Omgevingsplan gemeente Lelystad: Campusgebied Midden - Roots zoals opgenomen in onderstaande link, vast te stellen;

   https://rx-base.nl/viewer/b0402fc2-d532-4dd7-8a62-cf31cfac6cf5/decision

3. De wijziging bekend te maken conform de wettelijke voorschriften, nadat deze is afgestemd op de meest actuele regelingsversie van het omgevingsplan;
4. Het Beeldregieplan Roots ongewijzigd vast te stellen.

Urgentie Raad

Dit voorstel moet uiterlijk besloten zijn in de raadsvergadering van 16 december 2025. De reden van urgentie van vaststelling is gelegen in de bestuurlijke druk en de daarmee samenhangende urgente behoefte aan nieuwe woningen binnen de Metropool regio Amsterdam..

Voorgaande besluitvorming

- Nota van uitgangspunten Campusgebied Midden (Raadsbesluit 353) d.d. 30 januari 2024
- Voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig Plan vastgesteld d.d. 7 mei 2025;
- Informatienota vroegtijdige betrokkenheid raad concept wijziging Omgevingsplan Campusgebied Midden – Roots d.d. april 2025.

Inleiding

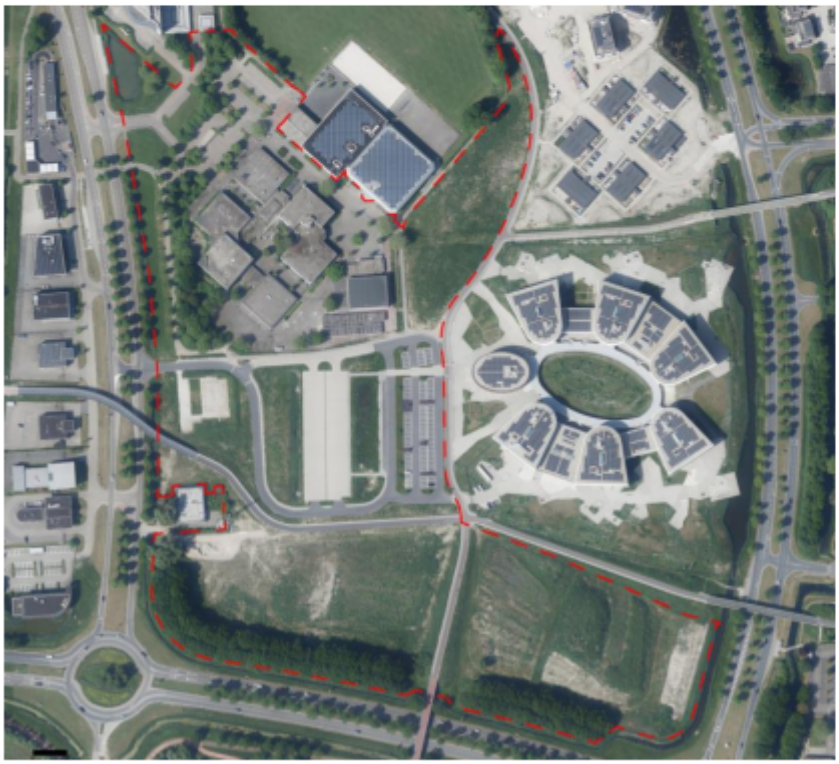
In het centrale deel van Lelystad, bevindt zich, tussen de vier ‘dreven, het Campusgebied. Dit nieuw te ontwikkelen woongebied strekt zich uit van de Gordiaandreef in het noorden tot de Larserdreef in het zuiden en maakt deel uit van het programma ‘Hart van de stad’. Door de centrale ligging is het Campusgebied een belangrijke pijler geworden voor de groeiambitie van Lelystad, waarbij recent de woongebieden ‘Hooghe Bomen’ en ‘De Eurekabuurt’ zijn gerealiseerd. De planlocatie vormt de

volgende fase in de ontwikkeling en is gelegen tussen de Middendreef, Larserdreef, Zuigerplasdreef en Gordiaandreef.

Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Globale ligging planlocatie, rood omkaderd (bron: Google Maps)



Globale begrenzing planlocatie, rood omkaderd (bron: Pdok Viewer)

De ontwikkeling heeft als doel de transformatie van het terrein naar een gemengde woonwijk, waarin verschillende typen gebouwen en woningtypologieën worden geïntegreerd. Dit moet een breed scala aan doelgroepen aantrekken en bijdragen aan een diverse, groene, stedelijke en duurzame wijk. Het voornemen voorziet in de realisatie van woningen, evenals maatschappelijke voorzieningen en sport- en spelvoorzieningen, gepland in een groene omgeving. Samen zal deze planlocatie de naam ‘Campusgebied Midden- Roots’ krijgen. Met de ontwikkeling worden 762 woningen met 10% bandbreedte gerealiseerd, met een divers woonprogramma.

Uw raad heeft op 30 januari 2024 de Nota van uitgangspunten Campusgebied Midden vastgesteld (Raadsbesluit 353). Deze heeft als onderlegger gediend voor de tender. Het op 27 mei 2025 door uw raad vastgestelde voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan, voortvloeiend uit de tender, heeft als basis gediend voor de wijziging Omgevingsplan Campusgebied Midden-Roots.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het Omgevingsplan van de gemeente Lelystad (hierna: Omgevingsplan). De ontwikkeling is op een aantal punten in strijd met het Omgevingsplan. Zo wordt de maximale bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage uit het oude plan overschreden. Om deze ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken moet het Omgevingsplan worden gewijzigd. Dit voorstel voorziet daarin.

Beeldregieplan Roots.
Het op 27 mei 2025 door uw raad vastgestelde voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan Campusgebied Midden Roots is verder uitgewerkt in een ontwerp Beeldregieplan. Dit plan dient de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwbouw en aanleg van de openbare ruimte op deze locatie te borgen. Het plan heeft betrekking op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van de openbare ruimte én de gebouwen. Zo staat in het plan met welke materialen gebouwen worden ontworpen en hoe daken, gevels en buitenruimtes groener worden ingericht. Dit Beeldregieplan is als bijlage opgenomen.

De ontwerp Wijziging Omgevingsplan Campusmiddengebied Roots heeft met ingang van 14 augustus 2025 gedurende 6 weken tot en met 24 september ter inzage gelegen. Het ontwerp Beeldregieplan Roots heeft met ingang van 21 augustus 2025 gedurende 6 weken tot en met 1oktober 2025 voor inspraak ter visie gelegen. Tegen de ontwerp wijziging Omgevingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Ook tegen het ontwerp Beeldregieplan Roots zijn geen inspraakreacties ingediend.

Argumenten

1. <u>De Nota van wijzigingen Wijziging Omgevingsplan gemeente Lelystad: Campusgebied Midden-Roots met de daarin ambtshalve voorgestelde wijzigingen, vast te stellen:</u>

1.1 De raad wordt verzocht een standpunt in te nemen over de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van de ontwerp wijziging omgevingsplan Campus Middengebied – Roots.

In de ‘Nota van Wijzigingen omgevingsplan Campusgebied Midden – Roots (hierna Nota van Wijzigingen worden ambtshalve enkele wijzigingen voorgesteld. Naar aanleiding van een beoordeling van de ontwerpplanregels zijn enkele aanpassingen noodzakelijk gebleken ter verduidelijking, actualisering en juridische borging van de planregels. Waar relevant is de motivering van de betreffende wijziging in de Nota van Wijzigingen toegelicht.

Verder zijn tevens wijzigingen opgenomen die voortvloeien uit het advies van het waterschap dat voorafgaand aan de terinzagelegging is uitgebracht, maar nog niet in het ontwerp was verwerkt. Deze aanpassingen zijn, ambtshalve opgenomen in de vast te stellen wijziging van het omgevingsplan. Voor een volledig overzicht van de aangebrachte wijzigingen wordt verwezen naar de als bijlage opgenomen Nota van Wijzigingen.

1.2 Er is een participatieproces doorlopen.

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De initiatiefnemer is in veel gevallen verplicht te participeren met de aanwezigen rondom het plangebied.
In het kader van de participatie is voor dit project is door de initiatiefnemer een traject doorlopen. In het kader hiervan is het volgende uitgevoerd en opgezet:

- **Eerste participatieavond 28 november 2024**
  Op 28 november heeft de eerste participatieavond plaatsgevonden waarbij de ontwikkeling door initiatiefnemer is toegelicht aan omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden. Er namen 40 mensen deel.
- **Enquête**
  Tot januari 2025 konden mensen deelnemen aan een enquête**.** Hiervan hebben 83 mensen gebruik gemaakt.
- **Tweede participatieavond 17 april 2024**
  Op 17 april 2024 is over het concept stedenbouwkundig plan de tweede informatiebijeenkomst gehouden, waaraan 30 mensen deelnamen.

De resultaten van deze participatiemomenten en de enquête zijn vastgelegd door de initiatiefnemer in het door de initiatiefnemer opgestelde Participatierapport. Dit Participatierapport, dat als bijlage bij het omgevingsplan is opgenomen, geeft inzicht in de reeds voltooide participatie in de periode oktober 2024 t/m april 2025.

- **Derde participatieavond 10 september 2025**
  Ten tijde van de ter inzagelegging van de ontwerpwijziging omgevingsplan heeft de initiatiefnemer op woensdag 10 september 2025 nog een informatieavond over de ontwerpwijziging omgevingsplan georganiseerd. Deze avond is door circa 20 belangstellenden is bezocht die zeer geïnteresseerd waren in de start van de woningbouw. Verder zijn opmerkingen gemaakt over parkeren. eMen vroeg zich af of er wel voldoende parkeerplaatsen voor de sporthal en de middelbare school Porteum opgenomen zijn in het plan. Andere opmerkingen hadden betrekking op onder meer het ontbreken van voorzieningen voor bewoners: Lelystad is nu alleen om te werken en te slapen maar er is niets te doen! Verder complimenten voor de mooie steenkleur van de woningen en de groene uitstraling van het nieuwe woongebied. Tot slot hebben 2 geïnteresseerden hun gegevens achtergelaten voor de latere verkoop van de te bouwen woningen. Voor de reactie op de opmerkingen wordt verwezen naar het verslag van deze avond, welke als bijlage is toegevoegd.

2. De wijziging van het Omgevingsplan gemeente Lelystad met als titel Wijziging Omgevingsplan gemeente Lelystad: Campusgebied Midden - Roots zoals opgenomen in onderstaande link, met inachtneming van de onder 1. genoemde ambtshalve wijzigingen, vast te stellen;

2.1 Uw Raad neemt als bevoegd gezag een besluit omtrent vaststelling van de wijziging van het Omgevingsplan.

Het besluit omtrent het gewijzigd vaststellen van de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Lelystad, Campusgebied Midden-Roots is de volgende stap in de procedure na de ter inzagelegging van de ontwerp wijziging van het Omgevingsplan. Dit bepaalt artikel 2.4 van de Omgevingswet. De ambtshalve wijzigingen worden beschreven in de ‘Nota van wijzigingen ‘Wijziging omgevingsplan Campusgebied Midden- Roots’.

3. De wijziging bekend te maken conform de wettelijke voorschriften, nadat deze is afgestemd op de meest actuele regelingsversie van het omgevingsplan;

3.1 De gemeente heeft één omgevingsplan, dat actueel moet blijven.

Onder de Omgevingswet hebben gemeentes één omgevingsplan, dat continu gewijzigd kan worden. Om te zorgen dat verschillende wijzigingsprocedures, die op hetzelfde moment in voorbereiding zijn, qua inhoud niet strijdig zijn met elkaar, moeten deze wijzigingen met elkaar in overeenstemming worden gebracht. Dit 'afstemmen' maakt dat het omgevingsplan dat naar aanleiding van voorliggend besluit bekend gemaakt wordt een aantal regels uit andere wijzigingsprocedures kan bevatten die afzonderlijk zijn vastgesteld. Dit is nodig om de inhoud van het omgevingsplan in overeenstemming te houden met de besluiten die daarover zijn genomen. Op deze manier blijft de inhoud van het omgevingsplan constant compleet en kan na de publicatie van één wijziging een andere wijziging deze niet onbedoeld overschrijven.

4. Het Beeldregieplan Roots ongewijzigd vast te stellen als beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

4.1 Uw raad dient als bevoegd bestuursorgaan een besluit omtrent vaststelling te nemen.

Het besluit tot vaststelling van het Beeldregieplan is de volgende en laatste stap. Het Beeldregieplan wordt vastgesteld in het kader van de inspraakprocedure op basis van de Inspraakverordening Lelystad 2008. Nu er geen inspraakreacties op het ontwerp Beeldregieplan zijn ingediend hoeft er geen eindverslag van de inspraak aan de raad te worden voorgelegd en kan de raad het Beeldregieplan ongewijzigd vaststellen. Bezwaar en beroep zijn tegen een Beeldregieplan niet mogelijk. Het Beeldregieplan wordt vastgesteld als beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. Daarmee vormt de beleidsregel het kader voor het uiterlijk van bouwwerken en zal hier in te toekomst bij de aanvraag omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit aan getoetst worden. In de planregels voor de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Lelystad; Campusgebied Midden – Roots is een (dynamische) verwijzing naar het Beeldregieplan opgenomen. In de motivering is onder paragraaf ‘2.5.1. Algemeen een aanvullende toelichting opgenomen, waarin het beeldregieplan nader wordt beschreven. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar de Nota van Wijzigingen die is opgenomen onder de link naar het omgevingsplan.

Kanttekeningen

Geen

Financiën

Aangetoond moet worden dat het project economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt bepaald door de exploitatie van het plan (financiële uitvoerbaarheid) en het kostenverhaal.

Financiële uitvoerbaarheid
De gronden zijn eigendom van de gemeente Lelystad. Via een koop- en realisatieovereenkomst worden de gronden aan de ontwikkelaar Verwelius overgedragen.

Kostenverhaal
Het project voorziet in de bouw van meerdere woningen. De Omgevingswet schrijft voor dat het bevoegde bestuursorgaan, in het geval het kostenverhaal niet op basis van een anterieure overeenkomst voldoende is verzekerd, in het besluit dat een aangewezen bouwactiviteit mogelijk maakt, in dit geval het Omgevingsplan, regels opneemt over het verhalen van de kosten.

In dit geval wordt het kostenverhaal wel door middel van een anterieure overeenkomst in de vorm van een koop- en realisatieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partij geregeld. Een publiekrechtelijke regeling voor het kostenverhaal in het Omgevingsplan is daarom niet nodig. Het plan is hierdoor financieel haalbaar.

Vervolg

De vaststelde wijziging van de procedure Wijziging Omgevingsplan gemeente Lelystad: Campusgebied Midden-Roots wordt bekendgemaakt in het gemeenteblad en ontsloten via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Gedurende zes weken na bekendmaking kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Raad van State. Na afloop van deze periode zal bij het uitblijven van beroep, de wijziging onherroepelijk worden.

Bijlagen

1. Participatieverslagen
2. Nota van wijzigingen Wijziging Omgevingsplan Campusgebied Midden- Roots.
3. Beeldregieplan Roots

Lelystad, 4 november 2025

Het college van de gemeente Lelystad,

de gemeentesecretaris,
C.J.M. Swart
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*