Wijziging omgevingsplan Technische transitie fase 1



Nota van wijzigingen

1 april 2024

gemeente Lelystad

Wijziging omgevingsplan Technische transitie fase 1
Nota van wijzigingen

De ontwerpwijziging van het omgevingsplan voor de Technische transitie fase 1 heeft tussen 21 januari 2025 en 4 maart 2025 ter inzage gelegen. In die periode is er aanleiding geweest een aantal ambtshalve wijzigingen door te voeren. Deze wijzigingen zijn hieronder opgesomd, met in de linker kolom het onderdeel van de ontwerpregeling zoals die ter inzage heeft gelegen en in de rechter kolom de doorgevoerde verandering in de definitieve regeling.
In deze opsomming zijn ook wijzigingen opgenomen naar aanleiding van aanvullend advies van het waterschap. Dit advies is hieronder samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Het advies zelf is als bijlage in dit document toegevoegd.

<u>Overzicht ambtshalve wijzigingen</u>

Onderdeel ontwerpwijziging omgevingsplan	**Ambtshalve wijziging in onderdeel definitief omgevingsplan**
Artikel 3.1: Toepassingsbereik	Artikel 3.1: Lid 2 uit het ontwerp geeft het toepassingsbereik niet aan en is daarom verwijderd. Daarnaast is een artikelgewijze toelichting opgenomen over de opzet van hoofdstuk 3: "In dit artikel wordt aangegeven dat dit hoofdstuk bedoeld is voor de verankering van nieuwe ontwikkelingen (hierna: projecten) in gemeente Lelystad. De komende jaren is het omgevingsplan nog volop in transitie. Daarmee is het aannemelijk dat de structuur van het omgevingsplan aan veranderingen onderhevig is. Nieuwe projecten zouden daar tijdens de ontwerpfase steeds opnieuw aansluiting bij moeten vinden. Ook zouden de regelwijzigingen voor projecten door het hele omgevingsplan opgenomen worden in plaats van integraal op één locatie. Het apart opnemen van alle regels voor projecten in aparte paragrafen in hoofdstuk 3 leidt daarom tot meer overzicht in procedures, zowel bij het ontwerpen daarvan als de besluitvorming daarover. Na het onherroepelijk worden van een wijziging in het kader van een project zullen de regels verwerkt worden in de hoofdstructuur van het omgevingsplan."
Artikel 4.13: Vergunningplicht wonen	Artikel 4.54: Toegevoegd dat de vergunningplicht geldt voor wonen *in een woonhuis*. Op locatie waren in het bestemmingsplan alleen woonhuizen toegestaan.
Afdeling 4.2: Gebruiksfuncties	Afdeling 4.2: Paragrafen op alfabetische volgorde geplaatst.

Artikel 4.17: Bedrijfstypen	Artikel 4.10: De 'Staat van bedrijfsactiviteiten' als documentbijlage toegevoegd.
Artikel 4.18: Bedrijf op locatie	Artikel 4.11: Bedrijf op locatie: Het eerste en tweede lid uit de ontwerpwijziging omgevingsplan met elkaar geharmoniseerd en ondergebracht in een nieuw eerste en tweede lid.
Paragraaf 4.3.2: Beroep of bedrijf aan huis	Paragraaf 4.3.2: Beoordelingsregels (artikel 4.59) en aanvraagvereisten (artikel 4.60) toegevoegd bij de vergunningplicht voor een beroep of bedrijf aan huis.
Paragraaf 4.3.3: Bed & Breakfast	Paragraaf 4.3.3: Beoordelingsregels (artikel 4.64 onder a) en aanvraagvereisten (artikel 4.65) toegevoegd bij de vergunningplicht voor een bed & breakfast.
Artikel 5.8: Omgevingsnorm maximale bebouwing	Artikel 5.8: toegevoegd dat het bebouwingspercentage geldt *per bouwperceel*.
Artikel 18.4: Beoordelingsregels beperkingengebied waterkering	Artikel 18.4: Aan sub b toegevoegd dat de activiteit ook geen bezwaren mag opleveren uit het oogpunt van versterking van de waterkering. Dit is lijn met bepalingen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving, zoals artikel 5.38.
Bijlage 1: Begripsbepalingen	Bijlage 1: Begrip 'waterpeil' toegevoegd: "het plaatselijk aan te houden waterpeil volgens vigerend peilbesluit".
Motivering bij het besluit, paragraaf 6.11.2: Toetsing omgevingsveiligheid.	Motivering bij het besluit, paragraaf 6.11.2: Verwijzing naar de locatie van tankstations als opgenomen in de Kadernota Tankstations Lelystad 2020 toegevoegd.
Motivering bij het besluit, paragraaf 6.14.1: Toetsingskader water	Motivering bij het besluit, paragraaf 6.14.1: Toevoeging aan de tekst conform advies van het waterschap uit het vooroverleg over de weging van het waterbelang, die per abuis niet meegenomen was bij de ontwerpwijziging: “De weging van het waterbelang is een proces dat ervoor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen de waterhuishouding voldoende toekomstbestendig is ingericht en alle waterbelangen gewogen worden. In deze afweging worden de gevolgen van het plan voor het beheer van het watersysteem aangegeven en de benodigde maatregelen bepaald voor een toekomstbestendige waterhuishouding, waarin onder andere aspecten als waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit geborgd zijn."
Diverse artikelen	Herstel van technische en tekstuele onvolkomenheden, waarbij geen sprake is van inhoudelijke wijzigingen.

Aanvullend advies waterschap Zuiderzeeland

Het waterschap heeft een aanvullend advies gegeven over de ontwerpwijziging zoals die ter inzage heeft gelegen. Het advies heeft betrekking op de besluittekst, de regels, de verbeelding en de begripsbepalingen. Hieronder worden deze punten samengevat. Het volledige advies is opgenomen in bijlage 1.

Besluittekst

Het waterschap merkt op dat een tekstvoorstel over de weging van het waterbelang uit een eerder advies nog niet is opgenomen.

Regels

Het waterschap verzoekt om regels over het gebruik van de openbare buitenruimte bij alle gebruiksfuncties op te nemen. Daarnaast wordt een tekstuele correctie voorgesteld.

Verbeelding

Er wordt opgemerkt dat de locatie van het beperkingengebied buisleidingen nog niet volledig is en verzocht dat aan te passen. Daarnaast wordt een tekstuele correctie voorgesteld.

Bijlage I Begripsbepalingen

Er wordt voorgesteld een aantal begrippen op te nemen.

Los bespreekpunt advisering waterschap bij activiteiten rondom waterkeringen

Bij activiteiten rondom waterkeringen geldt een vergunningplicht (artikel 18.3). Daarbij is opgenomen dat een vergunning alleen verleend wordt als er advies is ingewonnen bij het waterschap over de voorgenomen activiteit (artikel 18.4). Met het waterschap is de optie besproken om de voorwaarde te stellen dat dit advies ‘schriftelijk positief’ moet zijn.

Reactie gemeente

Besluittekst

De voorgestelde tekst wordt opgenomen.

Regels

- Hoewel de gemeente het eens is dat het goed is om duidelijkheid te geven over het gebruik van gronden voor water en groenvoorzieningen, is het opnemen van een regel die deze zaken toestaat in paragraaf 4.2.1 toch niet wenselijk. Op basis van de huidige regeling is dit al toegestaan in de openbare buitenruimte (art. 4.4 lid 2), wat betekent dat het opnemen van een regel waarmee dit bewust wordt uitgezonderd van strijdig gebruik zou alleen gelden voor privégronden. Het gebruiken van privégronden voor water en groenvoorzieningen is ons inziens zo inherent aan de toegestane gebruiksfunctie dat het niet nodig is om daar specifiek

een regel voor op te nemen. Dit zou er ook toe kunnen leiden dat juist van de gebruiksfunctie wordt afgeweken ten behoeve van groen en water, wat niet altijd zonder meer wenselijk is (het graven van een watergang kent daarom ook bijvoorbeeld een vergunningplicht in art. 9.6). Om nog wel meer duidelijkheid te geven, stellen we voor de volgende tekst op te nemen in de artikelgewijze toelichting van art. 4.4:

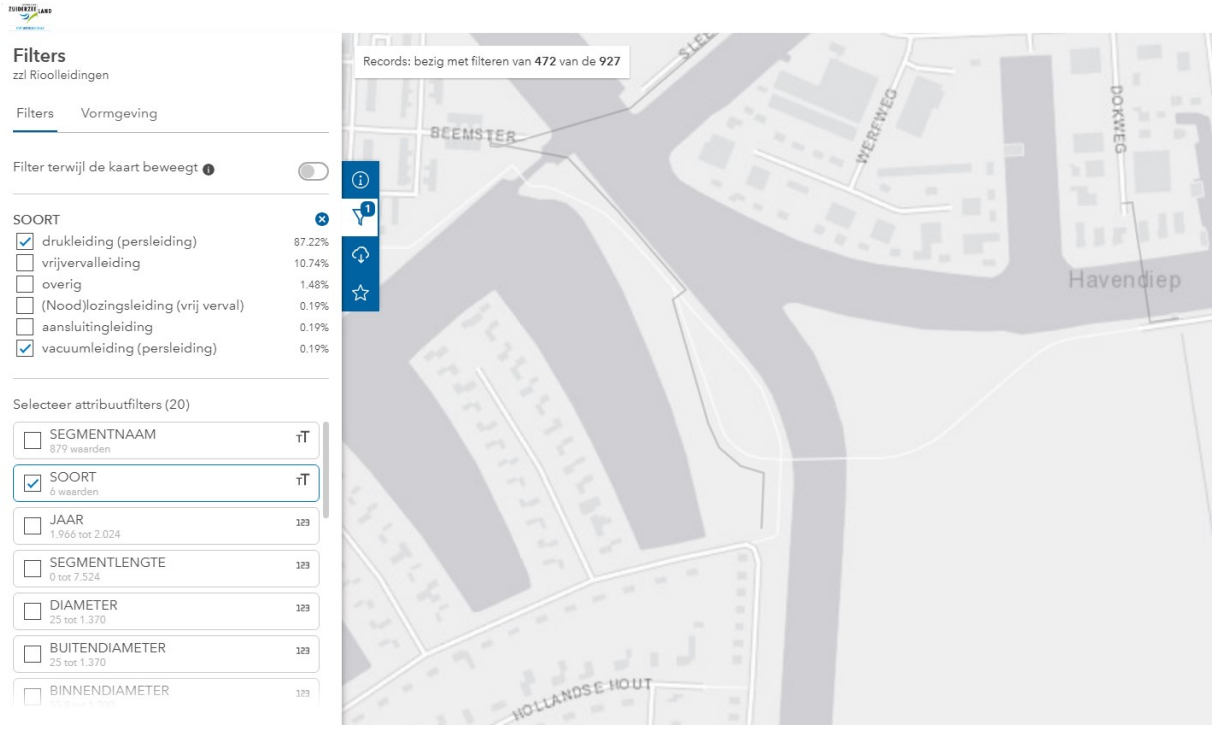
"Afdeling 4.2 wordt gebruikt om verschillende oud bestemmingen uit ruimtelijke plannen vanuit de Wet ruimtelijke ordening om te zetten naar de systematiek van het omgevingsplan. Aangezien het karakter van het omgevingsplan verordenend is, waar de oude ruimtelijke plannen enkel specifieke activiteiten op locaties toestonden, moet er opgenomen worden dat enkel toegelaten activiteiten in deze afdeling mogen op locatie. In het eerste lid wordt bepaald dat enkel de op locatie aangegeven gebruiksfuncties toegestaan zijn, waarmee de overige gebruiksfuncties zoals opgenomen in artikel 4.3, tweede lid, verboden zijn. Het tweede lid ziet op het gebruik van de openbare buitenruimte binnen locaties met gebruiksfuncties. Dit lid is toegevoegd ter verduidelijking dat het gebruik van de openbare buitenruimte geen onderdeel uitmaakt van het verbod zoals opgenomen in het eerste lid. Een gebruiksfunctie heeft effect op de bouwwerken en gronden die hiervoor gebruikt worden en niet het gebruik van de openbare buitenruimte in het gebied."

- De tekstuele correctie wordt doorgevoerd.

Verbeelding

- Het door het waterschap genoemde beperkingengebied ligt nu over een andere bij de gemeente geregistreerde leiding, dat ook in het bestemmingsplan Lelystad Haven was opgenomen. De iets ten noorden daarvan gelegen leiding heeft inderdaad geen beperkingengebied (het is slechts een lijn, geen gebied), maar dat geldt ook voor andere leidingen die nu staan opgenomen. Voor de leidingen waar dit voor geldt, wordt een beschermingszone van 5 m aan beide kanten van de leiding opgenomen.

  Wel heeft de gemeente begrepen dat een eerder verzoek voor het opnemen van een beperkingengebied buisleidingen slechts betrekking had op de persleidingen zoals opgenomen in de waterketen-gisviewer. De in het advies genoemde leiding lijkt geen persleiding te zijn (zie afbeelding hieronder). Wij vragen ons dan ook af of het beperkingengebied daar wel voor moet gelden. Graag ontvangen wij daarover nog een reactie.



- De tekstuele correctie wordt doorgevoerd.

Bijlage I Begripsbepalingen

- Begrippen ‘Bal’ en ‘Bkl’: het uitgangspunt is om voor wetten (waaronder dan ook het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving) in het plan geen afkortingen te gebruiken. Daardoor is het opnemen van een begripsbepaling hiervoor wat de gemeente betreft niet noodzakelijk.
- Begrip ‘Bevoegd gezag’: de VNG adviseert om deze term niet in de begripsbepalingen op te nemen omdat dit in de wet duidelijk staat aangewezen en er daardoor geen misverstand over kan bestaan. De gemeente wil dat advies opvolgen.
- Begrip ‘waterpeil’: dit begrip wordt opgenomen als voorgesteld.

Los bespreekpunt advisering waterschap bij activiteiten rondom waterkeringen

- In artikel 18.4 zijn beoordelingsregels opgenomen voor activiteiten bij waterkeringen. Onder sub a en b wordt geborgd dat daarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de waterkering en het beheer daarvan. De combinatie met sub c maakt dat het waterschap daarover kan adviseren. Zolang dat advies gaat om de onder sub a en b genoemde zaken, volgt daar automatisch uit dat er sprake moet zijn van een positief advies. Wat dat betreft is de voorgestelde toevoeging om specifiek te noemen dat het om een positief advies moet gaan niet nodig. Het los opnemen van een positief advies in sub c zou daarentegen wel tot gevolg hebben dat advies over andere zaken verplicht moet worden overgenomen. Voor zover er

door het waterschap geadviseerd wordt over zaken waar de gemeente (of een ander bevoegd gezag) zelf een afweging in mag maken, zou het verplichten van een positief advies ten onrechte de bevoegdheden van het bevoegd gezag inperken. Wel is het wat de gemeente betreft goed om op te nemen dat het om een *schriftelijk* advies moet gaan. Dan kan over de vraag of er wel advies is afgegeven en wat de inhoud is geweest nooit twijfel bestaan.

Bijlage 1 – Aanvullend advies waterschap Zuiderzeeland

DATUM
27 februari 2025

BEHANDELD DOOR

DIRECT NUMMER

WATERSCHAP ZUIDERZEELAND
UW WATERSCHAP

Gemeente Lelystad

Postbus 91
8200 AB LELYSTAD

ONDERWERP
wateradvies ontwerp omgevingsplan-wijziging Technische transitie fase 1 Lelystad

ONS ZAAKNUMMER
WPAD-01115

REGISTRATIENUMMER
WPAD-1068809826-130

BIJLAGEN
1

UW BRIEF VAN
29 januari 2025

UW KENMERK
SAM-86309

VERZONDEN

Geachte ,

Op 29 januari 2025 ontvingen wij uw kennisgeving voor de ontwerp omgevingsplanwijziging Technische transitie fase 1 Lelystad. In deze brief geven wij ons advies in het kader van de weging van het waterbelang.

Voor het plan geldt de normale procedure
Op dit moment bestaat het omgevingsplan nog uit een verzameling regels op basis van oude wetgeving, met name uit de voormalige bestemmingsplannen. Het omgevingsplan dient uiterlijk op 1 januari 2032 volledig te voldoen aan de Omgevingswet, waarbij het gaat om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals bedoeld in artikel 4.2, eerste lid van de Omgevingswet. Gemeente Lelystad bouwt de komende periode het omgevingsplan 'nieuwe stijl' op in een aantal fases. Deze eerste fase heeft betrekking op een groot deel van de bestaande woongebieden van de gemeente, waarmee bestemmingen van de plannen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan worden vervangen door het nieuwe deel van het omgevingsplan. Het betreft de volgende bestemmingsplannen in voorliggend plangebied Woongebieden:

1. Boswijk (pdf)
2. Waterwijk – Noord (pdf)
3. Bestemmingsplan Waterwijk - Zuid
4. De Landerijen 2012
5. Bestemmingsplan Atolwijk - Zuiderzeewijk 2011
6. Bestemmingsplan Lelystad – Locatie Waterwijzer
7. Schepenwijk
8. Boeier – Karveel (pdf)
9. Stationsgebied West – deelgebied Hanzepark
10. Lelystad Haven
11. Havendiep 2016
12. Warande fase 1 (pdf)
13. Parapluplan parkeren Lelystad
14. Parapluplan Algemene regels tankstations Lelystad
15. Parapluplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning Lelystad
16. Beschermingszone Centraal Veterinair (WBVR/CVI)

Uitgangspunten
Uitgangspunt bij fase 1 van de technische transitie is om het omgevingsplan in eerste instantie beleidsarm op te bouwen. Bestaande gebruiksmogelijkheden worden dus niet beperkt of verruimd, maar verschillende regels worden wel met elkaar geharmoniseerd en overbodige regels worden weggelaten waar dat mogelijk is. Bij de activiteitgerichte ombouw van de bestemmingsplannen

ADRES WATERSCHAPSHUIS
Postbus 229 – 8200 AE Lelystad
Lindelaan 20 – 8224 KT Lelystad
www.zuiderzeeland.nl

T (0320) 274 911
waterbelang@zuiderzeeland.nl

worden geen nieuwe initiatieven meegenomen. Nieuwe initiatieven zullen een eigen procedure volgen.

Wateradvies
Naar aanleiding van de adviesreacties in de voorgaande procedurefase is door de gemeente nadere afstemming met de ketenpartners gehouden. Ons advies is grotendeels naar tevredenheid verwerkt.

Wij vragen de onderstaande informatie nog te verwerken in de omgevingsplanwijziging. Wij vragen de initiatiefnemer om een aangepaste versie te delen via waterbelang@zuiderzeeland.nl om vóór het vaststellen van de omgevingsplanwijziging tot een positief wateradvies te komen over de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Besluittekst
- Wij vragen in 6.14 Water een verwijzing naar Weging van het waterbelang op te nemen, bijvoorbeeld met het volgende tekstvoorstel: *"De weging van het waterbelang is een proces dat ervoor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen de waterhuishouding voldoende toekomstbestendig is ingericht en alle waterbelangen gewogen worden. In deze afweging worden de gevolgen van het plan voor het beheer van het watersysteem aangegeven en de benodigde maatregelen bepaald voor een toekomstbestendige waterhuishouding, waarin onder andere aspecten als waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit geborgd zijn."*
  U heeft toegezegd dit op te nemen, wij zien het echter niet terug.

Regels
- Water en groenvoorzieningen zijn op ons verzoek in artikel 4.69 opgenomen als toegestaan gebruik voor openbare buitenruimte.
  - Wij vragen water en groenvoorzieningen in alle relevante gebruiksfuncties van gronden op te nemen als toegestaan gebruik. Dit door een soortgelijke regel ook op te nemen in de algemene bepalingen bij §4.2.1. Ondanks dat het in de praktijk niet voor alle opgenomen gebruiksfuncties een mogelijkheid is, lijkt het goed om duidelijkheid te geven over dat het gebruik van gronden voor water en groenvoorzieningen wel toegestaan is.
- Verzoek om tekstuele correctie in artikel 18.4 onder b: 'mag opleveren' vervangen door 'oplevert'.

Verbeelding
Dank voor het opnemen van de diverse riool(pers)leidingen als informatieobjecten. Wij vragen nog een correctie op de volgende twee punten:
- Het beperkingengebied buisleidingen aan de noordzijde van Hollandse Hout ligt nu ter plaatse van een watergang in plaats van rondom de iets ten noorden daarvan gelegen leiding.
- In Bijlage III staat vóór het informatieobject 'persleidingen waterschap' nog het woord 'test'. Graag dit woord schrappen.

Bijlage I Begripsbepalingen
- Wij adviseren om algemene bepalingen op te nemen die nu ontbreken, zoals:
  - Bal
  - Bkl
  - Bevoegd gezag

- Daarnaast vragen we om het begrip 'waterpeil' toe te voegen. Tekstvoorstel: *"het plaatselijk aan te houden waterpeil volgens vigerend peilbesluit"*

Vragen
Voor vragen kunt u contact opnemen met . Vermeld hierbij ons zaaknummer: WPAD-01115. Het telefoonnummer is en het e-mailadres is waterbelang@zuiderzeeland.nl.

Hoogachtend,

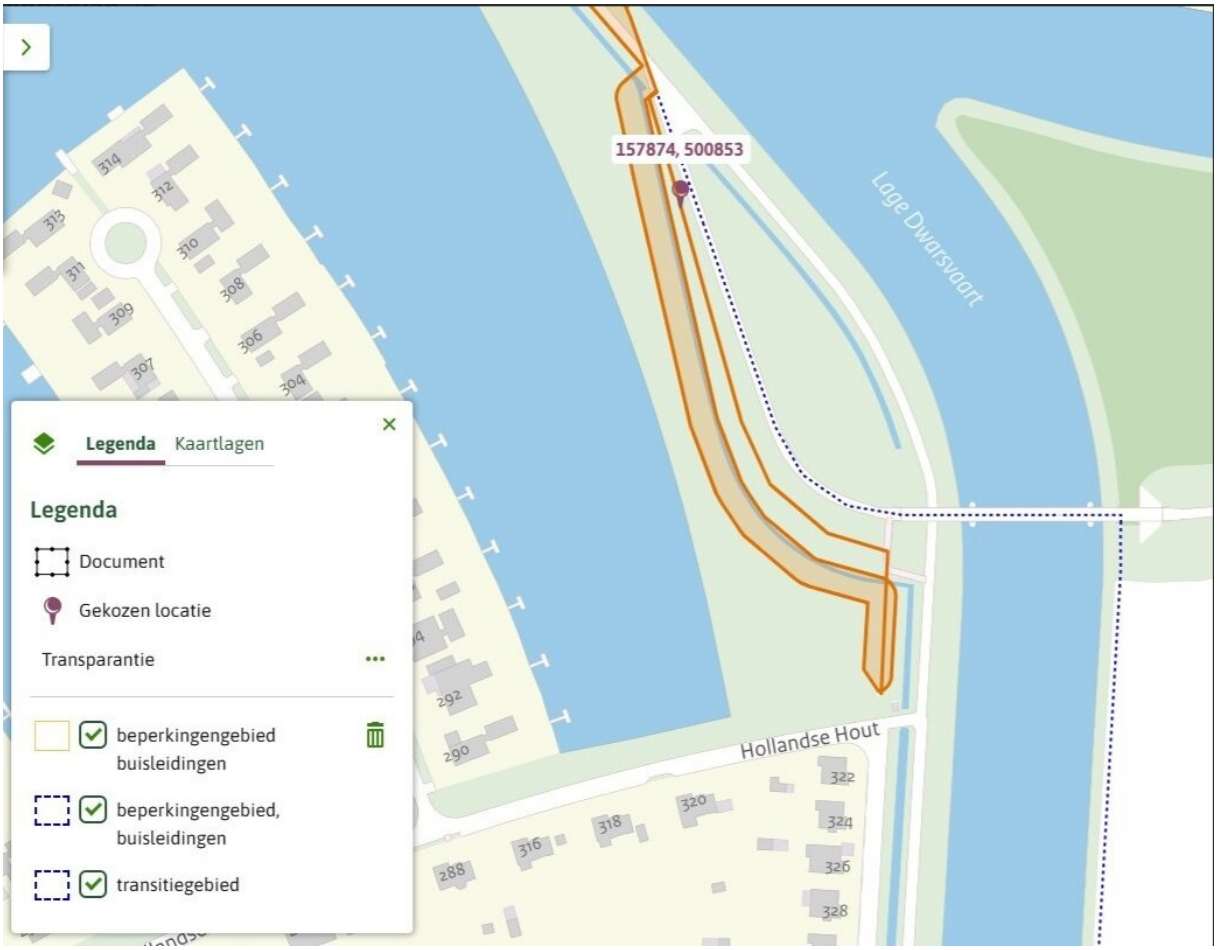
het college van Dijkgraaf en Heemraden,
namens dit college,

de teammanager Waterprocedures a.i.,

Elektronisch ondertekend

op 27-02-2025

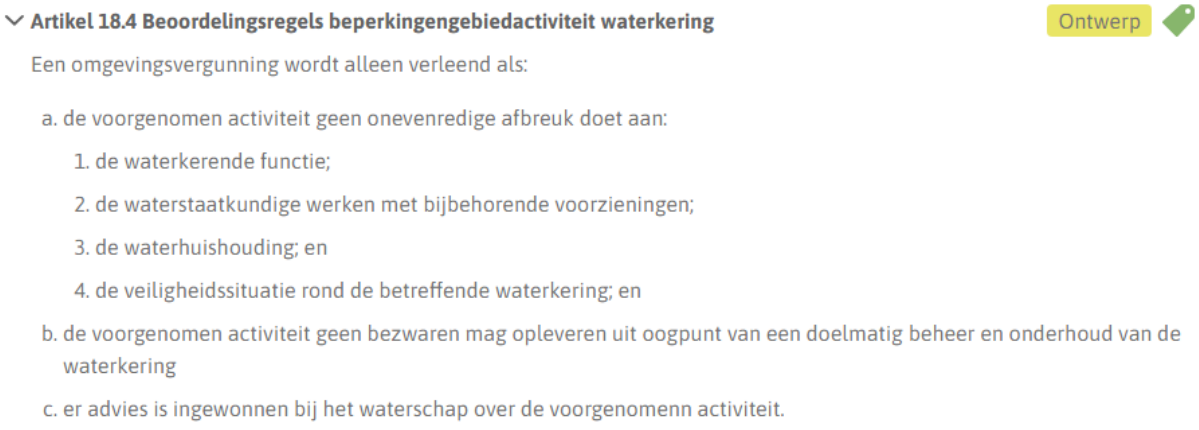
Bijlage bij het advies



Los bespreekpunt advisering waterschap bij activiteiten rondom waterkeringen

"Vervolg artikel 18.4

Tijdens het overleg op 9 december 2024 in het kader van de reacties van de ketenpartners op deze omgevingsplanwijziging is gesproken over onze wens om ‘schriftelijk positief’ toe te voegen waar het ons advies betreft over een omgevingsvergunning i.r.t. activiteiten/gebruik van beschermingszones van de waterkering. Afgesproken is om dit apart nader juridisch uit te zoeken door het zowel bij de gemeente als bij ons aan de juristen voor te leggen. We ontvangen graag nog de besproken opties en korte uiteenzetting van de ins en outs vanuit oogpunt van de gemeente zodat we dit voor kunnen leggen aan onze juristen.”



Artikel 18.4 Beoordelingsregels beperkingengebiedactiviteit waterkering Ontwerp

Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

a. de voorgenomen activiteit geen onevenredige afbreuk doet aan:
   1. de waterkerende functie;
   2. de waterstaatkundige werken met bijbehorende voorzieningen;
   3. de waterhuishouding; en
   4. de veiligheidssituatie rond de betreffende waterkering; en

b. de voorgenomen activiteit geen bezwaren mag opleveren uit oogpunt van een doelmatig beheer en onderhoud van de waterkering

c. er advies is ingewonnen bij het waterschap over de voorgenomenn activiteit.