

Wijziging omgevingsplan Zuiderhage, fase 1

Nota van zienswijzen & wijzigingen

18-5-2026



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.9
4. Ambtshalve wijzigingen	p.10

1. Inleiding

De ontwerpwijziging omgevingsplan voor Zuiderhage, fase 1, heeft van 19 maart tot en met 29 april 2026 ter inzage gelegen. Van de terinzagelegging is op 25 maart 2026 kennisgegeven in de Flevopost en in het Gemeenteblad (jaargang 2026, nummer 140392). Daarin is vermeld dat, gedurende bovengenoemde termijn van terinzagelegging, belanghebbenden een zienswijze over het de ontwerpwijziging omgevingsplan naar voren konden 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	ProRail	Moreelsepark 2	3511 EP	Utrecht	23 april 2026
2	Tennisvereniging Poseidon				28 april 2026

Bovenstaande zienswijzen zijn voor het verstrijken van de termijn van terinzagelegging van de ontwerpwijziging, te weten voor 29 april 2026, bij de gemeente binnengekomen. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

2.1 Inhoudelijke behandeling zienswijzen

2.1.1 ProRail

ProRail heeft de volgende zienswijze ingebracht.

1. Station Lelystad Zuid

In het plan wordt de realisatie van een station Lelystad Zuid gepresenteerd als een vaststaand gegeven. Deze voorstelling van zaken is prematuur. ProRail is, samen met onder andere de provincie en andere betrokken partijen, in gesprek over de toekomstige ontwikkeling van het openbaar vervoerssysteem in de regio. Deze gesprekken bevinden zich echter nadrukkelijk nog in een verkennende fase. Van besluitvorming over de aanleg van een station Lelystad Zuid is op dit moment geen sprake. Uit eerder uitgevoerd onderzoek blijkt dat de inpasbaarheid van een dergelijk station in het bestaande en toekomstige spoornetwerk zeer complex is. De Flevolijn kent een hoge capaciteitsdruk door de combinatie van Sprinter- en Intercityverkeer, waarbij toevoeging van een extra station de robuustheid van de dienstregeling onder druk kan zetten. Ook ten aanzien van de financiële haalbaarheid en de daadwerkelijke meerwaarde voor de bereikbaarheid bestaan nog aanzienlijke onzekerheden. Alternatieve oplossingen, zoals hoogwaardige openbaar vervoerverbindingen in combinatie met gebiedsgerichte maatregelen, lijken op kortere termijn realistischer. Gelet op het voorgaande verzoekt ProRail u de betreffende passages zodanig aan te passen dat duidelijk tot uitdrukking komt dat een station Lelystad Zuid geen vaststaand plan betreft, maar een onzekere en nog nader te onderzoeken ontwikkeling.

2. Waterpeil/stabiliteit

De stabiliteit van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen mag niet worden beïnvloed. Plannen en/of werkzaamheden mogen geen invloed hebben op de stabiliteit van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen, alsmede op het ongehinderd gebruik van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen. Denk daarbij aan de inrichting en/of exploitatie van een Warmte Koude Opslagsysteem of een WADI, maar ook aanpassingen van watergangen. In het bijzonder merkt ProRail op dat de initiatiefnemer schriftelijk dient aan te tonen dat in het geval van het infiltreren van hemelwater in de nabijheid van de spoorlijn er geen nadelige effecten optreden op de stabiliteit van de hoofdspoorweginfrastructuur met bijbehorende voorzieningen.

3. Percelen ProRail

In het Omgevingsplan zijn percelen opgenomen die in eigendom zijn van Railinfratrust B.V./ProRail B.V. (verder te noemen "ProRail"). ProRail merkt in dit kader op dat deze percelen - zonder nadrukkelijke schriftelijke toestemming van ProRail - niet mogen worden gebruikt. Deze percelen zijn door ProRail benodigd ten behoeve van de uitvoering van haar wettelijke taken en voor eventuele toekomstige (uitbreidings)plannen. De percelen van ProRail, alsmede de spoorbaan, dienen door ProRail, haar aannemers of hulpdiensten te allen tijde onbelemmerd toegankelijk te zijn en te blijven met het materieel dat ook momenteel wordt gebruikt voor het uitvoeren van werkzaamheden en in het geval van calamiteiten. Dit geldt ook voor over-/onderbouwingen en/of overkragingen van deze gronden. ProRail verzoekt u tevens alle percelen van ProRail te voorzien van de activiteit

Spoorwegdoeleinden of Railverkeer. Bestaande rechten op percelen van derden ten behoeve van bereikbaarheid van ProRail assets dienen behouden te blijven. ProRail neemt aan u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en behoudt zich het recht voor in de verdere procedure aanvullende c.q. nieuwe zienswijzen kenbaar te maken.

Reactie gemeente

1. De gemeente neemt kennis van de opmerking van ProRail dat de realisatie van station Lelystad Zuid in de motivering als een vaststaand gegeven wordt gepresenteerd. De gemeente onderschrijft dat de besluitvorming over een eventueel nieuw station zich op dit moment nog in een verkennende fase bevindt en dat hierover nog geen definitief besluit is genomen. De gemeente zet in op de komst van het station Lelystad-Zuid. De gemeente acht het daarom van belang om deze mogelijke ontwikkeling in de toelichting te benoemen als onderdeel van het toekomstperspectief voor het gebied, mede in relatie tot de lange termijnontwikkeling en fasering van Zuiderhage. Daarbij is niet beoogd om te suggereren dat realisatie van het station een vaststaand plan is. Naar aanleiding van de zienswijze van ProRail zal de toelichting op dit punt worden verduidelijkt, zodat explicieter wordt aangegeven dat het station Lelystad Zuid een onzekere en nog nader te onderzoeken ontwikkeling betreft, waarover nog besluitvorming moet plaatsvinden.
2. De gemeente merkt op dat het waarborgen van de stabiliteit van de spoorinfrastructuur reeds volgt uit algemene wet- en regelgeving. De Omgevingsregeling geeft de ligging van het beperkingengebied voor bijzondere spoorwegen aan. De vergunningplichtige beperkingengebiedactiviteiten bij een hoofdspoorweg of bijzondere spoorweg zijn uitgewerkt in hoofdstuk 9 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Initiatieven die mogelijk effect hebben op de ondergrond of waterhuishouding worden in de vergunningfase getoetst. De gemeente ziet daarom geen aanleiding om aanvullende regels in het omgevingsplan op te nemen.
3. De gemeente heeft nogmaals een check gedaan om te kijken of er gronden in eigendom van ProRail binnen het plangebied van de omgevingsplanwijziging liggen. Hieruit blijkt dat er geen gronden van ProRail aanwezig zijn binnen het projectgebied. De gemeente ziet daarom geen aanleiding om aanvullende regels in het omgevingsplan op te nemen.

2.1.2 Tennisvereniging Poseidon

Tennisvereniging Poseidon heeft de volgende zienswijze ingebracht.

1. Flexibiliteit in inrichting en gebruik van het racketsportpark

In het ontwerp-omgevingsplan is een schetsmatige inrichting opgenomen van het beoogde racketsportpark. Wij benadrukken dat hierover op dit moment nog geen overeenstemming bestaat tussen de betrokken verenigingen en de gemeente. De behoefte vanuit de sportpraktijk is dynamisch en ontwikkelt zich snel. Naast tennis is padel de afgelopen jaren sterk gegroeid en zien wij tevens een opkomende vraag naar andere racketsporten, zoals pickleball. In dit kader bestaat er bovendien een duidelijke behoefte aan (semi-) overdekte sportvoorzieningen, teneinde jaarrond sportbeoefening mogelijk te maken en/of de voorzieningen optimaal te benutten.

Wij verzoeken u daarom:

- geen limitatieve of beperkende inrichting vast te leggen in het omgevingsplan;
- expliciet ruimte te bieden voor de aanleg van meerdere typen racketsportbanen, waaronder tennis-, padel- en pickleballbanen;
- de mogelijkheid op te nemen voor de realisatie van overdekte voorzieningen, waaronder (maar niet beperkt tot) sporthallen, vaste overkappingen, tentconstructies en ballonhallen;
- ruimte te bieden voor gefaseerde ontwikkeling, waarbij het aantal banen in de tijd kan worden uitgebreid.

Een zekere mate van flexibiliteit is essentieel om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen in de sport en om de investering in het racketsportpark duurzaam en rendabel te maken.

2. Geluid en situering ten opzichte van omliggende functies

Het beoefenen van racketsporten, en in het bijzonder padel, gaat gepaard met geluid. Dit is een inherent onderdeel van de sportbeleving en kan niet volledig worden weggenomen zonder afbreuk te doen aan de functionaliteit van de voorziening.

In het ontwikkelkader behorende bij het ontwerp-omgevingsplan is zichtbaar dat woningbouw en andere geluidgevoelige functies worden voorzien binnen een straal van circa 200 meter van het beoogde racketsportpark. Daarbij is vooralsnog geen rekening gehouden met het hanteren van hogere grenswaarden of andere vormen van maatwerk. Wij achten dit een belangrijk aandachtspunt. Indien bij de verdere uitwerking geen rekening wordt gehouden met de specifieke geluidskarakteristieken van racketsporten, bestaat het reële risico dat:

- de exploitatie van het racketsportpark in de toekomst wordt beperkt;
- openingstijden en gebruiksmogelijkheden onder druk komen te staan;
- er spanningen ontstaan tussen sport en woonfunctie.

Wij verzoeken u daarom:

- in het omgevingsplan expliciet ruimte te creëren voor maatwerk ten aanzien van geluid;
- rekening te houden met de mogelijkheid tot het vaststellen van hogere grenswaarden of het hanteren van gebied specifieke normen;
- bij de situering van woningen en andere geluidgevoelige functies voldoende afstand en/of mitigerende maatregelen te waarborgen;
- het uitgangspunt te hanteren dat een toekomstbestendig sportpark niet onnodig wordt beperkt in zijn gebruiksmogelijkheden.

Wij benadrukken dat een goede ruimtelijke ordening vraagt om een evenwichtige afweging tussen woonkwaliteit en het duurzaam functioneren van sportvoorzieningen.

3. Samenhang en toekomstbestendigheid

De ontwikkeling van een racketsportpark in Zuiderhage biedt een unieke kans om een moderne, multifunctionele en toekomstbestendige sportvoorziening te realiseren voor Lelystad. Om deze kans te benutten, is het van belang dat het omgevingsplan:

- voldoende flexibiliteit biedt in inrichting en gebruik;
- ruimte laat voor toekomstige sportontwikkelingen;
- en voorkomt dat op voorhand beperkingen worden opgelegd die de exploitatie en doorontwikkeling van het sportpark bemoeilijken.

Reactie gemeente

1. De gemeente neemt kennis van de zienswijze en onderschrijft het belang van voldoende flexibiliteit in de inrichting en het gebruik van het beoogde racketsportpark, mede gelet op de dynamische ontwikkeling van racketsporten. In het omgevingsplan wordt daarom de functie '**sport Valkenstede Zuiderhage-fase 1**' toegevoegd aan de betreffende locatie. Hiermee worden alle soorten sportvoorzieningen, dus ook racketsporten mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt een bouwgebied aangewezen waarbinnen algemene bouwregels gelden. Deze systematiek biedt ruimte voor verschillende typen sportvoorzieningen, waaronder tennis-, padel- en andere racketsportbanen, evenals bijbehorende voorzieningen. Binnen de gestelde bouwmogelijkheden wordt tevens voorzien worden in (semi-)overdekte sportvoorzieningen, zoals sporthallen, overkappingen en tijdelijke voorzieningen, mits wordt voldaan aan de geldende regels ten aanzien van onder meer bouwhoogte, gebruik en omgevingskwaliteit.
2. In het omgevingsplan is gekozen voor een systematiek waarbij enerzijds ruimte wordt geboden voor sportvoorzieningen en anderzijds wordt geborgd dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Voor het bouwen van geluidgevoelige gebouwen geldt op grond van het omgevingsplan een vergunningplicht met bijbehorende beoordelingsregels. Daarbij moet worden aangetoond dat de geluidbelasting op de gevel van deze gebouwen aanvaardbaar is. Tevens geldt een onderzoeksplicht, waarbij moet worden aangetoond dat geluidgevoelige functies inpasbaar zijn op de betreffende locatie of dat met het treffen van maatregelen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Deze systematiek biedt ruimte voor maatwerk, waaronder het treffen van mitigerende maatregelen of het hanteren van gebiedsspecifieke afwegingen, afhankelijk van de concrete situatie.
De gemeente is van oordeel dat het omgevingsplan hiermee voldoende flexibiliteit biedt en ziet geen aanleiding om aanvullende regels op te nemen.
3. De gemeente neemt kennis van de zienswijze en onderschrijft het belang van een toekomstbestendige en goed functionerende sportvoorziening.
In het omgevingsplan is daarom bewust gekozen voor een flexibele planopzet. Door het toekennen van de functie '**sport Valkenstede Zuiderhage-fase 1**' worden sportvoorzieningen in algemene zin mogelijk gemaakt, zonder dat een specifieke of limitatieve invulling wordt voorgeschreven. Hierdoor wordt ruimte geboden voor verschillende typen (racket)sporten.
Daarnaast is een bouwgebied opgenomen met algemene bouwregels. Deze systematiek maakt het mogelijk om de inrichting en het gebruik van het sportpark in de tijd aan te passen en gefaseerd te ontwikkelen, binnen de gestelde ruimtelijke randvoorwaarden.
Het omgevingsplan legt hiermee geen onnodige beperkingen op aan de exploitatie en doorontwikkeling van het sportpark, maar biedt voldoende flexibiliteit om in te spelen op toekomstige behoeften.

3. Conclusie zienswijzen

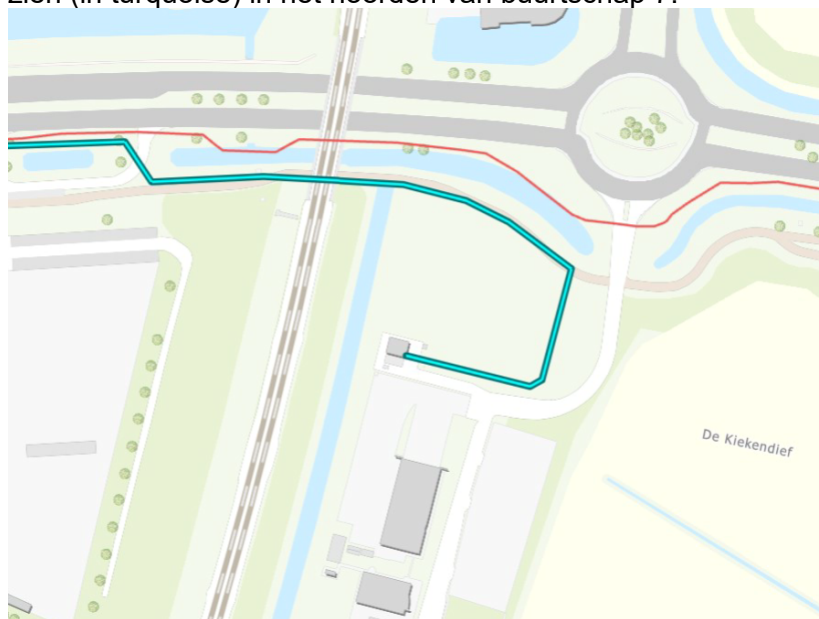
De hiervoor behandelde zienswijzen geven aanleiding om de ontwerpwijziging van het omgevingsplan aan te passen. De aanpassingen betreffen:

1. Naar aanleiding van de zienswijze van ProRail zal in de stukken van de omgevingsplanwijziging worden verduidelijkt dat het station Lelystad Zuid een onzekere en nog nader te onderzoeken ontwikkeling betreft, waarover nog besluitvorming moet plaatsvinden.
2. 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.

4. Ambtshalve wijzigingen

Er is aanleiding om de ontwerpwijziging van het omgevingsplan ambtshalve aan te passen. Deze aanpassingen zijn nodig ter verhoging van de juridische kwaliteit van de wijziging omgevingsplan of zijn het gevolg van gewijzigde inzichten. De aanpassingen betreffen:

1. Het waterschap Zuiderzeeland heeft per brief de gemeente gevraagd om enkele ambtelijke correcties in de motivering, regels en plankaart door te voeren. Het gaat om het volgende verzoek om correcties:
 - Motivering: De eerste alinea in §6.8.2.1 onder Waterbodembodem heeft aanvulling: met het waterbodemonderzoek dat buiten het onderzoeksgebied is gedaan (waaruit de genoemde klasse 0 tot 2 volgt, welke nu wat uit de lucht komt vallen) t.p.v. Buizerdtocht/Havendiep/Hollandse Hout (zie bijlage 11 in §2.3.5, 2e alinea).
 - Regels: De tekst tussen haakjes in art. 3.90 lid j en art. 3.147 lid c.: “met het oog op de activiteit aangevraagde” aanpassen naar ‘met het oog op de aangevraagde activiteit’.
 - Verbeelding: In de reactienota is aangegeven dat het beperkingengebied voor de persleiding PL435-1 van het waterschap is toegevoegd. Echter is deze niet zichtbaar binnen buurtschap 7 van het plangebied in het gepubliceerde ontwerp. Op onderstaande figuur is de ligging van de bedoelde persleiding te zien (in turquoise) in het noorden van buurtschap 7.



De gemeente heeft besloten de drie gevraagde ambtelijke correcties door te voeren.

2. Hoofdstuk 8 ‘maatschappelijke belangenafweging’ in de motivering van de omgevingsplanwijziging is aangevuld met informatie over de zienswijzen en met input van de informatieavond van 15 april 2026. Daarnaast is deze zienswijzennota als bijlage bij de motivering van de omgevingsplanwijziging opgenomen.

3. Enkele artikelen zijn gewijzigd ten aanzien van afstanden en bouwhoogtes voor de bouwvelden nabij de Extra Beveiligde Zittingszaal (EBZ).
4. Er zijn regels toegevoegd over de instandhoudingsverplichting van woningcategorieën.
5. De nieuwe versie van de Omgevingsvisie Gemeente Lelystad 2050 is verwerkt in de motivering van de omgevingsplanwijziging.
6. Hoofdstuk 7 'financiële haalbaarheid' in de motivering van de omgevingsplanwijziging is gewijzigd.
7. De dynamische verwijzing naar de ontwikkelkaders is aangescherpt, zodat duidelijk is waaraan getoetst moet worden.
8. Art. 3.68: interactieve verwijzing naar art. 3.75 moet zijn: art. 3.67, eerste lid.