Voorstel aan de raad

Nummer: 25.453

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

Onderwerp: Wijziging omgevingsplan gemeente Lelystad: Natuurcamping

Voorgesteld besluit

1. De wijziging van het Omgevingsplan gemeente Lelystad met als titel ‘Wijziging Omgevingsplan gemeente Lelystad: Natuurcamping’, zoals opgenomen in onderstaande link, vast te stellen.

   Link: https://rx-base.nl/viewer/e7326fad-478a-4006-8601-66b59cfd6847/decision

2. De ‘Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’(bijlage 3a) behorende bij de Wijziging Omgevingsplan gemeente Lelystad: Natuurcamping vast te stellen.

Urgentie Raad

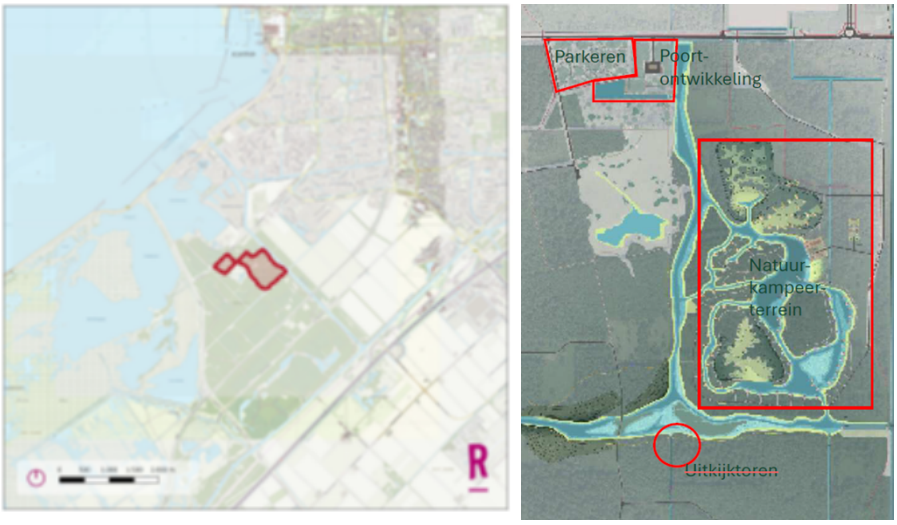
Geen urgentie. Er is geen datum waarvoor dit besloten moet zijn door de raad. Voorstel kan in reguliere procedure.

Voorgaande besluitvorming

Inleiding

De Natuurcamping wordt gerealiseerd in het natuurgebied Hollandse Hout, gelegen ten zuidwesten van Lelystad. Dit betreft een bosrijk gebied, dat grotendeels in eigendom en beheer is van Staatsbosbeheer. Als onderdeel van een grotere natuur-recreatieve ontwikkeling (Nationaal Park Nieuw Land) is het voornemen om een ontvangstgebied te maken waar veel bezoekers de natuur van het Nationaal Park kunnen ervaren. In dat verband is het plan opgevat om een gebiedsontwikkeling te realiseren in dit gebied. Onderdeel hiervan is de aanleg van een slenkenpatroon (watergeulen) en de

ontwikkeling van een natuurcamping. Daarnaast wordt voorzien in de ontwikkeling van het ontvangstgebied nabij de Buizerdweg, bestaande uit onder meer een entreegebouw en een parkeerterrein. Tevens is het voornemen om een uitkijktoren in het gebied te plaatsen. De uitkijktoren wordt gerealiseerd op initiatief van de gemeente, in nauwe samenwerking met Staatsbosbeheer.



Ligging plangebied

De ontwikkeling van de natuurcamping (met verschillende faciliteiten o.a. lodges en een wellness-gedeelte met sauna), het ontvangstgebied, waaronder parkeerplaatsen, en de uitkijktoren passen niet binnen het Omgevingsplan van de gemeente Lelystad (hierna: Omgevingsplan). De regels uit het voormalige bestemmingsplan Hollandsehout 2016 zijn in het Omgevingsplan van toepassing.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het omgevingsplan worden gewijzigd. Het college heeft daarvoor op 17 december 2024 een concept wijziging vrijgegeven voor vooroverleg en op 27 mei 2025 besloten het ontwerp ter inzage te leggen. De terinzagelegging heeft 2 juni 2025 tot 14 juli 2025 plaatsgevonden. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen. Hierop zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de ‘Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’.

In de volgende stap in de procedure moet de raad een besluit nemen over de definitieve wijziging. Dit voorstel voorziet daarin.

Planning project.

De realisatie van de natuurcamping verloopt in verschillende fases, waaronder de aanleg van de slenken en de waterpartijen rondom de camping. De werkzaamheden voor de slenken zijn al in februari 2025 begonnen. Daarnaast moet er grondwerk verricht worden om het terrein geschikt te maken voor o.a. de ecolodges en tenthuisjes. De verwachting is dat het grondwerk voor slenken, waterpartijen en de natuurcamping in 2028 gereed zal zijn. Realisatie van de camping volgt daarna.

Argumenten

1. De wijziging van het Omgevingsplan gemeente Lelystad met als titel ‘Wijziging Omgevingsplan gemeente Lelystad: Natuurcamping’, zoals opgenomen in onderstaande link, vast te stellen.

1.1 De wijziging voldoet aan de wettelijke vereisten voor het omgevingsplan.

Een omgevingsplan kan alleen regels bevatten over 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, art. 2.1 Omgevingsbesluit). Met andere woorden: de fysieke leefomgeving moet in balans zijn. Uit de bijgevoegde motivering blijkt dat dit voor deze wijziging het geval is: het voldoet aan alle omgevings-/milieuaspecten (zoals geluidswaarden, ecologische impact, stikstof, verkeer, etc.) en is in lijn met rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

1.2 De raad is bevoegd gezag voor het omgevingsplan.

De raad heeft deze bevoegdheid op grond van artikel 2.4 Omgevingswet.

1.3 Er is een participatieproces doorlopen

In het kader van de participatie is voor dit project een uitgebreid traject doorlopen. Uw raad is daarover in de informatienota van 17 december 2024 geïnformeerd. In het kader hiervan is het volgende uitgevoerd en opgezet:

- **Nieuwjaars Netwerkbijeenkomst 30 januari 2023**
  Netwerkrelaties zijn op deze bijeenkomst uitgenodigd om bijgepraat te worden over de voorgenomen ontwikkelingen in het ontvangstgebied.
- **Informatiebijeenkomst Poort Oostvaardersplassen Lelystad - 23 februari 2023**
  Tijdens de informatiebijeenkomst zijn inwoners bijgepraat over de ontwikkelingen in het natuurgebied Poort Oostvaardersplassen. Naar aanleiding van de presentatie kregen de aanwezigen de gelegenheid om vragen te stellen over de desbetreffende ontwikkelingen. Het volledige participatieverslag van deze bijeenkomst staat in bijlage 2 van het omgevingsplan.
- **Q&A-sessie naar aanleiding van informatiebijeenkomst**
  Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst op 23 februari 2023 is omwonenden de mogelijkheid geboden om vragen in te dienen, die vervolgens vanuit de gemeente zijn beantwoord.
- **Inloopavond 28 maart 2024**
  Op 28 maart 2024 vond de laatste inloopavond plaats. Omwonenden (Hollandse Hout en Warande) zijn hiervoor uitgenodigd via een folder die huis-aan-huis verspreid is. Daarnaast is deze folder ook digitaal gedeeld via de groepsapp van de wijk Hollandse Hout. Tijdens de bijeenkomst kregen aanwezigen de gelegenheid om vragen te stellen en opmerkingen te maken met betrekking tot de voorgenomen ontwikkelingen in het natuurgebied Poort Oostvaardersplassen. De input van bewoners is verzameld en verwerkt in een overzichtelijke Q&A, die in augustus 2024 als onderdeel van een digitale nieuwsbrief (*Poort Oostvaarderplassen Lelystad)* is verstuurd aan de 329 omwonenden die zich hiervoor hadden aangemeld. Van de inloopavond is tevens een verslag opgesteld. Dit verslag is als **Bijlage 3** opgenomen bij het besluit.

Een belangrijke uitkomst van het participatieproces is de verlaging van het maximale aantal te realiseren parkeerplaatsen: dit is bijgesteld van 400 naar 300. Deze aanpassing is gedaan op basis van eerdere participatietrajecten en toezeggingen van het college. De huidige situatie in het gebied Hollandse Hout biedt ruimte aan 100 parkeerplaatsen voor dagrecreanten. Met de voorgestelde wijziging wordt dit aantal uitgebreid om zowel dagrecreanten als verblijfsrecreanten een aangenaam verblijf te kunnen bieden. Het parkeerterrein zal daarnaast ook beschikbaar zijn voor bezoekers van de Oostvaardersplassen (per kano bereikbaar) en kan fungeren als overloopparkeerplaats voor nabijgelegen bedrijven, zoals Tom's Creek. Daarmee is de parkeerplaats dus nadrukkelijk niet alleen voor de verblijfsrecreanten van de natuurcamping bedoeld. Met deze wijziging kunnen er maximaal 200 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd, afhankelijk van de behoefte. Dit brengt het totale maximum op 300 parkeerplaatsen. De eerdere vermelding van 400 parkeerplaatsen in het verslag (bijlage 3) is daarmee achterhaald en is in de huidige wijziging gecorrigeerd.

Verder is het wijzigingsvoorstel verduidelijkt met betrekking tot de aard van de verblijfsrecreatie. Het betreft nadrukkelijk géén reguliere verblijfsrecreatie met bijvoorbeeld stenen bungalows. Eerder was al opgenomen dat er uitsluitend gebouwd mag worden met lichte materialen en constructies. Nu is dit aangescherpt: enkel ecolodges en tenthuisjes zijn toegestaan voor recreatief nachtverblijf, in lijn met de oorspronkelijke motivering.

Tot slot is er vanuit het participatieproces aandacht gevraagd voor enkele aanvullende onderwerpen die buiten de directe reikwijdte van deze wijziging vallen. Staatsbosbeheer heeft deze vragen beantwoord in een Q&A, die is gepubliceerd en als bijlage bij het besluit is opgenomen.

Op de website www.nationaalparknieuwland.nl worden regelmatig updates geplaatst over de voorgenomen ontwikkelingen in het park. De poortlocatie aan de Lelystadse zijde maakt hier deel van uit. Ook de plannen voor de natuurcamping zijn via deze website bekendgemaakt.

1.4 Deze ontwikkeling is in lijn met eerder vastgesteld beleid en het raadsakkoord:

De Oostvaardersplassen en de Hollandse Hout worden gezien als waardevolle natuurgebieden die mensen graag bezoeken en die ook toeristische kansen bieden. Om die reden is de realisatie van de Poort Oostvaardersplassen/Lelystad een belangrijke pijler binnen meerdere beleidsstukken, waaronder:

1. Het Raadsakkoord;
2. Het Gebiedsprogramma Nationaal Park Nieuw Land (dat voortbouwt op onder meer de Ontwikkelvisie Poort Lelystad uit 2016 en het Uitvoeringsprogramma Poort Lelystad 2019-2023, en dat recent is vastgesteld op 16 september 2025);
3. Het Uitvoeringsprogramma Vrijetijdseconomie Lelystad 2022-2026;
4. Het Kampeerbeleid 2010.

De ontwikkeling van de natuurcamping draagt bij aan de realisatie van deze plannen/beleidsdoelen.

2. De 'Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' (bijlage 3a) behorende bij de Wijziging Omgevingsplan gemeente Lelystad: Natuurcamping vast te stellen.

2.1 De raad moet een standpunt innemen inzake zienswijzen en eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp.

In de 'Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' is aangegeven hoe wordt voorgesteld om te gaan met de zienswijze. Daarnaast geeft de nota aan of er sprake is van

wijzigingen bij vaststelling van het omgevingsplan, en waarop deze veranderingen betrekking hebben.

Er zijn vier zienswijzen ingediend. Twee van deze zienswijzen komen van omwonenden (Hollandse Hout) en hebben betrekking op de grootte van de camping, zorgen over permanente bewoning (waaronder door arbeidsmigranten, statushouders of asielzoekers) en de geplande uitbreiding van de parkeerplaats.
De overige twee zienswijzen zijn afkomstig van de Provincie en het Waterschap. De opmerkingen van het Waterschap hadden betrekking op de waterparagraaf. De zienswijze van de Provincie heeft betrekking op de uitkijktoren. De Provincie stelt dat de locatie, het ruimtebeslag en de mogelijke effecten van de uitkijktoren op het NNN-gebied niet voldoende inzichtelijk zijn gemaakt. Inmiddels is hierover contact geweest met de provincie en is tevens een NNN-toets uitgevoerd voor de uitkijktoren. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in de motivering. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in de motivering. De conclusies en adviezen uit dit rapport worden overgenomen en richten zich vooral op de uitvoeringsfase.

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

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. 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.*

Verder zijn de volgende ambtshalve wijzigingen in het omgevingsplan doorgevoerd:

1. De realisatie en het gebruik van de uitkijktoren is toegevoegd aan de stikstofberekening, die is opgenomen als bijlage;
2. De onderbouwing ten behoeve van verkeersgeneratie en parkeren in paragraaf 5.6 is aangescherpt;

Een volledig overzicht van de ingebrachte zienswijzen en de voorgestelde beantwoording daarvan is opgenomen in bijlage 3a.

Kanttekeningen

Geen.

Financiën

De economische uitvoerbaarheid van een plan wordt bepaald door de financiële haalbaarheid en de grondexploitatieregeling

Financiële haalbaarheid
Bij dit plan gaat het om een particulier initiatief van de eigenaren van de gronden in het plangebied. De initiatiefnemers hebben voldoende financiële middelen beschikbaar voor de realisatie van het project.

Grondexploitatieregeling
De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ziet toe op de ontwikkeling van een natuurcamping. De beoogde ontwikkeling is een kostenverhaalplichtige activiteit. Het is verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval het kostenverhaal is verzekerd. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt een grondexploitatieplan opgesteld, waarmee de kosten voldoende verzekerd zijn.

Vervolg

Het voorstel voor het wijzigen van het omgevingsplan zal aan de raad worden aangeboden.

De vaststelde wijziging van de procedure Wijziging Omgevingsplan gemeente Lelystad: Natuurcamping 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

- Digitale regels en kaart van de wijziging omgevingsplan Natuurcamping in de plansoftware: https://rx-base.nl/viewer/e7326fad-478a-4006-8601-66b59cfd6847/decision
- Aanvullende motivering behorende bij de wijziging, met de daarbij behorende bijlagen (1 t/m 14)
- 3a Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Lelystad, 4 november 2025

Het college van de gemeente Lelystad,

de gemeentesecretaris,

C.J.M. Swart.

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*