Voorstel aan de raad

Nummer: 26.309

Portefeuille:	Kruis
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.1 Ruimtelijke ordening

Onderwerp: Vaststelling Wijziging Omgevingsplan Gemeente Lelystad: Zuiderhage, fase 1

Voorgesteld besluit

1. De Nota van zienswijzen en wijzigingen Wijziging Omgevingsplan Lelystad, Zuiderhage, fase 1 met de daarin voorgestelde (ambtshalve) voorgestelde wijzigingen, vast te stellen;
2. Kennis te nemen van het participatierapport;
3. De wijziging van het Omgevingsplan gemeente Lelystad, met als titel 'Wijziging Omgevingsplan gemeente Lelystad, Zuiderhage, fase 1' zoals opgenomen in onderstaande link, met inachtneming van de onder 1. genoemde (ambtshalve) wijzigingen vast te stellen: https://rx-base.nl/viewer/29b24651-28d4-457a-8795-b0da79f373bd/decision
4. De wijziging bekend te maken conform wettelijke voorschriften, nadat deze is afgestemd op de meest actuele regelingsversie van het omgevingsplan.

Urgentie Raad

Dit voorstel moet uiterlijk besloten zijn in de raadsvergadering van 30 juni 2026. Als het plan later dan 30 juni 2026 wordt vastgesteld zal Centrada (als beoogde eerste ontwikkeling in Zuiderhage) niet tijdig een omgevingsvergunning kunnen aanvragen om eind 2026 te kunnen starten met de bouw. Latere vaststelling maakt de voorgenomen planning onhaalbaar.

Voorgaande besluitvorming

Uw raad is al eerder betrokken geweest bij de ontwikkeling van Zuiderhage. Zo heeft uw raad op 1 juli 2024 de Mastervisie Zuiderhage vastgesteld. Met het vaststellen van de mastervisie heeft uw raad aangegeven de strategische koers voor de stad, als eerder vastgelegd in het Koersdocument 2024 en de Omgevingsvisie 2040 Lelystad, als vertrekpunt voor de ontwikkeling van Zuiderhage te zien. Verder is uw raad geïnformeerd door middel van een informatienota vroegtijdige betrokkenheid raad concept wijziging Omgevingsplan, gemeente Lelystad: Zuiderhage, fase 1 d.d. april 2025.

Inleiding

Deze wijziging van het omgevingsplan maakt de ontwikkeling van de eerste fase van een nieuw woongebied van maximaal 2400 woningen juridisch-planologisch mogelijk met een divers woonprogramma. De eerste fase bestaat uit 3 compacte buurtschappen: Valkenstede (buurtschap 6), Overbeke (buurtschap 7) en een groot deel van buurtschap Buitenwaarde (buurtschap 10a).

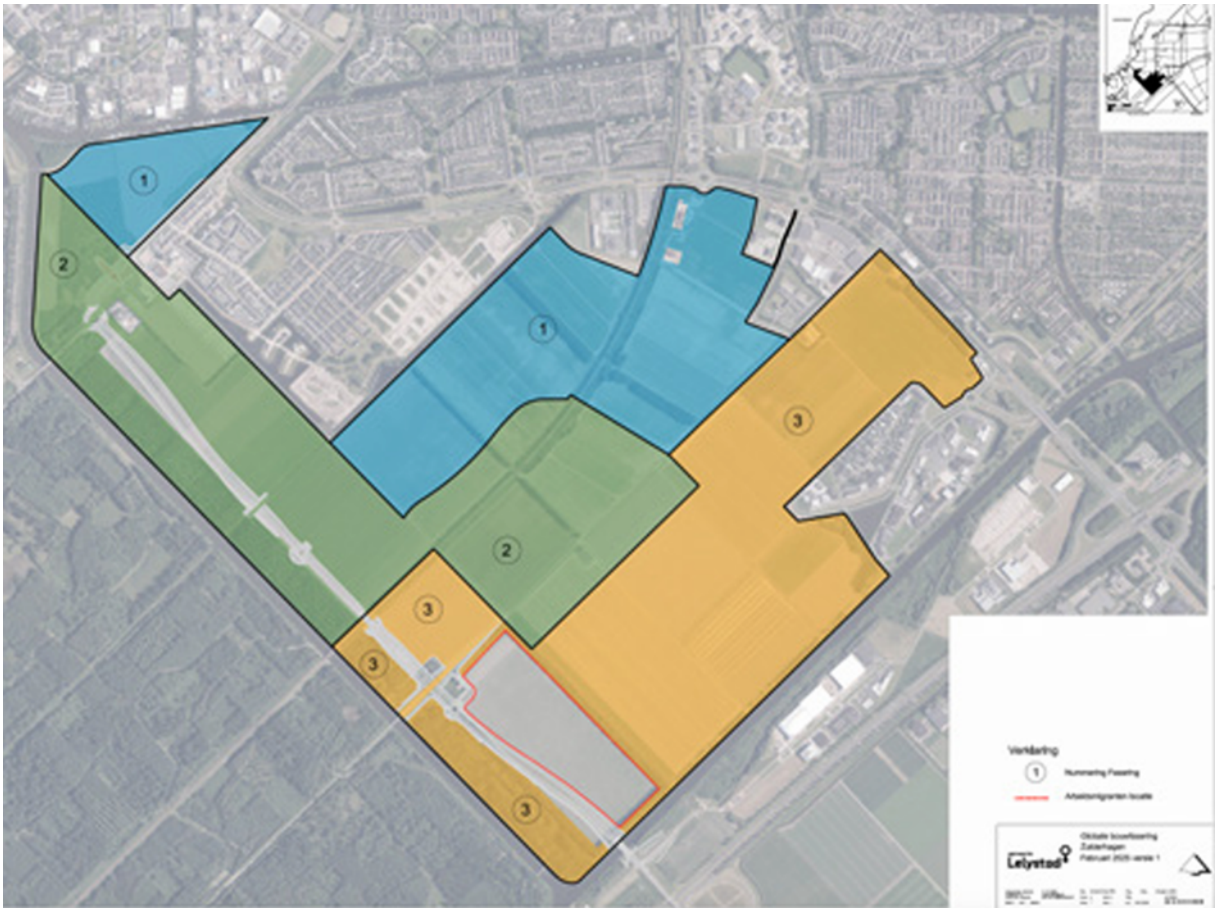
Ligging en beschrijving plangebied
Zuiderhage ligt aan de zuidzijde van Lelystad. Het gebied Zuiderhage beslaat ongeveer 500 hectare en is grotendeels eigendom van het Rijk. In de huidige situatie is het gebied voornamelijk in gebruik als agrarisch gebied. Ten zuidwesten van het plangebied ligt het Lelystadse natuurgebied Hollandse Hout. Dit natuurgebied is 900 hectare groot en ligt momenteel aan de zuidkant van de stad tegen de Oostvaardersplassen aan. Hollandse Hout is onderdeel van Nationaal Park Nieuw Land. Dit gebied is een belangrijk recreatie- en natuurgebied met bossen, wandel- en fietspaden. In de toekomst zal de nieuwe woonwijk aan de zuidkant worden ontsloten door de aan te leggen rondweg Lelystad Zuid, (Laan van Nieuw Land).

In het oosten grenst Zuiderhage aan de A6 die Lelystad verbindt met andere delen van Nederland. Het plangebied wordt verder begrensd door respectievelijk het bedrijventerrein Noordersluis, woongebied Warande en de Larserdreef aan de noordzijde. Ten noorden van de Larserdreef liggen verschillende woonwijken, zoals Landstrekenwijk en de Waterwijk. Tussen de Larserdreef en de ontwikkeling van Zuiderhage ligt een gebied met volumineuze detailhandel (met o.a. de Gamma, Intratuin, Praxis), de justitiële jeugdinrichting Pluryn en penitentiaire inrichting Lelystad. Aan de zuidzijde bevindt zich de Lage Dwarsvaart, een kanaal tussen de Lage Vaart en het Markermeer, en natuur- en recreatiegebied Hollandse Hout. Aan de zuidoostzijde ligt het bedrijventerrein Flevopoort. Ten westen van de planlocatie ligt de villawijk Hollandse Hout.

Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging van het gehele te ontwikkelen woongebied Zuiderhage weergegeven (Afbeelding 1) en de begrenzing van het onderhavige plangebied, Zuiderhage, fase 1 (Afbeelding 2).



Afbeelding 1: Luchtfoto en globale begrenzing gebiedsontwikkeling Zuiderhage



Afbeelding 2: Fasering Zuiderhage met in blauw fase 1.

Huidige regeling Omgevingsplan
Deze wijziging van het omgevingsplan heeft betrekking op gronden waarvoor momenteel het omgevingsplan (van rechtswege) tijdelijke deel van de gemeente Lelystad geldt. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle voor het plangebied voorgaande bestemmingsplannen vervangen door het gemeente brede omgevingsplan. Dit plan bestaat grotendeels uit de regels uit het voorgaande bestemmingsplan 'Warande fase 1', dat op 25 februari 2010 is vastgesteld. Daarnaast bestaat dit omgevingsplan van rechtswege uit regels uit enkele gemeentelijke verordeningen (hemelwater, erfgoed en geur) en uit de algemene regels uit de voormalige bruidsschat. Ook gelden ter plaatse de regels uit het voorgaande bestemmingsplan "Parapluplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning Lelystad' dat op 22 september 2020 is vastgesteld, en het voorgaande bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Lelystad' dat op 21 november 2023 is vastgesteld.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het omgevingsplan van de gemeente Lelystad. De ontwikkeling is op een aantal punten in strijd met het omgevingsplan. Zo wordt de maximum bouwhoogte uit het oude plan Warande fase 1 overschreden en kende het oude plan Warande fase 1 voor een groot deel van het plangebied geen directe bouwtitel maar een uitwerkingsplicht.

Om deze ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken moet het omgevingsplan worden gewijzigd. Dit voorstel voorziet daarin.

Het ontwerp van de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Lelystad, Zuiderhage, fase 1, heeft gedurende 6 weken, van 19 maart 2026 tot en met 29 april 2026, ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 2 zienswijzen ingediend. Er is één zienswijze ingediend door ProRail en één door Tennis Vereniging Poseidon uit Lelystad. Deze zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot aanpassing van het plan. Ook zijn er enkele ambtshalve wijzigingen noodzakelijk gebleken. Deze wijzigingen worden beschreven in de als bijlage opgenomen Nota van zienswijzen en wijzigingen.

Argumenten

1 <u>De Nota van zienswijzen en wijzigingen Wijziging Omgevingsplan Lelystad, Zuiderhage, fase 1 met de daarin voorgestelde (ambtshalve) voorgestelde wijzigingen, vast te stellen;</u>

1.1 De Raad wordt verzocht een standpunt in te nemen over de ingediende zienswijzen en over de voorgestelde (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van de ontwerp wijziging omgevingsplan Zuiderhage, fase 1

In de Nota van zienswijzen en wijzigingen Wijziging Omgevingsplan gemeente Lelystad, Zuiderhage, fase 1 worden enkele wijzigingen voorgesteld. Een deel van deze wijzigingen vindt haar grondslag in de ingediende zienswijzen. Een ander deel van deze wijzigingen betreft ambtshalve wijzigingen.

De voorgestelde wijzigingen n.a.v. de zienswijze van ProRail betreft een afzwakking van de stelligheid waarmee in de motivering van het ontwerpplan een station Lelystad Zuid is gepresenteerd. Dit hangt samen met het feit dat ProRail nog in gesprek is met betrokken partijen waaronder o.a. de provincie Flevoland over de ontwikkeling van het openbaar vervoersysteem in de regio. Omdat deze gesprekken zich nog in een verkennende fase bevinden zijn de passages in de motivering die betrekking hebben op de realisatie van een station Lelystad Zuid aangepast, in die zin dat de realisatie van een station Lelystad Zuid een nog nader te onderzoeken ontwikkeling is.

De ingediende zienswijze door TV Poseidon heeft tot de volgende wijziging van het ontwerp plan geleid:

Aan het omgevingsplan worden ter plaatse van de beoogde locatie voor tennisvereniging Poseidon de functie ‘sport Valkenstede Zuiderhage-fase 1’ en het ‘bouwgebied sport Valkenstede Zuiderhage-fase 1’ met bijbehorende regels toegevoegd.

Verder zijn er enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht die voortvloeien uit het advies van het waterschap Zuiderzeeland dat voorafgaand aan de ter inzagelegging 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 zienswijzen en de aangebrachte wijzigingen wordt verwezen naar de als bijlage opgenomen Nota van zienswijzen en wijzigingen.

2 Kennis te nemen van het participatierapport:

2.1 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 omwonenden rondom het plangebied. In het kader van de participatie is voor deze omgevingsplanwijziging een traject doorlopen en hebben er 6 grote interactieve participatiemomenten plaatsgevonden. Onder andere de informatiemarkt Zuiderhage (10 maart 2025), werksessie met maatschappelijke partners van de gemeente (19 maart 2025) en een marktconsultatie tijdens de PROVADA (17 juni 2025).
Daarnaast is er doorlopend overleg geweest met het sportbedrijf met betrekking tot de inrichting van sportvoorzieningen in fase 1 (georganiseerd en ongeorganiseerd). Ook is de gemeenteraad op de hoogte gehouden van de ontwikkeling van Zuiderhage.
Tot slot heeft er tijdens de ter visie ligging van de Ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Lelystad, Zuiderhage, fase 1 op woensdag 15 april 2026 een inloopavond plaatsgevonden. Hiervan is door circa 50 personen gebruik gemaakt.
De resultaten van deze participatiemomenten zijn vastgelegd in het opgestelde Participatierapport, dat als bijlage is opgenomen.

3 De wijziging van het Omgevingsplan gemeente Lelystad, met als titel 'Wijziging Omgevingsplan gemeente Lelystad, Zuiderhage, fase 1' zoals opgenomen in onderstaande link, met inachtneming van de onder 1. genoemde (ambtshalve) wijzigingen vast te stellen;

3.1 De wijziging voldoet aan de vereisten voor een omgevingsplanwijziging

Een omgevingsplan kan alleen regels bevatten voor activiteiten die gevolgen (kunnen) hebben voor de fysieke leefomgeving en die nodig zijn voor een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (art. 4.1 & 4.2 Omgevingswet, artikel 2.1 Omgevingsbesluit). Met andere woorden: de fysieke leefomgeving moet in balans zijn. Uit bijgevoegde motivering blijkt dat dit voor deze wijziging het geval is: het voldoet aan alle omgevings- en milieuaspecten (zoals geluidswaarden, ecologische impact, stikstof, verkeer, etc.). Tot slot is de voorgestelde vast te stellen wijziging Omgevingsplan Lelystad, Zuiderhage, fase 1 in lijn met rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

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

4.1 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.

Kanttekeningen

3.1 wijzigingen worden nog verwerkt.
Gelet op de noodzaak voor de planning om in de raadsvergadering van 30 juni 2026 een besluit te hebben over deze voorgenomen wijziging, wordt er nog gewerkt aan het verwerken van de ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen Wijziging Omgevingsplan Lelystad, Zuiderhage, fase 1. Deze wijzigingen zullen begin juni middels een aangepast voorstel voor de behandeling in de commissie zijn doorgevoerd.

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 en kostenverhaal

De gronden in Zuiderhage beslaan ruim 500 hectare en zijn grotendeels in eigendom van het Rijk. Van de ruim 500 hectare grond is ruim 70% in handen van het Rijk. De overige 30% is in handen van de gemeente Lelystad en Staatsbosbeheer. Beide partijen willen hier versnelde woningbouw verkennen en daarvoor is in april 2022 met het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) een intentieverklaring getekend. In navolging daarvan, en met de ontwikkeling van de Mastervisie Zuiderhage, zijn in januari 2024 de Bestuurlijke Overeenkomst (BOK) ZuiderC (later Zuiderhage) en in september 2024 de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) ZuiderC (later Zuiderhage) getekend. In de BOK ZuiderC hebben gemeente Lelystad, provincie Flevoland, Staatsbosbeheer, de ministeries van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Infrastructuur en Waterstaat en Justitie en Veiligheid en Rijksvastgoedbedrijf afspraken gemaakt over o.a. de woningbouwprogrammering, natuurontwikkeling, milieuaspecten en infrastructuur in en rondom Zuiderhage. Om tot uitwerking hiervan te komen zijn de gemeente Lelystad en het Rijksvastgoedbedrijf de SOK aangegaan, met daarin afspraken over de samenwerking, financiering, kostenverhaal tussen RVB en gemeente, fasering en planning. In deze SOK is de basis gelegd voor de gezamelijke Uitvoeringsorganisatie Zuiderhage van de gemeente Lelystad en het RVB. De gebiedsontwikkeling Zuiderhage wordt uitgevoerd door deze Uitvoeringsorganisatie.

De gronden in het plangebied zijn op dit moment voor het overgrote deel in gebruik bij pachters met kortlopende pachtcontracten. Op basis van de omgevingsplanwijziging Zuiderhage fase 1 en ontwikkelkaders fase 1 worden de gronden in fase 1 uitgegeven aan marktpartijen. In koop- en ontwikkelovereenkomsten worden afspraken vastgelegd over de aankoop van de gronden, de ontwikkeling van de buurtschappen en de aanleg van de openbare ruimte. De kosten voor de ontwikkeling van fase 1 worden gedekt door de vastgesteld gezamenlijke GREX van de gemeente Lelystad en het RVB In toevoeging hierop zijn in de deelovereenkomst fase 1 afspraken gemaakt dat

de gemeente de op grond van de Omgevingswet verplicht te verhalen kosten in rekening brengt bij de Uitvoeringsorganisatie Zuiderhage. De gemeente heeft met de Uitvoeringsorganisatie anterieure afspraken gemaakt over het kostenverhaal.

Vervolg

De vastgestelde wijziging van de procedure Wijziging Omgevingsplan gemeente Lelystad: Zuiderhage, fase 1 wordt bekend gemaakt in het gemeenteblad en ontsloten via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Gedurende zes weken na bekendmaking kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van deze periode zal bij het uitblijven van beroep, de wijziging onherroepelijk worden.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen en wijzigingen Wijziging Omgevingsplan Lelystad, Zuiderhage, fase 1
2. Participatierapport (inclusief verslag inloopavond 15 april 2026)

3. Onderzoeken behorende bij de wijziging.

Lelystad, 20 mei 2026

Het college van de gemeente Lelystad,

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