



REACTIENOTA ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

1. INLEIDING

De wijziging van het omgevingsplan *Natuurcamping* is in het kader van de procedure als ontwerp ter inzage gelegd van 2 juni 2025 tot en met 14 juli 2025. Eenieder is tijdens deze periode in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Hierop zijn vier zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn beoordeeld waarbij is nagegaan óf en hoe het plan bijgesteld moet worden. Deze nota is het eindresultaat daarvan. In hoofdstuk 2 zijn de overlegreacties samengevat en per onderdeel voorzien van een gemeentelijke beantwoording. In hoofdstuk 3 is aangegeven of de reactienota leidt tot aanpassingen in het omgevingsplan. De volledige reacties zijn in bezit van de gemeente.

2. BEANTWOORDING OVERLEGREACTIES

WATERSCHAP ZUIDERZEELAND

Naar aanleiding van de ontwerpwijziging van het omgevingsplan Lelystad: Natuurcamping heeft Waterschap Zuiderzeeland een zienswijze ingediend. Het waterschap geeft aan dat sprake is van de 'normale procedure'. Daarnaast geeft het waterschap aan dat zij graag twee tekstuele correcties in de waterparagraaf door willen laten voeren, nadat zij hebben geconstateerd dat deze nog niet water overgenomen naar aanleiding van een eerder wateradvies. Daarnaast vraagt het Waterschap om de initiatiefnemer te wijzen op een aantal benodigde vergunningen en ambtelijke afstemming.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de zienswijze van Waterschap Zuiderzeeland is de waterparagraaf aangepast door de twee tekstuele voorstellen over te nemen in de motivering. De aandachtspunten voor het vervolg worden meegegeven aan de initiatiefnemer.

PROVINCIE FLEVOLAND

De provincie Flevoland geeft aan in het kader van het ambtelijk vooroverleg meermaals overleg te hebben gehad met de gemeente Lelystad ten aanzien van het provinciaal belang NNN. De provincie heeft aangegeven dat de effecten en ruimteclaim helder moeten zijn alvorens de gemeente het ontwerp ter inzage zou leggen en meent dat hier geen gehoor aan is gegeven. De provincie geeft aan dat wat hen betreft de locatie, het ruimtebeslag en de mogelijke effecten van de uitkijktoren voor het NNN-gebied niet inzichtelijk zijn gemaakt. In het ontwerp is een bijlage NNN compensatie toegevoegd, die de herbegrenzing en compensatie gebieden laat zien ten behoeve van de natuurcamping. Deze bijlage komt volgens de provincie niet overeen met de NNN-compensatie gebieden zoals deze door GS zijn vastgesteld. De provincie vraagt om de juiste kaart toe te voegen.

Reactie gemeente

De gemeente erkent dat de effecten van de uitkijktoren op het NNN-gebied nog onvoldoende in het ontwerp wijziging omgevingsplan uiteen waren gezet. Inmiddels is een NNN-toets ten behoeve van de uitkijktoren uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in de motivering. De conclusies en adviezen uit dit rapport worden overgenomen en hebben voornamelijk betrekking op de uitvoeringsfase. Daarnaast is de stikstofberekening aangepast door de uitkijktoren hierin mee te berekenen.

De bijlagekaart van de natuurcompensatie NNN is aangepast aan de juiste kaart.

BELANGENVERENIGING BEWONERS HOLLANDSE HOUT (BBHH)

De Belangenvereniging Bewoners Hollandse Hout (BBHH) heeft een puntsgewijze zienswijze ingediend. BBVH geeft aan niet categorisch tegen een camping te zijn, maar wil een minder commerciële en kleinere natuurcamping (punt 2 en 3 uit de zienswijzen) en wil dat randvoorwaarden worden opgenomen die in punt 4 tot en met 9 van de zienswijze behandeld worden. Hieronder zijn de punten samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

De grootte van de camping

BBVH geeft aan een beduidend minder grote camping te willen en zoveel mogelijk bos wil behouden voor natuur. Ze vragen zich hierbij af of er ook diersoorten en insecten verdwijnen door de betreffende ontwikkeling. Verder zijn ze van mening dat de bestaande grens van de Lage Dwarsvaart behouden moeten blijven als grens tussen woningen en natuur, afgezien van de wijk Hollandse Hout. BBVH vraagt zich af waarom er zoveel bebouwing moet komen en vindt dat uitbreiding van natuur prioriteit moet hebben. Ook vragen ze zich af of er wel behoefte is aan zoveel campingplaatsen. Tot slot vraagt BBVH zich

af of er een stikstofonderzoek is uitgevoerd in het kader van deze wijziging van het omgevingsplan en willen ze inzage in de MER rapportage.

Reactie gemeente

De gemeente heeft een zorgvuldige belangenafweging gemaakt in het kader van het toestaan van de natuurcamping op deze locatie. Een camping van deze aard is wat de gemeente betreft goed passend in deze omgeving, waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de ecologische waarden van het gebied en de beleving van de natuur. Ten behoeve van de ontwikkeling zijn om die reden een aantal ecologische onderzoeken gedaan en is een Activiteitenplan opgesteld. De conclusies uit deze onderzoeken die als bijlagen 8 tot en met 11 deel uitmaken van de motivering van de wijziging van het omgevingsplan, zijn opgenomen in paragraaf 5.7 van de motivering. Geconcludeerd wordt dat door het treffen van mitigerende maatregelen er voldoende rekening gehouden met de bescherming van de (beschermde) diersoorten die er aanwezig zijn.

Verder kan worden opgemerkt dat de camping onderdeel is van een veel grotere ontwikkeling, waarbij ook het slenkenpatroon door het Hollands Hout wordt aangelegd. Per saldo wordt daarmee een aanzienlijke verbetering van de ecologische waarde van het gebied gecreëerd. Omdat het slenkenpatroon echter al past binnen de bestaande regels, wordt de aanleg daarvan niet meegenomen in deze ruimtelijke procedure. De gemeente blijft bij het besluit om deze ontwikkeling derhalve aan de zuidwestzijde van de Lage Dwarsvaart toe te staan. De gemeente is van mening dat de natuur in deze ontwikkeling nog steeds prioriteit heeft.

De hoeveelheid bebouwing is direct herleidbaar naar het concept van de natuurcamping, waarbij voor recreanten bepaalde voorzieningen aangeboden worden die bebouwing nodig hebben. De gemeente is niet van mening dat de hoeveelheid aan bebouwing dusdanig toeneemt dat dit nadelig werkt op de natuurwaarden van het gebied, mede doordat dit gezien moet worden in de grotere ontwikkeling in combinatie met het slenkenpatroon. Bovendien is een uitvoerig ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen voor beschermde soorten. De benodigde mitigerende maatregelen zullen getroffen worden, zodat voldoende rekening met soortenbescherming wordt gehouden.

In het kader van de ruimtelijke procedure is een stikstofonderzoek uitgevoerd die is opgenomen als bijlage bij de motivering van het wijzigingsbesluit. Deze heeft ook ter inzage gelegen. Ook de Mer-beoordeling is hierbij als bijlage opgenomen. Desgewenst kan de gemeente deze documenten verstrekken aan de reclamanten.

Geen horeca en receptiegebouwen en evenementen

BBVH vindt dat horecagebouwen e.d. niet passen bij een natuurcamping en verzoekt deze uit het plan te verwijderen, dan wel tenminste op te nemen dat deze tot uiterlijk 21 uur geopend mogen zijn. BBVH wil daarnaast dat evenementen met bezoekers van buitenaf worden uitgesloten.

Reactie gemeente

De natuurcamping is onderdeel van een grotere natuur-recreatieve ontwikkeling (Nationaal Park Nieuw Land) dat primair bedoeld is om voor bezoekers de natuur van het Nationaal Park kunnen ervaren. Voor het gebied Hollandse Hout gaat het om het realiseren van een ontvangstgebied met een haventje voor kano's en de aanleg van een steiger, de uitbreiding van een parkeerterrein, een ontvangstgebouw en enkele ondersteunende gebouwen en een natuurcamping. Ook wordt een groot slenkenpatroon aangelegd en worden wandel- en fietspaden aangepast c.q. verbeterd. In deze grotere ontwikkeling is de natuurcamping een onderdeel. Deze natuurcamping is een bebouwde camping in die zin dat grotendeels sprake is van gebouwde 'kampeermiddelen', waaronder 45 ecolodges, 75 tenthuisjes en 30 trekkersplaatsen. In zijn totaliteit gaat het dus om een camping met 150 plekken waar, gelet op de omvang van de natuurcamping, additionele

voorzieningen als horeca en een kleinschalig zwembad (van 9 bij 7 meter) uitsluitend voor de campinggasten onmisbaar zijn. Het is niet gebruikelijk om aan voorzieningen die deel uitmaken van de camping en dus geen zelfstandig karakter hebben, sluitingstijden te koppelen. Van (het organiseren van) evenementen is geen sprake, het zal hierbij alleen gaan om het organiseren van kleinschalig vermaak voor de campinggasten.

Geen permanente bewoning

BBVH wil een bepaling opnemen waarin staat dat uitsluitend recreatief verblijf is toegestaan in het zomerseizoen en onder geen enkele voorwaarde permanente bewoning of verhuur/bewoning in de winterperiode is toegestaan.

Reactie gemeente

In paragraaf 3.2.2 van de juridische regeling zijn de toegestane gebruiksactiviteiten binnen het plangebied geregeld. In artikel 3.11 is expliciet geregeld dat permanente bewoning is verboden. Mede in verband met een gezonde exploitatie wordt niet uitgesloten dat de recreatieve verblijven die in principe geschikt om jaarrond te gebruiken voor recreatief verblijf, ook jaarrond worden verhuurd. Er worden daarom geen beperkingen gesteld aan de verhuurperiode.

Geen verkoop aan individuele huurders

BBVH wil als bepaling zien opgenomen dat de verkoop van kampeerplekken aan individuele personen verboden is.

Reactie gemeente

De natuurcamping wordt bedrijfsmatig geëxploiteerd, verkoop van individuele standplaatsen of recreatieverblijven is niet aan de orde. Om dit juridisch te borgen zal hiervoor een bepaling worden opgenomen.

Geen verblijf langer dan 3 à 4 weken per jaar

BBVH wil als bepaling zien opgenomen dat maximaal 3 of 4 weken verhuur per recreant per jaar is toegestaan.

Reactie gemeente

Zoals in de vorige reacties al is aangegeven, is uitsluitend recreatieve bewoning toegestaan. De duur van het recreatieve verblijf per periode wordt daarbij niet vastgelegd. In de praktijk zal dit gemiddeld maximaal 1 tot 2 weken zijn per verhuurd recreatieobject, maar langer is ook mogelijk en zal niet worden beperkt.

Geen arbeidsmigranten, statushouders of asielzoekers

BBVH wil als bepaling zien opgenomen dat verhuur ten behoeve van asielzoekers, statushouders en arbeidsmigranten niet is toegelaten. BBVH is van mening dat dit tot veel overlast voor de wijk kan leiden, geen vorm van recreatie is en in strijd met natuurbehoud. Ook menen ze dat het zou kunnen leiden tot meer verkeer en te intensief gebruik in de winterperiode.

Reactie gemeente

Zoals in de vorige reacties al is aangegeven, is uitsluitend recreatieve bewoning toegestaan. Bij het huisvesten van asielzoekers, statushouders en arbeidsmigranten is juridisch gezien geen sprake van recreatieve bewoning, omdat er geen sprake is van recreatief nachtverblijf. Het expliciet uitsluiten hiervan is dan ook niet nodig.

Geen verdere uitbreiding van parkeerplaatsen

BBVH is van mening dat de reeds gerealiseerde parkeerplaatsen voor circa 100 auto's ruim voldoende is voor de natuurcamping. Daarnaast geeft BBVH in overweging om de buslijn van Station Lelystad naar Hollandse Hout aan het einde met een extra halte uit te breiden. Tot slot wijst BBVH erop dat wat hen betreft op vrij korte termijn alle auto's elektrisch zullen worden en vragen ze zich af hoe de daarvoor benodigde elektrische capaciteit hier kan worden aangelegd.

Reactie gemeente

De beoogde ontwikkelingen van het gebied leidt tot een toename van de parkeerdruk die moet worden opgevangen. In paragraaf 5.5 van de toelichting is hier uitvoerig op ingegaan. Het parkeren vindt bovendien alleen plaats op het perceel in het gebied wat al de functie heeft als parkeerterrein. Hiervoor zullen in principe geen bomen worden gekapt, de parkeerplaatsen worden aangelegd tussen de bestaande bomen. Voor de aanleg van de parkeerplaatsen zal zoveel mogelijk worden gebruik gemaakt van natuurvriendelijke en waterdoorlatende materialen (halfverharding), zoals ook een aantal malen in de toelichting is vermeld. Dit is geborgd in de regels door het aanbrengen van oppervlakteverhardingen vergunningplichtig te stellen.

Ten slotte, onderkend wordt dat het verplicht is om bij de aanleg van parkeerplaatsen rekening te houden met elektrische auto's en dus de aanleg van laadpalen. Op dit moment is echter aangegeven dat er geen stroomcapaciteit voorhanden zal zijn voor de aanleg van deze laadpalen tot 2032. De aanleg hiervan zal dus na deze periode plaatsvinden.

Compensatie: veld aan ingang wijk Hollandse Hout wordt natuur in plaats van recreatie

BBVH vraagt om, ter compensatie van ontwikkelingen als de natuurcamping, de komst van de rondweg langs de wijk, de aanleg van Warande en Zuiderhage en de voorgenomen CPO bebouwing aan de noordkant van de Lage Dwarsvaart, het veld aan de ingang van de wijk Hollandse Hout te wijzigen van 'Recreatie' naar 'Natuur' en dit als zodanig in te richten. Dit biedt volgens BBVH een groen uitzicht tot het park Nieuwland/Oostvaardersgebied, het behoud van de aanvliegroute en foerageergebied van de Kiekendief en een fraaie en rustige toegangsroute tot de wijk. BBVH is namelijk van mening dat de geplande ontwikkelingen rondom de wijk Hollandse Hout zorgen voor een forse verstoring van de natuur en de groene omgeving, die juist de kern vormen van de aantrekkelijkheid van de wijk. Het rustige, groene karakter is volgens BBVH voor veel bewoners de reden geweest om zich hier te vestigen. Nieuwe projecten zoals de rondweg, de uitbreiding met de wijken Warande en Zuiderhage, en de voorgenomen CPO-bebouwing aan de noordkant van de Lage Dwarsvaart betekenen volgens BBVH ingrijpende veranderingen die de omgeving zwaar belasten. Dit leidt tot extra druk op verkeer, winkels en gezondheidszorg, en treft bewoners in onevenredige mate. Daarnaast ontstaan volgens BBVH negatieve effecten zoals vervuiling, aantasting van natuurgebieden – waar onder andere vogels sterk onder lijden – en planschade voor omwonenden. Ook zal dit resulteren in lagere toekomstige WOZ-opbrengsten voor de gemeente.

Reactie gemeente

Voorliggend project ziet uitsluitend toe op de ontwikkeling van een deel van het natuurgebied Hollandse Hout. Dat project heeft geen (ruimtelijke) relatie met andere gebieden in de omgeving, waaronder het door reclamanten bedoelde gebied dat ter compensatie zou moeten dienen. Het genoemde compensatiegebied is bovendien niet van initiatiefnemer en kan daardoor niet worden ingezet. De gevraagde compensatie is dan ook geen onderdeel van deze wijziging van het omgevingsplan, hierover worden in het kader van deze procedure dan ook geen uitspraken gedaan.

Overigens ziet ook het gemeentelijk beleid op dit moment niet op enige wijze in het voornemen om de voorgestelde functiewijziging in de toekomst te realiseren.

Volledigheidshalve is ten aanzien hiervan nog op te merken dat er voor het gebied wel natuurcompensatie plaatsvindt buiten het plangebied. Dit is geaccordeerd door provincie.

Daarnaast heeft deze wijziging van het omgevingsplan ook geen relatie met andere ontwikkelingen rondom de wijk Hollandse Hout die hier benoemd worden. Met betrekking tot de verkeersbelasting is in de motivering onderbouwd dat de ontwikkeling niet leidt tot verkeersbelemmeringen. Ten aanzien van het natuurgebied merkt de gemeente op dat de realisatie van de natuurcamping onderdeel is van een grotere ontwikkeling, waarbij ook veel aan natuurontwikkeling wordt gedaan. De gemeente is van mening dat daarmee de ecologische waarde niet achteruit gaat. Bovendien is ten aanzien van beschermde soorten uitvoerig onderzoek gedaan en worden de benodigde mitigerende maatregelen genomen.

Indien betrokkenen van mening zijn dat hun woning in waarde is verminderd als gevolg van deze omgevingsplanwijziging, kunnen zij een verzoek om nadeelcompensatie indienen op grond van artikel 15.1 van de Omgevingswet. Voor de voorwaarden en procedure voor het indienen van een dergelijk verzoek wordt verwezen naar de algemene nadeelcompensatieregeling van de Algemene wet bestuursrecht (titel 4.5 Awb), hoofdstuk 15 van de Omgevingswet en de "Verordening nadeelcompensatie Lelystad 2023". De behandeling van een verzoek om nadeelcompensatie is een afzonderlijke procedure en maakt geen onderdeel uit van deze procedure.

RECLAMANT

De vierde zienswijze is ingediend op persoonlijke titel. Deze reclamant gaat op meerdere aspecten van het plan in. Die hieronder behandeld worden.

Ten eerste vraagt de reclamant zich af waarom in de MER-beoordeling geen aandacht wordt besteed aan de gevolgen voor de lokale recreant.

Reactie gemeente

In een Mer-beoordeling toetst het bevoegd gezag of er bij het projecten aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Gevolgen voor de lokale recreant betreffen geen milieueffecten en worden derhalve niet behandeld in een Mer-beoordeling.

Ten tweede is de reclamant van mening dat het benoemen van de ontwikkeling als 'natuur-recreatieve ontwikkeling' misleidend is. Reclamant stelt dat de natuurwaarden van het Hollandse Hout niet worden vergroot en de aanleg strijdig is met de ontwikkelingsvisie van Nationaal Park Nieuw Land. Reclamant is van mening dat de economische motieven hierbij sterker wegen dan ecologische motieven. Reclamant vraagt zich af waarom voor deze ontwikkeling een deel van het bos wordt verwijderd, terwijl herplanten en groeien tot volwaardige compensatie een langdurig proces is.

Tot slot vraagt reclamant zich af wat de waarde is van de bepaling van Artikel 3.19 lid 2 en wanneer sprake is van onevenredige afbreuk.

Reactie gemeente

Het plan als geheel voorziet deels in natuurontwikkeling (aanleg slenken) én recreatieve ontwikkelingen (o.a. ontvangstgebied, natuurcamping), vandaar dat de term 'natuur-recreatieve ontwikkeling' wordt gebruikt. Voor de ontwikkeling van de natuurcamping en de andere recreatieve voorzieningen vindt boscompensatie en natuurcompensatie plaats, zoals ook uit de motivering en bijbehorende bijlagen bij het besluit blijkt. Voor wat betreft het kappen van bomen kan worden vermeld dat dit alleen op plekken gebeurt waar water wordt aangelegd ten behoeve van natuurontwikkeling en watercompensatie. De kampeerplaatsen verblijfsobjecten worden gesitueerd tussen de bestaande bomen die behouden zullen blijven.

Van een strijdigheid met de ontwikkelingsvisie van Nationaal Park Nieuw Land is dan ook geen sprake, zoals dit ook blijkt uit paragraaf 4.4 (gemeentelijk beleid) en specifiek genoemd in paragraaf 4.4.4 van de motivering. Daarin is opgenomen dat de voorgenomen ontwikkeling ervoor zorgt dat het nationaal park meer beleefbaar wordt door hier verschillende voorzieningen aan toe te voegen, waardoor mensen het gebied kunnen betreden en gebruiken. Tevens sluit de aanleg van het ontvangstgebied aan op het principe dat het nationaal park van uitnodigende entrees moet worden voorzien. Ook blijft er ruimte voor natuur geboden worden en krijgt de natuurcamping een geheel natuurlijke uitstraling.

De vraag wanneer sprake is van onevenredige afbreuk aan de ecologische waarden bij een ingreep als bedoeld in artikel 3.19 lid 2, hangt af van de ingreep. Elke ingreep wordt ingevolge hetgeen in opgenomen in de Omgevingswet getoetst aan de natuurwaarden. Dit houdt in dat bijvoorbeeld bij het verwijderen van bomen of andere opgaande beplanting moet worden beoordeeld of dit significante effecten heeft op de flora en fauna die daar aanwezig is. Mogelijk is daarvoor onderzoek nodig. Op basis van die beoordeling dan wel een onderzoek wordt afgewogen of de vergunning kan worden verleend.

Ten derde stelt reclamant dat in de huidige situatie het verkeerslawaaï afkomstig van de Buizerdweg tot overlast leidt en behoorlijke geluidsoverlast veroorzaakt. Reclamant is van mening dat dit zal verslechteren door de toename van het verkeer door de natuurcamping en dagrecreanten. Reclamant vraagt zich af waarom de toename van de verkeersintensiteit niet leidt tot een significant negatief effect.

Reactie gemeente

In paragraaf 5.6 van de motivering is uitgebreid ingegaan op de verkeersaspecten. Voor de natuurcamping wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van 60 motorvoertuigen per etmaal. Deze toename wordt ten opzichte van de bestaande verkeerssituatie in de omgeving niet gezien als significant. Uit het verkeersonderzoek 'Verkeersstromen en toeristische doorstroming Nationaal Park Nieuw Land' (2 juni 2023), dat is uitgevoerd ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen is bovendien gebleken dat deze verwachte toekomstige verkeersstromen in het algemeen geen aanleiding geeft om aanpassingen te doen aan de verkeersinfrastructuur en de parkeermogelijkheden in en rond het nationaal park Nieuw Land.

Ten vierde stelt reclamant dat de aanleg van het slenkenpatroon een positieve werking heeft op de biodiversiteit en ecologische kwaliteit van het gebied, maar dat de aanleg van de natuurcamping hier een negatieve werking op heeft. Reclamant stelt dat natuur daarom niet centraal staat bij de aanleg van de natuurcamping en vindt deze term misleidend. Reclamant vraagt zich af welke bijdrage de natuurcamping levert aan de duurzame natuurontwikkeling van het gebied. Daarnaast vraagt reclamant zich af waarom door de natuurcamping de afhankelijkheid van de auto voor de lokale recreant verminderd.

Reactie gemeente

In de beantwoording van één van de vorige reacties is al aangegeven dat de ontwikkeling niet alleen ziet op versterking van natuurwaarden, maar ook op een versterking van de recreatieve waarden.

De opmerking dat reclamant zich afvraagt waarom door de natuurcamping de afhankelijkheid van de auto voor de lokale recreant verminderd kunnen wij niet plaatsen. Mogelijk wordt bedoeld dat in het kader van de duurzaamheid het natuurgebied autovrij wordt door de aanleg van (slechts) één centrale parkeerplaats. Dit stimuleert volgens de gemeente de auto minder te gebruiken en bijvoorbeeld op de fiets of kano naar het natuurgebied te gaan.

3. CONCLUSIE

Op basis van de zienswijzen is het omgevingsplan op de volgende punten aangepast:

Toelichting

1. De waterparagraaf is aangepast door twee tekstvoorstellen van het waterschap over te nemen;
2. De NNN-toets ten behoeve van de uitkijktoren is opgenomen in paragraaf 4.3.2. van de motivering;
3. De realisatie en het gebruik van de uitkijktoren is toegevoegd aan de stikstofberekening, die is opgenomen als bijlage;
4. De onderbouwing ten behoeve van verkeersgeneratie en parkeren in paragraaf 5.6 is aangescherpt.

Regels

5. Het opnemen van een bepaling die bedrijfsmatige exploitatie van de natuurcamping verplicht stelt:

Artikel 3.11 Activiteiten ten behoeve van een natuurcamping - verbod

1. Het gebruik van de gronden en bouwwerken voor permanente bewoning is verboden.
2. Het gebruik van de verblijfsrecreatieve bouwwerken en standplaatsen voor kampeermiddelen anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie.