Aanvraag buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Arbeidsmigrantencampus
Lelystad

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0490916.101
definitief revisie 06
28 november 2025

www.anteagroup.nl

Aanvraag buitenplanse omgevingsplanactiviteit

projectnummer 0490916.101
definitief revisie 06
28 november 2025

Auteur(s)

[redacted]

Opdrachtgever

Lelystad Zeuslaan 1 B.V.
Claude Debussylaan 223
1082 MC Amsterdam

Gecontroleerd

[redacted]

datum	beschrijving	vrijgave
28 november 2025		[redacted]

1. Inleiding 5
1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Ligging en begrenzing 5
1.3 Geldende ruimtelijke kaders 6
1.4 Procedure 8
1.5 Leeswijzer 8

2. Projectbeschrijving 9
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Beoogde ontwikkeling 9

3. Beleidskader 12
3.1 Rijksbeleid 12
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie 12
3.1.2 Instructieregels (AMvB's) 13
3.1.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking 13
3.2 Provinciaal beleid Flevoland 15
3.2.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks 15
3.2.2 Omgevingsprogramma Flevoland (2019) 16
3.2.3 Omgevingsverordening Flevoland 2019 17
3.3 Gemeentelijk beleid Lelystad 17
3.3.1 Omgevingsvisie Lelystad 2040 17
3.3.2 Welstandnota 2015 18
3.3.3 De structuurvisie locatiebeleid Lelystad 2013-2025 19
3.3.4 Raadsakkoord 2022 - 2026 20
3.3.5 Beleidskaders huisvesting van arbeidsmigranten 21
3.3.6 Mobiliteitsvisie 2030 Lelystad 23
3.3.7 Woonvisie Lelystad 2022 – 2027 23
3.3.8 Inzicht in arbeidsmigranten in de gemeente Lelystad 2024 24
3.3.9 Huisvestingsverordening Lelystad 2023 25

4. Aspecten fysieke leefomgeving 26
4.1 Mer-beoordeling 26
4.2 Bedrijven en milieuzonering 27
4.3 Omgevingsveiligheid 28
4.4 Geluid 30
4.5 Ecologie 32
4.6 Luchtkwaliteit 36
4.7 Verkeer en parkeren 38
4.8 Bodemkwaliteit 39
4.9 Ontplofbare oorlogsresten 40
4.10 Archeologie 41
4.11 Cultuurhistorie en erfgoed 42
4.12 Weging van het waterbelang 43
4.13 Klimaatadaptatie 50
4.14 Duurzaamheid 51
4.15 Gezondheid 53

5. Uitvoerbaarheid 55
5.1 Financieel economische haalbaarheid 55
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 55
5.2.1 Participatie 55
5.2.2 Bestuurlijke afstemming 55

6. Belangenafweging en conclusie 56

6.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locatie 56

Bijlagen

Nr.	Titel	Auteur	Datum
1.	Mer-beoordeling	Antea Group	26 november 2025
2.	Omgevingsveiligheid International Campus Lelystad (revisie 2)	Antea Group	18 juni 2024
3.	Beschouwing magneetveldzone International Campus Lelystad	Antea Group	19 september 2024
4.	Akoestisch onderzoek International Campus Lelystad (revisie 2)	Antea Group	11 juli 2025
5.	Natuurtoets Campus Lelystad	Antea Group	16 april 2024
6.	Memo scope-uitbreiding International Campus Lelystad	Antea Group	16 december 2024
7.	Ecologisch nader onderzoeken Lelystad	Antea Group	30 januari 2025
8.	Memo Uitsluiting soorten Lelystad campus	Antea Group	25 november 2025
9.	Stikstofonderzoek	Antea Group	24 november 2025
10.	Memo verkeersgeneratie en parkeren International Campus Lelystad	Antea Group	19 november 2025
11.	Historisch bodemonderzoek – Huisvesting arbeidsmigranten International Campus Lelystad	Antea Group	5 februari 2025
12.	Weging van het waterbelang Campus Lelystad	Antea Group	20 november 2025
13.	Participatieverslag	International Campus Lelystad (ICL)	3 oktober 2025

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Lelystad Zeuslaan 1 B.V. (hierna: initiatiefnemer) is voornemens een arbeidsmigrantencampus te ontwikkelen aan de Zeuslaan in Lelystad, naast het bestaande Van der Valk Hotel Lelystad, bedoeld voor de huisvesting van 2.464 arbeidsmigranten. Het initiatief bestaat uit 2.464 bedden/kamers, verdeeld over 9 'bouwdelen'. Verder worden er bijpassende voorzieningen gerealiseerd die het gebied tot een campus moeten maken, en daarmee ook een prettige plaats voor de arbeidsmigranten om te verblijven.

Lelystad vervult een centrale rol als economische motor in de regio, dankzij haar strategische ligging en het brede scala aan sectoren die sterk leunen op arbeidsmigranten. Juist deze positie vraagt om voldoende en kwalitatieve huisvesting, want het structurele tekort aan woonruimte voor arbeidsmigranten leidt tot overbewoning, sociale druk en een verminderde aantrekkingskracht voor werkgevers en werknemers. Om deze kern van het probleem aan te pakken, is er een groeiende behoefte aan grootschalige short stay appartementen: tijdelijke, betaalbare en veilige woonvoorzieningen dicht bij het werk.

Dit initiatief is niet passend binnen het vigerende tijdelijke omgevingsplan. Het gaat om het huidige bestemmingsplan 'De Landerijen 2012', vastgesteld op 4 december 2012. Om het initiatief planologisch in te passen is de initiatiefnemer voornemens een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan-activiteit (BOPA) aan te vragen, voor de strijdigheid in de functiewijziging. Deze omgevingsvergunning wordt aangevraagd op grond van artikel 8.0a lid 2 van het besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hierin staat dat een omgevingsvergunning alleen wordt verleend voor een BOPA mits de ontwikkeling zorgt voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het doel van deze motivering is om de beoogde uitbreiding mogelijk te maken. Deze motivering dient ten behoeve van de voorgenoemde omgevingsvergunning.

Voor voorliggende ontwikkeling is gekozen voor een BOPA. In de motivering van een BOPA wordt onderbouwd dat er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Bij een BOPA wordt in beginsel de planologische wijziging tegelijkertijd aangevraagd met de bouwaanvraag. Voor voorliggende ontwikkeling is dit het geval. Dit rechtvaardigt een omgevingsvergunning voor een BOPA.

1.2 Ligging en begrenzing

Onderhavig projectgebied bevindt zich in het zuiden van Lelystad. De locatie ligt aan de Zeuslaan 1 en is kadastraal bekend als gemeente Lelystad, perceelnummer 518. Het projectgebied ligt direct naast het Van der Valk Hotel Lelystad. De voorgenomen ontwikkeling ligt aan de weg Zeuslaan en grenst ten noorden, oosten en westen aan twee kanalen. Dit zijn de Lage Vaart en de Larservaart.



Figuur 1.1 Projectgebied



Figuur 1.2 Ligging projectgebied (bron: Streetsmart.cyclomedia)

1.3 Geldende ruimtelijke kaders

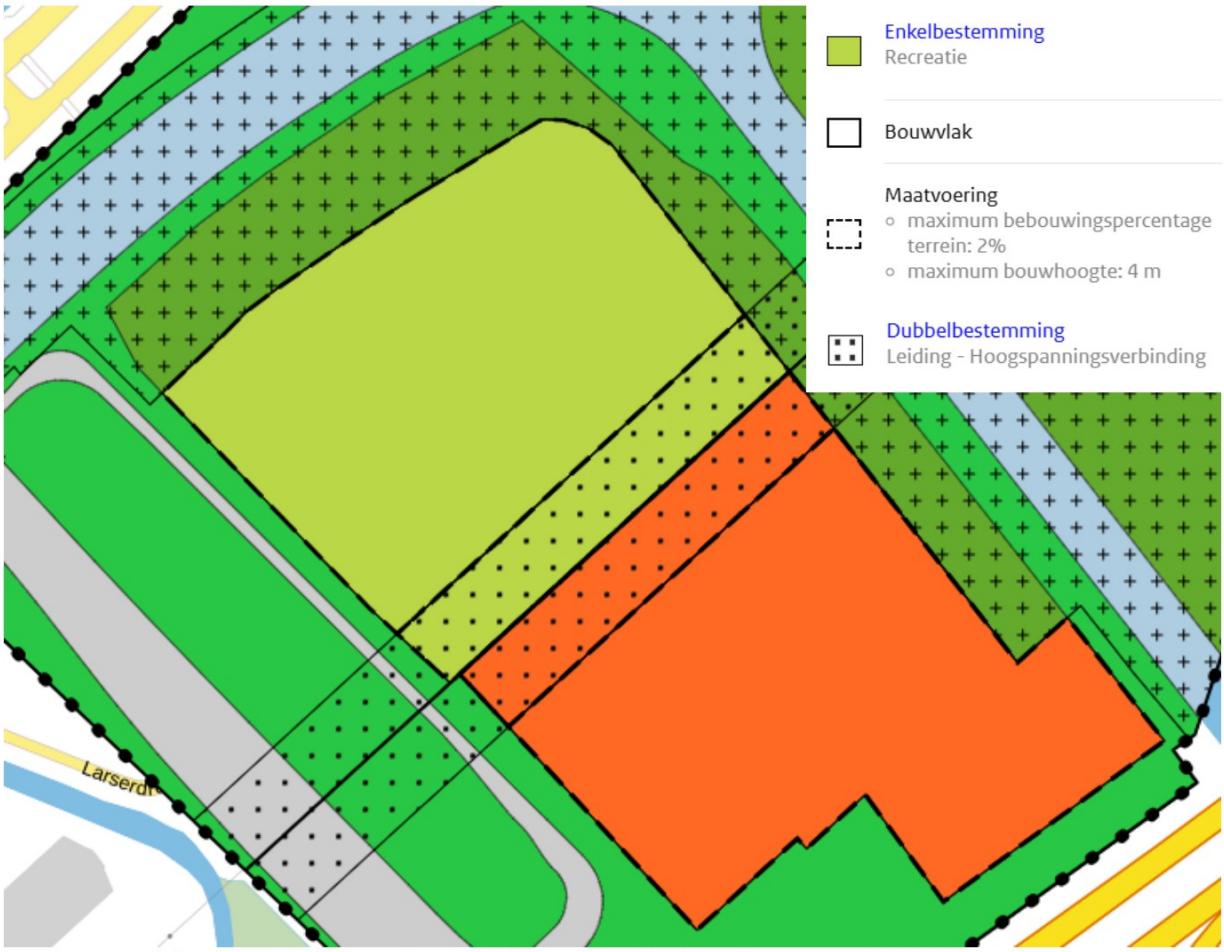
Kader
Het vigerende ruimtelijke regime betreft het tijdelijke omgevingsplan. Dit omgevingsplan bestaat uit: (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen. In het geval van het projectgebied betreft dit het bestemmingsplan 'De Landerijen 2012' vastgesteld op 4 december 2012. Aan de gronden van het projectgebied is de enkelbestemming 'Recreatie' toegekend. Het projectgebied heeft een dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'. Het bouwvlak van het perceel ligt buiten deze dubbelbestemming.

Naast het bovengenoemde bestemmingsplan geldt er ook het bestemmingsplan 'Lelystad – Luchthaven-contouren' vastgesteld op 18 mei 2017, 'Parapluplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning Lelystad' vastgesteld op 22 september 2020 en 'Parapluplan parkeren Lelystad' vastgesteld op 21 november 2023.

Beoordeling
Op de voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn activiteiten voor onder andere terreinen ten behoeve van dagrecreatieve dienstverlening toegestaan, met de daarbij behorende gebouwen, voorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Binnen 'Recreatie' is een bouwvlak opgenomen met een toegestane bouwhoogtes tot maximaal 4 meter. Binnen het bouwvlak is het toegestaan gebouwen ten behoeve van bovengenoemde functies te realiseren. Daarbij geldt ingevolge de regels dat het maximale bebouwingoppervlak ten hoogste 2 procent van het terrein bedraagt.

De beoogde activiteiten passen niet binnen het vigerende (tijdelijke) omgevingsplan. Het bouwplan kent twee activiteiten die strijdig zijn met het tijdelijke omgevingsplan:

- Activiteit bouwen: de maximale toegestane bouwhoogte wordt overschreden en er is een overschrijding voor het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak.
- Activiteit recreatie: de voorziene realisatie van huisvesting voor arbeidsmigranten past niet in het tijdelijke omgevingsplan.



Figuur 1.3 Uitsnede bestemmingsplan 'De Landerijen 2012' (bron: ruimtelijkeplannen)

Lelystad – Luchthavencontouren

De aanwezigheid van Lelystad Airport brengt specifieke regelgeving met zich mee die de veiligheid van het luchtverkeer moet waarborgen. In de context van het voorliggende project mag nieuwbouw niet hoger zijn dan 40 meter. Ook mogen er geen vogelaantrekkende activiteiten worden gerealiseerd in dit gebied; dit om vogel-vliegtuig incidenten zo laag mogelijk te houden. Voorliggende ontwikkeling is in lijn met de Lelystad – Luchthavencontouren.

Parapluplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning Lelystad

Het Parapluplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning zijn opgesteld om ongewenste effecten van woningsplitsing en kamerbewoning in woonwijken te voorkomen. Het doel is het beschermen van de leefbaarheid, het tegengaan van overlast (zoals geluid en parkeren) en het behoud van een evenwichtige woningvoorraad. De belangrijkste bepalingen:

- Verbod op woningsplitsing: Het is niet toegestaan een bestaande woning te veranderen in twee of meer zelfstandige woningen.
- Verbod op kamerbewoning: Het gebruik van een woning of gebouw voor kamerbewoning (onzelfstandige woonruimte) is verboden als dit leidt tot huisvesting van meer dan één huishouden.
- Afwijkingsmogelijkheid: Alleen voor bijzondere woonvormen (zoals kleinschalige zorginitiatieven) kan met een omgevingsvergunning van dit verbod worden afgeweken, mits voldaan wordt aan aanvullende voorwaarden zoals parkeernormen en privacybescherming.

De beoogde arbeidsmigrantencampus betreft een logiesfunctie. Er is dus geen sprake van woningsplitsing of kamerbewoning zoals bedoeld in het parapluplan.

Parapluplan Parkeren Lelystad
Dit besluit stelt parkeernormen vast voor nieuwe ontwikkelingen. Gelet op de omvang van de campus (2.464 bewoners) en de bijbehorende mobiliteitsbehoefte, moet worden voldaan aan de parkeerregels zoals opgenomen in dit parapluplan, of moet worden gemotiveerd waarom daarvan wordt afgeweken. Dit worden verder beoordeeld in het omgevingsaspect verkeer en parkeren.

Conclusie
Het initiatief is binnen de bestemming 'Recreatie' niet passend op basis van het tijdelijke omgevingsplan. Voorliggende motivering voor de beoogde buitenplanse omgevingsplanactiviteit voorziet in de onderbouwing om een projectafwijkingsbesluit volgens de Omgevingswet te nemen, aan de hand van het doorlopen van de reguliere procedure. Hierin wordt het strijdige gebruik getoetst aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

1.4 Procedure

Procedure
De Omgevingswet gaat uit van snelle en eenvoudige procedures voor alle vergunningen die verleend moeten worden. Dit betekent dat in principe voor alle plannen de korte (reguliere) procedure uitgangspunt is en daarmee hoofdregel van de omgevingswet. De beslistermijn voor de korte procedure is normaliter maximaal 8 weken (eventueel +6 weken bij verlenging van de beslistermijn). Daarna is er nog bezwaar en beroep mogelijk.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties
Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) betekent dat er een balans bestaat tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Het omgevingsplan bevat voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) (artikel 4.2 lid 1). In de voorliggende motivering is een verantwoording gegeven, waaruit blijkt dat er met de ontwikkeling van de arbeidsmigrantencampus sprake is van een ETFAL.

1.5 Leeswijzer

De motivering 'Arbeidsmigranten Lelystad' is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt in de eerste paragraaf het huidige gebruik van de locatie omschreven, en in de tweede paragraaf komt de beoogde ontwikkeling (toekomstige situatie) aan bod. In hoofdstuk is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende omgevingsaspecten aan bod. In hoofdstuk 5 wordt de participatie van voorliggende ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 6 bevat de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling. De conclusie wordt in hoofdstuk 7 omschreven.

2. Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied in Lelystad is op dit moment ingericht als een groen en recreatief gebied. Het perceel wordt gekenmerkt door een dichte vegetatie met graslanden, struiken en bomen, waardoor het een natuurlijke uitstraling heeft. De bestemming van het gebied is momenteel recreatie, wat betekent dat het wordt gebruikt voor ontspanning en buitenactiviteiten.

Ten zuiden van het projectgebied bevindt zich het Van der Valk hotel, dat een belangrijke referentie vormt in de omgeving. De directe omgeving van het projectgebied heeft een open en groene structuur, passend bij het recreatieve karakter van het gebied. Er zijn geen grootschalige bebouwingen binnen het perceel zelf, waardoor het huidige gebruik vooral gericht is op natuur en rust.



Figuur 2.1 Bovenaanzicht huidige situatie (bron: VDVI ICL Masterplan)

2.2 Beoogde ontwikkeling

Het project omvat de realisatie van een arbeidsmigrantencampus in Lelystad, bestaande uit **9 bouwdelen** met in totaal 2.464 kamers (slaapruimten). Iedere kamer is voorzien van een bed en biedt een comfortabele verblijfsmogelijkheid voor de bewoners. Naast de woonvoorzieningen wordt een breed scala aan faciliteiten gerealiseerd om het welzijn en de leefkwaliteit van de bewoners te waarborgen. Dit betreffen ondergeschikte functies voor de bewoners, en niet voor mensen van buitenaf. Het plan voorziet onder andere in de volgende ondergeschikte functies:

- Buitensportvoorzieningen
- Fietsenstallingen;
- Fitnessruimten;
- Medische voorzieningen;
- Horeca; en
- Een supermarkt.

Het totale bruto vloeroppervlak (bvo) van de bouwdelen bedraagt circa 62.000 m^2. In de figuur 2.2 is de verdeling van kamers en bedden over de verschillende bouwdelen weergegeven.



Figuur 2.2 Ontwerptekening inclusief verdeling aantal bedden (bron: VDVI Urban study)

Zoals weergegeven in figuur 2.2 is binnen het projectgebied zorgvuldig invulling gegeven aan groen- en waterelementen. Door de gebouwen strategisch te positioneren en te variëren in kleurgebruik – met onderscheid tussen plint en bovenbouw – ontstaat een gevarieerd en aantrekkelijk straatbeeld. Deze diversiteit heeft betrekking op meerdere niveaus:

- Stedenbouwkundig: variatie in ligging en oriëntatie van de bouwdelen;
- Schakering en massa: afwisseling in volumes en hoogtes;
- Architectuur: onderscheidende gevelmaterialen en kleurstellingen.

De opbouw van de massa zorgt ervoor dat ook de middelste gebouwen een eigen identiteit krijgen, waardoor een dynamisch en herkenbaar geheel ontstaat. Onderstaand zijn enkele sfeerimpressies opgenomen die een beeld geven van de toekomstige situatie.



Figuur 2.3 Ontwerp Campus oost aanzicht (bron: VDVI)



Figuur 2.4 Ontwerp Campus west aanzicht (bron: VDVI)

3. Beleidskader

In voorliggend hoofdstuk worden de relevante beleidsartikelen getoetst aan het voorgenomen initiatief. Van ieder onderdeel wordt eerst het kader beschreven, waarna de artikelen getoetst worden aan eventuele strijdigheden met de ontwikkeling. Aan de hand van het kader en de toetsing wordt een conclusie getrokken.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Kader
Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Onder de Wro is deze ingevoerd als een structuurvisie, die de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012 vervangt. Onder de Omgevingswet is de NOVI een instrument, zoals deze bedoeld was onder de nieuwe wet. De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving, waarbij wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven- als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Aan de hand van de NOVI wil het Rijk samen met de regio's samenwerkingsafspraken maken en deze opnemen in Gebiedsagenda's. De NOVI wordt aangescherpt met de Nota Ruimte die op termijn zal worden vastgesteld. In die nota worden keuzes over het gebruik van de ruimte uit de NOVI gemaakt op basis van de principes dat ruimte schaars is en dat keuzes niet mogen leiden tot het afschuiven van problemen. Keuzes moeten daarnaast de eigenheid van regio's respecteren.

Relevantie tot de ontwikkeling
De voorgenomen ontwikkeling van de arbeidsmigrantencampus sluit aan bij twee prioriteiten uit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI):

1. Sterke en gezonde steden en regio's
2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Door het realiseren van huisvesting voor 2.464 arbeidsmigranten in Lelystad wordt direct bijgedragen aan het versterken van de regionale economie en arbeidsmarkt. Arbeidsmigranten vormen een belangrijke schakel in sectoren waar structurele arbeidskrapte heerst. Door passende huisvesting te faciliteren in de nabijheid van werklocaties wordt een bijdrage geleverd aan zowel de sociale als economische vitaliteit van de regio.
Daarnaast past de ontwikkeling binnen de beleidsrichting van de NOVI waarin wordt ingezet op gerichte en geconcentreerde verstedelijking. Nieuwe woon- en werklocaties moeten zorgvuldig worden ingepast met oog voor ruimtelijke kwaliteit, mobiliteitsefficiëntie en aansluiting op bestaande netwerken. De locatie aan de Zeuslaan voldoet hieraan: het terrein is goed ontsloten, grenst aan een bestaande stedelijke ontwikkeling (hotel en infrastructuur), en maakt gebruik van reeds aanwezige voorzieningen.

Conclusie
De nationale belangen zoals benoemd in de NOVI zijn relevant voor de beoogde ontwikkeling. De realisatie van de arbeidsmigrantencampus draagt bij aan de versterking van de regionale economie, het opvangen van de

woningbehoefte voor specifieke doelgroepen, en het efficiënt benutten van ruimte in stedelijke gebieden. Daarmee sluit het initiatief aan bij de ambities en uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2 Instructieregels (AMvB's)

Kader
Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) volgt dat de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit geweigerd wordt als:

- De activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regels);
- De OmgevingsPlanActiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- De omgevingsplanacitiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

De hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat is hieronder opgesomd:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën; en
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Relevantie tot de ontwikkeling
In hoofdstuk 6 wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In hoofdstuk 4 wordt per omgevingsaspect ingegaan op de relevante instructieregels.

Conclusie
Op basis van voorliggende motivering kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de uitgangspunten uit het Bkl.

3.1.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Kader
In paragraaf 5.1.5.4 artikel 5.129g van het Bkl staat de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Met de toevoeging van dit artikel in het Bkl is beoogd vanuit een oogpunt van ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Er wordt daarom rekening gehouden met:

- De behoefte aan stedelijke ontwikkeling; en
- Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1 Bkl laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uiteen worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Relevantie tot de ontwikkeling
De locatie heeft in de huidige situatie de functie recreatie. Omdat hiermee stedelijke functies zijn toegestaan waaronder gebouwen, nutsvoorzieningen, wegen, straten, paden, parkeervoorzieningen en bouwwerken is sprake van bestaand stedelijk gebied. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte is hierdoor geen aanvullende onderbouwing benodigd conform de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Zowel op de arbeids- als de woonmarkt zijn grote tekorten binnen Nederland. Door arbeidsmigratie groeit de toch al grote druk op de woningmarkt. Binnen de Metropool Regio Amsterdam (MRA) waar Lelystad onderdeel van is, is de totale behoefte 171.200 woningen met een harde plancapaciteit van slechts 64.816 zoals per ingang van de woondeal in 2023. Als alleen het Flevolands deel wordt bekeken dan zijn de behoefte en harde planvoorraad respectievelijk 31.400 en 10.625 bij tekenen van de woondeal. Hiermee is er reeds sprake van een significant tekort aan woningen.

Met name voor arbeidsmigranten is het ingewikkeld om snel een passende woning te vinden. Mits beschikbaar gebeurt dit soms via de werkgever of een uitzendbureau. In de praktijk blijkt de groep arbeidsmigranten een kwetsbare groep met een grote behoefte (Planbureau Leefomgeving, 2023). Om deze reden heeft de Rijksoverheid al in 2020 het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten in het leven geroepen en zijn arbeidsmigranten als aandachtsgroep opgenomen in het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen'.

In het rapport 'Onderzoek Huisvesting Arbeidsmigranten Flevoland' uit 2024 komen onderzoeksbureaus Companen en Decisio uit een op een totaal tekort aan 4.200 extra plaatsen voor arbeidsmigranten tot 2030. Ook na 2030 neemt het aantal arbeidsmigranten naar verwachting toe waardoor er sprake is van een structurele behoefte. De behoefte kan uitgesplitst worden in short-stay (2.000 woningen), mid-stay (1.000 woningen) en long-stay (1.200 woningen). Dit is gebaseerd op een aantal van 15.300 arbeidsmigranten in short- en mid-stay faciliteiten. Hiervan zijn slechts 5.200 voorzieningen in beeld. Voor de overige 10.100 plaatsen wordt verwacht dat er op termijn ook een volwaardig huisvestingsalternatief geboden moet kunnen worden, wat tot 2030 een aanvullende opgave van circa 2.000 nieuwe of verbeterde plekken per jaar betekent. Ook de groeiopgave zorgt voor een aanvullende behoefte van circa 3.000 woningen in de short- en mid-stay. (Companen & Decisio, 2024).

Geconcludeerd wordt dat er een ruime behoefte is aan kwalitatieve huisvesting voor arbeidsmigranten. De voorgenomen ontwikkeling voorziet hiermee in een actuele en structurele behoefte. De voorgenomen ontwikkeling doorstaat hiermee een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Conclusie
Aangetoond is dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de ladder voor duurzame verstedelijking. De beoogde ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen. De ontwikkeling sluit aan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarmee vormt dit aspect geen belemmeringen voor het initiatief.

3.2 Provinciaal beleid Flevoland

3.2.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks

Kader

De Omgevingsvisie FlevolandStraks, die op 8 november 2017 door Provinciale Staten is vastgesteld, geeft de langetermijnvisie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. Het gaat over de periode tot 2030 en verder.

De Omgevingsvisie is één van de instrumenten uit de Omgevingswet. De wet biedt ook instrumenten voor de realisatie van de visie. Dit zijn onder meer:

- programma's (inclusief beleidsregels);
- omgevingsverordening;
- projectbesluiten.

Deze instrumenten hebben in het algemeen een kortere tijdshorizon. Hiermee kan soepel worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen en inzichten. Kortom: de Omgevingsvisie geeft de lange termijnkoers. Met de andere instrumenten wordt deze koers op een flexibele manier gerealiseerd. In grote en kleine stappen.

In een paar decennia is 1.400 vierkante kilometer voormalige Zuiderzee drooggelegd en vervolgens ingericht voor gebruik. Dit verleden van Flevoland vormt tegelijkertijd de basis voor haar toekomst. Daarbij gaat het zowel over de wijze waarop Flevoland is ingericht, als de wijze waarop de Flevolanders samenwonen, samen leven, samen werken en wordt bestuurd. Maar Flevoland verandert. Er zijn drie kernopgaven:

1. Het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving): in 2030 en verder is Flevoland de kroon op de eeuwenlange Hollandse inpolderingstraditie. Flevoland staat wereldwijd bekend als een 20e-eeuws wederopbouwlandschap met herinneringen uit een verder verleden. Het oorspronkelijke overheidsideaal is verrijkt met vele nieuwe idealen van inwoners en ondernemers.
2. Krachtige Samenleving (sociaaleconomische omgeving): in 2030 en verder staat Flevoland bekend als een omgeving met uitstekende mogelijkheden voor ontplooiing, ontwikkeling en ontspanning. Het is een aantrekkelijk vestigingsgebied. Het in Flevoland aanwezige talent alsmede de potentie, kracht en ondernemerschap van de samenleving benutten we. Bij nieuwe ontwikkelingen staat de Flevolander centraal.
3. Ruimte voor Initiatief (bestuurlijke omgeving): in 2030 en verder heeft Flevoland de belofte van bestuurlijke vernieuwing waargemaakt. Hier besturen ze anders en effectiever. En zetten ze de maatschappelijke opgave centraal en benutten de kracht uit de samenleving.

Deze opgaven vormen de kern voor alle ontwikkelingen waar de provincie Flevoland bij betrokken is. Daarnaast heeft de provincie vier strategische opgaven:

- Duurzame Energie: in 2030 en verder staat Flevoland bekend als de provincie die draait op duurzame energie.
- Regionale Kracht: in 2030 en verder heeft Flevoland een aantal voorzieningen dat op bovenregionaal niveau van excellente kwaliteit is. Voorzieningen met een aantrekkingskracht en een reputatie die over de provinciegrenzen heen gaan. Het gaat onder meer om Lelystad Airport, excellente woonmilieus in Almere en Lelystad, prachtige groenblauwe natuur- en recreatiegebieden langs de waterrijke randen van de polder en de toplandbouw.
- Circulaire Economie: in 2030 en verder staat Flevoland bekend als de grondstoffenleverancier voor de circulaire economie. (Rest) stromen uit de landbouw, bedrijven en huishoudens maken ze geschikt voor duurzaam (her)gebruik.
- Landbouw: Meerdere Smaken: in 2030 en verder staat Flevoland bekend om het aanpassingsvermogen van de agrosector. Hier zijn de voorlopers van de meerdere smaken in de agrosector te vinden. De beste garantie om blijvend een speler van wereldformaat te zijn, is een agrosector met diversiteit en het vermogen om zich voortdurend te verbeteren.

Op dit moment wordt door de provincie Flevoland gewerkt aan een nieuwe omgevingsvisie. Aangezien deze visie nog niet is vastgesteld, is hier nog niet aangetoetst.

Relevantie tot de ontwikkeling

De ambitie van de provincie Flevoland richt zich op het realiseren van een duurzame leefomgeving, waarin ruimte is voor initiatieven die bijdragen aan de ruimtelijke, sociaaleconomische en ecologische kwaliteit van de provincie. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij twee van de drie kernopgaven zoals verwoord in de Omgevingsvisie FlevolandStraks.

Allereerst draagt het initiatief bij aan de kernopgave “Krachtige Samenleving”. Door de huisvesting van 2.464 arbeidsmigranten wordt ingespeeld op de behoefte aan arbeidskrachten in de regio. Daarmee wordt Lelystad versterkt als aantrekkelijk vestigingsgebied voor zowel bedrijven als werkenden, wat bijdraagt aan de sociaaleconomische vitaliteit van Flevoland.

Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de kernopgave “Ruimte voor Initiatief”, waarin Flevoland zich positioneert als provincie waar ruimte wordt geboden aan maatschappelijke initiatieven en waar bestuurlijke vernieuwing wordt nagestreefd. De realisatie van een grootschalige arbeidsmigrantencampus op een zorgvuldig gekozen locatie vereist nauwe samenwerking tussen publieke en private partijen. Daarmee wordt invulling gegeven aan de ambitie om maatschappelijke opgaven gezamenlijk op te pakken en gebruik te maken van de kracht uit de samenleving. Deze ontwikkeling kan bovendien dienen als voorbeeldproject binnen de geest van de Omgevingswet, waarin participatie, integraliteit en flexibiliteit centraal staan.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling is passend binnen de Omgevingsvisie FlevolandStraks.

3.2.2 Omgevingsprogramma Flevoland (2019)

Kader

Het Omgevingsprogramma is in principe zelfbindend voor de provincie. Wel moet het waterschap bij vaststelling van een waterbeheerplan rekening houden met de door de provincie uitgewerkte kaderstelling in het regionale waterprogramma. Voor de doorwerking van andere thema's uit het Omgevingsprogramma maakt de provincie waar nodig gebruik van gezamenlijke programma's, bestuurlijke afspraken, convenanten, stimuleringsregelingen en de Omgevingsverordening Flevoland. Het omgevingsprogramma is op 27 februari 2019 vastgesteld. Voor het projectgebied zijn de volgende thema's van belang:

- Ruimte (uitgesplitst naar stedelijk gebied en landelijk gebied)
- Landschap en cultuurhistorie
- Water
- Natuur
- Milieu en bodem
- Energie en duurzaamheid
- Mobiliteit
- Recreatie, toerisme en sport
- Leefbaarheid, sociale cohesie
- Regionale economie

Relevantie tot de ontwikkeling

Het beleid maakt behoud en versterking van de kwaliteit van de fysieke omgeving mogelijk. Het gaat hierbij om efficiënt ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering en herstructurering van het gebied en versterking van het draagvlak voor voorzieningen.

De ontwikkeling van huisvesting voor 2.464 arbeidsmigranten sluit aan bij het Omgevingsprogramma Flevoland (2019) vanwege de focus op duurzame groei en maatschappelijke inclusie. Het programma benadrukt het belang van voldoende, kwalitatieve en betaalbare huisvesting om economische ontwikkeling te ondersteunen en een leefbare samenleving te waarborgen. Arbeidsmigranten spelen een cruciale rol in de regionale economie, met name in de agrarische en logistieke sectoren. Door passende huisvesting te bieden, wordt niet alleen voorzien in

hun welzijn, maar ook in het behoud van een gezonde arbeidsmarkt en sociale cohesie. Bovendien stimuleert dit project een ruimtelijke ordening die aansluit bij de kernwaarden van het programma: duurzaamheid, leefbaarheid en participatie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsprogramma Flevoland (2019).

3.2.3 Omgevingsverordening Flevoland 2019

Kader

De omgevingsverordening is vastgesteld op 27 februari 2019. Sindsdien zijn er diverse wijzigingsverordeningen vastgesteld door Provinciale en Gedeputeerde Staten van Flevoland, waarmee wijzigingen in de regels, de werkingsgebieden en de bijlagen zijn doorgevoerd. De verordening bestaat uit drie soorten regels: algemene regels en vergunningsstelsels gericht op burgers, regels gericht tot bestuur zoals omgevingswaarden en beoordelingsregels voor aanvragen en als derde instructieregels over uitoefening van taken en bevoegdheden door gemeenten en waterschappen. De Omgevingsverordening ziet net als de Omgevingswet op alle regels inzake de fysieke leefomgeving (bouwen, infra, water, bodem, lucht, landschap, natuur en cultureel erfgoed).

Relevantie tot de ontwikkeling

De ontwikkeling van huisvesting voor 2.464 arbeidsmigranten is in lijn met de Omgevingsverordening Flevoland 2019 omdat deze verordening streeft naar een balans tussen economische groei, ruimtelijke kwaliteit en maatschappelijke behoeften. De verordening benadrukt het belang van het faciliteren van regionale werkgelegenheid en het bieden van passende huisvesting om de economische sectoren te ondersteunen. Door deze huisvesting te ontwikkelen binnen de kaders van ruimtelijke ordening en duurzame inrichting, draagt het project bij aan een efficiënte benutting van de ruimte en het welzijn van arbeidsmigranten. Hiermee wordt invulling gegeven aan de doelen van de verordening op het gebied van leefbaarheid, sociale inclusie en economische vitaliteit.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsverordening Flevoland (2019).

3.3 Gemeentelijk beleid Lelystad

3.3.1 Omgevingsvisie Lelystad 2040

Kader

In de Omgevingsvisie Lelystad 2040, vastgesteld door de gemeenteraad van Lelystad op 22 juni 2021, is een overkoepelende visie voor de sociale, economische en ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente gegeven tot 2040. De Omgevingsvisie staat voor een ‘Sterke stad in de regiohoofdstad van de nieuwe natuur’. In de visie gaat het om het beschermen van de kernwaarden, het realiseren van de maatschappelijke opgaven van de stad en om de ontwikkeling van onze optimale rol als gemeente. Zodoende kunnen de inwoners van Lelystad gezond, veilig en duurzaam in de stad leven.
De Omgevingsvisie Lelystad stelt de volgende drie ambities centraal:

- Versterken urbanisatie: uitnodigende en ondernemende stad;
- Versterken maatschappelijke kracht: veerkrachtige samenleving met onderscheidend onderwijs en een toekomstbestendig, samenwerkingsgericht, preventie- en zorgnetwerk;
- Gedeeld eigenaarschap voor de gezamenlijke opgave in Lelystad.

Lelystad wil dat de economie zich specialiseert en een krachtige regionale meerwaarde levert. Lelystad wil een economie die toekomstgericht is. Lelystad richt zich voor de groei van de bedrijvigheid op de sectoren logistiek, toerisme en secundaire agrofood en wil daarin een speler worden op landelijk niveau.

Relevantie tot de ontwikkeling
De ontwikkeling van huisvesting voor 2.464 arbeidsmigranten sluit aan bij de Omgevingsvisie Lelystad 2040, die inzet op duurzame groei, inclusieve samenlevingen en het versterken van de regionale economie. De visie benadrukt het belang van het creëren van een aantrekkelijke en leefbare stad waarin iedereen, inclusief arbeidsmigranten, adequaat gehuisvest kan worden. Door het realiseren van kwalitatieve en passende huisvesting wordt niet alleen voldaan aan de behoefte van deze essentiële arbeidskrachten, maar wordt ook bijgedragen aan sociale cohesie en een gezonde arbeidsmarkt. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan een efficiënte ruimtelijke ordening en een toekomstbestendige leefomgeving, zoals de Omgevingsvisie beoogt.

Conclusie:
De beoogde ontwikkeling is in lijn met de ambities van de Omgevingsvisie Lelystad 2040.

3.3.2 Welstandnota 2015

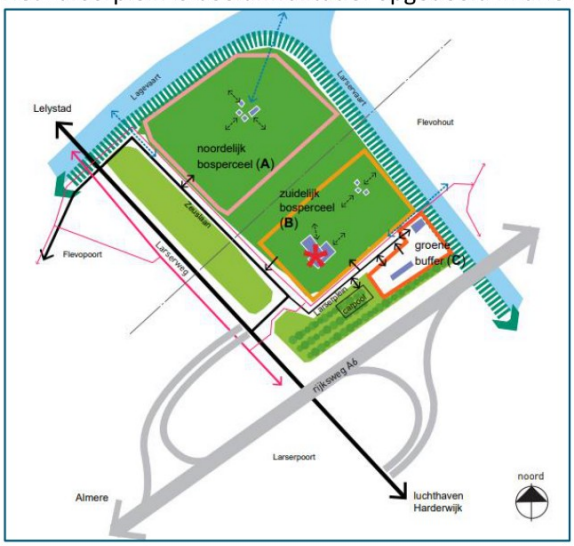
Kader
De gemeente Lelystad heeft welstandsbeleid geformuleerd in de Welstandnota 2015 opgenomen. Het biedt een toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit van Lelystad. In de Welstandnota staan gebiedsgerichte en algemene voorwaarden. Er gelden drie welstandsniveaus:

- Daar waar sturen en reguleren noodzakelijk is geldt de architectonische welstand of de stedenbouwkundige welstand.
- Daarnaast zijn er gebieden met vastgestelde beeldregie- en beeldkwaliteitsplannen.
- Het overig deel van de stad en het buitengebied is welstandsvrij. In laatstgenoemde gebieden kunt u een vrijwillige welstandsbeoordeling laten doen.

Voor het projectgebied geldt het beeldregieplan ‘Larserplein’; voor dit gebied is een apart beeldregieplan opgesteld, die voor een flexibel kader zorgt waarin spelregels zijn opgenomen die zorgen voor een solide basiskwaliteit een wensbeeld die initiatiefnemers helpt om de bouwplannen zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de beoogde sfeer van de gemeente. Dit beeldregieplan is onderdeel van de welstandsnota, en wordt daarom in deze paragraaf hoofdzakelijk behandeld.

De stedenbouwkundige visie voor het Larserplein legt de focus op groen, en de inpassing van ontwikkelingen in het aanwezige landschap. De groene kwaliteiten van Lelystad zijn een belangrijk onderdeel van de gemeente, en dit aspect moet dan ook zeker bewaard blijven. Binnen het plangebied is de continuïteit van de groene structuur vereist. Water en bomen omzomen het plangebied en vormen een belangrijk landschappelijk element dat doorgezet moet worden.

Welstandscriteria
Het Larserplein is beeldkwalitatief opgedeeld in drie deelgebieden:



Het uitgangspunt voor het noordelijke bosperceel (A) is eenvoudig en ingetogen in architectuur. Een beperkt aantal kleine en samenhangende volumes omringd door het bos. Gebouwen voegen zich in de context door gebruik van natuurlijke materialen in natuurtinten. Dit uitgangspunt is verder vertaald naar 5 welstandscriteria:

Welstandscriteria noordelijk bosperceel (A)

Uitstraling/thematiek
- Dicht bosgebied met een open vlak met zicht en toegang naar de oevers van de Lage Vaart en Larservaart. Het bos is hier beeldbepalend, bebouwing is klein en ingetogen in het thema 'rustige natuurtinten'.

Situering
- Gebouwen zijn geconcentreerd in clusters.
- Elk gebouw kan zich anders op de omgeving oriënteren.

Hoofdvorm
- Volumes zijn eenvoudig en krachtig vormgegeven.
- De dakvorm draagt bij aan en sluit aan op de eenvoudige vormgeving.

Gevelaanzicht
- Architectuur is alzijdig.
- Afhankelijk van de locatie op het deelgebied openen de gevels zich naar het bos en/of het water.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering
- De toepassing van materialen draagt bij aan de vereiste eenvoudige vormgeving.
- Bebouwing wordt uitgevoerd in natuurlijke materialen in hun oorspronkelijke kleur. Er wordt gebruik gemaakt van natuurtinten en een zo beperkt mogelijke hoeveelheid aan verschillende materialen.
- Detaillering is zorgvuldig en ondersteunt de architectuur.

Relevantie tot de ontwikkeling
Het project dat in het Larserplein beoogd is moet voldoen aan het beeldregieplan, en dus de welstandsnota, van de gemeente Lelystad. Handvatten hiervoor zijn de welstandscriteria die zijn aangewezen voor bosperceel (A), effectief het projectgebied. Het stedenbouwkundig plan voor de voorliggende ontwikkeling sluit aan bij deze criteria: De gebouwen zijn geconcentreerd in clusters aan de buitenkanten van het perceel, waarbij deze worden gescheiden van het zuidelijk bosperceel en de ontsluitingswegen door bomen. De vormen van deze gebouwen zijn simpel, en de dakvorm ondersteunt dit. De gebouwen zijn relatief alzijdig, zonder een duidelijke achterkant. Ook de kleuren van de gebouwen zijn natuurlijk, en er wordt uit een beperkte hoeveelheid materialen gebouwd. Verder worden de parkeerplaatsen ook halfgroen gerealiseerd.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling is in lijn met de het beeldregieplan, en dus de welstandsnota 2015, van de gemeente Lelystad.

3.3.3 De structuurvisie locatiebeleid Lelystad 2013-2025

De structuurvisie locatiebeleid Lelystad 2013-2025 – vestigingsbeleid bedrijven, kantoren en winkels bevat een toetsingskader van ontwikkelingen op het gebied van werklocaties in gemeente Lelystad. De structuurvisie locatiebeleid Lelystad is in 2014 vastgesteld. Het schetst een beeld over de werklocaties, randvoorwaarden en toekomstige opgaven. In het locatiebeleid wordt vooral ingegaan op de formele werklocaties; bedrijventerreinen en kantorenlocaties in het stedelijke gebied.
De belangrijkste en relevante uitgangspunten van dit vestigingsbeleid zijn:

- Zorgen voor voldoende aanbod aan werklocaties voor de kansrijke sectoren (industrieellogistiek complex), waarbij het van belang is dat de functionaliteit van de locaties op orde blijft door zorgvuldig om te gaan met functiemenging en milieuzonering;
- Duurzaamheid op werklocaties wordt bevorderd door:
    - de wensen van gebruikers te faciliteren door planologische beperkingen voor duurzaamheidsinitiatieven op individuele basis waar mogelijk weg te nemen;
    - de energieprestatiecoëfficiënt (EPC-norm) te handhaven en het hanteren van duurzaamheids-labels bij nieuwbouw op bedrijventerreinen en kantorenlocaties te stimuleren, en;

- permanente monitoring van de kwaliteit van de werklocaties door middel van de kwaliteitskaarten zorgt voor duurzaam beheer en onderhoud van de werklocaties.

Relevantie tot de ontwikkeling
De ontwikkeling van huisvesting voor 2.464 arbeidsmigranten sluit aan bij de Structuurvisie Locatiebeleid Lelystad 2013-2025, die richtlijnen biedt voor een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling en een efficiënte benutting van de beschikbare ruimte. De structuurvisie benadrukt het belang van het faciliteren van economische groei en het creëren van een aantrekkelijke leefomgeving door locaties te bestemmen voor specifieke functies, zoals wonen en werken. Het realiseren van deze huisvesting voorziet in de behoefte aan kwalitatieve woonruimten voor arbeidsmigranten, een belangrijke groep binnen de regionale economie. Bovendien draagt het project bij aan het optimaliseren van de ruimteverdeling in Lelystad en versterkt het de sociale en economische vitaliteit van de stad, in lijn met de visie.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Structuurvisie Locatiebeleid Lelystad.

3.3.4 Raadsakkoord 2022 - 2026

Het Raadsakkoord 2022 – 2026 is het centrale beleidsdocument voor de gemeente Lelystad voor de genoemde bestuursperiode. In tegenstelling tot een traditioneel coalitieakkoord, is dit akkoord tot stand gekomen met deelname van alle veertien fracties in de gemeenteraad. De aanleiding hiervoor was de wens om de bestuurscultuur te veranderen, de kloof met de inwoners te verkleinen en de samenwerking binnen het gemeentebestuur te verbeteren na een periode van versnippering en een moeizame sfeer.

Het hoofddoel van het document is om een breed gedragen, overkoepelende opdracht te formuleren voor de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders, en de ambtelijke organisatie. Het akkoord dient als inspiratiebron en aanzet voor een nieuwe werkwijze die gebaseerd is op betere samenwerking en meer verbinding met de samenleving. Het legt de inhoudelijke ambities, financiële kaders en de belangrijkste speerpunten voor de komende jaren vast.

Voor de periode 2022 – 2026 worden deze ambities vertaald naar negen concrete hoofdopgaven:

1. **Bereikbaarheid:** Versterken van infrastructuur, inclusief lobby voor Station Lelystad Zuid en de Lelylijn.
2. **Onderwijs:** Inlopen van achterstanden in schoolgebouwen en het verbreden van het onderwijsaanbod.
3. **Natuur:** Vergroten van de bekendheid van "Lelystad, hoofdstad van de nieuwe natuur" en het vergroenen van de stad.
4. **Economie:** Versterken van het ondernemersklimaat en inzetten op circulaire economie en stadspromotie.
5. **Wonen:** Versnellen van de woningbouw (1400 woningen per jaar) en het verhogen van het woongenot voor huidige inwoners.
6. **Voorzieningen:** Investeren in sport, cultuur en gezondheidszorg, passend bij een groeiende stad.
7. **Stedelijke Vernieuwing:** Aanpakken van het Stadshart, stationsgebied en het verbeteren van de leefbaarheid in wijken.
8. **Sociaal Domein:** Een samenhangend beleid voor welzijn, met aandacht voor armoede, eenzaamheid en jeugdhulp.
9. **Openbare Orde en Veiligheid:** Verbeteren van handhaving en het hard aanpakken van criminaliteit.

Relatie tot de ontwikkeling
Binnen het raadsakkoord van de gemeente Lelystad zijn 9 hoofdopgaven opgesteld om de ambities van de raad te vertalen naar concrete doelen. Het voorliggende project valt hierbij te koppelen aan de hoofdopgave economie: De gemeente wil de werkgelegenheid verbeteren, waaronder de toeristische sector, waar Van Der Valk onder valt. Ook bij de hoofdopgave *wonen* is er een verbinding te vinden tussen het project en de ambities van de raad. De ambitie is om kwalitatief te groeien met 1.400 woningen per jaar, met de bijbehorende werkgelegenheden en voorzieningen. Het voorliggende project voorziet in circa 660 appartementen verdeeld over 7 hubs. Hierbij horen ook direct voorzieningen zoals horeca, een supermarkt, sportvelden en medische voorzieningen.

Conclusie
Het voorliggende project past goed binnen de opgaven gesteld in het raadsakkoord.

3.3.5 Beleidskaders huisvesting van arbeidsmigranten

Kader
Op 5 oktober 2021 stelde de raad, geamendeerd, de Beleidskaders Huisvesting arbeidsmigranten (hierna Beleidskaders Huisvesting) vast. De raad wilde eerst kaders vaststellen voordat besluiten worden genomen over locaties waar deze huisvesting kan worden gerealiseerd.

Uitgangspunten
1. Short stay huisvesting voor Internationale medewerkers is gericht op in Lelystad werkzame medewerkers en reeds in Lelystad wonende Internationale medewerkers;
2. Er wordt voldoende huisvesting gerealiseerd zodat de actuele overlast door illegale kamerverhuur in de wijken effectief bestreden kan worden. Hierna vindt verdere uitbreiding van huisvesting gefaseerd plaats op grond van analyses van de Lelystadse arbeidsmarkt;
3. Locaties voor huisvesting van Internationale medewerkers dienen binnen bereik van voorzieningen te liggen
4. De raad wordt geconsulteerd over de realisatie van een initiatief en tevens wordt de initiatiefnemer verplicht een participatietraject te doorlopen;
5. Bij het inzetten van een gemeentelijke kavel zal een selectieproces worden gevolgd. De rol van de gemeente beperkt zich tot het stellen van voorwaarden en het verhuren of verkopen van de kavel;
6. Uitgangspunt is dat een initiatief moet voldoen aan de kwaliteitsnormen van het Aanjaag team Roemer. Eventuele voorstellen tot afwijking daarvan worden aan de raad voorgelegd;
7. Een adequaat 24/7 plan voor de huisvestingslocatie is vereist;
8. Met verhuurders van Internationale medewerkers worden afspraken gemaakt die bijdragen aan hun registratie bij de gemeente;
9. De initiatiefnemer zal inzichtelijk moeten maken hoe zorg wordt gedragen voor huisvesting of terugkeer naar het land van herkomst na afloop van een dienstverband;
10. Waar dat mogelijk is, wordt ingezet op verbetering van de onafhankelijkheid door ontkoppeling arbeidscontracten en huurovereenkomsten voor Internationale medewerkers. In de huurovereenkomst, of indien er geen aparte huurovereenkomst tot stand komt, in een los te bieden overeenkomst, wordt een tijdelijke huurbescherming van minimaal 1 maand vastgelegd;
11. De locatie(s) ten behoeve van huisvesting van Internationale medewerkers door de Raad vast te laten stellen.

Relatie tot de ontwikkeling
In de Beleidskaders Huisvesting wordt benoemd dat er planologisch ruimte moet worden gemaakt voor het mogelijk maken van het verblijven van arbeidsmigranten. Specifiek wordt er onder hoofdstuk 6 het volgende beleidskader benoemd: ‘’*Voor huisvesting van arbeidsmigranten wordt, onder voorwaarden, planologisch meegewerkt bij beoogde locaties buiten bestaande woonwijken, maar binnen bereik van voorzieningen*.”

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de gestelde uitgangspunten:
1. Short stay huisvesting voor internationale medewerkers

Het initiatief richt zich uitsluitend op internationale medewerkers die in Lelystad werkzaam zijn of reeds in Lelystad wonen. Hiermee wordt de doelgroep helder afgebakend en sluit het plan aan bij de lokale arbeidsmarktbehoefte.

2. Voldoende huisvesting en bestrijding illegale kamerverhuur
   Er wordt voldoende capaciteit gerealiseerd. Verdere uitbreiding van huisvesting gebeurt gefaseerd en op basis van actuele analyses van de Lelystadse arbeidsmarkt, zodat vraag en aanbod in balans blijven.
3. Bereikbaarheid van voorzieningen
   De locatie beschikt over eigen voorzieningen op het terrein, wat het plan versterkt. Deze voorzieningen hebben geen regionale functie, maar dragen bij aan een leefbare en praktische woonomgeving voor bewoners.
4. Raad en participatie
   De gemeenteraad is geconsulteerd over de realisatie van het initiatief en er is een participatietraject doorlopen. Hiermee is voldaan aan de eis dat belanghebbenden tijdig worden betrokken bij de besluitvorming.
5. Gemeentelijke kavel en selectieproces
   Om te voldoen aan de eisen van transparantie en gelijke kansen werd er voor deze locatie een openbare Didam-bekendmaking geplaatst, waarna zich gedurende de gestelde termijn geen andere serieuze gegadigden meldden die aan de criteria voldeden (dan wel de selectieprocedure rechtmatig werd afgerond). Nadat deze publicatieperiode ongebruikt was verstreken en de gunningsfase daarmee was voltooid, werd de koopovereenkomst door alle betrokken partijen ondertekend.
6. Kwaliteitsnormen Aanjaagteam Roemer
   Het project voldoet aan alle gestelde eisen van zowel SNF (Stichting Normering Flexwonen) als de Roemer-norm. Hiermee wordt gegarandeerd dat de huisvesting voldoet aan de landelijke kwaliteitsstandaarden.
7. 24/7 beheerplan
   Er is een uitgebreid Beheers- en Veiligheidsplan opgesteld in samenwerking met Intersafe en United Homes. Dit plan omvat interne en externe beveiligingsoperaties (IBO en EBO) en zorgt voor sociale veiligheid en continu beheer van de locatie.
8. Registratie bij de gemeente
   In de overeenkomst met de gemeente is vastgelegd dat alle bewoners zich via de beheerder United Homes inschrijven in het Basisregistratie Personen (BRP). Dit draagt bij aan correcte registratie en naleving van gemeentelijke regels.
9. Zorg na afloop dienstverband
   Initiatiefnemer voert als exploitant een strikt selectieproces ‘aan de poort’ bij de verhuur aan partijen die internationale werknemers wensen te huisvesten. De betreffende partij dient aan te tonen zich te houden aan de uitzend-CAO, meer specifiek aan het bepaalde in artikel 49 van de CAO voor de Uitzendkrachten (per 1 januari 2026). Ten aanzien van het vervoer bepaalt art. 49 lid 7 van de CAO: “De uitzendonderneming zorgt voor informatie over het vervoer van en naar het land van herkomst. De uitzendonderneming kan vervoer in eigen beheer aanbieden. De uitzendkracht hoeft dit vervoer niet te accepteren”. Initiatiefnemer ziet erop toe dat de huurder (uitzendonderneming en/of huisvester namens werkgever) aan deze verplichting voldoet.
10. Ontkoppeling contracten en huurbescherming
    Hetgeen hierboven wordt opgemerkt ten aanzien van het vervoer, gaat evenzo op voor het toezicht op de ontkoppeling van arbeidscontracten en huurovereenkomsten. Initiatiefnemer voert een actief beleid gericht op voorlichting over en naleving van de CAO voor de uitzendkrachten. Op dit punt is in art. 49 lid 5 van de CAO specifiek opgenomen: “Als de uitzendovereenkomst eindigt, geldt een overgangstermijn van vier weken waarbinnen de uitzendkracht de huisvesting die hij huurt van de uitzendonderneming dient te verlaten. De huurprijs blijft maximaal gelijk aan de huurprijs tijdens het dienstverband. De uitzendkracht voldoet de huurprijs wekelijks en van hem mag niet worden geëist dat de huurprijs vooraf moet worden voldaan”. Initiatiefnemer adviseert de uitzendonderneming en/of huisvester bovendien actief gebruik te maken van een separate huisvestingsovereenkomst.
11. Vaststelling door de Raad
    De locatie(s) voor huisvesting van internationale medewerkers worden vastgesteld door de gemeenteraad. Hiermee is voldaan aan de vereiste bestuurlijke borging.

Conclusie
Het voorliggende project past binnen de Beleidskaders Huisvesting.

3.3.6 Mobiliteitsvisie 2030 Lelystad

Kader
De Mobiliteitsvisie 2030 van Lelystad is gericht op het realiseren van een duurzaam, veilig en inclusief mobiliteitssysteem dat de groei en ambities van de stad ondersteunt. De visie bevat de volgende kernpunten:

- Duurzaamheid: Stimuleren van openbaar vervoer, fietsen, lopen en deelauto's. Inzetten op elektrisch vervoer en waterstof, met voldoende laadpunten in de openbare ruimte.
- Bereikbaarheid: Goede verbindingen tussen woongebieden, werkplekken en voorzieningen via hoofdwegen, OV-knooppunten en comfortabele fiets- en looproutes.
- Leefbaarheid en veiligheid: Scheiding van verschillende vervoerswijzen en veilige infrastructuur. Fietspaden en looproutes zijn comfortabel en veilig, ook richting recreatiegebieden.
- Inclusiviteit: Openbare ruimte en OV-haltes zijn toegankelijk voor iedereen, conform het VN-verdrag Handicap.
- Flexibiliteit: Mobiliteit sluit aan bij de behoeften van verschillende doelgroepen en levensfasen.
- Knooppunten: Efficiënte overstapmogelijkheden tussen vervoersmiddelen en goede verbindingen met regionale netwerken.

Relatie tot ontwikkeling
De Mobiliteitsvisie 2030 Lelystad zet in op een duurzaam, veilig en inclusief mobiliteitssysteem. Het voornemen sluit hierbij aan door:

- Het stimuleren van collectief vervoer en beperkt eigen autogebruik onder arbeidsmigranten. Dit blijkt uit het mobiliteitsprofiel waarop de verkeersgeneratie is gebaseerd.
- De keuze voor een parkeernorm die past bij het beperkte autobezit van de doelgroep, waardoor onnodige verharding en parkeerdruk worden voorkomen.
- Het aanleggen van fietsenstallingen en het stimuleren van fietsen en lopen binnen het terrein, wat aansluit bij de visie op duurzame en actieve mobiliteit
- De campus ligt aan ontsluitingswegen (Zeuslaan, Larserdreef) en nabij belangrijke infrastructuur (A6), waardoor de verbinding met werkplekken en voorzieningen goed is.
- Er wordt met het voornemen geadviseerd om veilige fiets- en looproutes t realiseren.
- De campus is ontworpen met voldoende parkeergelegenheid en een logische verkeersafwikkeling, waardoor overlast en onveilige situaties worden voorkomen.

Conclusie
Onderhavig voornemen is in lijn met de mobiliteitsvisie 2030 Lelystad

3.3.7 Woonvisie Lelystad 2022 – 2027

Kader
De gemeente heeft een aantal ambities en uitgangspunten bedacht voor de woonvisie:
<u>Versnelde kwalitatieve groei</u>

- Lelystad wil niet alleen snel en veel woningen toevoegen, maar vooral wijken bouwen met de juiste woning op de juiste plek, inclusief alle benodigde voorzieningen.
- De stad profileert zich als sterke groeistad en wil aantrekkelijk zijn voor nieuwe bewoners, maar ook bestaande inwoners behouden.

<u>Hoogwaardige woonkwaliteit</u>

- Lelystad biedt een relatief goede prijs-kwaliteitverhouding ten opzichte van andere steden in de regio.
- De kwaliteit van woningen en woonomgeving staat centraal, waarbij kwaliteit belangrijker is dan kwantiteit.

<u>Evenwichtige en inclusieve stad</u>

- De gemeente streeft naar gemengde wijken, waar verschillende prijsklassen en woningcategorieën evenwichtig zijn vertegenwoordigd.

- Er is aandacht voor vergrijzing, zorgbehoefte, en flexibele huisvesting voor doelgroepen zoals gescheiden ouders, arbeidsmigranten en jongeren.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie
- Alle woningen moeten uiterlijk in 2050 van het gas af zijn.
- Lelystad wil in 2025 energieneutraal zijn (exclusief mobiliteit).
- De stad ontwikkelt zich als groene, duurzame en natuurinclusieve stad, met veel aandacht voor klimaatadaptatie en ergietransitie.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Lelystad zet in op het terugdringen van de wachttijd voor (sociale) huurwoningen.
- Er wordt gebouwd voor alle doelgroepen: jongeren, starters, gezinnen, senioren, en mensen met een zorgvraag.

Uitvoeringsagenda en monitoring
- De woonvisie bevat een uitvoeringsagenda en wordt periodiek herijkt, zoals in 2024, om in te spelen op actuele ontwikkelingen en woningbehoefte.

Relatie tot ontwikkeling
De ontwikkeling van de arbeidsmigrantencampus is in lijn met de Woonvisie Lelystad 2022–2027 omdat het project inspeelt op de behoefte aan kwalitatieve, betaalbare en inclusieve huisvesting voor een specifieke doelgroep, met aandacht voor duurzaamheid, leefbaarheid en spreiding van woonvormen. Daarmee ondersteunt het initiatief de ambities van Lelystad om een sterke, toekomstbestendige en inclusieve stad te zijn.

Conclusie
Voorliggende ontwikkeling is in lijn met de Woonvisie Lelystad 2022 – 2027.

3.3.8 Inzicht in arbeidsmigranten in de gemeente Lelystad 2024

Kader
In 2022 werd geschat dat er zo'n 7.000 BRP-geregisterde en niet-geregistreerde arbeidsmigranten in Lelystad woonden. Tussen 2010 en 2022 nam het aantap BRP-geregistreerde arbeidsmigranten dat in Lelystad woont jaarlijks met gemiddeld 11 procent toe.

De kwaliteit van huisvesting speelt een steeds belangrijkere rol als vestigingsfactor. In een woonwensen-onderzoek onder arbeidsmigranten zijn de volgende aspecten genoemd:
- Bij voorkeur een oppervlakte tussen de 12 en 25 vierkante meter.
- Het delen van een badkamer en keuken is acceptabel, maar de slaapkamer is bij voorkeur privé.
- Idealiter staat de woning binnen een straal van 10 kilometer van de werklocatie.
- Aanwezigheid van Wi-Fi.
- Sportvoorzieningen en een winkel met producten uit het thuisland.

Naarmate arbeidsmigranten langer verblijven, neemt het belang van de directe woonomgeving toe. Aspecten zoals leefbaarheid, toegang tot natuur en voorzieningen etc. worden dan belangrijker ten opzichte van bijvoorbeeld bereikbaarheid.

In 2022 was naar schatting 46% van de arbeidsmigranten short-stay, 37% mid-stay en 17% long-stay. Naar verwachting zijn er in 2025 950 (WLO-hoog) tot 1.550 (trend) extra arbeidsmigranten. Tot en met 2030 wordt verwacht dat er een toename is van 2.650 tot 4.950 arbeidsmigranten in Lelystad.

Relatie tot ontwikkeling
Het rapport laat zien dat het aantal arbeidsmigranten in Lelystad sterk groeit en dat er een grote behoefte is aan kwalitatieve, betaalbare en passende huisvesting voor deze doelgroep. De campus voorziet hierin door kamers te bieden die aansluiten bij de wensen van arbeidsmigranten (zoals een eigen slaapkamer, gedeelde voorzieningen, sportmogelijkheden en winkels), op een locatie dicht bij werk en voorzieningen. Daarmee draagt het voornemen bij aan een leefbare, inclusieve en toekomstbestendige stad, zoals het rapport aanbeveelt.

Conclusie
Het plan sluit aan bij de actuele en verwachte groei van het aantal arbeidsmigranten in Lelystad en speelt in op de specifieke woonwensen en behoeften van deze doelgroep.

3.3.9 Huisvestingsverordening Lelystad 2023

Kader
De Huisvestingsverordening Lelystad 2023 is opgesteld om het opkopen van woningen door investeerders tegen te gaan en zo starters en middeninkomens betere kansen te geven op de koopmarkt. Dit volgt uit de Woonvisie 2022-2027 en sluit aan bij landelijke wetswijzigingen die opkoopbescherming alleen toestaan voor bestaande woonruimte.

De opkoopbescherming geldt uitsluitend voor bestaande woningen en niet voor nieuwbouw die nog nooit bewoond is geweest. Voor monitoring en effectiviteit is gekozen voor wijkniveau in plaats van buurt- of deelwijkniveau. De maatregel wordt ingevoerd in Kustwijk, Atolwijk, Stadshart en Zuiderzeewijk, waar sprake is van schaarste en een hoog aandeel woningen dat door investeerders is gekocht. In andere wijken is dit aandeel laag, waardoor invoering daar niet gerechtvaardigd is.

<u>Onderbouwing per wijk</u>
- Atolwijk: 22% van verkochte woningen ging naar investeerders; aandeel koopwoningen daalt.
- Kustwijk: hoogste absolute aantal opgekochte woningen (223); sterke relatie tussen investeerders en minder koopstarters.
- Stadshart: 40% van verkochte woningen naar investeerders; particuliere huur steeg van 5% naar 17%.
- Zuiderzeewijk: 25% naar investeerders; koopwoningen daalden van 52% naar 48%.

De NHG-grens (€355.000 in 2022) is gekozen als duidelijke en juridisch onderbouwde grens voor goedkope en middeldure woningen. Dit beschermt circa 92% van de woningen die investeerders doorgaans kopen. Er wordt geen onderscheid gemaakt naar woningtype, omdat buy-to-let in alle segmenten voorkomt.

Wettelijke uitzonderingen gelden, evenals bijzondere woonvormen en zorgaanbieders conform kamerverhuur beleid. Gemeente en corporaties zijn uitgezonderd van de opkoopbescherming.

Relatie tot ontwikkeling en conclusie
De campus beschikt niet over koopwoningen. Daarnaast wordt de huisvesting van arbeidsmigranten gezien als ‘bijzondere woonvorm’. Er is geen sprake van opkoop en daarmee is de ontwikkeling in lijn met de Huisvestingverordening Lelystad 2023.

4. Aspecten fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt aan de verschillende omgevingsaspecten getoetst. Per omgevingsaspect wordt uiteengezet wat de eventuele beleidskaders zijn en wat de juridische kaders zijn. Bij de juridische kaders wordt in veel gevallen gesproken over 'regels in het omgevingsplan'. Met voorliggende BOPA worden logischerwijs geen regels opgenomen in het omgevingsplan. Instructieregels voor omgevingsplannen zijn ook van toepassing zijn op het verlenen van een BOPA.

Vervolgens wordt per omgevingsaspect getoetst aan de beleidsmatige en juridische kaders. Ten slotte wordt per aspect geconcludeerd of sprake is van een aanvaardbare situatie en een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' en onder welke eventuele voorwaarden.

4.1 Mer-beoordeling

Kader
Het instrument milieueffectrapportage (mer) is ontwikkeld om het milieubelang een volwaardige plaats in bepaalde plan- en besluitvormingsprocessen te geven. In het milieueffectrapport (MER) worden de effecten van een ontwikkeling voor alle relevante milieuaspecten systematisch in beeld gebracht. Tevens wordt nagegaan of er alternatieven of maatregelen zijn waarmee eventuele negatieve effecten kunnen worden verminderd of voorkomen. Enerzijds maakt het opstellen van een milieueffectrapport (MER) de initiatiefnemer bewust van de milieugevolgen en anderzijds kan de overheid diverse milieugevolgen in samenhang met elkaar en op een voor de burger transparante wijze bij de besluitvorming betrekken.

De verplichting een MER op te stellen is van kracht sinds 1 september 1987 en is verankerd in de Omgevingswet (en voorheen Wet Milieubeheer). Voor sommige plannen of projecten geldt direct de verplichting om een MER op te stellen, maar er zijn ook plannen waarvoor het bevoegd gezag moet beoordelen of zij het nodig vindt om ter voorbereiding van een besluit een MER te laten maken. In het Omgevingsbesluit is opgenomen voor welke activiteiten de mer-(beoordelings)plicht bestaat. Het gaat dan met name om activiteiten die aanzienlijke nadelige effecten kunnen hebben op het milieu.

Beoordeling
Voor de voorgenomen ontwikkeling is een mer-beoordeling uitgevoerd. Deze mer-beoordeling is opgenomen als bijlage 1 bij deze motivering. Hieronder wordt ingegaan op de conclusie van de beoordeling. De beoogde ontwikkeling wordt in bijlage V van het Omgevingsbesluit aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen (categorie J11). Voor dit project geldt, op basis van kolom 2, geen mer-plicht. Op basis van kolom 3 geldt echter wel een mer-beoordelingsplicht. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie die niet in of bij beschermde natuurgebieden ligt en het feit dat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten, maakt dat kan worden volstaan met een mer-beoordeling.

Conclusie
In het kader van de mer-beoordeling en de onderzoeken in het kader van de motivering Arbeidsmigrantencampus Lelystad is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, kan worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'aanzienlijke milieueffecten'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele mer-procedure.

Gelet op het voorstaande wordt voorgesteld om op basis van deze aanmeldnotitie te besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten 'geluid', 'geur', 'stof' en 'gevaar', waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt. In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Figuur 5.4.1: Richtafstanden (bron: VNG)

Beoordeling

Gebiedstypering

Het projectgebied is gelegen in een omgeving met een hoge mate van functiemenging. Het gebied ligt in de nabijheid van de N309 en de A6. Deze wegen zorgen voor een structureel verhoogde verkeersintensiteit en bijbehorende geluidbelasting. Direct grenzend aan het plangebied bevindt zich het Van der Valk Hotel Lelystad. In de directe omgeving zijn daarnaast meerdere fastfoodrestaurants en een carpoolplaats aanwezig. Deze combinatie van verkeersinfrastructuur, horeca en verblijfsfuncties maakt dat het gebied niet kan worden aangemerkt als een rustige woonwijk.

In het kader van de toetsing aan de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering wordt het plangebied daarom aangemerkt als een gemengd gebied. Deze gebiedstypering is leidend voor de beoordeling van de milieuhinder en de daarbij behorende richtafstanden in het kader van een goede ruimtelijke ordening en de bopa-motivering.

Functies in de omgeving

Relevant voor het plangebied is de aangrenzende horecabestemming, waaronder het Van der Valk Hotel Lelystad, een McDonald's en een KFC. Op grond van de VNG-handreiking gelden hiervoor de volgende indelingen en richtafstanden in een gemengd gebied:

- Van der Valk Hotel Lelystad
  SBI-2008: 5510 (logiesverstrekking); milieucategorie 1; richtafstand 0 meter voor geluid, geur en stof en 10 meter voor het aspect gevaar.

- McDonald's en KFC
  SBI-2008: 561 (restaurants); milieucategorie 1; richtafstand 0 meter voor geluid, geur en stof en 10 meter voor het aspect gevaar.

De geldende richtafstanden van deze horecafuncties overlappen niet met het plangebied. De beoogde migrantencampus leidt daarom niet tot een beperking van de bestaande bedrijfsvoering. Tevens kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de campus sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aan de overzijde van de Larserdreef bevindt zich een bedrijventerrein waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan. Voor deze categorie geldt in een gemengd gebied een maximale richtafstand van 100 meter. De afstand tussen dit bedrijventerrein en het plangebied bedraagt meer dan 100 meter, waardoor ook vanuit deze functies geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.

Functies binnen het plangebied
Binnen het plangebied worden, naast de kamers voor arbeidsmigranten, uitsluitend ondergeschikte en ondersteunende commerciële functies mogelijk gemaakt. Het betreft concreet:

- een receptie- en beheerfunctie ten behoeve van de huisvesting;
- kleinschalige voorzieningen voor dagelijks gebruik, zoals een minimarkt of uitgiftepunt voor basisbenodigdheden;
- gemeenschappelijke voorzieningen zoals een wasserette en verblijfsruimten;
- eventueel een kleinschalige horecavoorziening zonder zelfstandige publieksaantrekkende werking, uitsluitend bedoeld voor bewoners.

Deze functies zijn functioneel en ruimtelijk ondergeschikt aan de woonfunctie en zijn niet gericht op een zelfstandige externe bezoekersstroom. Op basis van de VNG-handreiking vallen deze activiteiten onder milieucategorie 1. In een gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 0 meter voor de aspecten geluid, geur en stof en 10 meter voor gevaar.

Aangezien deze functies binnen hetzelfde plangebied zijn gesitueerd en planologisch zijn afgestemd op de woonfunctie, is sprake van een aanvaardbare milieusituatie. De onderlinge afstanden en situering van de functies waarborgen dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de bewoners. Tevens worden omliggende bedrijven en voorzieningen niet beperkt in hun bestaande of toekomstige bedrijfsvoering.

Conclusie
Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief, inclusief de binnen het plangebied beoogde commerciële functies, in overeenstemming is met de uitgangspunten van de VNG-handreiking *Bedrijven en milieuzonering*. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de ontwikkeling is vanuit milieuzoneringsperspectief ruimtelijk aanvaardbaar.

4.3 Omgevingsveiligheid

Kader
De maatschappelijk doelen van de Omgevingswet zijn het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Omgevingsveiligheid gaat daarbij over de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen bij een milieubelastende activiteit (mba). Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), een uitvoeringsbesluit van de Omgevingswet, geeft de hoofdlijnen voor de beoordeling voor de omgang met omgevingsveiligheid.

Binnen de omgevingsveiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt. Aansluitend worden ander belangrijke begrippen toegelicht.
Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die 24 uur per dag op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergeven met zogeheten risicocontouren:

lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. De bescherming die binnen deze contouren geboden moet worden is afhankelijk van de kwetsbaarheid van de functies in de gebouwen en locaties. Bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving maakt onderscheidt in zeer kwetsbare functies zoals ziekenhuizen en kinderdagverblijven, kwetsbare functies zoals woningen, en beperkt kwetsbare functies zoals kleine kantoren en werkplaatsen.

Binnen de 10-6/jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe (zeer) kwetsbare gebouwen gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare gebouwen geldt de 10-6/jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een standaardwaarde. Dat betekent dat die functies in principe niet zijn toegestaan, maar dat het bevoegd gezag met een goede motivatie mogelijk kan afwijken.
Aandachtsgebieden en groepsrisico (GR)

Vanaf het van kracht worden van de Omgevingswet bestaan er, voor toen bestaande risicovolle mba's, van rechtswege aandachtsgebieden langs of rondom een risicovolle mba. In bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt – voor de daarin aangewezen risicobronnen – een vaste afstand voor deze aandachtsgebieden gegeven, of is aangegeven dat deze aandachtsgebieden berekend moeten worden. Een aandachtsgebied is een gebied waarbinnen personen in een gebouw onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen. De Omgevingswet kent drie soorten aandachtsgebieden:

- een brandaandachtsgebied (bijvoorbeeld voor een plasbrand langs het spoor of fakkelbrand bij een hogedruk aardgastransportleiding);
- een explosieaandachtsgebied (bijvoorbeeld voor een BLEVE langs het spoor of bij een LPG-tankstation);
- een gifwolkaandachtsgebied (bijvoorbeeld rondom chemische bedrijven).

Binnen een aandachtsgebied moet de gemeente in het omgevingsplan beschouwen hoe groepen mensen beschermd worden en of deze bescherming afdoende is (artikel 5.15 Bkl). Een gemeente kan daarbij gebruik maken van een groepsrisicoberekening om de rekenkundige hoogte van het groepsrisico te bepalen.

Kans en effect
Een aandachtsgebied markeert het gebied waarbinnen het effect van een incident met gevaarlijke stoffen het meest nadrukkelijk optreedt. De omvang van een aandachtsgebied zegt niets over de kans op een incident. Het aandachtsgebied langs de Betuweroute is bijvoorbeeld even breed als het aandachtsgebied langs een spoorlijn waarover maar weinig gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De plaatsgebonden risicocontour, de contour die de kans op een incident ruimtelijk weergeeft, is langs de Betuweroute echter vele meters breder dan bij een spoorlijn met weinig vervoer van gevaarlijke stoffen.

Voorschriftengebieden [22]
Aandachtsgebieden zijn geïntroduceerd om een betere communicatie over de ruimtelijke impact van incidenten met gevaarlijke stoffen mogelijk te maken. Binnen een brand- en explosieaandachtsgebied moet een gemeente voorschriftengebieden aanwijzen 1 als het omgevingsplan zeer kwetsbare functies toestaat. Als het omgevingsplan geen zeer kwetsbare functies toestaat, maar enkel kwetsbare of beperkt kwetsbare functies, kán een gemeente een voorschriftengebied aanwijzen. Binnen een voorschriftengebieden gelden er bij nieuwbouw aanvullende bouwkundige eisen, conform artikel 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
Deze bouwkundige eisen gelden niet voor de bestaande bebouwing of bij verbouw.

Attentiegebieden
Aandachtsgebieden zijn gebieden waar personen binnenshuis onvoldoende bescherming kunnen hebben in geval van een incident met gevaarlijke stoffen. Omdat personen niet enkel binnen verblijven hanteren Veiligheidsregio's deze zogenaamde attentiegebieden, met als doel om binnen deze gebieden te toetsen hoe de veiligheid voor personen in de open lucht geoptimaliseerd kan worden.

Brzo-bedrijven zijn Seveso-bedrijven geworden
De zwaardere risicovolle bedrijven zijn in lijn met de Europese regelgeving aangewezen als Seveso-bedrijven (voorheen was de Nederlandse benaming: Brzo-bedrijf). Op onderdelen verschilt het wettelijk kader van Seveso-bedrijven van dat van andere milieubelastende activiteiten (mba). Voor Seveso-bedrijven geldt eenzelfde normering van het plaatsgebonden risico en gelden ook aandachtsgebieden.

Beoordeling omgevingsveiligheid

Ten behoeve van het omgevingsaspect omgevingsveiligheid zijn zowel een omgevingsveiligheidsonderzoek (bijlage 2) als een onderzoek naar magneetveldzones (bijlage 3) uitgevoerd.

Voor Rijksweg A6

- Het projectgebied valt niet in binnen de 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicocontour van de Rijksweg A6. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde ten aanzien van het plaatsgebonden risico.
- Het gifwolkaandachtsgebied van de Rijksweg A6 reikt niet tot de geplande bebouwing.

Hoogspanningsleiding

- De hoogspanningsleiding Diemen – Lelystad heeft een magneetveldzone van 125 meter aan beide kanten. Deze zone reikt tot aan de geplande bebouwing. Omdat hier mogelijk gevoelige functies zijn gepland, is hier verder onderzoek vereist. Het bevoegd gezag dient het mogelijke maken van deze functie binnen de magneetveldzone te motiveren.

Beoordeling magneetveldzone
Het projectgebied wordt deels doorsneden door de magneetveldzone van de 380kV-hoogspanningsleiding Diemen – Lelystad. Op basis van het landelijke voorzorgbeleid worden hier gevoelige functies, zoals woningen en voorzieningen voor kinderen, bij voorkeur uitgesloten. De beoogde ontwikkeling betreft echter een logiesfunctie van tijdelijke aard voor arbeidsmigranten, waarbij geen sprake is van langdurig, dagelijks verblijf in de zin van het voorzorgbeleid. Buiten de logiesfunctie zijn er ook gerelateerde voorzieningen beoogd, waar mensen werkzaam zijn. Deze werknemers verblijven hier niet meer dan jaar en zijn hier niet minimaal 14 – 18 uur per dag.

De functies vallen daarmee niet onder de categorie ‘gevoelige bestemmingen’ en zijn in beginsel toegestaan binnen de magneetveldzone. Daarnaast is binnen de planopzet reeds rekening gehouden met een zorgvuldige ruimtelijke inpassing: in dit uitgewerkte alternatief zijn de logiesgebouwen zoveel mogelijk buiten de magneetveldzone geplaatst en ondersteunende functies, zoals parkeren, zijn binnen de zone geclusterd.

Op basis van de aard van de functie en de getroffen mitigerende maatregelen wordt geconcludeerd dat het voorzorgbeleid niet in de weg staat aan de realisatie van het initiatief binnen het projectgebied.

Conclusie
Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

Kader
Een geluidgevoelig object, zoals een woning moet worden beschermd tegen geluid. In het Bkl zijn regels opgesteld ter bescherming van geluidgevoelige objecten tegen de geluidbronnen van (spoor)wegen, industrieterreinen en bedrijven. Daarnaast mogen er geen bedrijven worden belemmerd en moet er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in en buiten het projectgebied. De regels in het Bkl met betrekking tot geluid zijn niet van toepassing omdat de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft op een omgevingsvergunning voor de duur van niet meer dan 10 jaar (artikel 3.18 lid 4 van het Bkl). Ondanks dat toetsing op basis van de regels van het Bkl niet van toepassing is voor voorliggende ontwikkeling, wordt geluid wel kwalitatief beschouwd omwille van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beoordeling
Voor het aspect geluid is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de resultaten en conclusie van het onderzoek. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 van voorliggende motivering.

Uit de rekenresultaten volgt dat de standaardwaarde wordt overschreden vanwege de gemeente wegen, Rijkswegen en Provinciale wegen. Ook wordt de grenswaarde van 60 dB vanwege de Rijksweg overschreden. Bij de overige geluidbronsoorten wordt de grenswaarde of maximale toegestane geluidbelasting niet overschreden.

<u>Gemeente-wegen</u>
Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van gemeente-wegen (Oostranddreef, Zeuslaan en gedeelte van de Larserdreef) op gebouw A (beoordelingspunt 3, hoogte 11 m) hoogstens 61 dB bedraagt. Dit is

hoger dan de standaardwaarde van 53 dB L_{den}, maar lager dan de grenswaarde van 70 dB. De maatgevende geluidbron is het gedeelte van de Larserdreef.

Rijkswegen
Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Rijksweg A6 op gebouw G (beoordelingspunten 53 en 44, 1e t/m 3e verdieping) en gebouw F (beoordelingspunt 44, alle verdiepingen) hoogstens 61 dB bedraagt. Dit is hoger dan de grenswaarde van 60 dB.

Provinciale wegen
Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Provinciale weg (Larserdreef) op gebouw G (beoordelingspunt 45, hoogte 11 m) hoogstens 62 dB bedraagt, maar 60 dB inclusief aftrek 110g Wgh. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar lager dan de maximale toegestane geluidbelasting van 63 dB.

Gecumuleerd/gezamenlijk geluid
De hoogste gecumuleerde/gezamenlijke geluidbelasting betreft 66 dB voor bouwblok G en A.

Maatregelen
Ontvangermaatregelen
Het project krijgt de status van een logiesfunctie. Het binnenmilieu voor logiesfuncties wordt niet beschermd door eisen opgelegd vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In analogie met het Bbl worden voor nieuwbouwwoningen bepaald dat de geluidwering niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen het bepaalde gezamenlijke geluid en 33 dB. Met een geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai van ten hoogste 66 dB en de vereiste minimale gevelwering van 20 dB voor nieuwbouwwoningen, wordt niet aan het binnenniveau van 33 dB voldaan.

Om die reden wordt geadviseerd om de gevelwering (van gevels waarop de geluidbelasting hoger is dan 53 dB) met een hogere geluidreductie uit te voeren om de toekomstige gebruikers (logees) te beschermen voor het geluid van buitenaf.

Argumentatie voor gemeentelijke afweging
Voor wat betreft de gemeentelijke afweging in hoeverre het geluideffect aanvaardbaar is en in hoeverre er daarmee, vanuit optiek van geluid, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan bij de beoordeling worden aangesloten bij het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Besluit bouwwerken leefomgeving
Uit artikel 4.103 volgt dat, als gevolg van wegverkeerslawaai, de geluidwering niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen het bepaalde gezamenlijke geluid en 33 dB. Uit artikel 4.102 volgt dat de minimaal toe te passen geluidwering 20 dB moet bedragen.

In achtneming van bovenstaande kan de minimale gevelwering worden bepaald. Uit paragraaf 4.2 volgt dat het gezamenlijk geluid ten hoogste 66 dB bedraagt voor bouwblok G en A. Om het binnenniveau van 33 dB te behalen, dient de gevelwering minstens 33 dB te bedragen voor bouwblok A en G. Indien deze gevelwering wordt toegepast, is het aannemelijk dat sprake is van een aanvaardbaar effect van geluid op het plan. Het uiteindelijke oordeel met betrekking tot de aanvaardbaarheid van geluid is aan de gemeente.

Geluidbeleid gemeente Lelystad
Voordat de Omgevingswet van kracht is gegaan (01-01-2024), moest men rekening houden met het geluidbeleid van de gemeente Lelystad. Dit beleid is niet opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan Wel heeft het bevoegd gezag aangegeven dat het gemeentelijk beleid nog vigerend is en heeft hiervoor een vertaling van het beleid naar de Omgevingswet gegeven. Hieruit blijkt dat er weliswaar niet wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid, maar deze is formeel gezien niet van toepassing omdat het hier om een logiesfunctie gaat. Het beleid is enkel van toepassing op geluidgevoelige gebouwen. Het is aan het bevoegd gezag om te beoordelen in hoeverre er sprake is van een aanvaardbare situatie.

Conclusie
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling indien geluidwering wordt toegepast op gevels waarop de geluidbelasting hoger is dan 53 dB.

4.5 Ecologie

Kader
Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).
Ontwikkelingen mogen niet zonder meer plaatsvinden indien deze negatieve gevolgen hebben op beschermde natuurwaarden (soorten, gebieden en/of houtopstanden). Er is daarom inzicht gewenst in de aanwezige beschermde natuurwaarden en de mogelijke effecten die op deze beschermde natuurwaarden kunnen optreden door de ontwikkeling.

Beoordeling
Voor de beoordeling van het aspect ecologie is een zorgvuldige onderzoeksvolgorde gehanteerd. Allereerst is een natuurtoets (bijlage 5) uitgevoerd om de aanwezige natuurwaarden en de mogelijke effecten van de ontwikkeling in kaart te brengen. Vervolgens is de scope van het project uitgebreid en is ook voor deze uitbreiding onderzoek gedaan naar beschermde soorten (bijlage 6). Daarna is een nader soortenonderzoek uitgevoerd (bijlage 7). Uit dit onderzoek bleek dat een activiteitenplan noodzakelijk is. In dit activiteitenplan hoeven niet alle soorten te worden benoemd. Om dit te verduidelijken, is een apart document opgesteld waarin staat welke soorten niet hoeven te worden meegenomen (bijlage 8).

Beschermde soorten

Natuurtoets

Binnen het plangebied is geschikt biotoop aangetroffen voor beschermde soorten (Ow) waarvoor geen algemene vrijstelling geldt. Het gaat om soorten uit de volgende soortgroepen: algemene broedvogels, vogels met een jaarrond beschermd nest, vleermuizen, overige zoogdieren, amfibieën, reptielen, en vlinders. In de natuurtoets is aangegeven dat er nader onderzoek nodig is naar vogels met een jaarrond beschermd nest, vleermuizen, overige zoogdieren, reptielen en vlinders. Ook is aangegeven dat een overtreding van de Ow voor algemene broedvogels op voorhand kan worden voorkomen door te werken buiten het broedseizoen.

Tijdens het terreinbezoek is de reuzeberenklauw in het plangebied aangetroffen (overal waar geen bomen staan). De reuzeberenklauw is een invasieve exoot. Dit houdt in dat soort niet van nature voorkomt in Nederland en schadelijk is voor de inheemse natuur. Om verdere verspreiding van de reuzeberenklauw te voorkomen zijn passende maatregelen nodig wanneer er in het plangebied gewerkt wordt. Deze maatregelen moeten in een later stadium worden uitgewerkt in een Ecologisch Werkprotocol.

Scope-uitbreiding

De scope-uitbreiding in het document betreft aanvullende werkzaamheden naast de oorspronkelijke plannen voor de International Campus Lelystad. Concreet gaat het om:

- Aanpassen van de aanrijdweg: richting het Van der Valk Hotel (inclusief aanleg van asfalt en het planten van bomen in bermen).
- Aanpassing van de oostelijke parkeerplaats, waarbij kleine bomen worden gekapt.
- Plaatsing van nieuwe lichtmasten ten zuiden en oosten van het hotel, plus tijdelijke verlichting.
- Extra verstoringsfactoren zoals geluid en optische effecten tijdens de werkzaamheden.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat binnen de oorspronkelijke scope en de scope-uitbreiding beschermde soorten aanwezig kunnen zijn. Voor de uitbreiding is aanvullend onderzoek uitgevoerd, waarbij geen nieuwe significante effecten op beschermde soorten zijn vastgesteld die niet al in het oorspronkelijke onderzoek waren meegenomen. Wel is vastgesteld dat voor bepaalde soorten mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. Deze maatregelen worden opgenomen in het activiteitenplan.

Nader ecologisch onderzoek

Naar aanleiding van de Natuurtoets is in de periode 9 april 2024 tot en met 31 augustus 2024 onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van vogels met jaarrond beschermde nesten (buizerd, boomvalk, ransuil, sperwer), vleermuizen (essentiële vliegroutes en essentieel foerageergebied), zoogdieren (kleine marterachtigen, bever, otter), reptielen (ringslang) en insecten (grote vos, grote weerschijnvlinder).

Geconcludeerd kan worden dat schadelijke handelingen van artikel 11.46 en 11.54 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) voor een aantal soorten niet kan worden voorkomen. Voor deze schadelijke handelingen is een omgevingsvergunning flora- en fauna- activiteit noodzakelijk. Ten behoeve van de omgevingsvergunning-aanvraag wordt een activiteitenplan opgesteld waarin wordt omschreven hoe effecten gemitigeerd en/of gecompenseerd worden.

Veel mitigerende maatregelen hebben betrekking op specifieke periode waarin werkzaamheden al dan niet uitgevoerd kunnen worden. Ook kan er sprake zijn van een gewenningsperiode ten aanzien van compenserende maatregelen. Dit houdt in dat de compenserende maatregelen een bepaalde tijd aanwezig moeten zijn voordat gestart mag worden met de werkzaamheden. Dit kan grote invloed hebben op de uitvoeringsplanning.

Voor de uitvoering van het planvoornemen dient aanvullend een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld. In een ecologisch werkprotocol staat omschreven welke maatregelen getroffen worden om effecten op de beschermde soorten te voorkomen, in lijn met het activiteitenplan. Ook staat erin hoe te handelen als deze effecten toch optreden.

Uitsluiting soorten

In overleg met de provincie is vastgelegd welke beschermde soorten niet relevant zijn voor de geplande werkzaamheden en daarom niet hoeven te worden meegenomen in het activiteitenplan. Dit voorkomt onnodige complexiteit en zorgt dat de focus ligt op soorten waarvoor wél maatregelen nodig zijn.

Er zijn soorten geïdentificeerd die geen risico lopen door de werkzaamheden (bijvoorbeeld omdat hun leefgebied niet wordt aangetast of omdat ze niet in het plangebied voorkomen). Deze uitgesloten soorten hoeven niet te worden opgenomen in het activiteitenplan. Het betreft de volgende soorten:

- Ooievaar;
- Bever;
- Otter;
- Ringslang.

De meervleermuis is niet uitgesloten, maar hiervor is een randvoorwaarde nodig die moet worden opgenomen in het activiteitenplan. Het betreft de randvoorwaarde dat verlichting niet meer dan 1 lux op vliegroutes mag bedragen. Het activiteitenplan wordt in overleg met de provincie Flevoland opgesteld en afgerond.

<u>Beschermde gebieden</u>
Natura 2000-gebieden
Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van beschermde Natura 2000-gebieden. Het projectgebied is gelegen op circa 5,0 km van het Natura 2000-gebied Oostvaardersplassen. Verder liggen er binnen een straal van 25km nog Markermeer & IJmeer, Lepelaarsplassen, Veluwerandmeren en Ketelmeer & Vossemeer. Directe effecten op Natura 2000-gebieden zijn daarom uitgesloten. Echter is het wel mogelijk dat er indirecte gevolgen zijn door stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.



Figuur 4.2 Uitsnede Natura-2000 overzichtskaart met projectlocatie als zwarte punt. Bron: Natura2000.nl

Stikstof
Gezien de afstand tot stikstofgevoelige habitattypen in de Natura 2000-gebieden en de voorgenomen werkzaamheden zijn effecten als gevolg van vermesting en verzuring door stikstofdepositie tijdens de realisatie- en gebruiksfase niet op voorhand uit te sluiten. Daarom is door Antea Group een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de gebruiksfase en de realisatiefase. Het stikstofonderzoek is opgenomen als bijlage 9 bij deze motivering.

Met behulp van het rekenprogramma AERIUS Calculator, versie 2025, is de mogelijke toename van de stikstofdepositie tijdens de realisatiefase en gebruiksfase op omliggende Nederlandse Natura 2000-gebieden in beeld gebracht.

Voor de voorgenomen ontwikkeling toont AERIUS Calculator voor de realisatie- en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Significante gevolgen voor de habitats in Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstofdepositie zijn daarmee uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie staat verdere besluitvorming derhalve niet in de weg.

Natuurnetwerk Nederland
Het projectgebied is ook geen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en het ligt ook niet in een belangrijk weidevogelgebied. Gezien de locatie, aard en kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkelingen is geen significant negatief effect aanwezig op de wezenlijke waarden en kenmerken, de oppervlakte of de samenhang van de dergelijke groengebieden.

Conclusie
Het aspect ecologie vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

Kader
De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).
Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen.
De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit de artikelen 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening met behulp van de NIBM-tool voldoende zijn. Het kan ook zijn dat detailberekeningen als aanvulling op de NIBM-tool nodig zijn.

<u>Aandachtsgebieden</u>
Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51, lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter of als een tunnel gewijzigd wordt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of autosnelweg.

Beoordeling
<u>Aandachtsgebied</u>
De gemeente Lelystad is in artikel 2.38 van het Omgevingsbesluit niet aangewezen als een gemeente behorende bij een agglomeratie. Daarmee is de gemeente Lelystad niet in artikel 5.51 van het Bkl aangewezen als aandachtsgebied voor luchtkwaliteit.

<u>Niet in betekenende mate</u>
Het beoogde voornemen betreft de ontwikkeling van een arbeidsmigrantencampus bestaande uit 7 gebouwen met in totaal 2.464 kamers en bedden. Hoewel dit een grootschalige ontwikkeling betreft, is geen sprake van reguliere woningbouw in de zin van het luchtkwaliteitsbeleid.

Op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) wordt een project geacht niet in betekenende mate bij te dragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit indien de toename van de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM10) als gevolg van het project niet meer bedraagt dan 1,2 µg/m³.

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, de verwachte verkeersgeneratie, en het feit dat de grenswaarde van 1.500 woningen niet van toepassing is op deze functievorm, dient te worden beoordeeld of de toename onder deze drempel blijft. Indien dat het geval is, dan is nader luchtkwaliteitsonderzoek niet vereist, en draagt het initiatief in de zin van de Wet milieubeheer niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Bijdrage ontwikkeling
De voorgenomen ontwikkeling betreft de huisvesting van arbeidsmigranten. Er is een toename van het aantal verkeersbewegingen en de ontwikkeling leidt tot een toename van uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op bouw van 1500 woningen (een ontsluitingsweg), niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1122
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,46**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,10**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.3 NIBM-tool

Luchtkwaliteit in omgeving
De luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied dient getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof. De waarden zijn bepaald aan de hand van de Atlas leefomgeving.

Tabel 4.1 Hoogst gemeten berekende jaargemiddelde concentraties NO2, PM10 en PM2,5 in µg/m3 en toetsing aan de grenswaarden bij de dichtstbijzijnde rekenpunten.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	WHO advieswaarde	Waarde projectgebied
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde	40 $\mu g/m^3$	10 $\mu g/m^3$	12-15 $\mu g/m^3$
Fijnstof (PM_{10})	Jaargemiddelde	40 $\mu g/m^3$	15 $\mu g/m^3$	15-16 $\mu g/m^3$
Fijnstof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde	25 $\mu g/m^3$	5 $\mu g/m^3$	7-8 $\mu g/m^3$

Op basis van de resultaten uit de Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) kan worden geconcludeerd dat de concentraties ruim onder de maatgevende grenswaarden voor deze stoffen liggen en naar de toekomst toe verder dalen.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.7 Verkeer en parkeren

Kader
Voor de ontwikkeling van de International Campus Lelystad is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd (bijlage 10). In deze paragraaf wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage. Op basis van de resultaten kunnen de volgende conclusies worden getrokken over de verkeerskundige impact:

Parkeren
Voor de ontwikkeling aan de Zeuslaan zijn 9 gebouwen met daar in 2.464 kamers (slaapruimten) en 2.464 bedden voorzien. Om de parkeerbehoefte te bepalen is gekeken naar de Nota Parkeernormen Lelystad 2023. Zowel deze nota als het CROW kennen geen specifieke kengetallen voor de parkeerbehoefte veroorzaakt door de huisvesting van arbeidsmigranten. Er is daarom een afweging gemaakt tussen de verschillende functies om tot een passende parkeernorm te komen. Uit de nota wordt de parkeernorm van een 1* hotel gebruikt, dat is 2,4 parkeerplaats per 10 kamers (0,24 parkeerplaats per kamer). De keuze voor deze functie heeft de volgende redenen:

- Voor deze ontwikkeling heeft de initiatiefnemer aangegeven een logiesvergunning aan te vragen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Een 1* hotel is passend bij een logiesvergunning.
- Andere gemeenten in Nederland (zoals gemeente Westland) hebben zelf normen ontwikkeld voor parkeren door arbeidsmigranten, die vergelijkbaar zijn met de 1* hotel norm in Lelystad.
- Daarnaast is gekeken naar de gehanteerde parkeernormen bij vergelijkbare ontwikkelingen in Nederland, zoals de locaties van United Homes. United Homes exploiteert locaties voor de huisvesting van arbeidsmigranten in meerdere gemeentes in Nederland. Binnen deze locaties wordt gebruik gemaakt van busjes, deelauto's en elektrische fietsen voor het woon-werkverkeer. Hiermee zijn de locaties van United Homes dus vergelijkbaar met de ontwikkeling aan de Zeuslaan. United Homes hanteert op al hun locaties een parkeernorm van 0,25 parkeerplaatsen per persoon. Bij geen van deze locaties heeft de norm geleid tot parkeerproblemen.
- Het alternatief binnen de Nota Parkeernormen is de functie "kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)". Deze is ontleend aan de CROW-publicatie 381. Uit onderzoeken naar vergelijkbare ontwikkelingen in Nederland blijkt dat de parkeernormering van deze functie niet passend is bij het mobiliteitsprofiel van arbeidsmigranten en tot een onnodig groot parkeerterrein leidt.

Verkeer
Het berekenen van de verkeersgeneratie is aangepakt op basis van een verwacht mobiliteitsprofiel van de arbeidsmigranten. Er zijn geen kengetallen die dit profiel goed beschrijven. Daarom wordt er gewerkt met het hier onder omschreven verwachtingsprofiel.

Naar verwachting bevinden de meeste werkgevers van deze arbeidsmigranten zich op bedrijventerrein Flevokust Haven te Lelystad. Bij de bedrijven op Flevokust Haven wordt voornamelijk gewerkt in 3 ploegen. Tijdsvakken 07.00-15.00, 15.00-23.00 en 23.00-07.00. De verdeling is voor de ochtendploeg 40%, middag/avondploeg 40% en nachtploeg 20%. Dit betekent dat tijdens de ochtendspits 40% vertrekt naar hun shift en 20% terug komt van hun shift. In de avondspits vertrekt 40% voor hun shift en komt 40% terug van hun shift.

De arbeidsmigranten worden via hun uitzendbureaus in collectief vervoer naar hun werk gebracht. Dit zijn touringcars en taxibusjes. Een deel van de arbeidsmigranten gaat met hun eigen auto naar hun werk. De verdeling van de vervoersmiddelen en hun aangenomen capaciteit is in onderstaande tabel weergegeven. De bezetting van deze vervoermiddelen kan variëren, daarom is gerekend met een bezettingsgraad van 90%.

Vervoermiddel	Aandeel	Capaciteit
Touringcar	50%	60 personen
Taxibusje	30%	10 personen
Auto	20%	4 personen

Het verwachte mobiliteitsprofiel van de arbeidsmigranten bij deze ontwikkeling kent een bepaalde bandbreedte. Daarom is er een robuustheidsfactor van 1,10 toegepast om tot de verkeersgeneratie voor woon-werkverkeer te komen.

Daarnaast is er ander verkeer dan woon-werkverkeer. Op de locatie van het International Campus Lelystad zijn voorzieningen fitness, medische, buitensport, supermarkt, horeca, informatiecentrum en beveiliging aanwezig. De basisbehoeften zijn te vervullen op het terrein, waardoor het gebruik van een auto minder nodig is. Daarom is aangenomen dat er overdag per uur 15 personenauto's zijn die het terrein op- en afrijden (in totaal dus 30 motorvoertuigbewegingen per uur). Daarnaast is er voor de verschillende functies rekening gehouden met 5 vrachtleveranciers per etmaal.

De in de voorgaande parkeer voorbeelden ter ondersteuning van de parkeerbehoefte, geven ook enige informatie over de verkeersgeneratie. In de voorbeelden wordt ervan uitgegaan dat het woon-werkverkeer volledig collectief of per fiets plaatsvindt. Voor de ontwikkeling aan de Zeuslaan wordt daarnaast rekening gehouden met privé vervoer en bewegingen met een ander doel dan woon-werkverkeer. Hiermee wordt voor de ontwikkeling rekening gehouden met meer vervoersbewegingen dan in vergelijkbare situaties (worst case benadering).

Beoordeling
Parkeren
De parkeerbehoefte is met Nota Parkeernormen 2023 Lelystad bepaald. Voor deze ontwikkeling is de parkeerbehoefte 592 parkeerplaatsen.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de aanleg van 593 parkeerplaatsen.

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling
De ontwikkeling zorgt voor een verkeersgeneratie van 1.122 voertuigbewegingen per werkdag etmaal. In het drukste uur van de ochtendspits zijn er 204 bewegingen, in het drukste uur van de avondspits 260 bewegingen.

De VRI Larserweg-Zeuslaan-A6 kan het verkeer verwerken in de ochtend- en avondspits, zowel in de autonome situatie als de plansituatie liggen de cyclustijden binnen de acceptabele grens. De opstellengte voldoet ook, aangezien (vanwege de autonome problematiek) er plannen liggen om de verkeerscirculatie rond het hotel te wijzigen naar een eenrichtingscircuit.

Verkeersveiligheid
Op dit moment zijn er geen voorzieningen voor langzaam verkeer langs de Zeuslaan, dit is ongewenst vanuit het perspectief van verkeersveiligheid. Om dit te verbeteren moet er worden overlegd met de gemeente welke mogelijkheden er zijn om deze alsnog aan te brengen.

Conclusie
Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Bodemkwaliteit

Kader
Het bodembeleid gaat over het voorkomen en wegnemen van bodemverontreiniging. Waar het bodembeleid eerder sterk gericht was op het saneren van bodemverontreiniging legt de Omgevingswet meer nadruk op het voorkomen van verontreinigingen en het beheren van bestaande verontreinigingen. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4).

Beoordeling
Antea Group heeft een historisch bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie (bijlage 11). Op basis van het historisch bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen aanwijzingen zijn dat de bodemkwaliteit in het verleden negatief is beïnvloed. De locatie wordt naar verwachting aangemerkt als onverdacht, met een bodemkwaliteitsklasse passend bij landbouw en natuur. Een uitzondering vormt het puinpad net buiten het projectgebied, dat als asbestverdacht wordt beschouwd.

Op basis van het historisch bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen aanwijzingen zijn dat de bodemkwaliteit in het verleden negatief is beïnvloed. Volgens de bodemkwaliteitskaart van Lelystad zijn de ontgravings- en toepassingsklasse van zowel de boven- als ondergrond Landbouw/ Natuur.

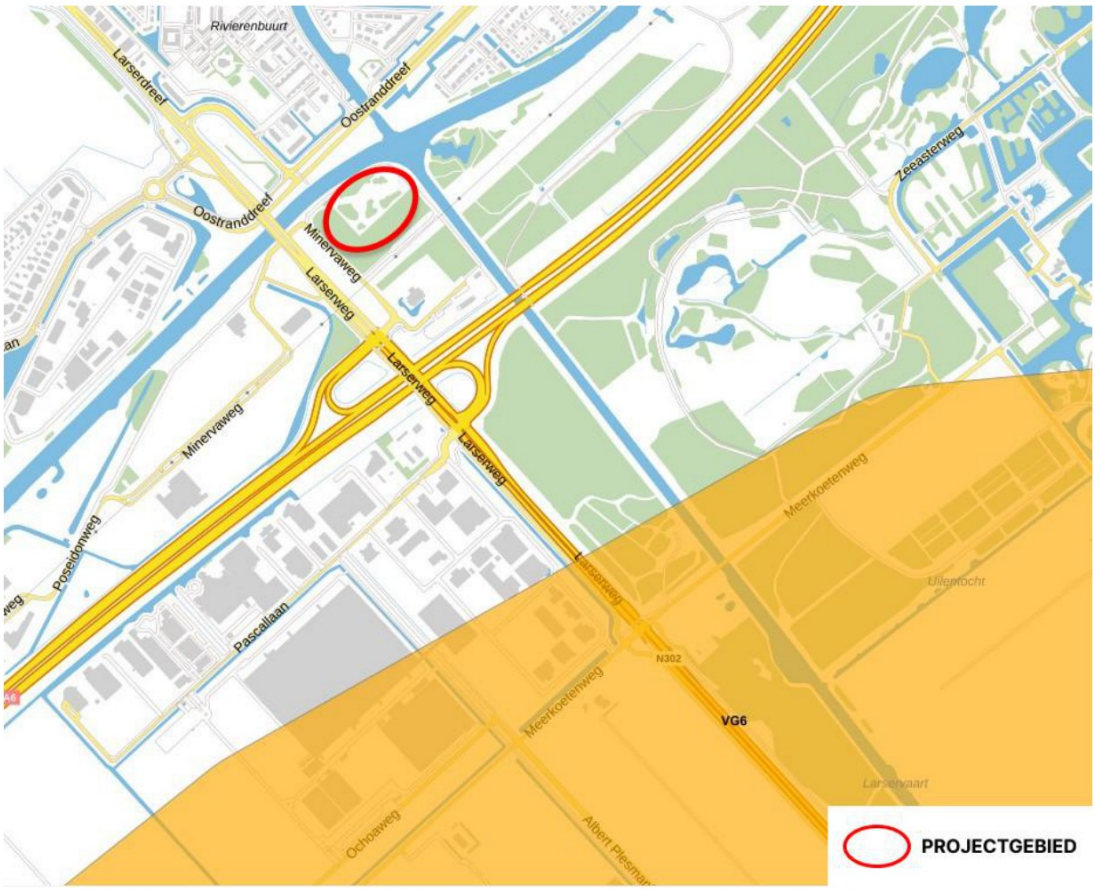
Conclusie
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.9 Ontplofbare oorlogsresten

Kader
Niet gesprongen explosieven kunnen een gevaar vormen wanneer er trillingen worden veroorzaakt in de grond door bijvoorbeeld heiwerkzaamheden. Deze niet gesprongen explosieven kunnen dan alsnog afgaan. De initiatiefnemer zal degene zijn die het onderzoek naar niet gesprongen explosieven zal uitvoeren. Dit gelet op de verplichting tot het doen van een risico-inventarisatie en -evaluatie ex artikel 5 Arbeidsomstandighedenwet. De burgemeester kan voor het handhaven van de openbare orde of voor het beperken van eventueel gevaar bevelen of algemeen verbindende voorschriften opstellen voor de locatie(s) waar een niet gesprongen explosief is aangetroffen (artikel 172, 175 en 176 Gemeentewet). Daarbij valt onder andere het vervaardigen, verhandelen, vervoeren, voorhanden hebben en dragen van niet gesprongen explosieven onder de Wet Wapens en Munitie. Deze opsporing dient te worden gedaan door een bedrijf die gecertificeerd is op grond van de Beoordelingsrichtlijn voor het Procescertificaat “Opsporen Conventionele Explosieven (OCE)” zoals bedoeld in artikel 4.10 Arbobesluit. Sommige gemeenten hebben een explosievenkaart waarop verdachte gebieden kunnen worden weergegeven. Indicatoren voor verdachte gebieden kunnen daarnaast worden afgeleid uit historische gegevens, militaire archieven en eerdere vondsten.

Vanwege de nadruk op openbare orde en veiligheid worden regels over niet gesprongen explosieven niet opgenomen in het omgevingsplan. De omgang met niet gesprongen explosieven wordt ook niet gereguleerd door de Omgevingswet omdat de wet- en regelgeving op het gebied van arbeidsomstandigheden voorziet in regulering.

Beoordeling
Op de bommenkaart van de provincie Flevoland is af te lezen dat het besluitgebied van voorliggende ontwikkeling niet in verdacht gebied valt met betrekking tot ontplofbare oorlogsresten. De gemeente Lelystad heeft zelf geen explosievenkaart.



Figuur 5.2: Weergave projectgebied binnen de bommenkaart van de provincie Lelystad

Conclusie
Uit het bovenstaande kan afgeleid worden dat het gebied al eens is onderzocht en dat de conclusie is dat het projectgebied niet in verdacht gebied valt. Het aspect OO vormt geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.

4.10 Archeologie

Kader
In bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet is de definitie van cultureel erfgoed opgenomen. Dit omvat monumenten, archeologische vindplaatsen, historische stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen, en ander cultureel erfgoed zoals beschreven in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet regelt het behoud en beheer van cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is verplicht om bij de belangenafweging de aspecten van historische (steden)bouwkunde en historische geografie te betrekken, zowel voor beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Rijksbeleid
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met de introductie van de Wamz zijn de kerntaken en bestuurlijke verantwoordelijkheden van gemeenten veranderd. Eén van de belangrijkste consequenties is, dat gemeenten een centrale rol is toegekend in de bescherming van archeologisch erfgoed. In de wet is bepaald, dat gemeenten door inzet van een planologisch instrumentarium het archeologisch belang dienen te waarborgen. Bescherming van het archeologisch erfgoed kan onder meer vorm krijgen door in bestemmingsplannen regels ter bescherming van bekende en te verwachten archeologische waarden op te nemen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de lijn dat gemeenten een centrale rol wordt toegekend in de bescherming van archeologisch erfgoed, doorgezet.

Provinciaal beleid
Het beleid van de Provincie Flevoland richt zich, conform het Rijksbeleid, op het behouden van archeologische waarden op de plaats waar de waarden zijn aangetroffen. De aandachtsgebieden op het gebied van archeologie zijn opgenomen in de Omgevingsverordening.

De gemeente kan lokale regels stellen over archeologisch onderzoek (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Dit kan de gemeente doen om archeologische monumenten in de bodem te beschermen of om ze deskundig te laten opgraven. Het archeologisch onderzoek kan verschillende vormen aannemen.

Beoordeling
Binnen het bestemmingsplan 'De Landerijen 2012' is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen over de planlocatie. Ook op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Flevoland zijn er geen archeologisch waardevolle locaties op het projectgebied. Er hoeft niet te worden getoetst op het gebied van archeologie binnen het projectgebied.

Conclusie
Het aspect archeologie vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

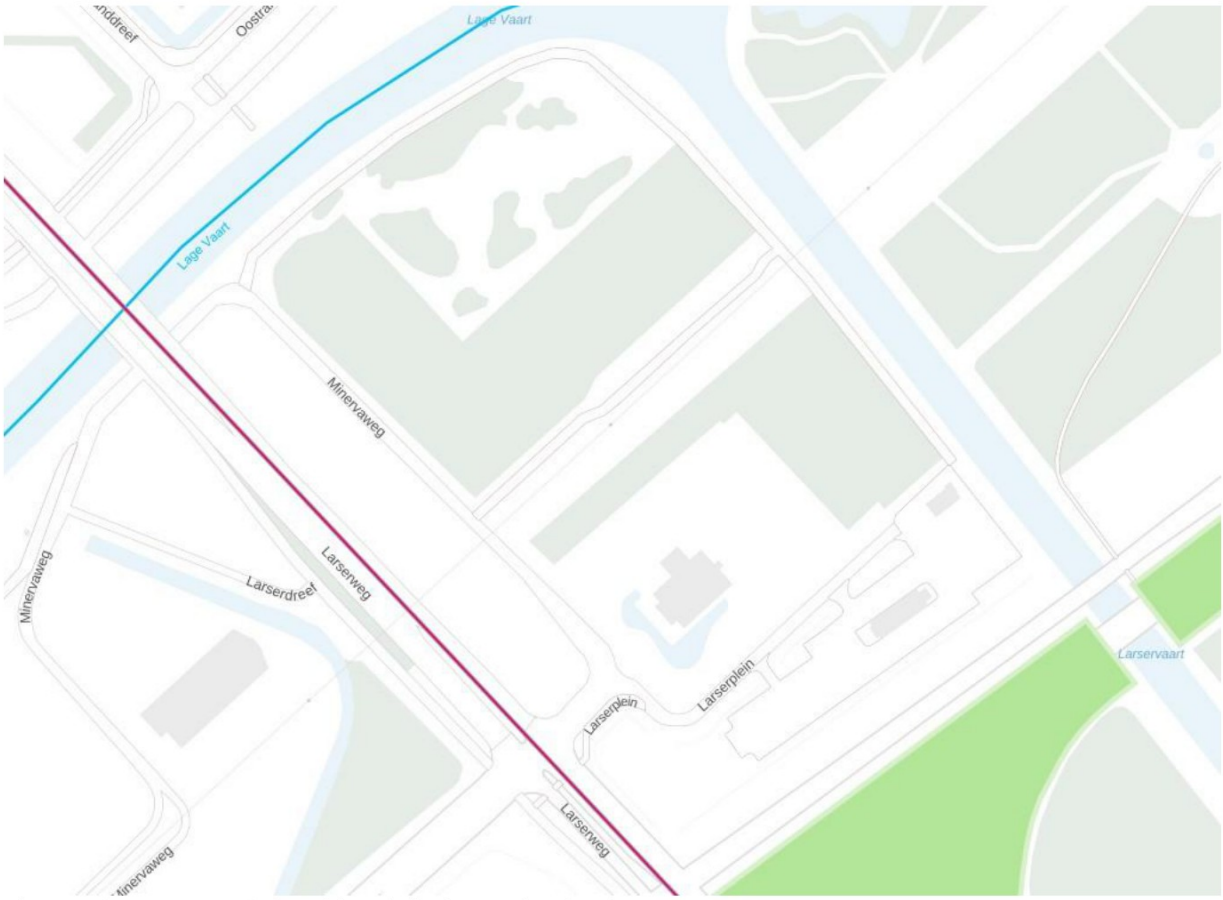
4.11 Cultuurhistorie en erfgoed

Kader
Onder erfgoed vallen cultureel erfgoed en werelderfgoed. Cultureel erfgoed bestaat uit rijksmonumenten, gemeentelijke- en provinciale monumenten en archeologische monumenten. De bescherming van erfgoed wordt geregeld in het Bal, de provinciale omgevingsverordening en het omgevingsplan.

Het Bal stelt onder andere regels aan rijksmonumenten. De provinciale omgevingsverordening stelt regels aan provinciale monumenten (zoals provinciale monumenten, molenbiotopen en landgoed- en kasteelbiotopen). In het omgevingsplan legt de gemeente de te beschermen gemeentelijke en provinciale monumenten vast. Bij het opstellen van het omgevingsplan moet de gemeente voldoen aan de instructieregels van het Rijk (paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl).

Beoordeling
Op basis van de instructieregels uit het Bkl dient in een omgevingsplan of een motivering bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoende rekening te worden gehouden met het behouden en het beschermen van cultureel erfgoed.

De cultuurhistorische kaart van Flevoland geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in deze provincie. De cultuurhistorische kaart vormt de onderlegger voor het provinciaal beleid voor cultureel erfgoed van provinciaal belang. Op de kaart van provincie Flevoland is te zien dat het projectgebied geen cultuurhistorische waarden bezit. Wel is te zien dat het projectgebied gesitueerd is in de nabijheid van de Lage Vaart en Flankerende laanbeplanting, twee landschapsbepalende elementen, aangegeven met de rode lijn in onderstaand figuur. Deze landschapsbepalende elementen hebben echter geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling en vice versa.



Figuur 5.3: Weergave Cultuurhistorische kaart Flevoland

Conclusie
Het aspect cultuurhistorie en erfgoed vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Weging van het waterbelang

Kader
Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht. In deze paragraaf wordt inzicht verkregen in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid als het beleid van het waterschap. De beschrijving van de wateraspecten bestaat uit een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, de relevante wet- en regelgeving en de voorgenomen ontwikkeling, met daarbij de mogelijke maatregelen. In het kader van de weging van het waterbelang wordt over het plan advies gevraagd bij de betrokken waterbeheerder(s).

<u>Beleid Rijksoverheid</u>
Omgevingswet 2024
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. In de Omgevingswet wordt de leefomgeving op een andere manier benaderd dan voorheen, waarbij wordt ingezet op een duurzame economische structuur met borging van de kwaliteit en veiligheid daarvan. In de Omgevingswet worden de wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu natuur en water gebundeld. Deze wet regelt daarmee het beheer en de ontwikkeling met minder en overzichtelijke regels, meer ruimte voor initiatieven en lokaal maatwerk. Ingezet wordt op integraliteit, vertrouwen en participatie van alle belanghebbenden. De wet krijgt vorm in de omgevingsvisie, waarbij de huidige provinciale plannen komen te vervallen en worden geïntegreerd in deze visie.

Weging van het waterbelang
De watertoets, zoals deze bestond onder de Waterwet, is in de Omgevingswet overgegaan in de weging van het waterbelang. In de Omgevingswet is opgenomen dat ruimtelijke plannen (waaronder omgevingsplannen) die ter

inzage worden gelegd, voorzien moeten zijn van een weging van het waterbelang. Ruimtelijke plannen van de initiatiefnemer (bijv. gemeente of projectontwikkelaar) worden overlegd met de verschillende waterbeheerders.

In de weging van het waterbelang geeft de initiatiefnemer aan welke afwegingen in het plan ten aanzien van water zijn gemaakt. Het is een toelichting op het doorlopen proces en maakt de besluitvorming ten aanzien van water transparant. In geval van locatiekeuzes en bij herinrichting van bestaand bebouwd gebied geeft de initiatiefnemer aan welke rol de waterhuishoudkundige aspecten hebben gespeeld bij de besluitvorming. De weging van het waterbelang grijpt zichtbaar terug op de afsprakennotitie en het wateradvies.

Nationaal Water Programma 2022-2027
Het Nationaal Water Programma 2022–2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren 2016- 2021. Met de samenvoeging van deze twee plannen wordt geanticipeerd op de Omgevingswet, waarin het programma als een van de instrumenten is opgenomen. Het Nationaal Water Programma bevat:

- Een uitwerking van het te voeren beleid (inclusief het nationale ruimtelijke en ecologische beleid) voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer en de bescherming of het behoud van water;
- Maatregelen vanwege nationale belangen en om wateropgaven te bereiken en daaraan te blijven voldoen.

Nationaal Bestuursakkoord Water
Met het NBW-Actueel (2008) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord. Een actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) uit 2003 komt voort uit de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de noodzaak tot de aanscherping van een aantal begrippen en het beschikbaar komen van nieuwe klimaatscenario's.

Kaderrichtlijn Water (KRW)
Door de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft Nederland een resultaatsverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde KRW-waterlichamen, zijn hiertoe doelen opgesteld. De maatregelen om de bindende doelen te bereiken zijn vastgelegd in de stroomgebiedsplannen. Voor de overige wateren geldt minimaal het stand-still principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt perspectief gegeven om grote opgaven aan te pakken, ons land samen mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Het stuk behandelt een nieuwe aanpak waarin wordt gericht op integrale samenwerking en een zorgvuldige afweging van belangen met ruimte voor klimaatadaptatie en de energietransitie. De nieuwe aanpak krijgt vorm door het geven van toekomstperspectieven, de nationale belangen en de daaruit voortkomende opgaven. Voor de opgaven is een prioritering opgesteld van:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio’s;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk beleid.

Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie
Het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie maakt deel uit van het Deltaprogramma. Het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie moet leiden tot een langjarige en planmatige aanpak van het beperken van de gevolgen van overstromingen, wateroverlast, hittestress en droogte. Het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen hebben de gezamenlijke ambitie dat in 2050 alle steden en dorpen in Nederland klimaatbestendig en waterrobuust zijn ingericht. Bij hevige neerslag blijven in een klimaatbestendige stad de bedrijven en woningen droog en blijven de hoofdwegen begaanbaar. Ook wordt neerslag benut voor droge en warme periodes, zo wordt schade voorkomen.

Kamerbrief 'Water en bodem sturend'
In een brief aan de Tweede Kamer in november 2022 heeft het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat principes en structurerende keuzes geformuleerd over de rol van water en bodem in de ruimtelijke ordening. De brief presenteert principes waarbij water en bodem een leidende rol spelen bij toekomstige besluitvorming.

In de brief worden de volgende uitgangspunten gehanteerd die de basis vormen voor structurerende keuzes die in de brief worden gemaakt.

Niet afwentelen
Het principe van 'niet afwentelen', zoals benoemd in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), is op verschillende manieren van toepassing:

- Niet afwentelen op toekomstige generaties;
- Niet afwentelen naar andere gebieden of functies;
- Niet afwentelen van privaat naar publiek.

Meer rekening houden met extremen
De klimaatscenario's en concrete incidenten als gevolg van hevige regenval én hitte en droogte geven op dit moment geen aanleiding tot optimisme. Daarom is het belangrijk om in ons beleid en onze aanpak veel meer dan nu rekening te houden met extremen. Worstcasescenario's zijn door het veranderende klimaat veel vanzelfsprekender geworden en maken het noodzakelijk ons daar nog beter op voor te bereiden.

In samenhang omgaan met wateroverlast, droogte en de bodem
Omgaan met wateroverlast en droogte vraagt een samenhangende aanpak. Nederland moet van een vergiet weer een spons worden. Dit biedt ook kansen voor de kwaliteit van water en bodem. Al in het begin van deze eeuw hebben Rijk en decentrale overheden daarom het uitgangspunt vasthouden-bergen-afvoeren vastgelegd in een overeenkomst. Dit bereiken we door een vitale bodem te bewerkstelligen, die als een spons het water opneemt, maar ook door het realiseren van voldoende bufferen afvoercapaciteit. Daarbij streven we naar een veerkrachtig ecosysteem, dat beter opgewassen is tegen de extra verstoringen door klimaatverandering.

Meerlaagsveiligheid
Om de risico's van overstroming in de toekomst te beperken, vraagt het Rijk aan haar medeoverheden meer aandacht voor meerlaagsveiligheid. Aandacht voor waterveiligheid betekent meer dan preventief dijken en keringen aanleggen versterken. Conform het eerste advies van de Beleidstafel wateroverlast en hoogwater passen we het principe van meerlaagsveiligheid niet alleen toe op het hoofdwatersysteem maar ook op het regionaal watersysteem.

Minder afdekken, minder vergraven, niet verontreinigen
Als we verstandiger omgaan met de bodem, kunnen we de natuurlijke kracht van de bodem benutten. Verstandiger omgaan met onze bodem betekent onder meer dat we de bodem minder afdekken, niet onnodig afgraven (en grond elders dumpen) en niet verontreinigen.

Integrale aanpak in de leefomgeving
De water- en bodemopgaven staan niet op zichzelf. Ze hangen samen met elkaar, maar ook met andere opgaven in de leefomgeving. Zo kunnen doelen voor klimaatadaptatie, waterkwaliteit en bodem niet los gezien worden van verstedelijking, woningbouw, landbouw en energievoorziening. Een integrale aanpak met alle opgaven in de fysieke leefomgeving is dan ook noodzakelijk, waarbij het water- en bodemsysteem sturend is.

Comply or explain
Veel van de structurerende keuzes hebben het karakter van: 'pas toe of leg uit'. Benadrukt wordt dat voor bepaalde doelen onontkoombare en juridisch afdwingbare maatregelen nodig zijn. Wanneer wordt afgeweken geldt dat dit expliciet uitlegbaar en toetsbaar moet zijn en dat doelen nog steeds wel gehaald worden. Het principe 'comply or explain' geldt voor alle partijen waaronder ook het Rijk.

Structurerende keuzes
Aan de hand van de bovenstaande principes zijn structurerende keuzes gemaakt. Deze keuzes zijn geclusterd per thema of gebied. Als thema's en gebieden zijn daarbij onderscheidden:

- Water en bodem;

    - Voldoende en schoon (zoet)water;
    - Bodem; vitaal en efficiënt geordend.
- Bebouwd gebied;
- Gebieden;
    - Laagveengebieden;
    - Verziltende kustgebieden;
    - Hoge zandgronden.

Beleid provincie Flevoland

Regionaal Waterprogramma Provincie Flevoland

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) bevat de ambities en doelen voor het waterbeheer, een duurzaam en veerkrachtig watersysteem met een goede waterkwaliteit binnen de Provincie Flevoland. De provincie vindt het belangrijk dat:

1. Het watersysteem op orde blijft. Flevoland heeft een relatief goede uitgangspositie als het gaat om schoon water, voldoende waterbeschikbaarheid en veilige dijken.
2. Het watersysteem kan bijdragen aan realisatie van andere functies/opgaven. Soms stelt het watersysteem ook grenzen aan bepaalde ontwikkelingen.

Omgevingsvisie FlevolandStraks

De Omgevingsvisie FlevolandStraks bevat de ambities van trends en ontwikkelingen, met hun kernopgaven, geformuleerd. De ambities geven richting aan al het provinciale beleid en de uitvoering daarvan. Deze ambities zijn:

- Circulaire Economie;
- Duurzame Energie;
- Regionale Kracht;
- Landbouw Meerdere Smaken;
- Krachtige Samenleving;
- Het Verhaal van Flevoland;
- Ruimte voor Initiatief.

Omgevingsverordening provincie Flevoland 2024

Door het intreden van de Omgevingswet per 1 januari 2024 zijn alle Nederlandse provincies verplicht een provinciale Omgevingsverordening op te stellen. De Omgevingsverordening is een integrale verordening met regels voor de gehele fysieke leefomgeving. Dit omvat in ieder geval bouwwerken, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel erfgoed, werelderfgoed en activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving.

Beleid waterschap Zuiderzeeland

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterschap heeft het waterbeheerprogramma 2022-2027 opgesteld. Hierin worden de visie en ambities van het waterschap in opgenomen zijn. Het waterschap heeft hierin vier strategische doelen opgenomen. Deze doelen hebben toebehorende tactische doelen. De strategische (getal) en tactische (letter) doelen zijn:

1. Omgeving:
    a. Duurzaam handelen;
    b. Boden- en watersysteem laten sturen.
2. Waterveiligheid:
    a. Beheren en onderhouden;
    b. Voldoen aan de veiligheidsnormen;
    c. Maatschappelijke opgaven ondersteunen.
3. Voldoende en gezond water:
    a. Beheren en onderhouden;
    b. Voorkomen van wateroverlast en watertekort;
    c. Waterkwaliteit verbeteren.
4. Schoon en gezond water:
    a. Beheren en onderhouden;
    b. Kosten eerlijk verdelen;
    c. Anticiperen op toekomstige ontwikkelingen;

d. Circulariteit vergroten en klimaatimpact verkleinen.

Waterschapsverordening Waterschap Zuiderzeeland 2024
De Waterschapsverordening is een verordening met de wettelijke regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van oppervlaktewaterlichamen (beken, sloten en rivieren), waterkeringen, bergingsgebieden, grondwater en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwen, etc.). In de Waterschapsverordening wordt specifiek gekeken naar de regelgeving voor verschillende soorten gebieden en activiteiten.

Volgens de verordening kan afvloeiend hemelwater worden geloosd op een oppervlaktewaterlichaam als dit:
- niet afkomstig is van een bodembeschermende voorziening; en
- geen drainagewater is; en
- geen overig afvalwater van een kas is.

Daarnaast mag hemelwater afkomstig van rijkswegen en provinciale wegen buiten de bebouwde kom worden geloosd op aangewezen oppervlaktewaterlichamen wanneer lozen op of in de bodem aantoonbaar niet mogelijk blijkt te zijn. Daarnaast mag afvloeiend hemelwater van parkeerterreinen met meer dan 50 parkeerplaatsen en wegen met meer dan 1.000 vervoerbewegingen per dag, worden geloosd in een oppervlaktewaterlichaam indien wordt voldaan aan waterkwaliteitseisen.

In de verordening staat dat voor het verwerken van hemelwater, de voorkeursvolgorde voor het afvalwater uit de Wet milieubeheer gehanteerd dient te worden. De voorkeursvolgorde luidt: hergebruik, het milieu in gebracht en naar een zuivering gebracht.

Beleidsregel Compensatie toename verharding en versnelde afvoer 2013
De beleidsregel compensatie toename verharding en versnelde afvoer benoemt de benodigde compensatie bij het overschrijden van de in de Waterschapsverordening gestelde toename van verharding (750 m^2 stedelijk en 2.500 m^2 landelijk). De bestaande compensatienorm luidt als volgt:

Tabel 4.2 Compensatienorm uit Beleidsregel Compensatie toename verharding en versnelde afvoer.

Maximaal toelaatbare peilstijging (m)	Bergingsnorm t.a.v. extra verharding
≤0,8	6%
>0,8 – 1,0	5,5%
>1,0 – 1,2	5%
>1,2 – 1,4	4,5%
>1,4	4%

Volgens de beleidsregel geldt de volgende reductie op de bergingsnorm bij de aanleg van natuurvriendelijke oevers:
- 0,5% bij een talud van 1:4;
- 1,0% bij een talud van 1:5 of flauwer.

Bij het waterschap wordt momenteel gewerkt aan een actualisatie van de beleidsregel[1]. De herziene beleidsregel zal naar verwachting in 2026 worden vastgesteld en in 2027 in werking treden. De herziene norm wordt 10,2 m^3 per 100 m^2 toename verhard oppervlak. De herberekening is gedaan op basis van de nieuwe KNMI'23 klimaatscenario's.

Het uitgangspunt is dat de compensatie gerealiseerd moet worden in het plangebied. Indien dit om gegronde redenen niet mogelijk is, kan (in overleg met het waterschap) naar een alternatieve locatie worden gezocht. Hierbij moet de compensatie binnen hetzelfde peilgebied plaatsvinden, of eventueel benedenstrooms.

Waterkader voor ruimtelijke plannen in Flevoland
Het Waterkader geeft richting en houvast voor waterzaken binnen ruimtelijke plannen. Hierin zijn relevante eisen opgesteld voor diverse onderwerpen. Voor het plangebied zijn de volgende onderdelen relevant:

[1]Kennisgeving van het voornemen tot algehele herziening van de beleidsregel 'compensatie toename verharding en versnelde afvoer' van Waterschap Zuiderzeeland

- Het plangebied ligt niet in een aandachtsgebied voor wateroverlast;
- Het plangebied ligt niet in een wateraanvoergebied;
- In het plangebied is sprake van geringe wegzijging van 0 tot 1 mm per dag;
- Er is geen opbarstrisico bij een ontgraving van 1 m op basis van kaart 9 van het Waterkader;
- Het plangebied ligt naast KRW-oppervlaktewaterlichaam Vaarten lage afdeling ZOF;
- Er zijn geen natuurvriendelijke oevers gepland in het plangebied.

Voor de inrichting van het watersysteem moet het Waterkader als handreiking worden gebruikt.

Gemeente Lelystad
De Gemeente Lelystad heeft geen eigen normen voor watercompensatie opgesteld, maar sluit aan bij de eisen van het waterschap.

Lelystadse Adaptatie Strategie 2023
De Lelystadse Adaptatiestrategie 2023 (LAS) beschrijft de aanpak van de Gemeente Lelystad om volgens het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie klimaatneutraal te worden per 2050. In de strategie staan 5 leidende principes verwerkt. Dit zijn:

1. Klimaatadaptieve maatregelen en het versterken van biodiversiteit gaan hand in hand.
2. We realiseren onze doelen door samen te werken.
3. We gaan voor maximale effectiviteit.
4. We hanteren een integrale aanpak.
5. We hanteren het principe van comply or explain.

In de strategie staat vermeld dat door de kleibodem en het gescheiden riool een mindere stimulans op afkoppelen en infiltreren van water in de bodem ligt. In tijden van droogte is dit volgens de gemeente juist belangrijk. Afkoppelen in nieuwe wijken en op plekken waar het makkelijk kan afvloeien is daarom zeker wenselijk. Daar waar mogelijk dienen wegen oppervlakkig af te stromen, zodat de capaciteit van het HWA-stelsel niet de belemmerende factor wordt.

Omgevingsplan gemeente Lelystad 2024
De Gemeente Lelystad heeft een omgevingsplan vastgesteld. Het omgevingsplan is de samenvoeging van diverse gemeentelijke beleidsdocumenten waaronder het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) en de bestemmingsplannen van de gemeente.

In het omgevingsplan staan de specifieke regels voor lozing van hemelwater. Hierbij wordt benoemd dat afvloeiend hemelwater mag worden geloosd op een schoonwaterriool of in de bodem. Lozingen op het vuilwaterriool zijn alleen toegestaan wanneer wordt aangetoond dat infiltreren in de bodem, schoonwaterriool en/of oppervlaktewater redelijkerwijs niet mogelijk is.

Waterplan Lelystad 2002 (vervallen)
De Gemeente Lelystad en het Waterschap Zuiderzeeland hebben in samenspraak met belanghebbenden in het beheergebied een stedelijk waterplan opgesteld. De beide instanties willen komen tot een meer duurzaam functionerend (stedelijk) watersysteem. Om dit te realiseren wordt onder andere aandacht besteed aan de samenhang tussen stadsontwikkeling, recreatie, natuur, ecologie, infrastructuur. Hierin komen de volgende aspecten aan de orde: verontreinigde watergangen, profiel en onderhoud van de watergangen, wateroverlast, de ecologische kwaliteit van het water en nieuwe inzichten in het waterbeheer.

In het waterplan staat onder meer benoemd wat de minimale benodigde ontwateringsdiepten zijn bij nieuwbouw, zie onderstaande tabel.

Tabel 4.3: Minimale ontwateringsdiepten binnen de gemeente Lelystad (bron: Waterplan Lelystad).

Type	Ontwateringsdiepte (m-mv)
Bebouwing kruipruimteloos	>0,5
Bebouwing met kruipruimte	>0,7
Bebouwing met kelder	n.v.t.
Wegen	>0,7
Groenvoorzieningen	>0,7
Tuinen	>0,5

Beoordeling
Ten behoeve van het omgevingsaspect water is een onderzoek naar de weging van het waterbelang uitgevoerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de resultaten en conclusie van het onderzoek. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 12.

De wateropgave van het Waterschap Zuiderzeeland is 1.755 m^2 aan nieuw te graven oppervlaktewater bij het hanteren van enkel vastgesteld beleid. Daarnaast wordt er in het planvoornemen ca. 40 m^2 oppervlaktewater overkluisd. Dit oppervlak dient 1:1 door het graven van nieuw oppervlaktewater te worden gecompenseerd.

In het ontwerp is rekening gehouden met waterberging. Tussen de bebouwing is op verschillende plaatsen oppervlaktewater ingetekend. Dit oppervlaktewater heeft een totaal oppervlak van 2.830 m^2. Dit is ruim voldoende om de volledige opgave van 1.795 m^2 in te gaan vullen. Er is bij het aanleggen van deze hoeveelheid oppervlaktewater sprake van een overschot aan compensatie van 1.035 m^2.

Om het oppervlaktewater te laten gelden als compensatie voor de toename verhard oppervlak, moet dit in verbinding te staan met het watersysteem van Waterschap Zuiderzeeland. Deze verbinding wordt gemaakt door verschillende duikers aan te leggen tussen de bestaande watergangen en de nieuwe sloot langs de plangebiedsgrens in het oosten. De vijvers tussen de bebouwing worden door middel van een HWA-leidingsysteem of kleine sloten gaan aangesloten op het watersysteem. Daarnaast dient het functioneren van eventuele lange duikers en het HWA-leidingsysteem te worden doorgerekend.

De gemeente heeft in overleg met het waterschap aangegeven dat er wens is om alle waterberging op de terreinen van Van der Valk op elkaar aan te laten sluiten. Onder deze voorzieningen valt de wadi van het hotel, de sloot langs de carpoolstrook en een infiltratie en zuiveringsbed naast de Larservaart. De verbinding kan plaatsvinden in de vorm van en duiker of via open water.

In het plangebied is bij een bui van 70 mm in 2 uur sprake van wateroverlast in het plangebied. In de kamerbrief Water en Bodem sturend is opgenomen dat het niet raadzaam is om te bouwen in gebieden die lager gelegen zijn dan de naastgelegen omgeving, dit is wél het geval bij het plangebied. Volgens de kaart uit de Klimaateffectatlas is sprake van wateroverlast in het plangebied. Dit is hemelwater wat niet enkel afkomstig valt op het plangebied zelf, maar ook dat wat vanuit de naastgelegen omgeving afwatert op het gebied. Door het plangebied te ontwikkelen wordt dit overige hemelwater geheel of gedeeltelijk afgewenteld op de omgeving. Dit is volgens de kamerbrief niet wenselijk. Wanneer niet de gehele hoeveelheid wordt afgewenteld op de omgeving blijft in het plangebied nog steeds een risico op wateroverlast.

In de onderbouwing van de omgevingsvergunning voor een wateractiviteit dient te zijn gewaarborgd dat er niet wordt afgewenteld op de omgeving en dat er op naastgelegen percelen geen wateroverlast ontstaat. Indien dit wel het geval is, dienen er mitigerende maatregelen te worden genomen om dit te voorkomen.

Binnen het plangebied is één leggerwatergang gelegen. Deze watergang is opgenomen in de legger van het waterschap als een kavelsloot. In het ontwerp staan twee nieuwe toegangspunten naar het terrein vanaf de Zeuslaan ingetekend. Hierdoor wordt de tertiaire watergang overkluisd. Voor de bruggen of dammen met duikers moeten de regels van het waterschap uit de Waterschapsverordening gevolgd worden. De maximale toegestane lengte van een dam met duiker in een watergang bedraagt 18 m.

In de aanvraag en onderbouwing van de omgevingsvergunning voor een wateractiviteit dient te worden aangetoond dat het plangebied de volledige wateropgave kan bergen en afvoeren. Daarnaast dient te worden

onderbouwd hoe het hemelwater het oppervlaktewater kan bereiken en dat het toekomstig watersysteem de opgave kan afvoeren. De toekomstige duikers dienen daarin te zijn uitgewerkt en doorgerekend.

Het Waterschap Zuiderzeeland stelt dat afvloeiend hemelwater wordt gezien als vervuild bij een hoeveelheid van >50 stuks. In totaal worden er 593 parkeerplaatsen aangelegd, hierom wordt geadviseerd om het hemelwater vóór het afvoeren naar het oppervlaktewater of een waterbergingsvoorziening door een OBAS-installatie te laten stromen. Een OBAS-installatie is in staat om oliën en vetten uit het hemelwater te verwijderen. Hierdoor worden negatieve effecten op de waterkwaliteit voorkomen.

Er dient een waterhuishoudkundig plan te worden opgesteld voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor een wateractiviteit bij het Waterschap Zuiderzeeland. Daarin dienen de relevante waterhuishoudkundige aspecten nader te zijn uitgewerkt.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat water geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Er dient wel een waterhuishoudkundig plan te worden opgesteld.

4.13 Klimaatadaptatie

Kader
Klimaatadaptatie is een thema waar de Omgevingswet geen inhoudelijke eisen aan stelt, ondanks dat het bieden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving tot de maatschappelijke doelen van de wet behoort. Het thema klimaatadaptatie heeft met name betrekking op ruimtelijke maatregelen waarmee gebieden en gebouwen zo ingericht kunnen worden dat ze bestand zijn tegen de gevolgen van klimaatverandering. Om heel Nederland klimaatbestendig en waterrobuust in te richten, is het nodig dat klimaatadaptatie op alle overheidsniveaus onderdeel is van beleid en uitvoering. Daarvoor is in de eerste plaats een landelijke aanpak nodig. Die landelijke aanpak gebeurt vanuit twee programma's: het nationaal Deltaprogramma en de Nationale klimaatadaptatie-strategie (NAS).

<u>Nationaal Deltaprogramma</u>
In het nationaal Deltaprogramma staat hoe de overheid Nederland beschermt tegen overstromingen, zorgt voor voldoende zoetwater en werkt aan een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Het Rijk, provincies, gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en verschillende maatschappelijke organisaties werken vanuit het Deltaprogramma samen aan deze opgaven, onder leiding van de deltacommissaris. Het programma is opgebouwd rond drie thema's:

- Deltaprogramma Waterveiligheid: Hierin staan alle onderzoeken, maatregelen en voorzieningen om Nederland te beschermen tegen overstromingen.
- Deltaprogramma Zoetwater: Hierin staat hoe we zorgen voor genoeg zoetwater, nu en in de toekomst. Zoetwater is onmisbaar: niet alleen voor de drinkwater- en elektriciteitsvoorziening, maar ook voor de natuur en voor de stabiliteit van dijken.
- Deltaprogramma Ruimtelijke adaptatie: hierin staat hoe we ons land willen inrichten om de gevolgen van de toenemende hitte, droogte, hevige neerslag en overstromingen te kunnen opvangen.

Alle 3 de onderdelen bevatten een deltaplan en een deltabeslissing. In het Deltaplan staan concrete maatregelen voor de uitvoering van het beleid en de planning van deze maatregelen. In de Deltabeslissing staan nationale kaders die voor heel Nederland gelden.

<u>Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS)</u>
De nationale klimaatadaptatiestrategie is de overkoepelende Nederlandse strategie op het gebied van klimaatadaptatie. Deze strategie uit 2016 beschrijft de belangrijkste klimaatrisico's voor Nederland en zet de koers uit om deze risico's aan te pakken. Het programmateam NAS heeft deze koers vertaald naar plannen en acties in het uitvoeringsprogramma 2018 - 2019. Dit programma richt zich op sectoren, ketens, thema's en klimaatrisico's die niet in het Deltaprogramma en het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie voorkomen en vult een aantal thema's hieruit aan. Met het rapport 'Nationaal perspectief klimaatadaptatie' uit 2020 blikt het team terug op wat er tot dan toe bereikt is en biedt het perspectief voor de toekomst.

Daarnaast wordt er in de Lelystadse Adaptatie Strategie (LAS), regionale samenwerking binnen Klimaatadaptatie Flevoland (KAF) en de Regionale Adaptatieestrategie (RAS), gestuurd op water robuuste en klimaatbestendige gebiedsontwikkeling. Belangrijke doelen zijn:

- Het opvangen, vasthouden en infiltreren van regenwater om wateroverlast te voorkomen;
- Het verminderen van hittestress in en rond het gebouw;
- Het beperken van droogteproblemen door infiltratie en vertraagde afvoer;
- Bijdragen aan het voorkomen van overstromingsriscio's in het stedelijk gebied.

Beoordeling
Voor het projectgebied is gekeken naar drie belangrijke thema's van klimaatadaptatie: overstroming, wateroverlast en hittestress. Hieronder volgt een samenvatting van de huidige stand van zaken. Op basis hiervan wordt in het vervolg bekeken welke maatregelen in de ontwikkeling worden genomen om deze risico's te beperken.

Overstroming
Volgens de klimaateffectatlas heeft het projectgebied een kleine kans om overstroomd te worden; een overstroming die tot een waterstand van 20cm boven maaiveld zorgt kan eens per 300 tot eens per 3.000 jaar voorkomen.

Wateroverlast
Extreme buien zullen vaker voorkomen; wateroverlast is niet volledig te voorkomen. Bij een bui die eens per 100 jaar voorkomt kan 20–30 cm water op straat staan.

Hittestress
Projectlocatie ligt door aanwezigheid van oppervlaktewater en beperkte bebouwing niet in een hittestressgevoelig gebied. Desalniettemin zorgt de ontwikkeling voor bebouwing dat het effect van hittestress verergerd.

De ontwikkeling wordt klimaatadaptief vormgegeven, in lijn met de Lelystadse Adaptatie Strategie, de regionale adaptatiestrategieën en het gemeentelijk beleid voor een water robuuste stad. Maatregelen die met voorliggende ontwikkeling worden genomen betreffen:

- Beperken verhard oppervlak:
    - Op en rondom het gebouw wordt openbaar en privé-groen aangelegd;
    - Toepassing van waterdoorlatende verharding waar dat functioneel mogelijk is;
- Waterberging en vertraagde afvoer:
    - Het bergen passeert in deze ontwikkeling door middel van het topen water in de nabijheid.

Conclusie
Het aspect klimaatadaptatie vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.14 Duurzaamheid

Kader
Onder huidig recht stellen de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving geen eisen aan duurzaamheid die bij een procedure in acht genomen moeten worden. Als sprake is van dergelijke eisen vloeien die meestal voort uit gemeentelijk beleid. Wel stelt artikel 1.3 van de Omgevingswet dat de doelen van de wet gesteld zijn met het oog op duurzame ontwikkeling. Deze bepaling kan duurzaamheid een prominente positie in planvorming geven. Vooralsnog is dat niet het geval omdat omgevingsplannen in de eerste fase na inwerkingtreding van de wet vooral beleidsneutrale omzettingen van bestaande regels zijn. Om die reden wordt gesteld dat in die fase de onderzoekslasten voor duurzaamheid niet veranderen.

Beoordeling
Energie
De energieambitie is het maximaal beperken van CO_2-uitstoot en het verhogen van het aandeel hernieuwbare energie naar circa 80% of meer over de levensduur van het gebouw. Dit sluit aan op de nationale klimaatdoelen en de BENG-systematiek.

Het gebouwontwerp is all Electric en wordt zodanig ingevuld dat ruimschoots wordt voldaan aan de geldende BENG-eisen (NTA 8800):

- Zeer goed gebouwschil;
    - Isolatiewaarden conform of beter dan de eisen uit het Bbl voor nieuwbouwwoningen;
- Duurzame installaties en opwekking;
    - Toepassing van een (collectieve) elektrische warmtepomp (Nilan);
    - PV-zonnepanelen op de bovenste daken (en waar mogelijk op lagere dakvlakken);
- De energieprestatie wordt aangetoond met een NTA 8800-berekening waaruit blijkt dat aan BENG 1, 2 en 3 wordt voldaan, en dat de TO juli-eis oververhitting wordt gehaald.

Warmtetransitie
De Nilan VP18 warmtepomp wordt gebruikt om het huis op een duurzame manier te verwarmen. De kracht ligt in de combinatie van een zeer efficiënte warmtepomptechniek, het gebruik van het toekomstbestendige koudemiddel R290 en de integrale van ventilatie, verwarming, koeling en warm water. Hierdoor wordt niet alleen bespaard op de energierekening, maar wordt ook direct bijgedragen aan een forse reductie van de CO2-uitstoot van het huishouden. Het is een investering die zich terugverdient in comfort, een gezond binnenklimaat en een lagere milieubelasting.

Nutsvoorziening elektra piekvraag afvlakken
Om piekbelasting op het elektriciteitsnet te beperken en het energieverbruik te optimaliseren, worden maatregelen toegepast die het energiegebruik binnen het project efficiënt reguleren. Het bedrijf *Smart Bouwen* levert hierbij een actieve bijdrage door relevante informatie over deze maatregelen te delen met de gemeente. Dit zorgt ervoor dat de energievraag zo goed mogelijk wordt afgestemd op de beschikbare netcapaciteit. Deze samenwerking draagt bij aan een stabiele en duurzame energievoorziening en vermindert de belasting van het elektriciteitsnet.

<u>Circulariteit en materiaalgebruik</u>
De ambitie is om de milieubelasting van materialen te beperken en zo goed mogelijk aan te sluiten bij de nationale circulaire doelen en Lelystads inzet op circulaire gebiedsontwikkeling. Dit wordt ingevuld door:

- Toepassing van een hoog aandeel spaanplaat bouwonderdelen;
- Trippel glas;

Circulaire bouwwijze:

- Gebruik van een prefab, modulaire bouwsystematiek, waardoor elementen demontabel zijn en later hergebruik mogelijk is;
- Ontwerp op flexibiliteit in plattegronden en installaties, zodat functiewijzigingen in de toekomst met beperkte materiaalinzet mogelijk zijn;
- Vastleggen van materialen in een materiaalpaspoort en documentatie van het bouwproces, conform de lijn van de Lelystadse Leidraad Duurzame Gebiedsontwikkeling.

Het gebouw wordt modulair opgebouwd uit prefab panelen. De constructie en gevels bestaan uit demontabele elementen. Hierdoor zijn de panelen in de toekomst uit te nemen en op een andere locatie opnieuw toe te passen (design for disassembly). Dit ondersteunt de uitgangspunten van de circulaire economie.

In de panelen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bio-based materialen (bijvoorbeeld spaanplaat). De toegepaste bouwsystematiek is modulair en gestandaardiseerd, waardoor meervoudig gebruik in de tijd mogelijk is. Materialen en verbindingen worden vastgelegd in een materiaalpaspoort, zodat toekomstige hergebruik- en recyclingopties bekend zijn.

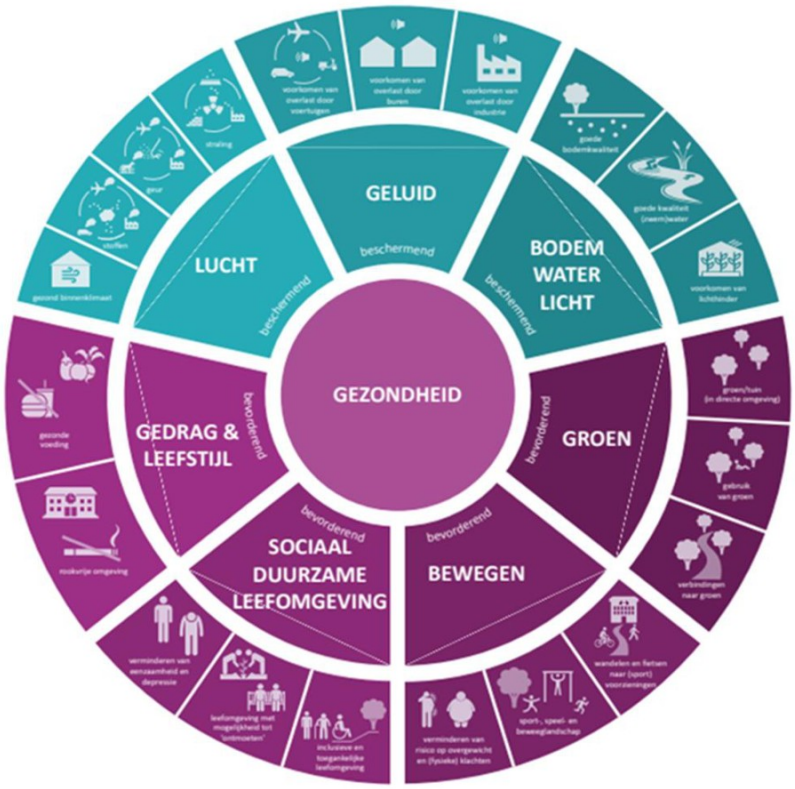
Door de prefabricage in de fabriek is de afvalstroom op de bouwplaats sterk beperkt en zijn transportbewegingen gereduceerd. Dit leidt tot minder milieubelasting tijdens de bouwfase en sluit aan bij de doelstellingen voor circulair en duurzaam bouwen.

Conclusie
Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.15 Gezondheid

Kader
Gezondheid is een thema waar de Omgevingswet geen inhoudelijke eisen over stelt, ondanks dat het bieden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving tot de maatschappelijke doelen van de wet behoort (art. 1.3) en wordt vereist dat bij de een evenwichtige toedeling van functies rekening gehouden dient te worden met het beschermen van de gezondheid (art. 2.4 lid 4). Omdat de Omgevingswet het begrip gezondheid niet inkadert, kan het veel verschillende onderwerpen raken. Zo zijn milieunormen vastgelegd om de volksgezondheid te beschermen (zoals besproken in voorgaande paragrafen), maar kunnen overheden ook eigen gezondheidsambities uitwerken en vastleggen.

Om af te kunnen wegen of het plan bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het kader van het thema gezondheid, heeft Antea Group het begrip gezondheid in het kader van de fysieke leefomgeving uiteengezet in verschillende aspecten (zie Figuur 4-8).



Figuur 5.5: Gezondheid in het kader van ruimtelijke plannen

Een gezonde leefomgeving wordt beïnvloed door zowel fysieke als sociale factoren, die onderverdeeld kunnen worden in gezondheidsbescherming (blauwgroen in bovenstaande figuur) en gezondheidsbevordering (paars in bovenstaande figuur). Voor de aspecten die vallen binnen gezondheidsbescherming zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd die in de voorgaande paragrafen zijn getoetst.

In het GGD omgevingsadvies[2] wordt echter aangegeven dat het voldoen aan de wettelijke grenswaarden niet automatisch betekent dat er geen gezondheidseffecten kunnen optreden. In de wettelijke grenswaarden zijn namelijk ook andere factoren dan enkel gezondheid afgewogen, zoals bijvoorbeeld economische en technische haalbaarheid. In het GGD omgevingsadvies zijn daarom voor een aantal aspecten ‘gezondheidskundige advieswaarden’ opgenomen, waar enkel gezondheidsaspecten aan ten grondslag liggen. Daarnaast zijn in het GGD omgevingsadvies ook meer kwalitatieve adviezen opgenomen voor een gezonde leefomgeving. Hiervoor wordt ook verwezen naar de ‘Kernwaarden voor een gezonde leefomgeving’ van GGD-GHOR Nederland.

[2] Het GGD omgevingsadvies is een initiatief van GGD Brabant-Zuidoost, GGD Hart voor Brabant en GGD West-Brabant en is zodoende vooral gericht op de provincie Noord-Brabant. De adviezen dienen ter inspiratie en zijn zodoende ook breder inzetbaar.

Deze adviezen (en advieswaarden) van de GGD zijn bedoeld als inspiratie ter bevordering van een gezonde leefomgeving en in de beoordeling van het voornemen zal op deze manier met de adviezen worden omgegaan. De advieswaarden zijn niet bedoeld voor toetsing van vergunningaanvragen. Een dergelijke toetsing heeft in de voorgaande paragrafen plaatsgevonden aan de hand van de wettelijke grenswaarden.

Beoordeling
Zoals eerder in dit hoofdstuk beschouwd zijn de aspecten bedrijven en milieuzonering, geur, bodem, geluid, luchtkwaliteit en water geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is dan ook geen hinder vanuit het project voor de gezondheid van de omgeving. Daarnaast wordt in het project in de openbare ruimte een fiets- en voetpad aangelegd hetgeen bevorderend is voor het gebruik van de fiets en aanzet tot wandelen. Ook worden er sportvelden aangelegd die makkelijk bereikbaar zijn in het midden van het projectgebied. Dit leidt derhalve tot stimulering van gezond gedrag. Daarnaast bevinden er zich medische voorzieningen, horeca en een supermarkt in het projectgebied.

Ook wordt er een gezond binnenmilieu gerealiseerd door te zorgen voor voldoende daglichttoetreding en uitzicht, goede luchtkwaliteit door ventilatie en luchtverversing en goede akoestische kwaliteit in de woningen.

Conclusie
Het aspect gezondheid vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Financieel economische haalbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het initiatief is hiermee financieel uitvoerbaar. De economische uitvoerbaarheid is voldoende geborgd vanuit het beoogde programma van wonen en commerciële ruimtes. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Participatie

11 en 12 juli 2024 werkgroepensessies
In het kader van de procedure om af te wijken van het omgevingsplan, zijn er op 11 en 12 juli 2024 werkgroepsessies (verdeeld in twee sessies) geweest, met als doel om de gemeente te informeren en te betrekken bij de voorgenomen ontwikkeling.

3 oktober 2025 participatiebijeenkomst (bijlage 13 van voorliggende motivering)
Op woensdag 3 oktober vond in het Van der Valk Hotel te Lelystad een participatiebijeenkomst plaats over de plannen voor de International Campus Lelystad (ICL). Deze bijeenkomst was bedoeld om omwonenden, gemeente en initiatiefnemers met elkaar in gesprek te brengen over de visie, kansen en zorgen rondom het project. Het doel van de campus is het bieden van een duurzame oplossing voor het tekort aan kwalitatieve huisvesting voor arbeidsmigranten. Tijdens de avond werden de plannen toegelicht, vragen beantwoord en ideeën verzameld via een speciaal ideeënbord. De sfeer was constructief: naast kritische punten zoals schaalgrootte, verkeersveiligheid en behoud van groen, kwamen ook positieve reacties naar voren over voorzieningen, veiligheid en duurzaamheid.

De participatiebijeenkomst van 3 oktober heeft waardevolle inzichten opgeleverd voor de verdere ontwikkeling van de International Campus Lelystad. De avond liet zien dat er zowel draagvlak als zorgen bestaan. Positieve punten waren onder andere het belang van goede voorzieningen, veiligheid en duurzaamheid. Tegelijkertijd kwamen aandachtspunten naar voren zoals de schaalgrootte van het project, verkeersveiligheid en behoud van groen. De input van bewoners en belanghebbenden vormt een belangrijke basis voor het vervolgproces, waarin transparante communicatie en het meenemen van deze zorgen centraal zullen staan.

5.2.2 Bestuurlijke afstemming

De motivering wordt conform artikel 2.2 van de Omgevingswet toegezonden naar andere bestuurlijke instanties voor een bestuurlijke afstemming. De resultaten van deze bestuurlijke afstemming worden te zijner tijd in deze motivering verwerkt.

6. Belangenafweging en conclusie

6.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locatie

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend indien sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de voorgaande hoofdstukken is beschreven hoe het voornemen, de realisatie van een campus voor 2.464 arbeidsmigranten ter plaatse van de projectlocatie past binnen het beleid. Daarnaast is aangetoond met de toetsing aan de omgevingsaspecten dat de omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor het voornemen. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee uitvoerbaar.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1800 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensoring en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Monitorweg 29
1322 BK Almere
Postbus 10044
1301 AA Almere

Copyright ©
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontlenen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl