Wijziging omgevingsplan
Technische transitie fase 2



Nota van zienswijzen & wijzigingen

16 december 2025

gemeente Lelystad

Inhoudsopgave

1. Inleiding p. 3

2. Behandeling zienswijzen p. 4
   - 2.1 Formele aspecten zienswijzen p. 4
   - 2.2 Inhoudelijke behandeling zienswijzen p. 5

3. Conclusie zienswijzen p. 7

4. Ambtshalve wijzigingen p. 8

5. Bijlagen p. 10

1. Inleiding

De ontwerpwijziging Omgevingsplan gemeente Lelystad: Technische Transitie fase 2 heeft van 11 augustus 2025 tot 21 september 2025 ter inzage gelegen. Van de terinzagelegging is op 7 augustus 2025 kennisgegeven in de Flevopost en in het Gemeenteblad (jaargang 2025, nummer 350139). Daarin is vermeld dat, gedurende bovengenoemde termijn van terinzagelegging, een ieder een zienswijze over de ontwerpwijziging omgevingsplan naar voren kan brengen bij de gemeente Lelystad.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. In paragraaf 2.2 van deze nota zijn de zienswijzen opgenomen en voorzien van een antwoord.

2. Behandeling zienswijzen

2.1 Formele aspecten

De volgende (rechts)personen hebben op de ontwerpwijziging van het omgevingsplan een zienswijze ingediend.

Nr.	(Rechts)persoon	Adres	Postcode	Plaats	Datum ontvangst
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]	Lelystad	17 september 2025
2	Balls & Arrows Lelystad	De Serpeling 210	8219 PZ	Lelystad	17 september 2025

Bovenstaande zienswijzen zijn voor het verstrijken van de termijn van terinzagelegging van de ontwerpwijziging, te weten voor 21 september 2025, bij de gemeente binnengekomen. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

2.1 Inhoudelijke behandeling zienswijzen

Hieronder worden de ingebrachte zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De volledige zienswijzen zijn (geanonimiseerd) opgenomen in de bijlage.

2.1.1 (Rechts)persoon 1

De zienswijze van (rechts)persoon 1 stelt dat het op grond van huidig beleid in de rede ligt om ‘De Akker’ (het gebied tussen de Beginweg en Zuigerplasdreef) te gebruiken voor agrarische activiteiten en niet voor de ontwikkeling van woningbouw. Daarom valt het op dat dit gebied niet als agrarische locatie is aangewezen in paragraaf 4.2.2 van de ontwerp-planregels. De zorg wordt geuit dat men voor een voldongen feit komt te staan op het moment dat de aangekondigde woningbouwplannen voor De Akker ter visie worden gelegd. Daarom wordt er verzocht om dit gebied opnieuw uitdrukkelijk aan te wijzen voor agrarische activiteiten.

Reactie gemeente

Het klopt dat het plangebied van ‘De Akker’ in de ontwerpwijziging niet is aangewezen voor agrarische activiteiten. Dat komt doordat voor dit gebied, zoals in de zienswijze ook wordt genoemd, een aparte wijziging van het omgevingsplan in voorbereiding is. Het gebied is daarom ook niet meegenomen in de voorliggende wijziging. Dat blijkt onder andere uit artikel 1.6, waarin het toepassingsbereik van deze wijziging van het omgevingsplan is bepaald. ‘De Akker’ maakt geen onderdeel uit van het transitiegebied zoals dat daar is opgenomen (zie het witte gebied in afbeelding 1). Hierbij is aangesloten bij de locatie zoals die in het laatste raadsvoorstel, dat betrekking heeft op De Akker, is opgenomen (zie raadsvoorstel 25.115, bij de raadsvergadering van 15 april 2025).



Afbeelding 1: uitgezonderde plangebied De Akker in omgevingsplanwijziging Technische Transitie fase 2

Concreet betekent dit dat de bestaande regels op die locatie uit het bestemmingsplan Stadsrandgebied onverkort van toepassing blijven. Daarmee blijven uitsluitend activiteiten uit de agrarische bestemming na deze omgevingsplanwijziging toegestaan.

De gemeente ziet daarom geen noodzaak het gebied op dit moment in het omgevingsplan opnieuw als zodanig aan te wijzen. Met de omgevingsplanwijziging voor ‘De Akker’ zal hier nadere invulling aan worden gegeven.

2.1.2 (Rechts)persoon 2

De zienswijze van (rechts)persoon 2 verzoekt om de activiteiten van outdoor sportbedrijf Balls & Arrows op te nemen in het nieuwe omgevingsplan als recreatie of sportterrein. Daarmee kan worden aangesloten op het daadwerkelijk gebruik van het terrein, dat op grond van eerder verleende vergunningen is toegestaan. Daarnaast is het uitvoeren van nieuwe (bouw)activiteiten nu moeilijk, omdat er altijd afgeweken moet worden van de bestemming.

Reactie gemeente

De voorliggende omgevingsplanwijziging ziet op het vertalen van regels uit bestemmingsplannen naar het omgevingsplan. Dat gebeurt beleidsarm, maar wel conform de Omgevingswet. In hoofdstuk 28 van het omgevingsplan is ook overgangsrecht opgenomen. Dat bepaalt dat activiteiten, die al legaal worden verricht op het moment dat de regels op locatie voor het laatst zijn gewijzigd, mogen worden voortgezet. Wat er eerder vergund was, blijft dus ook na deze omgevingsplanwijziging toegestaan.

Het opnemen van de voor Balls & Arrows afgegeven vergunningen in het omgevingsplan, zou aan die situatie niets veranderen. Als er daarnaast beoogd wordt om nieuwe (bouw)activiteiten mogelijk te maken, is er geen sprake meer van het uitgangspunt van voorliggende omgevingsplanwijziging: dat die beleidsarm en technisch van aard is. Voor dergelijke aanpassingen zal dan ook een aparte procedure doorlopen moeten worden: dan wel een vergunningaanvraag om af te wijken van het omgevingsplan, dan wel een aparte omgevingsplanwijziging. Het opnemen van het huidige terrein als schietbaan in lijn met de afgegeven permanente en onherroepelijke vergunningen verandert juridisch niets aan die situatie, maar heeft verder ook geen nadelen. In het omgevingsplan wordt daarom opgenomen dat het terrein als schietbaan gebruikt mag worden. Deze wijziging is doorgevoerd in artikel 4.78 en artikel 4.79 lid 5.

3. Conclusie zienswijzen

De gemeente heeft de ingediende zienswijzen in behandeling genomen en heeft die afgewogen. Gezien het gestelde in hoofdstuk 2 wordt geen aanleiding gezien om de ontwerpwijziging van het omgevingsplan aan te passen.

4. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de periode van terinzagelegging is er een aantal technische en redactionele onvolkomenheden geconstateerd. Deze geven aanleiding om een aantal ambtshalve aanpassingen te doen. Hieronder zijn de wijzigingen uiteengezet. De genoemde artikelnummers zijn degene uit de omgevingsplanwijziging zoals die ter vaststelling voorligt.

1. De locatiegebonden regels in paragraaf 4.2.2 t/m 4.2.12 waren niet voorzien van een functieaanduiding (agrarisch, horeca, maatschappelijk, wonen, et cetera). De juiste functieaanduiding is daaraan meegegeven.
2. De locatienamen in artikel 10.5 zijn aangepast zodat ze een beter aansluiten bij de inhoud van het artikel.
3. Voor het Van der Valk hotel aan het Larserplein stond horecacategorie 4 op de kaart terwijl dit horecacategorie 4b had moeten zijn. Dit is aangepast in de omgevingsnorm van artikel 4.37.
4. In artikel 5.45 lid 7 is toegevoegd dat het advies van de waterbeheerder “schriftelijk” moet worden ingewonnen. Dit is conform de opzet van andere artikelen (waaronder artikel 9.13 en 18.4) en naar aanleiding van een eerder verzoek van het Waterschap.
5. In artikel 16.4 t/m 16.6 waren varianten opgenomen van het verbod op het houden van evenhoevigen of pluimvee vanwege het onderzoek van Wageningen Bioveterinary Research naar onder andere besmettelijke dierziekten. Dit is teruggebracht tot één uniforme regel in nieuw artikel 16.4.
6. Op een aantal plaatsen zijn regels duidelijker geformuleerd en zijn er meer directe verwijzingen naar begrippen opgenomen. Inhoudelijk is daarbij niets gewijzigd.

Daarnaast waren een aantal regels in de ontwerpwijziging omgevingsplan niet van toepassing op locaties, waar dat op grond van een oud bestemmingsplan wel zo had moeten zijn. Aan een aantal artikelen zijn daarom locaties toegevoegd. Deze zijn hieronder opgesomd.

Locatie	Artikelen waar de locatie aan is toegevoegd
Locatie van de windturbine aan de Zuigerplasdreef 2	4.9; 5.31 lid 4; 5.43 lid 7; 5.90 lid 2; 16.4.
Zuiderpoort (Palazzo)	4.22
Beginweg 19	4.48; 4.49 lid 1; 4.55; 4.58 lid 3; 4.61; 4.62 lid 1; 4.76 lid 2; 4.94 lid 1; 5.19; 5.48 lid 2
Beginweg 27	4.55; 5.19
Locatie aan de Jol 37	4.81
Locatie aan de Kempenaar 3	4.81
Woonbestemmingen bestemmingsplan Stadsrandgebied	4.93
Veiligheidszone tankstation Larserdreef/Ketelmeerstraat	10.5 lid 2

Ten slotte waren ook een aantal regels voor een klein deel van toepassing verklaard buiten het transitiegebied, dat is opgenomen in artikel 1.6. Omdat deze wijziging uitsluitend betrekking heeft op het transitiegebied, zijn uit een aantal artikelen verschillende locaties verwijderd. Deze zijn hieronder opgesomd.

Locatie	Artikelen waar de locatie uit is verwijderd
(Deel van) plangebied De Akker	4.48; 4.49 lid 1; 4.58 lid 3; 4.61; 4.62 lid 1; 4.76 lid 2; 5.8 lid 1; 5.18 lid 1; 5.29; 5.31 lid 4; 5.42 lid 2; 5.48 lid 2; 5.48 lid 3; 5.66 lid 4;
Hoefslag 2	5.18 lid 1
Hoefslag 3	5.8 lid 1; 5.18 lid 1; 15.4-15.7
Nieuwe Waterweg 61	5.15 lid 1
Ketelmeerstraat 218 & 220	5.18 lid 1
Torenvalktocht binnen plangebied van de Natuurcamping	5.18 lid 1; 5.43 lid 1; 5.79 lid 3; 5.79 lid 17; 5.79 lid 19
Deel van plangebied van de Natuurcamping	5.45 lid 9; 5.112; 9.10-9.11; 15.9-15.12
Klein deel van Houtribweg 39	5.79 lid 9; 5.90 lid 3
Oostvaardersdijk 8a/8b	5.79 lid 10; 5.90 lid 2
Oostvaardersdijk parallel aan de Saerdam	5.79 lid 11

7. Bijlagen

5.1 Zienswijze rechtspersoon 1

AANGETEKEND

Gemeente Lelystad
Team Omgevingsplan en Vergunningen
Postbus 91
8200 AB LELYSTAD

Datum	16 september 2025
Inzake	**Technische transitie fase 2**
Dossier	241253
Advocaat	[redacted]
E-mail	
Telefoon	

LS,

Zienswijze

In het Gemeenteblad van 7 augustus jl. is onder Nr. 350139 mededeling gedaan van de tervisielegging van het Ontwerp tot Wijziging van het Omgevingsplan van de gemeente Lelystad (Technische transitie fase 2). Bij die gelegenheid is gewezen op de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Daarvan wordt hierdoor gebruik gemaakt namens de bewoners van [redacted] te Lelystad, de heer en mevrouw [redacted]

Structuurvisie



Op grond van de huidige beleidsinzichten van, zoals die bijvoorbeeld blijken uit de van kracht zijnde structuurvisie(s) en/ of omgevingsvisie, ligt de ontwikkeling van De Akker als locatie voor de bouw van nieuwe woningen niet in de rede (de rode ballon is in dit deel van het plangebied geplaatst). Zie in dit verband (met name): Bijlage D, die hoort bij de vigerende Omgevingsvisie Lelystad, (waarin het gaat over de toepassing van het provinciale locatiebeleid).

Verder blijkt dit ook uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 maart 2014, met het zaaknummer 201307623/1/R2 (zie met name het gestelde in rechtsoverweging 4.1), die betrekking heeft op het bestemmingsplan voor het Stadsrandgebied te Lelystad (2013):

4. [appellant sub 1] stelt dat het plan voor zijn percelen aan de [locatie a] en nabij de Jupiterweg niet in voldoende niet-agrarische bebouwingsmogelijkheden voorziet. Hij voert hiertoe aan dat het oorspronkelijke gebruik voor biologisch-dynamische landbouw onvoldoende toekomstperspectief biedt. Dat het plan wel meer nevenfuncties bij agrarisch gebruik mogelijk maakt, is volgens hem geen oplossing voor het probleem. [appellant sub 1] wijst in dit kader op de ontwikkelingen in het gebied 'De Groene Velden' waar een menging van agarisch en woongebruik plaatsvindt. Om die reden had dat gebied ook binnen het plangebied moeten vallen. Voorts brengt [appellant sub 1] naar voren dat de wijzigingsbevoegdheid uit het vorige plan, op grond waarvan in extra bouwmogelijkheden kon worden voorzien, ten onrechte niet in het plan is opgenomen. Daarnaast zijn de beschrijvingen van de deelgebieden in de plantoelichting niet allemaal correct, aldus [appellant sub 1].

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de voorziene agrarische hoofdbestemming in overeenstemming is met diverse gemeentelijke beleidskaders. Wel zijn meer nevenfuncties toegelaten. Voorts heeft [appellant sub 1] volgens de raad geen concrete plannen ingediend op basis waarvan de aanvaardbaarheid van een andere bestemming had kunnen worden bezien. Hoewel het gebied 'De Groene Velden' oorspronkelijk wel binnen het plangebied viel, was het niet van invloed op de regeling voor de percelen van [appellant sub 1] die een andere functionele achtergrond en ruimtelijke opzet hebben, aldus de raad. Daarnaast brengt de raad naar voren dat de genoemde wijzigingsbevoegdheid in een oud plan was opgenomen. Nu daar nooit van is gebruik gemaakt, heeft de raad het aanvaardbaar geacht om deze wijzigingsbevoegdheid niet in het nieuwe plan op te nemen.

De 'koers' voor het betreffende (plan-)gebied is met andere woorden bij wijze van algemeen uitgangspunt Agrarisch en dus (bijvoorbeeld) niet Woningbouw. Nergens valt verder in objectieve zin uit af te leiden dat er in beleidsmatige zin een nieuwe weg zou zijn ingeslagen. Integendeel.

Toch lijkt er nu sprake van een 'verscholen' breuk met dit principe. Die indruk bestaat althans bij mij en mijn cliënten. Daartegen protesteren zij dan ook met klem. Ter nadere toelichting wordt het volgende opgemerkt.

<u>Omgevingsplan</u>

Zoals aangegeven in de bewonersbrief van 29 januari jl. (die onder meer is verstuurd aan de bewoners van [redacted]) is er om de voorgenomen woningbouw op De Akker mogelijk te maken eerst een wijziging nodig van het ter plaatse geldende bestemmingsplan voor de Stadsrand. Dit plan maakt zoals bekend sinds 1 januari 2024 van rechtswege deel uit van het Omgevingsplan van Lelystad.

In het Gemeenteblad van 7 augustus 2025 is, onder nummer 350139, mededeling gedaan van de tervisielegging van een ontwerp dat strekt tot wijziging van het Omgevingsplan van Lelystad. Hier staat bij: "Technische transitie, fase 2". Het besluit zelf is overigens (opmerkelijk genoeg) een dag eerder al gepubliceerd, namelijk in het Gemeenteblad van 6 augustus 2025, onder het nummer 348364.

Wat (ons) daarbij opvalt, is dat de naast de woning van cliënten gelegen agrarische gronden <u>niet</u> langer als zodanig zijn aangewezen. Ze ontbreken immers op het kaartje met agrarische locaties, waarnaar wordt doorverwezen in paragraaf 4.2.2 van de van toepassing zijnde (ontwerp) planregels.

Uit het gestelde in artikel 4.3 (Toepassingsbereik) van de in ontwerp ter visie gelegde nieuwe regeling blijkt dat de voorgestelde wijzigingen zowel betrekking hebben op agrarische activiteiten als ook op woonactiviteiten.

Op basis van dit uitgangspunt ligt het dan in de rede om te verwachten dat de tegenover de woning van mijn cliënten gelegen agrarische percelen opnieuw c.q. nog steeds onveranderd zouden zijn aangewezen als 'agrarische locaties' als bedoeld in paragraaf 4.2.2 van de (ontwerp) planregels. Dat is (opmerkelijk genoeg) echter niet het geval. Maar tegelijkertijd zijn ze in ieder geval vooralsnog ook nog niet aangewezen als woongebied als bedoeld in paragraaf 4.2.12 van de (ontwerp) regels:

Deze paragraaf gaat over de activiteit wonen.

Artikel 4.484.81 Functie wonen Ontwerp

1. Ontwerp

Er is een functie wonen in dit omgevingsplan, bestaande uit woonlocaties, waarbinnen de activiteit wonen is toegestaan binnen de op locatie geldende regels.



Het beeld van mijn cliënten is samenvattend dan ook dat ter plaatse nog steeds een agrarische bestemming van kracht is en dat het feitelijke gebruik voor agrarische doeleinden dan ook nog altijd tot de mogelijkheden behoort.

Maar het blijft, ook wat mij betreft, gek (als in: opmerkelijk) dat de gronden in kwestie niet zijn aangewezen als 'agrarische locaties'.

In de plantoelichting staat, voor zover hier van belang (paragraaf 1.2, Planvorm):

"De aanpak van de gemeente Lelystad voor het opstellen van het omgevingsplan is activiteitengericht. De eerste wijziging van het omgevingsplan betreft het omzetten van het grootste gedeelte van de reeds aanwezige woongebieden. Hiermee worden bestemmingen van de plannen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan vervangen door het nieuwe deel van het omgevingsplan. Bij de activiteitgerichte ombouw van de bestemmingsplannen worden geen nieuwe initiatieven meegenomen. Nieuwe initiatieven zullen een eigen procedure volgen".

Achterliggende gedachte van de nu voorgestelde wijzigingen is, blijkens het gestelde in paragraaf 3.1 van de plantoelichting, om te komen tot een harmonisatie van bijvoorbeeld alle regelingen die tot op heden in allemaal verschillende bestemmingsplannen zijn opgenomen met betrekking tot het onderwerp wonen. De gemeente benoemt deze wijzigingen tegelijkertijd echter als 'beleidsarm'. Kortom: ingrijpende inhoudelijke wijzigingen worden niet beoogd.

Verder wordt herhaald dat een afzonderlijke procedure zal worden gevolgd voor (echte) wijzigingen, zoals de invulling van het plangebied De Akker voor woningbouw. Dat is in ieder geval onze vertaling. Daarbij zal de inhoud van de Woonvisie 2022-2027 mede richtinggevend (moeten) zijn. Zie: paragraaf 4.7.1 van de (ontwerp) plantoelichting.

Tenslotte

Ondanks de geruststellende (?) woorden die worden gesproken in de plantoelichting, wekt het verbazing dat de tegenover de woning van cliënten gelegen Agrarische gronden niet langer c.q. opnieuw zijn aangewezen voor Agrarische doeleinden. Dit lijkt een breuk in te houden met de beleidsinzichten die tot op heden zijn vastgesteld (en gepubliceerd) met betrekking tot het (deel-) plangebied De Akker. Cliënten vrezen daardoor voor een voldongen feit te worden gesteld op het moment dat de aangekondigde woningbouwplannen ter visie worden gelegd.

Om die reden maken zij dan ook bezwaar tegen de ongewijzigde vaststelling van het nu in ontwerp ter visie liggende Omgevingsplan. Hun verzoek luidt om de gronden in het (deel-) plangebied De Akker, die tegenover hun woning zijn gelegen, opnieuw uitdrukkelijk te bestemmen voor Agrarische doeleinden en dus in ieder geval op korte termijn nog niet voor woningbouw. Daarmee zou de gemeente(raad) immers op een ongepaste wijze 'voor de muziek uitlopen'.

Met vriendelijke groet,

5.2 Zienswijze rechtspersoon 2

L.s.,

Bij het inzien van "Ontwerpwijziging Omgevingsplan gemeente Lelystad: Technische transitie fase 2" bleek dat ons recreatie/sport bedrijf nergens in het ontwerpwijziging omgevingsplan wordt genoemd of er iets met de "bestemming" van onze locatie is gedaan. Onze locatie heeft als adres De Serpeling 210, 8219 PZ in Lelystad.

Dit terwijl Balls and Arrows Lelystad al vanaf 2012 bestaat en in het plangebied een kavel van tegen de 13 hectare heeft, waarop wij airsoft, paintball en andere schietsporten aanbieden.

Wij ontvangen tegen de 10.000 bezoekers per jaar en gaan dit jaar nog een vast gebouw bouwen als de bouwvergunning verleend wordt. In samenspraak met Staatsbosbeheer wordt de locatie dan ook erfpacht.

De locatie.

Balls & Arrows Lelystad ligt in het bos tussen de Oostervaart en de A6. Dit bos is een overgangsgebied langs de snelweg A6. Het outdoor sport bedrijf is sinds 2012 met toestemming van de gemeente Lelystad gevestigd op deze locatie. In 2012 zijn verschillende vergunningen afgegeven ten behoeve van de activiteiten van Balls & Arrows, onder andere voor het plaatsen van schuttingen en een hekwerk, bouwwerken en het gebruik. Deze vergunningen zijn onherroepelijk.



Fig. 1: impressie van de locatie van in 2015 van Balls and Arrows (bron: Bing maps)

In februari 2015 is het terrein van het outdoor sportcentrum uitgebreid. Ook dit perceel had de bestemming bos en ligt aansluitend aan eerdere perceel. Deze uitbreiding is door de gemeente Lelystad getoetst aan het bestemmingsplan en tevens is een

omgevingsvergunning verleend voor het plaatsen van een beschermhek en het aanleggen/verleggen van een fietspad aan het perceel.

Uitbreiding 2016

In 2016 kon Balls and Arrows in overleg met de grondeigenaar Staatsbosbeheer nog een stuk terrein in gebruik nemen. Zie het figuur hieronder voor de locatie van de nieuwe uitbreiding.

Het gebruik hiervan is toen tijdelijk vergund in vergunning L20170003 tot 29 maart 2027.

Deze uitbreiding van het terrein is nu, na 8 jaar gebruik, van essentieel belang voor het voordbestaan van ons bedrijf.

Aangezien wij er al die tijd zonder klachten en problemen van gebruik hebben gemaakt wil Balls and Arrows, met de al bestaande goedkeuring van Staatsbosbeheer, dit perceel graag samen met de rest als recreatie en of sportterrein op laten nemen in het nieuwe Omgevingsplan.



Fig 2: Het extra stuk bos dat in 2016 in gebruik werd genomen.

Wat vinden wij niet in het ontwerp omgevingsplan?

Wij hadden verwacht dat wij als bedrijf en locatie zouden zijn opgenomen in dit nieuwe omgevingsplan met de juiste passende bestemming. Onze buren, zoals de hondensport verenigingen, zijn bijvoorbeeld wel allemaal benoemd.

Graag gebruiken wij het deze procedure om de bestemming van ons terrein in dit omgevingsplan van de gemeente te laten aansluiten op het daadwerkelijke gebruik. Dus dat ons perceel als recreatie en of sportterrein wordt opgenomen het nieuwe Omgevingsplan.

Zoals het er nu in staat doet geen recht aan het gebruik en maakt het voor ons erg moeilijk om (bouw) activiteiten uit te voeren om ons terrein omdat we bij alles moeten afwijken van de bestemming.

Graag treden wij hierover in overleg met de gemeente. U kunt ons bellen via [redacted] en of mailen via [redacted].

Met vriendelijke groeten,