MOTIVERING BOPA HUISVESTINGSLOCATIE ARBEIDSMIGRANTEN TORENVALKWEG

GEMEENTE LELYSTAD

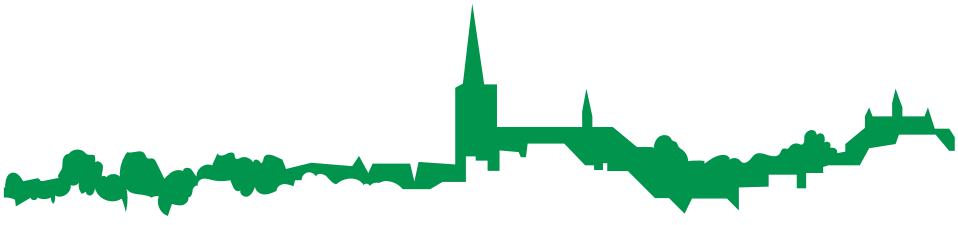


ORDITO.NL

MOTIVERING BOPA HUISVESTINGSLOCATIE ARBEIDSMIGRANTEN TORENVALKWEG

GEMEENTE LELYSTAD

Datum	**12 - 02 - 2025**
Auteur(s)	**Ordito b.v.**



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554

1.	**Aanleiding en doel**	**2**
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Het omgevingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	**Beschrijving huidige situatie**	**5**
3.	**Voorgenomen ontwikeling**	**6**
3.1	Planbeschrijving	6
3.2	Parkeren en verkeer	10
4.	**Beleid en regelgeving**	**11**
4.1	Rijksbeleid en Rijksregels	11
4.2	Provinciaal beleid en provinciale regels	14
4.3	Regionaal beleid	18
4.4	Gemeentelijk beleid	19
5.	**Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden**	**27**
6.	**Fysieke leefomgeving**	**31**
6.1	Beschermen van de gezondheid	31
6.2	Bodemkwaliteit	31
6.3	Geluid door activiteiten	33
6.4	Kwaliteit van de buitenlucht	34
6.5	Milieubelastende activiteiten	35
6.6	Natuur	37
6.7	Omgevingsveiligheid	41
6.8	Water en watersystemen	42
6.9	M.e.r.-beoordeling	45
7.	**Uitvoerbaarheid**	**48**
7.1	Economische uitvoerbaarheid	48
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
8.	**Motivering evenwichtige toedeling van functies**	**49**

Bijlagen

Bijlage 1: Situatietekening plangebied
Bijlage 2: Archeologisch onderzoek
Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 4: AERIUS-stikstofberekening
Bijlage 5: Nee, tenzij-toets
Bijlage 6: Activiteitenplan
Bijlage 7: Het wateradvies
Bijlage 8: Watertoets
Bijlage 9: Participatieverslag

1. AANLEIDING EN DOEL

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van de motivering voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) betreft de realisatie van een tijdelijk arbeidsmigrantendorp aan de Torenvalkweg te Lelystad. Beoogd wordt om ter plaatse een huisvestingslocatie voor 2.520 arbeidsmigranten en 432 doorstromers te realiseren, verdeeld over 1.230 wooneenheden. Het is mogelijk dat bij een beperkte vraag naar woonruimten voor doorstromers hier ook arbeidsmigranten zullen worden gehuisvest. De huisvestingslocatie wordt tevens voorzien van onder andere een supermarkt, werkplaats, faciliteiten zoals een arts en een loopbaancoach en sportfaciliteiten.

Het realiseren van de huisvestingslocatie is niet direct toelaatbaar op basis van het omgevingsplan van rechtswege (lees: vigerend bestemmingsplan). Om de ontwikkeling mogelijk te maken, dient derhalve een planologische procedure doorlopen te worden. In overleg met de gemeente Lelystad is bepaald dat onderhavig plan middels een omgevingsvergunning voor een BOPA.

Voor de omgevingsvergunning dient een motivering opgesteld te worden waarin getoetst wordt of de gevraagde activiteiten in verband met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar wordt geacht. Daarnaast dient aangetoond te worden dat met de beoogde activiteiten geen waarden geschaad worden dan wel dat de beoogde activiteiten geen belemmeringen ondervindt ten aanzien van de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft een agrarisch perceel aan de Torenvalkweg in het buitengebied van Lelystad. Het perceel is gelegen in een groene kamer omringd door een houtwal. Het stedelijk gebied van de kern Lelystad ligt ten noorden van het plangebied op een afstand van circa 1,3 km. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Lelystad, sectie B, met perceelnummer 934. Het plangebied kent een oppervlakte van circa 22 hectare.



Ligging en begrenzing plangebied (plangebied rood omkaderd)

Het plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Torenvalkweg met daarachter agrarische gronden en de spoorwegverbinding Almere – Lelystad. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan agrarische gronden met daarachter, op een afstand van circa 600 meter, het bedrijventerrein Lelypoort. Aan de zuidoostzijde grenst het plangebied aan het kanaal de Lage Vaart. Aan de overzijde van het kanaal ligt de autosnelweg A6. Verder zuidelijk is Lelystad Airport gelegen op een afstand van circa 2,6 km tot het plangebied. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Warandedreef met daarachter het kanaal de Lage Dwarsvaart en het bosgebied Hollands Hout. Dit grote bosgebied is bedoeld als buffer tussen Lelystad en de Oostvaardersplassen.

1.3 Het omgevingsplan

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 heeft iedere gemeente één omgevingsplan voor het gehele grondgebied gekregen met de regels voor de activiteiten voor de leefomgeving. Dit omgevingsplan van rechtswege bestaat uit alle bestaande ruimtelijke plannen, waaronder de vigerende bestemmingsplannen. Op basis van het omgevingsplan van rechtswege gelden voor het plangebied de bestemmingsplannen:

- “Lelystad Zuid II”, zoals vastgesteld op 7 oktober 1986;
- “Parapluplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning Lelystad”, zoals vastgesteld op 22 september 2020; en
- “Parapluplan parkeren Lelystad”, zoal vastgesteld op 21 november 2023

Op basis van het bestemmingsplan “Lelystad Zuid II” is het plangebied aangewezen als Lelystad II”. De voor ‘Lelystad II’ aangewezen gronden zijn, in combinatie met de voor ‘Lelystad I’ aangewezen gronden, bestemd voor ruim 15.000 woningen. Behalve aan deze woningen en de daarbij behorende voorzieningen op buurtniveau, bieden de gronden ruimte voor een groot aantal voorzieningen op het niveau van de gehele stad en van het stadsdeel. In dat verband zijn te noemen circa 35 hectare voor centrumdoeleinden (inclusief circa 25 hectare kantoren en bedrijven), ruim 25 hectare voor scholen voor voortgezet onderwijs, zwembaden, camping en kinderboerderij enzovoort. Daarbij maken de gronden ruimte voor circa 50 hectare bedrijventerrein en groene voorzieningen in de vorm van 36 hectare sportvelden, 28 hectare volkstuinen, 75 hectare stadsdeelgroen en 53 hectare buurtgroen.

Het “Parapluplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning Lelystad” ziet toe op het waarborgen van de woon- en omgevingskwaliteit ten gevolge van verkamering van woningen. Het “Parapluplan parkeren Lelystad” ziet toe op het waarborgen van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van het parkeerbeleid (Nota Parkeernormen Lelystad 2023).

Strijdigheid
Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een arbeidsmigrantendorp, waar in totaal 2.952 arbeidsmigranten en doorstromers worden gehuisvest. Het realiseren van wooneenheden ten behoeve van de huisvesting van de arbeidsmigranten is niet direct toelaatbaar op basis van het omgevingsplan van rechtswege. In overleg met de gemeente Lelystad is bepaald dat onderhavig plan middels een omgevingsvergunning voor een BOPA mogelijk gemaakt kan worden.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 vormt een beschrijving van de huidige situatie en in hoofdstuk 3 wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal-, waterschaps- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 en 6 wordt inzicht gegeven in diverse waarden en planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. Hoofdstuk 7 gaat in op de uitvoerbaarheid van de activiteit, zowel economisch als maatschappelijk. In het laatste hoofdstuk wordt afgesloten met een algehele conclusie, waarin gemotiveerd wordt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied betreft een agrarisch perceel aan de Torenvalkweg in het buitengebied van Lelystad. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Lelystad, sectie B, met perceelnummers 934. Het plangebied kent een oppervlakte van circa 22 hectare.

Het plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Torenvalkweg met daarachter agrarische gronden en de spoorwegverbinding Almere – Lelystad. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan agrarische gronden met daarachter, op een afstand van circa 600 meter, het bedrijventerrein Lelypoort. Aan de zuidoostzijde grenst het plangebied aan het kanaal de Lage Vaart. Aan de overzijde van het kanaal ligt de autosnelweg A6. Verder zuidelijk is Lelystad Airport gelegen op een afstand van circa 2,6 km tot het plangebied. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Warandedreef met daarachter het kanaal de Lage Dwarsvaart en het bosgebied Hollands Hout. Dit grote bosgebied is bedoeld als buffer tussen Lelystad en de Oostvaardersplassen.

Het plangebied wordt aan alle zijden omringd door een houtwal. Enkel ter hoogte van ontsluitingsweg, aan de noordoostzijde, staan geen bomen. De houtwal is in beheer van Staatsbosbeheer en maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Het gehele plangebied is momenten onverhard c.q. onbebouwd.



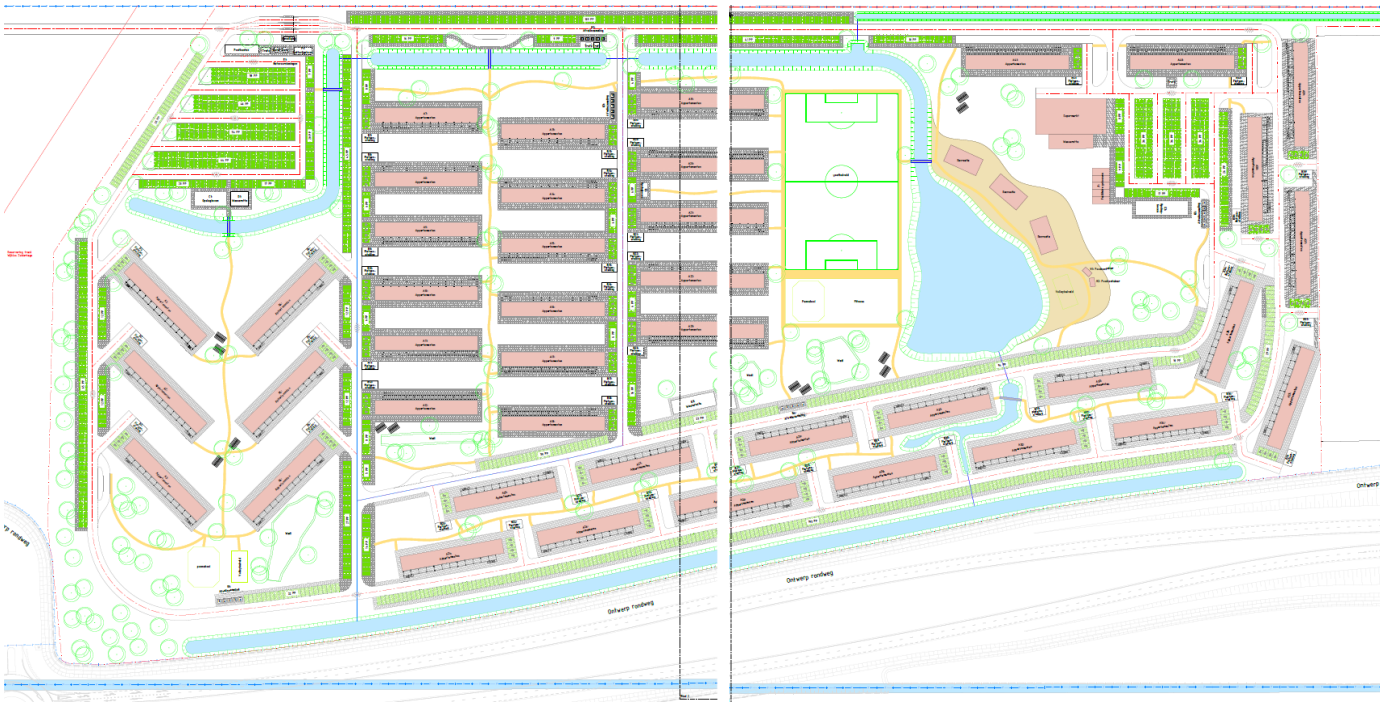
Aanzicht plangebied vanaf Torenvalkweg

3. VOORGENOMEN ONTWIKELING

3.1 Planbeschrijving

Het planvoornemen betreft de realisatie van een arbeidsmigrantendorp aan de Torenvalkweg te Lelystad. Beoogd wordt om ter plaatse een tijdelijke huisvestingslocatie voor 2.520 arbeidsmigranten en 432 doorstromers te realiseren, verdeeld over 1.230 wooneenheden. De woongebouwen zijn uitsluitend bestemd voor een shortstay en valt derhalve onder de categorie logiefunctie. De huisvestingslocatie wordt tevens voorzien van onder andere een supermarkt, werkplaats, recreatievoorzieningen, facilitaire voorzieningen zoals een arts en een loopbaancoach en sportfaciliteiten.

De toekomstige bewoners van het dorp zullen werkzaam zijn in de gemeente Lelystad en omgeving. De planning en inrichting van het gebied reflecteren een doordachte combinatie van woningbouw, gemeenschapsvoorzieningen, en recreatie, gericht op het bieden van een veilige, toegankelijke en functionele omgeving voor mensen die op korte termijn woonruimte nodig hebben.



Definitief ontwerp

Ontwerp

De kern van het ontwerp is gericht op functionaliteit en gemeenschapsopbouw, waarbij de recreatieplas en omliggende groenstructuren dienen als een plek voor ontspanning en sociale interactie. Dit is van groot belang voor de arbeidsmigranten, die vaak in een onbekende omgeving verblijven en hier een ruimte vinden om samen te komen en te ontspannen na hun werk. Het gebruik van groenstructuren en beleeftuinen is niet alleen esthetisch, maar ook functioneel: ze bieden een rustige en natuurlijke omgeving die bijdraagt aan het welzijn van de bewoners.

De wandelpaden, wegen, en nabijheid van bushaltes maken het gebied gemakkelijk toegankelijk, niet alleen voor de bewoners zelf, maar ook voor degenen die pendelen naar werk of andere faciliteiten in de regio. Het faciliteren van pendeldiensten is van groot belang voor arbeidsmigranten, die vaak afhankelijk zijn van deze diensten om zich te verplaatsen tussen hun werkplek en woonruimte.

Naast ontspanning en recreatie biedt dit gebied ook tal van sportfaciliteiten, zoals voetbalvelden, volleybalvelden en een pannakooi. Deze voorzieningen zijn bewust opgenomen om de bewoners in staat te stellen actief te blijven en zich te verbinden met anderen, wat belangrijk is voor hun sociale integratie en gezondheid.

De facilitaire gebouwen voor huisarts, beheerders en loopbaancoach, zijn bedoeld om directe ondersteuning te bieden aan zowel doorstromers als arbeidsmigranten. De aanwezigheid van een flexkantoor geeft mogelijkheden voor flexibele werkplekken, wat kan helpen bij het vinden van banen of het uitvoeren van administratieve taken. Voor arbeidsmigranten, die mogelijk tijdelijk in de regio verblijven, bieden deze faciliteiten een noodzakelijke basis om hun leven goed te organiseren.

Verder zorgen voorzieningen zoals wasserettes, opslagboxen, en afvalcontainers ervoor dat de praktische kant van het leven goed is georganiseerd, waardoor de bewoners een functionele en schone leefomgeving hebben.



Referentiebeeld in vogelvlucht

Bouw
Het project omvat 41 woongebouwen van vier bouwlagen met een totaal van 1.230 wooneenheden. De bouw wordt in één werkgang van circa 2 jaar uitgevoerd. De eerste woongebouwen zullen in gebruik worden genomen terwijl andere woongebouwen nog gebouwd worden. De woongebouwen worden volledig uit houtskelet opgebouwd. Dit is een uniek concept wat volledig duurzaam is. De gebouwen zijn van een hoge kwaliteit en door het repeterende concept erg efficiënt te realiseren zijn. Hierdoor is de bouwtijd relatief kort en kunnen er 15 appartementen per week gebouwd worden.

Ontsluiting
De bouw begint aan de noordzijde van het plangebied, waar langs de Torenvalkweg twee ontsluitingswegen worden aangelegd. De oostelijke ontsluitingsweg fungeert als hoofdweg en loopt langs de gehele oostzijde van het plangebied richting het zuiden. Langs deze ontsluitingsweg worden diverse kleine gebouwen voor nutsvoorzieningen gerealiseerd, waaronder een rioolpomphuis, transformatorhuizen en een batterijhuis. Er komt tevens een ruimte voor afvalcontainers en een slagboom om toegang tot het plangebied te reguleren.

Langs deze weg worden meerdere bushaltes geplaatst. Ook worden nabij de oostelijke ontsluitingsweg een parkeerkoffer aangelegd, met aangrenzend ruimte voor postkasten, een wasserette en opslagboxen. Een tweede ontsluitingsweg wordt halverwege het plangebied aangelegd, en loopt langs de westzijde richting het zuiden.
In totaal worden 1.344 parkeerplaatsen aangelegd.

Deelgebieden
In het noordelijke deel van het plangebied worden 6 van de 41 woongebouwen gerealiseerd. Deze gebouwen worden onderling verbonden door voetpaden, omgeven door groenvoorzieningen. Diverse kleinschalige parkjes worden aangelegd, met onder andere solitaire bomen, moestuintjes en tuinkassen. Daarnaast is centraal in het zuidelijke gedeelte ruimte gereserveerd voor sportactiviteiten, waaronder een pannakooi en een volleybalveld.

In het middelste gedeelte worden 17 van de 41 woongebouwen geplaatst. Net als in het noordelijke deel worden deze gebouwen verbonden door wandelpaden. Tevens worden ook in dit gedeelte sportfaciliteiten toegevoegd, waaronder een voetbalveld, een fitnessruimte en een pannakooi.

In het zuidelijke deel van het plangebied worden 7 woongebouwen gebouwd. Net als in het noordelijke deel wordt er langs de oostelijke ontsluitingsweg een parkeerkoffer aangelegd, met aansluitend een wasserette, opslagboxen en een winkel. Verder biedt dit deelgebied ruimte voor een recreatieplas, foodcontainers, recreatievoorzieningen en facilitaire diensten, zoals een arbodienst, flexkantoor, huisarts, beheerdersruimte en loopbaancoach.

Aan de westzijde worden 11 woongebouwen gerealiseerd



Referentiebeelden (zuidoostzijde)



Referentiebeelden (noordwestzijde)

Water

In het ontwerp worden diverse watergangen aangelegd, welke samenkomen in de een recreatieplas. Daarnaast worden diverse wadi's, sloten en kanalen en een recreatieplas aangelegd.

Rondom de recreatieplas wordt wit zand aangelegd om de uitstraling van de plas te versterken. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een waterafvoerkanaal aangelegd, zodat water uit het plangebied en de recreatieplas kan worden afgevoerd naar de Lage Vaart.

3.2 Parkeren en verkeer

Parkeren

Indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling of/en een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend, dan kan dit gevolgen hebben voor het parkeren in de omgeving van het plan. Om voldoende parkeercapaciteit te waarborgen heeft de gemeente Lelystad het “Parapluplan parkeren Lelystad” opgesteld. Het Parapluplan maakt het mogelijk om voor alle ruimtelijke plannen aansluiting te zoeken bij het gemeentelijk parkeerbeleid (Nota Parkeernormen Lelystad 2023). Deze normen zijn gebaseerd op de kencijfers van het CROW (publicatie 381 ‘toekomstbestendig parkeren’) en gekalibreerd op de Lelystadse situatie.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een arbeidsmigrantendorp. De huisvestingslocatie voorziet in wooneenheden die ruimte biedt voor in totaal 2.952 arbeidsmigranten en doorstromers. Complementair aan de wooneenheden voorziet het planvoornemen in sport-, facilitaire-, gezondheid-, groen-, water- en recreatievoorzieningen. In overeenstemming met de gemeente Lelystad wordt aangesloten bij het huidige aantal ingetekende parkeerplaatsen. Het plangebied voorziet 1.344 parkeerplaatsen.

Verkeer

In het parkeerbeleid van de gemeente zijn geen cijfers opgenomen met betrekking tot de verkeersgeneratie. Om de verkeersgeneratie van de toekomstige situatie te kwantificeren is aansluiting gezocht bij de CROW-publicatie 744. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij een wooncategorie overeenkomstig met de complementaire parkeernorm van circa 0,5 parkeerplaats per wooneenheid. Derhalve wordt aansluiting gezocht bij de verkeersaantrekkende werking van ‘Klein eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden)’. De verkeersgeneratie is in onderstaande tabel schematisch weergegeven.

Functie	**Norm**	**Eenheid**	**Verkeersgeneratie**
Arbeidsmigrantenwoning *(kamerverhuur, zelfstandig, niet studenten)*	2,4 mvt/ etmaal per wooneenheid	1.230 wooneenheden	2.952 mvt/ etmaal
		Totaal	**2.952 mvt/ etmaal**

Uit bovenstaande tabel is af te lezen dat in de toekomstige situatie de verkeersgeneratie met maximaal 3.168 motorvoertuigen per etmaal toeneemt. Naar verwachting heeft de Torenvalkweg momenteel niet voldoende capaciteit om de verkeersgeneratie te verwerken.

De verkeerskundige van de gemeente Lelystad heeft advies uitgebracht m.b.t. de ontsluiting.

- Het verkeer wordt afgewikkeld op een weg die ontworpen is voor grotere stromen.
- De investering is duurzaam, omdat de weg op langer termijn onderdeel wordt van de toekomstige wijkstructuur (en tevens gebruikt zal worden voor het bouw- en woonrijp maken van Zuiderhage).



Nieuwe ontsluiting

Om de nieuwe ontsluiting via de Valkendreef mogelijk te maken, moet de Torenvalkweg, die nu 3,6 meter breed is, verbreed worden voor het (bouw)verkeer. Er komt een volledige verbreding naar 5,5 meter.

4. BELEID EN REGELGEVING

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de activiteit toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving.

4.1 Rijksbeleid en Rijksregels

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. 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. Dit komt 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

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. 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 opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.

Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstellingen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Toetsing

Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding. De NOVI vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie

De NOVI vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen.

In hoofdstuk 5 van het Bkl staan instructieregels voor zowel een omgevingsplan als buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Het betreft onder meer normen en regels voor geluid en geur van activiteiten, externe veiligheid en cultureel erfgoed. Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Toetsing
In voorliggende motivering wordt nader, wanneer van toepassing, ingegaan op de bovengenoemde hoofdonderwerpen uit het Bkl.

Conclusie
Het planvoornemen is in lijn met de relevante hoofdonderwerpen uit het Bkl.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een van de instructieregels uit het Bkl betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze instructieregel is voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouwplannen. Bij een nieuwe woningbouwontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling.

Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Toetsing
Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is, dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel of geen stedelijke ontwikkeling is. Het planvoornemen betreft de realisatie van een arbeidsmigrantendorp aan de Torenvalkweg te Lelystad. Beoogd wordt om ter plaatse een tijdelijke huisvestingslocatie voor 2.520 arbeidsmigranten en 432 doorstromers te realiseren, verdeeld over 1.230 wooneenheden.

Het huisvesten van arbeidsmigranten wordt in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) aangemerkt als logiesfunctie. Het planvoornemen is hiermee aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve noodzakelijk. In de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient aangetoond te worden dat er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling. Wanneer de ontwikkeling plaatsvindt buiten het stedelijk gebied, dient onderbouwd te worden waarom het stedelijk gebied niet kan voorzien in de huisvestingslocatie.

Kwantitatieve behoefte
Lelystad kampt, net als veel andere regio's, met een groot tekort aan arbeidskrachten, met name in de landbouw, logistiek en productiesectoren. Arbeidsmigranten zijn onmisbaar om in deze tekorten te voorzien, zodat bedrijven aan de groeiende vraag naar producten en diensten kunnen blijven voldoen. De huisvesting van 2.520 arbeidsmigranten is daarom essentieel om de economische stabiliteit en productiviteit in de regio te waarborgen. Zonder deze huisvesting zou een groot deel van de lokale bedrijfsvoering onder druk komen te staan, wat negatieve gevolgen zou hebben voor de economie en werkgelegenheid. Door georganiseerde huisvesting te bieden, zorgt Lelystad bovendien dat arbeidsmigranten niet in overvolle, onveilige woningen terechtkomen, waarmee overlast en druk op de lokale infrastructuur voorkomen worden.

Kwalitatieve behoefte
Arbeidsmigranten dragen niet alleen bij door hun werk, maar versterken ook de lokale economie door hun bestedingen en aanwezigheid. Door goede en nabijgelegen huisvesting te bieden, wordt hun welzijn bevorderd, wat bijdraagt aan een hogere productiviteit en sociale betrokkenheid. Daarnaast voldoet deze huisvesting aan de toenemende vraag naar goede woonomstandigheden voor arbeidsmigranten, wat belangrijk is om gezondheidsklachten en sociale isolatie te voorkomen. Het dorp voorziet in verschillende gemeenschapsfaciliteiten en recreatiegebieden, die gericht zijn op het bevorderen van een gezonde en sociale leefomgeving voor de migranten. De duurzame opzet van het project, met hernieuwbare energievoorzieningen en de mogelijkheid om eigen voedsel te verbouwen, draagt bij aan het welzijn van de bewoners en de klimaatdoelen van de regio, wat de leefbaarheid op lange termijn versterkt.

Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied
De ladder vraagt tevens om een motivatie of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door middel van inbreidingslocaties, herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. Tot dit doel dient geïnventariseerd te worden wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn en om een inschatting te maken van de (financiële) haalbaarheid daarvan. In sommige gevallen kan de vraag volledig worden opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied, door lege ruimtes te benutten of, andersom, ruimte vrij te maken.

Het plangebied bevindt zich geheel buiten Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). Hierdoor moet worden aangetoond dat het planvoornemen niet mogelijk is binnen bestaand stedelijk gebied.

Het planvoornemen voorziet in een grote ruimtelijke opgaven voor de huisvesting van in totaal 2.952 arbeidsmigranten en doorstromers verdeeld over 41 bouwblokken met in totaal 1.230 wooneenheden. Clustering is nodig om effectief gebruik te maken van bepaalde voorzieningen zoals werktransport en toezicht door beheerders. Plek voor huisvesting van dusdanige omvang kan vrijwel niet worden gevonden binnen het Bestaand Stedelijk Gebied.

Tevens zou realisatie binnen BSG een grote afstand tot de werklocaties met zich meebrengen, waardoor meer overlast door transport plaats zou moeten vinden. Daarbij betreft de doelgroep voor de huisvesting van (seizoensgebonden) arbeidsmigranten met een hoge doorstroom. Het is wenselijk deze doelgroep op afstand van bestaande woongebieden te huisvesten om eventuele overlast tot een minimum te houden.

Conclusie
De ontwikkeling voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie
De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk.

4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

Omgevingsprogramma Flevoland
In het Omgevingsprogramma Flevoland is ervoor gekozen al het bestaande beleid voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud van de fysieke leefomgeving te bundelen in één programma. Op deze wijze zijn de provinciale beleidskeuzes compact beschreven en is de samenhang tussen de verschillende beleidsterreinen het beste gewaarborgd.

De provincie stelt in het Omgevingsprogramma dat zij de vitaliteit van het landelijk gebied wil vergroten en de gebruiksmogelijkheden ervan meer wil afstemmen op de maatschappelijke behoeften. Het Omgevingsprogramma stelt het volgende over de huisvesting van arbeidsmigranten.

Flevolandse bedrijven zijn vaak afhankelijk van tijdelijke werknemers. De provincie wil ruimte bieden om de betreffende bedrijven te faciliteren in de huisvesting van hun arbeiders. Op dit moment is er geen concreet beleid geformuleerd voor de grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten. Om deze ontwikkelingen toch te faciliteren, zijn er diverse experimentkaders opgesteld die getoetst zijn aan het provinciaal beleid. Aan het experimentenkader zijn vijf voorwaarden verbonden:

- de ambities voor versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied;
- het waarborgen en verbeteren van de kwaliteit van het landelijk gebied (natuur, landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, extensieve vormen van recreatie), bijvoorbeeld door eisen van verevening en randvoorwaarden voor nieuwe functies te stellen;
- de wijze waarop met de bestaande situatie en functies in het gebied wordt omgegaan;
- de wijze waarop hierbij omgegaan wordt met natuurwaarden;
- de wijze waarop het experiment past binnen de Omgevingsvisie en bijdraagt aan de provinciale opgaven

Op basis van de uitkomst van experimenten kunnen voorstellen komen om het ruimtelijk beleid structureel aan te passen. Voordat Gedeputeerde Staten besluiten tot medewerking aan planontwikkeling op experimentele basis, worden Provinciale Staten geraadpleegd. Voor een aantal onderwerpen (voorheen de essentiële elementen) zijn het Provinciale Staten die de beslissingsbevoegdheid hebben.

Doorwerking naar het planvoornemen
Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een arbeidsmigrantendorp. De huisvestingslocatie voorziet in wooneenheden die ruimte biedt voor in totaal 2.952 arbeidsmigranten en doorstromers. Complementair aan de wooneenheden voorziet het planvoornemen in sport-, facilitaire-, gezondheid-, groen-, water- en recreatievoorzieningen.

De provincie is voornemens ruimte te bieden aan de huisvesting van arbeidsmigranten, maar heeft hiertoe geen concreet beleid geformuleerd. Om de ontwikkeling te faciliteren dient getoetst te worden aan de bovengenoemde experimentenkaders.

De ambities voor het versterken van de vitaliteit van het landelijk gebied zijn opgenomen in de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals omschreven in paragraaf 4.1 van voorliggende motivering. Het planvoornemen draagt bij aan de versterking van de lokale economie door een toename van consumptie en de mogelijkheid de werkgelegenheid te vergroten. Verder voorziet het plan in een woonruimteoptimalisatie. Ook leidt het plan, mede de ontwikkeling van de wijk ZuiderC, tot investeringen in de infrastructuur. Zo wordt ten westen van het plangebied een rondweg aangelegd. Daarbij wordt ook de culturele uitwisseling en sociale integratie bevorderd.

Toetsing aan de waarborging en verbetering van de kwaliteit van het landschap vindt plaats in hoofdstuk 5 van voorliggende motivering. De beoordeling van de fysieke leefomgeving, waarbij rekening wordt gehouden met de wijze waarop wordt omgegaan met de natuurwaarden, vindt plaats in hoofdstuk 6. Op basis van de beoordeling kan gesteld worden dat het planvoornemen geen onevenredige effecten heeft op het landelijk gebied waarbij de kwaliteit wordt gewaarborgd.

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als akkerbouwgrond. De met (kunst)mest beweidde grond maakt ruimte voor een duurzame huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten, waarbij het streven is het plangebied zoveel mogelijk energie-neutraal te maken.

Als laatste dient de wijze waarop het experiment past binnen de Omgevingsvisie beoordeeld te worden. De wijze waarop het planvoornemen past binnen de Omgevingsvisie en de wijze waarop het bijdraagt aan de provinciale opgaven is onderstaand omschreven.

Conclusie
Het planvoornemen is in lijn met het gestelde experimentenkader voor de ontwikkeling van een huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten.

Omgevingsvisie FlevolandStraks (2017)

De Omgevingsvisie FlevolandStraks (Samen maken we Flevoland) die op 8 november 2017 door Provinciale Staten is vastgesteld, geeft de langetermijnvisie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. De visie gaat over de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen en opgaven er voor Flevoland liggen en welke ambities we hebben voor de toekomst. Het bijzondere verleden van de jongste provincie van Nederland vormt de basis van de visie.

In een paar decennia is 1.400 vierkante kilometer voormalige Zuiderzee drooggelegd en vervolgens ingericht voor gebruik. Een prestatie van formaat. 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. We kijken anders tegen onze omgeving aan dan twintig jaar geleden. Ook veranderen de verhoudingen in de samenleving. Dit betekent dat we ook de kern moeten blijven aanpassen aan de maatstaven van de toekomst. Er zijn drie kernopgaven:

- Het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving);
- Krachtige Samenleving (sociaaleconomische omgeving),
- Ruimte voor Initiatief (bestuurlijke omgeving).

Deze opgaven vormen de kern voor alle ontwikkelingen waar de provincie Flevoland bij betrokken is. Zowel voor de strategische opgaven uit de Omgevingsvisie, als andere vraagstukken van de provincie Flevoland.

Veranderingen gaan snel. De technologische mogelijkheden nemen in hoog tempo toe. Mensen en bedrijven trekken wereldwijd naar steden. Economische en kennisnetwerken strekken zich uit over nationale grenzen. Veranderende maatschappelijke opvattingen en technologische mogelijkheden bepalen in grote mate de manier waarop we in de toekomst gaan wonen, werken en leven in Flevoland. Deze veranderingen krijgen een grote impact. Niet van de ene op de andere dag, het gaat om veranderingen die zich over vele jaren uitstrekken. Wij gaan Flevoland hierop voorbereiden. Sterker nog, we willen dat inwoners en bedrijven optimaal profiteren van deze ontwikkelingen. In de strategische opgaven staan deze vraagstukken en ambities voor de toekomst beschreven. Het gaat om de volgende opgaven:

- Duurzame Energie
- Regionale Kracht
- Circulaire Economie
- Landbouw: Meerdere Smaken

Doorwerking naar het planvoornemen
Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een arbeidsmigrantendorp. De huisvestingslocatie voorziet in wooneenheden die ruimte biedt voor in totaal 2.952 arbeidsmigranten en doorstromers. Complementair aan de wooneenheden voorziet het planvoornemen in sport-, facilitaire-, gezondheid-, groen-, water- en recreatievoorzieningen.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Lelystad aan de Torenvalkweg. De polder is ingericht voor landbouw, wonen en recreatie met bovenlokale betekenis. Door wooneenheden te realiseren in de polder, waarbij arbeidsmigranten worden gehuisvest die een bovenlokale betekenis kennen, wordt bijgedragen aan de regionale kracht.

De toekomst van de agrosector wordt voor een groot deel internationaal bepaald. Flevoland produceert voor de wereldmarkt. De consumentenvraag staat onder invloed van vele maatschappelijke, politieke en economische factoren. Lelystad kampt, net als veel andere regio's, met een groot tekort aan arbeidskrachten, met name in de landbouw, logistiek en productiesectoren. Arbeidsmigranten zijn onmisbaar om in deze tekorten te voorzien, zodat bedrijven aan de groeiende vraag naar producten en diensten kunnen blijven voldoen. Door de ontwikkeling van het planvoornemen wordt Lelystad voorbereid op de toekomst, waarbij de provincie op (agrarisch) wereldniveau kan blijven produceren.

Het arbeidsmigrantendorp wordt ingericht als een lokale community, waarbij de inwoners volledig voorzien worden in meerdere faciliteiten, zoals een winkel, wasserettes, sport-, recreatie-, en horecavoorzieningen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt derhalve ingezet op een krachtige samenleving waarbij sprake is van sociale veerkracht, een hoge participatiegraad en een beroepsbevolking die past bij de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt.

Als laatste voorziet het planvoornemen in een aardgasloze wijk waarbij de wooneenheden worden ontwikkeld naar de laatste duurzaamheids- en isolatienormen. De woningen stoten daardoor geen CO_2 en stikstof uit. Daarbij wordt actief gezocht naar mogelijkheden om binnen het plangebied duurzame energie op te wekken. Het streven is om met behulp van pv-panelen en een centrale batterij zoveel mogelijk energie-neutraal te worden. Op deze manier draagt het plan bij aan een duurzame ontwikkeling

Conclusie
Onderhavig planvoornemen past binnen de doelstellingen van de Omgevingsvisie FlevolandStraks.

Geconsolideerde Omgevingsverordening Flevoland (2019)

In 2012 is het Rijk gestart met de herziening van het huidige omgevingsrecht dat verbrokkeld en verdeeld is over tientallen wetten. De Omgevingswet biedt het fundament voor bundeling van het omgevingsrecht in één wet. Uit oogpunt van afstemming, kenbaarheid en beschikbaarheid is het verplicht dat ook de provinciale omgevingsrechtelijke regels worden gebundeld in één Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening omvat drie soorten regels. Ten eerste regels die gericht zijn tot burgers en bedrijven, zoals algemene regels en vergunningstelsels. Ten tweede regels die zijn gericht tot het uitvoerend bestuur, zoals omgevingswaarden en beoordelingsregels voor vergunningaanvragen. En ten derde omvat het instructieregels over de uitoefening van taken en bevoegdheden door gemeenten en waterschappen. De provincies hebben van het Rijk geen overgangstijd gekregen, hetgeen inhoudt dat de Omgevingsverordening gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal moeten treden. Dit heeft geleid tot een eerste aanzet voor een Omgevingsverordening zoveel als mogelijk in lijn met de Omgevingswet en digitaal ontsloten volgens de op dit moment geldende regelgeving in standaarden.

Voor onderhavige plangebied zijn de volgende instructieregels c.q. beoordelingsregels van toepassing:

Natuurnetwerk Nederland (werkingsgebied) (art. 7.1)
Een ruimtelijke ontwikkeling binnen een Natuurnetwerk Nederland (hierna: NNN) dient rekening te houden met de wezenlijke kenmerken en waarden van dat gebied. De activiteit mag per saldo niet leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Het plangebied is niet gelegen binnen een NNN. Wel grenst het plangebied aan de west- en zuidzijde aan een NNN, waardoor het plangebied, op basis van de omgevingsverordening, is aangewezen als ‘Natuurwetwerk Nederland (werkingsgebied)’.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een arbeidsmigrantendorp. De huisvestingslocatie voorziet in wooneenheden die ruimte biedt voor in totaal 2.952 arbeidsmigranten en doorstromers. Complementair aan de wooneenheden voorziet het planvoornemen in sport-, facilitaire-, gezondheid-, groen-, water- en recreatievoorzieningen. Gezien de aard van de omvang wordt mogelijke aantasting aan de wezenlijke kenmerken en waarden getoetst. Toetsing van de effecten van het planvoornemen op het nabijgelegen NNN wordt nader onderbouwd in paragraaf 6.6 van voorliggende motivering. Uit het onderzoek blijkt dat de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet worden aangetast. Wel stelt het onderzoek een aantal vervolgstappen/ advies welke onder ecologische begeleiding uitgevoerd dienen te worden. Deze mitigerende maatregelen worden nader toegelicht in paragraaf 6.6 van voorliggende motivering.

Luchtvaart (art. 10.2)
Sinds de inwerkingtreding op 1 november 2009 van de Regeling burgerluchthavens en militaire luchthavens (RBML), die is opgenomen in de Wet luchtvaart, zijn Provinciale Staten het bevoegde gezag om te besluiten over het zogeheten 'landzijdige' gebruik van een regionale luchthaven, dat wil zeggen de milieugebruiksruimte (geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit) en daarmee samenhangend de consequenties voor het ruimtegebruik in de omgeving. Vaststelling van een luchthavenbesluit (artikel 8.43 Wet luchtvaart) is aan de orde als de gevolgen van het luchthavenluchtverkeer wat betreft geluid en externe veiligheid zodanig zijn dat dit consequenties heeft voor de ruimtelijke indeling c.q. het ruimtegebruik buiten de luchthaven. Voor luchthavens zonder ruimtelijke impact bulten de terreingrenzen (zowel de geluidscontour als de externe veiligheidscontour valt op of binnen het luchthavengebied) kan met een luchthavenregeling (artikel 8.64 Wet luchtvaart) worden volstaan. Zowel een luchthavenbesluit als een luchthavenregeling wordt bij verordening vastgesteld.

Het Luchthavenbesluit vormt geen beperking voor het planvoornemen.

Conclusie
Het initiatief is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

4.3 Regionaal beleid

Woondeal Metropoolregio Amsterdam
In de MRA (Metropoolregio Amsterdam) wordt ingezet op 175.000 woningen, bijna een vijfde van de nationale opgave. Ook hier zetten alle betrokken partijen - het Rijk, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) - zich in voor de bouw van betaalbare woningen. Circa twee derde van de woningen bevindt zich in het betaalbare segment. In de MRA gaat het om 112.992 betaalbare huur-en koopwoningen, waarvan 20.724 in Flevoland en 92.268 in Noord-Holland. Dit vraagt om wederkerige afspraken tussen Rijk en regio over randvoorwaarden, het wegnemen van knelpunten en financiële ondersteuning van de MRA-opgave. Bijvoorbeeld over randvoorwaarden op het gebied van klimaatbestendig bouwen, geluid, stikstof en energievoorziening. Dat is noodzakelijk om het woningtekort in de MRA sneller in te lopen en de betaalbaarheid van het wonen in de regio te verbeteren. Daarnaast zet de MRA regio zich in voor de realisatie van 5.000 flexwoningen tot en met 2025.

Doorwerking naar het planvoornemen
Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een arbeidsmigrantendorp bestaande uit 1.230 wooneenheden. De huisvestingslocatie voorziet in wooneenheden die ruimte biedt voor in totaal 2.952 arbeidsmigranten en doorstromers. Complementair aan de wooneenheden voorziet het planvoornemen in sport-, facilitaire-, gezondheid-, groen-, water- en recreatievoorzieningen. De ontwikkeling van 1.230 wooneenheden draagt bij aan de ontwikkelingsdoelstellingen, zoals omschreven in de Woondeal MRA.

Conclusie
De activiteit past binnen de regionale doelstellingen en het regionale beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Lelystad 2040

Op 22 juni 2021 heeft de gemeente Lelystad de Omgevingsvisie Lelystad vastgesteld. In de Omgevingsvisie Lelystad geeft het gemeentebestuur richting aan de toekomstige ontwikkeling van de stad. Dan gaat het niet alleen om bouwen, maar bijvoorbeeld ook om wonen, verkeer, werken, ontmoeten, recreëren, bewegen en meedoen. Een integrale visie over onderwerpen die iedereen in Lelystad raken. Een samenhangende visie op de fysieke, ruimtelijke, sociale en economische ontwikkelingen van de stad. 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. Lelystad kent een aantal fundamentele en samenhangende sociale, economische en ruimtelijke opgaven:

- Er ligt een uitdaging om meer inwoners een hogere economische status te laten verkrijgen;
- Er ligt een uitdaging voor meer balans en draagkracht van de bevolking en voldoende kwantitatieve en kwalitatieve publieke en commerciële voorzieningen;
- Er ligt een uitdaging om het regionaal potentieel als vestigingsplaats voor ondernemers en als aantrekkelijke woongemeente van waaruit de hele regio goed en snel te bereiken is, meer en beter te benutten.

Van deze opgaven wordt er toegewerkt naar de volgende ambities:

- 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.

Deze ambities zijn vervolgens uitgewerkt in drie ruimtelijke hoofdprincipes:

1. Stad en landschap zijn verweven: de stad is op alle lagen verweven met het landschap en deze verweving geeft de stad haar ruimtelijke identiteit. Een groene stad met veel ruimte voor wonen, werken en recreëren in de nabijheid van de volle en drukke Randstad. Belangrijke ruimtelijke structuren en elementen waarin dit hoofdprincipe te herkennen is, zijn de bossen verbonden met parken en groenstroken, de groene ring, groene inrichting dreven met lange zichtlijnen, de dijken en het werkeiland.
2. Functies zijn gescheiden: Lelystad is een prachtig voorbeeld van de zogenaamde functionele stad met een verregaande functiescheiding, die erg dominant is geweest voor de stadsontwikkeling. Wonen, werken, recreatie, voorzieningen en verkeer zijn van elkaar gescheiden. Belangrijke ruimtelijke structuren en elementen waarin dit hoofdprincipe te herkennen is, zijn de vrijliggende fietspaden en voetpaden, grid van dreven, monofunctionele wijken;
3. Wijken zijn herkenbaar: De vooroorlogse tuinstadgedachte, waarin door de stedenbouwkundige Cornelis van Eesteren compacte stadsuitbreidingen van elkaar worden gescheiden door grote groenzones, heeft model gestaan voor het groene karakter van de stad. Belangrijke ruimtelijke structuren en elementen waarin dit hoofdprincipe te herkennen is, zijn de dreven die de wijken omzomen, de buurtringen, wijkcentra en de woonhoven in de Atolwijk en Zuiderzeewijk.

Om deze ambities te bereiken en de principes in stand te houden zijn er voor verschillende invalshoeken strategieën ontwikkeld. Voor voorgenomen ontwikkeling is het thema ‘wonen en voorzieningen’, ‘werken en leren’, ‘groene verstedelijking’ en ‘aantrekkelijke en gezonde buurten’ relevant.

Doorwerking naar het planvoornemen
Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een arbeidsmigrantendorp. De huisvestingslocatie voorziet in wooneenheden die ruimte biedt voor in totaal 2.952 arbeidsmigranten en doorstromers. Complementair aan de wooneenheden voorziet het planvoornemen in sport-, facilitaire-, gezondheid-, groen-, water- en recreatievoorzieningen.

Werken en leren
De gemeente Lelystad zet zich in voor een gespecialiseerde economie die een krachtige regionale meerwaarde levert. Lelystad streeft daarbij naar een economie die toekomstbestendig is, waarbij de gemeente zich richt op de sectoren logistiek, toerisme en secundaire agrofood.
Lelystad kampt, net als veel andere regio’s, met een groot tekort aan arbeidskrachten, met name in de landbouw, logistiek en productiesectoren. Arbeidsmigranten zijn onmisbaar om in deze tekorten te voorzien, zodat bedrijven aan de groeiende vraag naar producten en diensten kunnen blijven voldoen. De huisvesting van 2.520 arbeidsmigranten is daarom essentieel om de economische stabiliteit en productiviteit in de regio te waarborgen. Zonder deze huisvesting zou een groot deel van de lokale bedrijfsvoering onder druk komen te staan, wat negatieve gevolgen zou hebben voor de economie en werkgelegenheid. Het planvoornemen draagt derhalve sterk bij aan de strategie van de gemeente om de economie toekomstbestendig te maken.

Groene verstedelijking
Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van het plangebied energie op te wekken. Het streven is om met behulp van pv-panelen en een centrale batterij zoveel mogelijk energie-neutraal te worden. De bouw wordt uitgevoerd in duurzaam houtskeletbouw en wordt zonder gasaansluiting opgeleverd. De wooneenheden worden verwarmd middels een duurzame warmtebron (zonnecollectoren en warmtepompen). Daarbij wordt het plangebied voorzien van recreatie, horeca, een supermarkt en sportgelegenheden. Omdat de voorzieningen nabij de wooneenheden zijn gelegen, zal de CO_2 en stikstofuitstoot van de mobiliteit minimaal zijn. Het planvoornemen draagt derhalve bij aan de strategieën natuurinclusief, energieneutraal en klimaatbestendig uit de Omgevingsvisie.

Aantrekkelijk en gezonde buurten
Verspreid door het plangebied worden moestuinen, kassen en een voedselbos aangelegd. Op deze manier hun eigen voedsel verbouwen. Op deze manier kan gezond voedsel op een laagdrempelige beschikbaar worden gemaakt voor de bewoners. Daarbij wordt het plangebied voorzien van diverse sportvoorzieningen. De wooneenheden, sport- en recreatievoorzieningen en moestuinen staan middels wandelpaden met elkaar in verbinding. Bovendien wordt verspreid door het plangebied verschillende groene parkjes aangelegd. Het planvoornemen draagt hiermee bij aan de actieve gezondheidsbevordering door een gezonde en beweegvriendelijke omgeving te creëren.

Conclusie
Het planvoornemen is in lijn met de gestelde toekomststrategieën uit de Omgevingsvisie 2040.

Woonvisie 2022-2027 Een leven lang wonen in Lelystad

Op 8 maart 2022 heeft de gemeenteraad de nieuwe woonvisie vastgesteld. In de woonvisie staan de belangrijkste afspraken voor het woonbeleid. Er staan opgaven in voor onder meer de groeiambitie, de bestaande stad, betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid en wonen en zorg.

Met de nieuwe Woonvisie streeft de gemeente Lelystad naar een versnelde kwalitatieve groei van de stad met de juiste woning op de juiste plek en wijken met alle voorzieningen die daarbij horen. De komende jaren wordt ingezet op veel verschillende woningen om nieuwe inwoners en bedrijvigheid aan zich te binden. Voor de bestaande stad wil de gemeente de kwaliteit van woningen en de woonomgeving verbeteren. Ook gaat Lelystad experimenteren en ruimte bieden voor innovatieve architectuur en duurzame bouwstijlen en zorgt het voor een gevarieerd aanbod aan woonvoorzieningen met passende zorg.

Doorwerking naar het planvoornemen

Door de stijgende werkgelegenheid in Lelystad ziet de gemeente een stijgende vraag naar flexibele huisvesting. Deze vraag is afkomstig uit verschillende doelgroepen, waaronder arbeidsmigranten en doorstromers. In dit licht is het nodig voldoende betaalbare specifieke huisvesting voor deze doelgroep te realiseren. De uitgangspunten uit het beleidskader ‘internationale medewerkers’ worden gebruikt om besluiten te nemen over geschikte locaties.

Daarbij zet de woonvisie onder andere in op het vaststellen van een visie en ambitie met betrekking tot de betaalbaarheid en beschikbaarheid van wooneenheden. Specifiek zet de gemeente in op het beschikbaar stellen van voldoende betaalbare wooneenheden voor arbeidsmigranten.

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de visie en ambities uit de Woonvisie.

Wet goed verhuurderschap

In de Wet goed verhuurderschap (hierna: de wet) staan regels voor verhuurders van woningen. Het doel van de wet is om ongewenste verhuurpraktijken te voorkomen en tegen te gaan bij alle groepen huurders, waaronder internationale medewerkers. De wet regelt dat de huurovereenkomst los staat van de arbeidsovereenkomst en dat de informatie die de verhuurder verplicht aan de huurder moet verstrekken in een voor de internationale medewerker begrijpelijke taal is opgesteld. Daarnaast geeft de wet de mogelijkheid aan gemeenten om bij misstanden op de lokale huurmarkt op te treden. Aanbevelingen van de commissie Roemer zijn in de wet opgenomen.

Er is vanaf begin 2024 een meldpunt bij de gemeente ingericht waar huurders (inclusief Internationale medewerkers), woningzoekenden, omwonenden en anderen o.a. terecht kunnen met signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders of verhuurbemiddelaars. Daarmee vormt het meldpunt een belangrijke basis voor de gemeentelijke handhaving. De wet stelt een basisnorm voor goed verhuurderschap vast door middel van de regeling goed verhuurderschap. Het college is belast met de handhaving van de wet.

Doorwerking naar het planvoornemen

Het beheer van het arbeidsmigrantendorp wordt uitgevoerd door de initiatiefnemer. Initiatiefnemer ziet toe op de naleving van de Wet goed verhuurderschap.

Conclusie
De Wet goed verhuurderschap vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Huisvestingsverordening Lelystad 2023 (opkoopbescherming)
De opkoopbescherming is vastgelegd in de Huisvestingsverordening Lelystad 2023. De opkoopbescherming zorgt ervoor dat in aangewezen gebieden woningen niet meer opgekocht kunnen worden door beleggers om te verhuren waardoor er meer kans is voor starters en middeninkomens. De opkoopbescherming geldt vooralsnog tot 1 januari 2027. Daarna vindt een landelijke evaluatie plaats. De opkoopbescherming is van toepassing voor beschermde woonruimte (in door de raad aangewezen wijken die aan bepaalde kenmerken voldoet) die in de genoemde periode wordt verkocht. Gedurende deze periode is het voor de nieuwe eigenaar verboden de woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming. De verhuurvergunning wordt niet verstrekt voor kamerverhuur. En biedt dus geen uitkomst voor huisvesting van Internationale medewerkers. Sterker nog, de verhuurmogelijkheden voor Internationale medewerkers worden hierdoor verder beperkt. Immers, momenteel mag een huiseigenaar zijn woning wel verhuren aan een gezin dat bestaat uit Internationale medewerkers. Met de komst van de opkoopbescherming is ook deze variant voor aangewezen woningen niet meer mogelijk.

Doorvertaling naar het planvoornemen
Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een arbeidsmigrantendorp. De huisvestingslocatie voorziet in wooneenheden die ruimte biedt voor in totaal 2.952 arbeidsmigranten en doorstromers. Complementair aan de wooneenheden voorziet het planvoornemen in sport-, facilitaire-, gezondheid-, groen-, water- en recreatievoorzieningen.
Er is geen sprake van het opkopen van woningen voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Het planvoornemen is derhalve niet in strijd met de opkoopbescherming uit de Huisvestingsverordening Lelystad 2023.

Conclusie
Het planvoornemen is in lijn met de uitgangspunten uit de opkoopbescherming uit de Huisvestingsverordening Lelystad 2023.

Beleidskader Huisvesting arbeidsmigranten
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.

De vastgestelde Beleidskaders Huisvesting luiden als volgt:

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 minamaal 1 maand vastgelegd;
11. De locatie(s) ten behoeve van huisvesting van Internationale medewerkers door de Raad vast te laten stellen.

Doorvertaling naar het planvoornemen
Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een arbeidsmigrantendorp. De huisvestingslocatie voorziet in wooneenheden die ruimte biedt voor in totaal 2.952 arbeidsmigranten en doorstromers. Complementair aan de wooneenheden voorziet het planvoornemen in sport-, facilitaire-, gezondheid-, groen-, water- en recreatievoorzieningen. Om het planvoornemen mogelijk te maken dient een participatietraject doorlopen te worden. Deze procedure is opgenomen in paragraaf 7.2 van voorliggende motivering.

Door de stijgende werkgelegenheid in Lelystad ziet de gemeente een stijgende vraag naar flexibele huisvesting. Deze vraag is afkomstig uit verschillende doelgroepen, waaronder arbeidsmigranten en doorstromers. Gezien de ontwikkeling, waarbij de huisvestingslocatie specifiek voor deze doelgroep wordt gebouwd, wordt een bijdrage geleverd aan voldoende huisvesting voor arbeidsmigranten. Mede hierdoor kan de (illegale) kamerverhuur binnen de bestaande woningvoorraad effectief bestreden worden.

Daarbij dient een initiatief te worden getoetst aan de aan de kwaliteitsnormen van het Aanjaagteam Roemer. Dit betekent in de praktijk dat wooneenheden door maximaal vier mensen worden bewoond die ieder over een eigen slaapkamer beschikken. Aan de gemeenschappelijke ruimte in een wooneenheid worden eisen gesteld aan omvang en voorzieningen. De beoogde wooneenheden worden door maximaal twee of vier mensen bewoond, waarbij inpandig voldoende rekening is gehouden met een eigen slaapkamer en privacy. Iedere bewoner beschikt over een eigen slaapkamer. Stellen die wensen te slapen op één slaapkamer delen wel een kamer. De oppervlakte van de slaapkamers bedraagt minimaal 5,5 m² per persoon. Het gebruiksoppervlakte inclusief slaapkamer bedraagt meer dan 15 m² per persoon.

Het complex zal tevens moeten beschikken over voldoende recreatievoorzieningen zowel in het gebouw als daarbuiten op eigen terrein zodat de inwoners op de locatie mogelijkheden voor ontspanning worden geboden. Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 1.230 wooneenheden, waar in totaal 2.952 arbeidsmigranten en doorstromers worden gehuisvest.

Per wooneenheid worden derhalve twee of vier arbeidsmigranten/ doorstromers gehuisvest, waarbij voldoende rekening wordt gehouden met privacy en slaapvoorzieningen. Bovendien zal de initiatiefnemer zorg dragen voor de registratie van arbeidsmigranten bij de gemeente en voor de terugkeer naar land van herkomst na de contract beëindiging. Deze partij waarborgt ook de rechten en voorwaarden uit de arbeids- en huurcontracten. Het planvoornemen is derhalve in lijn met de kwaliteitsnormen van het Aanjaagteam Roemer.

De eerdergenoemde voorzieningen zijn gelegen binnen het plangebied en derhalve goed bereikbaar voor de inwoners van het arbeidsmigrantendorp. De huisvestingslocatie wordt daarmee gerealiseerd buiten de bestaande woonwijken, maar binnen het bereik van voorzieningen. Ook een wasserette en kleinschalige supermarkt maken onderdeel uit van het huisvestingsconcept. Omdat met het initiatief sprake is van een grotere huisvestingslocatie wordt ook een beheersfunctie volgens 24/7 concept gerealiseerd.

Conclusie
Het planvoornemen is in lijn met de beleidskader huisvesting arbeidsmigranten

Kamerverhuur bijzondere woonvormen Lelystad

In de beleidsregel Kamerverhuur bijzondere woonvormen Lelystad is vastgelegd wat onder bijzondere woonvormen wordt verstaan. Door de beleidsregel kamerverhuur Bijzondere Woonvormen Lelystad is het mogelijk dat er een uitzondering gemaakt wordt op het kamerverhuur verbod voor het uitoefenen van zorg met verblijf in kleinschalige woonvormen. De gemeenteraad heeft voor deze bijzondere woonvormen een uitzondering gemaakt, door in het paraplubestemmingsplan ‘’Parapluplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning Lelystad”, zoals vastgesteld op 22 september 2020, een afwijkingsbevoegdheid op te nemen.

Doorvertaling naar het planvoornemen
Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een arbeidsmigrantendorp. De huisvestingslocatie voorziet in wooneenheden die ruimte biedt voor in totaal 2.952 arbeidsmigranten en doorstromers. Complementair aan de wooneenheden voorziet het planvoornemen in sport-, facilitaire-, gezondheid-, groen-, water- en recreatievoorzieningen. Het initiatief voor de ontwikkeling van het arbeidsmigrantendorp heeft geen raakvlakken met de beleidsregel kamerverhuur bijzondere woonvormen Lelystad. Het planvoornemen wordt gebouwd met als doel het huisvesten van de doelgroep arbeidsmigranten, waardoor er geen sprake is van kamerverhuur binnen de bestaande woningvoorraad.

Conclusie
Het planvoornemen is in lijn met de uitgangspunten uit de Kamerverhuur bijzondere woonvormen Lelystad.

Actieplan Duurzaamheid 2021-2024

In 2016 heeft de gemeenteraad de Kadernota Duurzaamheid vastgesteld. In deze kadernota zijn de langjarige doelen beschreven die leiden tot een duurzamer Lelystad. Een jaar later is eveneens door de gemeenteraad het Uitvoeringsplan Duurzaamheid 2017-2020 vastgesteld. Daarin zijn speerpunten met projecten benoemd die bijdragen aan het behalen van de doelstellingen. Tegelijkertijd heeft de raad middelen beschikbaar gesteld om deze doelen te behalen. Als vervolg hierop is het Actieplan Duurzaamheid 2021-2024 vastgesteld.

Geconstateerd is dat de door de raad vastgestelde kaders van 2016 nog actueel zijn en de middelen om deze te kunnen behalen vooralsnog toereikend zijn. Lelystad wil de stad zodanig inrichten dat deze vanuit economisch, ecologisch en menselijk oogpunt gezond, aantrekkelijk en toekomstbestendig is. In een gezonde stad is ruimte voor duurzame energie-, water-, voedsel, grondstoffen- en afvalkringlopen. Daarbij wordt gestreefd naar een samenhangende duurzame ontwikkeling met een betere balans tussen economie, ecologie en de mens. Het duurzaamheidsbeleid van Lelystad focust op zes speerpunten:

1. energie: meer energiebesparing en meer duurzame energie;
2. afval en circulaire economie: meer scheiden, minder restafval en van afval naar grondstof;
3. voedsel: meer consumptie van gezonde lokale producten en minder voedsel weggooien;
4. fysieke leefomgeving: duurzame gebiedsontwikkeling, milieuvriendelijk beheer in een groene, biodiverse stad;
5. mobiliteit: minder en schonere mobiliteit;
6. onderwijs en ondernemen: versterken van de (duurzame) basis in het onderwijs, samenwerking tussen onderwijs en bedrijfsleven bij duurzame innovatie en meer maatschappelijk verantwoord ondernemen.

Doorwerking naar het planvoornemen
Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een arbeidsmigrantendorp. De huisvestingslocatie voorziet in wooneenheden die ruimte biedt voor in totaal 2.952 arbeidsmigranten en doorstromers. Complementair aan de wooneenheden voorziet het planvoornemen in sport-, facilitaire-, gezondheid-, groen-, water- en recreatievoorzieningen.

Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van het plangebied energie op te wekken. Het streven is om met behulp van pv-panelen en een centrale batterij zoveel mogelijk energie-neutraal te worden. De bouw wordt uitgevoerd in duurzaam houtskeletbouw en wordt zonder gasaansluiting opgeleverd. De wooneenheden worden verwarmd middels warmtepompen en zonnecollectoren. Daarbij wordt het plangebied voorzien van recreatie, horeca, een supermarkt en sportgelegenheden. Omdat de voorzieningen nabij de wooneenheden zijn gelegen, zal de CO_2 en stikstofuitstoot van de vervoersbewegingen beperkt zijn.

Verder worden verspreid door het plangebied moestuinen, kassen en een voedselbos aangelegd. Op deze manier kunnen bewoners zelf voedsel verbouwen. Het eten van gezond voedsel is op deze manier laagdrempelig. Daarbij wordt het plangebied voorzien van diverse sportvoorzieningen. De wooneenheden, sport- en recreatievoorzieningen en moestuinen staan middels wandelpaden met elkaar in verbinding. Bovendien wordt verspreid door het plangebied verschillende groene parkjes aangelegd. Het planvoornemen draagt hiermee bij aan de actieve gezondheidsbevordering door een gezonde en beweegvriendelijke omgeving te creëren. Het planvoornemen draagt derhalve bij aan speerpunten uit het Actieplan Duurzaamheid 2021-2024.

Conclusie
Het planvoornemen is in lijn met de uitgangspunten uit het Actieplan Duurzaamheid 2021-2024.

Welstandsnota 2015

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de 'Welstandsnota 2015 Lelystad geeft ruimte kwaliteit'. Deze welstandsnota biedt het kader om bestaande kwaliteiten te waarborgen en nieuwe kwaliteiten toe te voegen. Aangezien het hier om transformatie/verkleuring van functie en gebruik (werken naar wonen) gaat, valt de nieuwbouw onder de beperkte stedenbouwkundige welstand S2 (cluster en woonerf wijken). Bij de stedenbouwkundige welstand zijn de criteria erop gericht om de hoofdvorm van een gebouw of blok (straat) intact te laten. Ingrepen in een blok of een samenhang van blokken worden beoordeeld in verhouding tot de aanpalende blokken en de stedenbouwkundige impact van de verandering in haar omgeving.

Toetsing

Het stedenbouwkundigontwerp wordt voorgelegd aan de Welstandscommissie.

Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente.

5. LANDSCHAPPELIJKE, STEDENBOUWKUNDIGE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Omgevingskwaliteit duidt daarbij op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. Het gaat daarbij zowel om de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving als om de intrinsieke waarden die de maatschappij toekent aan de identiteit van een gebied en aan dier- en plantensoorten.

Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden zijn een element van omgevingskwaliteit en het beschermen van die waarden is in artikel 2.1, derde lid, van de Omgevingswet opgenomen als één van de oogmerken die van belang kan zijn bij de uitoefening van taken en bevoegdheden op grond van de wet.

Landschapswaarden

Voorgenomen initiatief wordt gerealiseerd binnen de landschappelijke kamer aan de Torenvalkweg. De landschappelijke kamer bestaat uit akkerbouwgrond welke aan alle zijden is omringd door een circa 25 meter brede houtwal. Met de instandhouding van de bestaande houtwal heeft het planvoornemen beperkte invloed op de landschappelijke waarden van de omgeving.

Stedenbouwkundige waarden

Onderhavig planvoornemen is gelegen in het buitengebied van Lelystad aan de Torenvalkweg. In de omgeving van het plangebied zijn geen stedenbouwkundige waarden gelegen die invloed hebben op het stedenbouwkundig plan van voorliggend initiatief. De stedenbouwkundige uitgangspunten van het planvoornemen zijn beschreven in paragraaf 3.1 van voorliggende motivering.

Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg

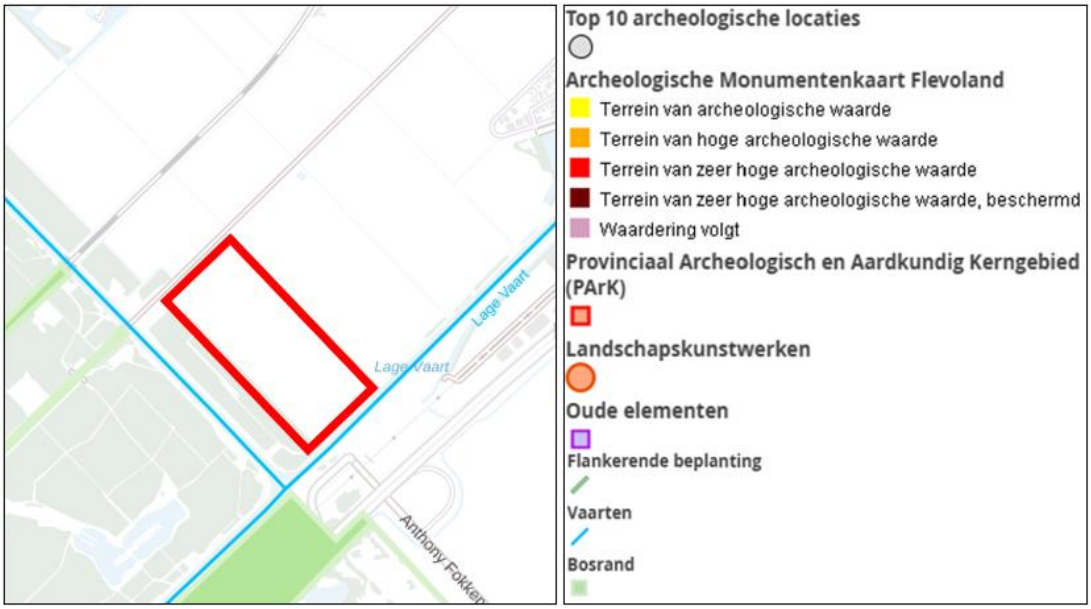
Onder cultureel erfgoed worden onder andere verstaan: monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen. De bescherming van het cultureel erfgoed kent zijn oorsprong bij het Europese Verdrag van Malta in 1998. Dit verdrag voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed.

Cultuurhistorische waarden

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige- en cultuurhistorische aspecten. In dit kader wordt getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.

Archeologische waarden

In het Bkl ten aanzien van de bescherming zijn een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten. De verwachte aanwezige archeologische waarden zijn eveneens opgenomen op de provinciale cultuurhistorische beleidskaart. Onderstaand is een uitsnede van de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart weergegeven.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (plangebied rood omkaderd)

Uit bovenstaande uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart is af te lezen dat in of nabij het plangebied geen cultuurhistorische- of archeologische waarden zijn gelegen. Ook bevinden zich zowel in het plangebied als de directe omgeving geen Rijks- danwel gemeentelijke monumenten.

Voor de aanleg van de geplande rondweg aan de westzijde van het plangebied is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek met enkele booronderzoeken. Dit onderzoek richtte zich niet alleen op de gronden voor de rondweg, maar ook op de gronden binnen het onderhavige plangebied om mogelijke archeologische waarden te inventariseren. De belangrijkste conclusies uit het archeologisch rapport worden hieronder samengevat. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze motivering.

In september 2022 is door RAAP een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting aan de hand van verzamelde informatie over bekende en verwachte archeologische resten. Deze onderzoeksfase betreft de eerste fase binnen het traject van archeologisch vooronderzoek dat als einddoel heeft de archeologische waarde van het terrein, dan wel de archeologische vindplaats vast te stellen. Op grond van de onderzoeksresultaten en onder verwijzing naar de doelstellingen, kunnen de volgende uitspraken worden gedaan:

- Voor het plangebied geldt een verwachting op de aanwezigheid van resten van tijdelijke kampementen van jagers-verzamelaars en van bewoning door de eerste landbouwers op het pleistocene dekzandoppervlak, afgedekt door latere zeekleiafzetting.
- Een groot deel van het plangebied is eerder door middel van booronderzoek onderzocht, waarbij geen vindplaatsen zijn aangetroffen en de top van het dekzand verspoeld leek. Dit gebied is op de archeologische beleidskaart van de gemeente – en de voorschriften in de daarop gebaseerde bestemmingsplannen – aangegeven als een zone waarvoor geen archeologisch onderzoek nodig is.
- In de latere zeekleiafzetting bestaat een kans op de aanwezigheid van delen van scheeps- en vliegtuigwrakken.

Inhoudelijk advies
Puur op basis van archeologische inhoudelijke overwegingen – de archeologische verwachting – wordt geadviseerd het bestaande verkennend onderzoek uit te breiden tot een karterend onderzoek. Hierbij is het voorstel om de reeds uitgevoerde boorgrid te verdichten van 40 x 50 m tot 20 x 25 m. Een dergelijk vervolgonderzoek heeft tot doel niet alleen de opbouw van de ondergrond, de bodemopbouw en/of bodemverstoringen gedetailleerd in kaart te brengen, maar ook om eventueel aanwezige archeologische resten op te sporen en zo mogelijk concrete gegevens verzamelen over gaafheid en diepteligging van de verwachte archeologische resten. Op basis hiervan kan worden vastgesteld waar wel en waar geen archeologische resten aanwezig zijn en eventueel ook welk van de alternatieven voor de verbindingsweg tot de kleinste hoeveelheid archeologisch vervolgonderzoek leidt.

Het eventuele vervolgonderzoek dat kan worden uitgevoerd na het karterende boor onderzoek zal bestaan uit borend of gravend veldonderzoek waarbij op die plekken waar eventueel archeologische resten zijn aangetroffen, en ook waar deze door de ingrepen worden bedreigd, gegevens worden verzameld over de aard, datering, gaafheid, conservering, zeldzaamheid en ensemblewaarde. Deze gegevens worden gebruikt om de behoudenswaardigheid van de aangetroffen vindplaatsen te bepalen. Behoudenswaardig bevonden vindplaatsen zullen moeten worden veiliggesteld door middel van planaanpassing of opgraving.

Formeel advies
De regelgeving vanuit de ruimtelijke ordening schrijft geen archeologisch onderzoek voor in het plangebied. Dit is gebaseerd op de uitkomsten van een booronderzoek dat vrijwel het gehele plangebied dekt. Uitzondering hierop vormt de zuidelijke punt van het plangebied, waar een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ geldt. Hier zijn echter in geen van de voorliggende drie alternatieven ingrepen gepland, zodat formeel volstaan kan worden met het advies geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren zolang de plannen deze hoek niet zullen raken.

Zowel de gemeente Lelystad als de provincie Flevoland hebben aangegeven dit formele advies over te nemen, zodat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is zolang de geplande ingrepen niet afwijken van één van de drie in deze rapportage voorliggende alternatieven.

Mochten tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister. Eventuele vondsten dienen gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld voor wetenschappelijk onderzoek.

In verband met de mogelijke aanwezigheid van resten van scheeps- en vliegtuigwrakken moet - voorafgaand aan de uitvoering – de aannemer een werkprotocol opstellen hoe om te gaan bij het aantreffen van delen van scheeps- en vliegtuigwrakken.

De hieruit voortvloeiende archeologische werkzaamheden zullen dan alsnog moeten worden uitgevoerd, maar dan tijdens de bouwwerkzaamheden. Dit is mogelijk en ook goed te doen en het verdient aanbeveling om voor dit geval voldoende tijd en flexibiliteit in de planning van de bouwwerkzaamheden in te bouwen om archeologisch onderzoek mogelijk te maken. Dit voorkomt onverwachte vertragingen.

Om de archeologische waarden in het plangebied te waarborgen, wordt de bouw van voorliggend initiatief uitgevoerd onder begeleiding van een archeoloog.

Conclusie

Op basis van de daadwerkelijk te verstoren oppervlakte en diepte, en vanuit beleidsmatig perspectief, is het niet noodzakelijk om het booronderzoek zoals voorgesteld in het onderzoeksplan van IDDS uit te voeren. Het in kaart brengen van de bodemopbouw is archeologisch gezien altijd waardevol, maar in dit geval niet per se noodzakelijk. De wettelijke eisen m.b.t. eventuele vondsten tijdens werkzaamheden zullen worden gerespecteerd.

De aspecten archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg vormen geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

6. FYSIEKE LEEFOMGEVING

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

6.1 Beschermen van de gezondheid

Kader

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving. In artikel 2.1 lid 4 van de wet is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

Onderzoek

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Het gezondheidsaspect heeft een centrale rol binnen de Omgevingswet.

Conclusie

In de navolgende paragrafen worden de relevante onderdelen uit de fysieke leefomgeving onderzocht. Hieruit blijkt dat vanuit het aspect gezondheid sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

6.2 Bodemkwaliteit

Kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- Het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Onderzoek

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een arbeidsmigrantendorp. De huisvestingslocatie voorziet in wooneenheden die ruimte biedt voor in totaal 2.952 arbeidsmigranten en doorstromers. Complementair aan de wooneenheden voorziet het planvoornemen in sport-, facilitaire-, gezondheid-, groen-, water- en recreatievoorzieningen. De huisvestingslocatie bestaat uit wooneenheden waar men langer van twee aaneengesloten uren verblijft. Hierdoor is sprake van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is derhalve noodzakelijk.

In augustus en november 2024 is door Mateboer milieutechniek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater), de hergebruiksmogelijkheden (indicatief) en de veiligheidsklassen voor de uit te voeren werkzaamheden. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen uit het verkennend bodemonderzoek weergegeven. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage van deze motivering.

In de onderzochte (meng)monsters van de boven- en ondergrond (traject: 0,0 – 2,8 m -mv.) overschrijden geen van de onderzochte stoffen de triggerwaarde en interventiewaarde voor nader onderzoek.

In het grondwater van één van de peilbuizen is een overschrijding van de signaleringsparameters aangetoond aan barium. Derhalve is deze peilbuis herbemonsterd waarbij een overschrijding van de streefwaarde is gemeten. In het grondwater van de overige peilbuizen zijn maximaal overschrijdingen ten opzichte van de streefwaarde aan barium, naftaleen en zink aangetoond.

De aangetroffen gehalten aan PFAS overschrijden de detectielimiet, maar de verhoging is gering en geven vrijwel geen restricties op het grondverzet. De grond mag op basis van het gehalte aan PFAS niet worden toegepast binnen grondwaterbeschermingsgebieden.

Uit de toetsing aan het handelingskader PFAS en de indicatieve toetsing aan de Regeling bodemkwaliteit voldoet de bovengrond (tot 0,5 m -mv.) over het algemeen aan de bodemkwaliteitsklasse ‘Landbouw/natuur’. Ter hoogte van slechts één analysemonster voldoet de grond aan de klasse ‘Industrie’. De ondergrond (0,5 - 2,8 m -mv.) voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse ‘Landbouw/natuur’.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een bodemverontreiniging van betekenis en de onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De locatie is voldoende onderzocht en in het kader van de Omgevingswet zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect bodemkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.3 Geluid door activiteiten

Kader

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

In de Bruidsschat (BS) is het onderdeel 'geluid' geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald.

Geluidsgevoelige gebouwen

In artikel 3.20 van Bkl is bepaald welke gebouwen geluidsgevoelig zijn. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Geluidsproductieplafond

De Omgevingswet werkt met geluidsaandachtsgebieden. De omvang van de geluidsaandachtsgebieden wordt bepaald op basis van berekeningen en beslaat het gebied waarbinnen de standaardwaarde mogelijk worden overschreden. De wijze waarop het gebied moet worden bepaald is opgenomen in de Aanvullingsregeling geluid (Arg).

De bepaling van een geluidsaandachtsgebied is afhankelijk van de juridische status van de bron. Als een geluidsproductieplafond is vastgesteld, wordt gebruik gemaakt van de gegevens bij vaststelling daarvan. Dit betreft met name rijkswegen, hoofdspoorwegen, provinciale wegen en industrieterreinen.

Hetzelfde geldt voor een waterschapsweg, lokale weg of lokale spoorweg als daarvoor een geluidsproductieplafond is vastgesteld. Als geen geluidsproductieplafond is vastgesteld wordt gebruik gemaakt basisgeluidsemissies voor die bronnen.

Geluid door activiteiten

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen activiteiten aanwezig welke invloed hebben op de geluidsgevoelige functie, zoals windturbines en buitenschietbanen.

Onderzoek

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een arbeidsmigrantendorp. De huisvestingslocatie voorziet in wooneenheden die ruimte biedt voor in totaal 2.952 arbeidsmigranten en doorstromers in logiesgebouwen. De logiesgebouwen zijn flexwoningen bedoeld voor shortstay, woningen bedoeld voor kortdurend gebruik, tot maximaal één (1) jaar. Het huisvesten van arbeidsmigranten tot maximaal één jaar, wordt in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) aangemerkt als logiesfunctie, welke niet als geluidsgevoelige functie is aangewezen. Er wordt echter wel aandacht aan geluid besteed. Uitgangpunt is dat het maximale binnen geluidsniveau van de appartementen maximaal 33 dB(a) zal zijn. Het volledige geluidrapport is opgenomen is de bijlagen van voorliggende motivering.

Uit de contourberekeningen dat het gemiddeld geluid in het middengebied voor recreatie niet meer bedraagt dan 46-48 dB in de dagperiode en 43-45 dB in de avondperiode. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de eerste lijn gebouwen direct bij de nieuwe rondweg een geluidsbelasting ondervinden van 62-63 dB op de zuidwestgevel (24/26/28/30/32/34 en 35). De geluidsbelasting van de noordoostgevel is ca. 10 dB lager en komt uit op 53 dB. Uitzondering is bouwblok A35 met een geluidbelasting van de noordwestgevel van 57-58 dB.

De berekeningsresultaten laten verder zien dat de gebouwen op wat grotere afstand van de rondweg een geluidsbelasting ondervinden van 55-59 dB (gebouw 03/06/25/27/29/31/33/36/37/38 en 39).

Maatregelen

Voor de verblijfsruimten van de logiesverblijven wordt gestreefd naar een zo laag mogelijk binnenniveau. ARDEA adviseert te streven naar een gemiddelde binnenwaarde van 33 dB voor het verblijfsgebied en een maximale waarde van 35 dB voor een verblijfsruimte.

Gezien de uitkomsten wordt in overweging gegeven om drie typen gevelpakketten te laten bepalen: pakket 1 voor de gevels met een belasting 62(634) dB, pakket 2 voor gevels met een belasting 57-58 dB en een pakket dat uitgaat van 53 dB.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.4 Kwaliteit van de buitenlucht

Kader

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 (NO_2) en fijnstof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}).

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;

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijnstof, koolmonoxide, lood, benzeen en ozon. In Nederland zijn met name de

grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn conform artikel 2.4 en 2.5 Bkl en weergegeven in onderstaande tabel.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
Fijnstof (PM_{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
Fijnstof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m³

NIBM

Voor de volgende activiteiten geeft het Bkl in artikel 5.54 grenzen aan. Als een activiteit binnen deze grenzen valt, is geen toetsing nodig aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}). Want de activiteit draagt dan per definitie niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Woonwijken zijn NIBM als het gaat om maximaal:

- 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen.

Onderzoek

Luchtkwaliteit ter plaatse

Voor de bepaling van de luchtkwaliteit ter plaatse is getoetst aan de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland (GCN en GND van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en milieu – RIVM). Hierbij is gebruik gemaakt van de kaarten voor 2030 (gegevens 2023). De resultaten van het onderzoek zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Luchtkwaliteit ter plaatse
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	7 µg/m³
Fijnstof (PM_{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	12 µg/m³
Fijnstof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m³	6 µg/m³

Op basis van de gegevens, afkomstig van de kaarten van het RIVM, is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende.

Onderzoek luchtkwaliteit

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een arbeidsmigrantendorp bestaande uit 1.230 wooneenheden, welke via twee wegen wordt ontsloten. Het initiatief blijft onder de grenswaarde van 2.952 woningen bij twee of meer ontsluitingswegen, waardoor het planvoornemen niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Conclusie

Vanuit het aspect kwaliteit van de buitenlucht is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.5 Milieubelastende activiteiten

Kader

Bedrijvigheid is belangrijk is belangrijk voor de werkgelegenheid, economie en welvaart. Maar bedrijven kunnen ook een negatief effect hebben op de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld door geluid van werkzaamheden, installaties of verkeer. Ook kan er sprake zijn van geurhinder of opslag van gevaarlijke stoffen. Bedrijfsactiviteiten worden derhalve vaak gezien als een milieubelastende activiteit (mba). Het begrip 'milieubelastende activiteit' is in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet gedefinieerd als een "activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken".

Bedrijven kunnen heel verschillend zijn. Er zijn kleinschalige bedrijven die weinig effect hebben op de omgeving. Maar ook grootschalige bedrijven met productie of bewerking van producten ter plaatse. Deze kunnen veel geluid- of geurhinder geven op de omgeving. Daarom passen sommige bedrijven in een woonomgeving en andere juist op een bedrijventerrein.

Bedrijven kunnen hinder opleveren voor gevoelige functies, zoals woningen. Daarom is het belangrijk voldoende afstand aan te houden. Wat voldoende afstand is, is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid. Meestal is geluid de belangrijkste factor. Soms is juist de geurhinder, stofhinder of veiligheid (door opslag van gevaarlijke stoffen) bepalend voor de afstand tot gevoelige functies.
Om te beoordelen of de afstand tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies acceptabel is, wordt aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

Onderzoek

In de nabijheid van het plangebied komen meerdere milieubelastende activiteiten voor. Voor de richtafstanden wordt aansluiting bij het omgevingstype 'buitengebied'.

Bedrijventerrein Flevopoort I omvat bedrijven in diverse milieucategorieën variërend van categorie 2 tot en met categorie 4.1. Het gedeelte van het bedrijventerrein met de hoogste milieucategorie (milieucategorie 4.1) kent de kortste afstand tot het plangebied. De richtafstand behorende bij milieucategorie 4.1 bedraagt 200 meter. De gronden van Lelypoort I, die zijn aangeduid met deze milieucategorie, zijn gelegen op een afstand van circa 320 meter tot het plangebied. Aan de richtafstanden wordt derhalve ruimschoots voldaan. Het bedrijventerrein Lelypoort I vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van het planvoornemen. Andersom vormt het initiatief, waarbij 1.230 wooneenheden worden gerealiseerd voor de huisvesting van in totaal 2.952 arbeidsmigranten en doorstromers, geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijventerrein Lelypoort I.

Andersom worden binnen het plangebied verscheidene voorzieningen gerealiseerd. Hieraan kunnen ook richtafstanden worden verbonden (supermarkt, parkeerterrein, wasserettes, sportvoorzieningen, transformatorhuisjes). Dergelijke voorzieningen vallen allen onder milieucategorie 1, met een bijbehorende richtafstand van 10 meter. Dergelijke functies kennen een zeer lage milieubelasting, die weinig geluid, geur, stof of verkeer veroorzaken en daardoor vaak gemengd worden met andere functies. Gesteld kan worden dat deze voorzieningen geen onevenredige belemmering vormen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de eenheden.

Daarbij wordt het huisvesten van arbeidsmigranten tot maximaal één jaar in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) aangemerkt als logiesfunctie, welke niet als geluids- c.q. milieugevoelige functie is aangewezen.

EOS
Op het perceel wordt een EOS (Energie Opslag Systemen) beoogd. Een EOS is vooralsnog niet geregeld in het Bal, deze is nog niet aangewezen als een milieubelastende activiteiten. Voorschriften hierover moeten daarom worden meegenomen in de BOPA. De effecten en risico's voor de omgeving moeten nader worden beschreven, met het oog op de nabijgelegen wooneenheden. Voor een EOS moet ook worden voldaan aan de richtlijn PGS37-1; een Nederlandse norm binnen de Publicatiereeks Gevaarlijke stoffen voor EOS met lithiumhoudende batterijen.

De EOS zal voldoen uit de PGS37.1. Dit blijkt uit het volgende:

- De EOS is een lithiumhoudende energiedrager.
- Het betreft een Typical 1: zelfstandige EOS in (aangepaste) container.
- De EOS die geplaatst wordt, heeft een brandpropagatietest succesvol doorstaan (b.v. op basis van NEN-EN-IEC 62933-5-2 of UL 9540A)

Op basis van deze info kan worden bepaald welke voorschriften vanuit de PGS 37-1 van toepassing zijn. Er wordt tevens voldaan aan alle afstandsnormen die uit de PGS 37-1 voortkomen; de brandpropagatietest elimineert diverse afstandsnormen.

Conclusie
Vanuit het aspect milieubelastende activiteiten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.6 Natuur

Kader
De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels zoals deze opgenomen waren in Wet natuurbescherming. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

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 en 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).

Gebiedsbescherming
De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding in kaart te worden gebracht.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Soortenbescherming
Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn.

Onderzoek

Gebiedsbescherming
Natura 2000
Onderhavig plangebied is gelegen aan de Torenvalkweg. Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van het Natura 2000-gebied ‘Oostvaardersplassen’ en ‘Markermeer & Ijmeer’ gelegen op een afstand van respectievelijk 3,2 en 4,6 km tot het plangebied. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de Natura 2000-gebieden en de ruimtelijke impact van het planvoornemen wordt een stikstofberekening middels de AERIUS-rekentool noodzakelijk geacht.

Stikstofdepositie
In de Omgevingswet is vastgelegd dat het verboden is zonder vergunning van gedeputeerde staten van de provincie een project te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

Projecten waarvan (met behulp van deze rekenmethode) kan worden aangetoond dat de projecten de natuur niet raken, komen in aanmerking voor een vergunning. De natuur wordt niet geraakt zolang de depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Op basis van de AERIUS-berekeningen, rekening houdend met de project specifieke aannames, blijkt dat de voorgenomen herontwikkeling niet resulteert in een verhoging van de stikstofdepositie ter plaatse van de nabijgelegen Natura-2000 gebieden. Er is derhalve geen sprake van (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstelling. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de beoogde werkzaamheden en plannen.

Natuurnetwerk Nederland
Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een arbeidsmigrantendorp, waar in totaal 2.952 arbeidsmigranten en doorstromers worden gehuisvest. Om de natuurwaarden van het plangebied en de omgeving te waarborgen is door Mateboer Milieutechniek een ecologische quickscan uitgevoerd, waaruit blijkt dat een deel van het plangebied binnen én nabij een Natuurnetwerk Nederland is gelegen:

- De aanwezige houtwal, direct rondom het plangebied, is deels onderdeel van een NNN-gebied. De houtwal met vaart ten zuiden van het plangebied betreft onderdeel van de verbindingszone Lage Vaart.
- Aan de westzijde van het plangebied is een houtopstand aanwezig die onderdeel uit van het bosgebied 'Hollandse Hout'. Het noordwestelijk deel van het plangebied grenst hier op enkele meters aan.

Om de wezenlijke kenmerken van het Natuurnetwerk Nederland te waarborgen is een 'nee, tenzij-toets' opgesteld.

Op basis van de 'nee, tenzij-toets' en de resultaten uit de ecologische quickscan met oriënterend veldonderzoek kunnen de volgende conclusies met betrekking tot de wezenlijke waarden van de aanwezige NNN gebieden worden getrokken:

Gebiedsbescherming	Gebied aanwezig	Wezenlijke kenmerken en waarden	Vervolgstappen/advies
NNN gebied: Hollandse Hout	Ca. 5 meter	Boskern in noordwestelijk Flevoland	Geen
		Leefgebied voor bos- en struweelvogels en overige bossoorten	Aanleggen faunapassage onder weg en versterking bosrand
		Aanwezigheid van vaarten als natte verbindingsroute door het gebied	Geen
		Aantasting bosreservaat	Geen
NNN gebied: Lage Vaart	Ja	Langgerekte aaneengesloten verbinding voor waterafhankelijke soorten	Geen
		Vlieg- en trekroute voor vleermuizen	Aanleggen volgens maatregelen zoals genoemd in 3.2
		Oevers van de Lage Vaart vormen leefgebied voor otter, bever en ringslang	Aanbrengen FUP
		Droge verbindingen voor bos-, struweel—en moerasvogels, bossoorten, marterachtigen en dagvlinders	Faunapassage aanbrengen
		Oevers met riet- en ruigtestruweel en verspreid natuurvriendelijke oevers en geïsoleerde poelen	Oevers versterken, rekening houden met natuurvriendelijke oevers en riet- en ruigtestruweel
		Oeverstructuur met diepe dalen	Geen

Overzichtstabel beschermde natuurwaarden en vervolgstappen

Hierboven genoemde maatregelen dienen uitgevoerd te worden onder ecologische begeleiding.

<u>Aanbevelingen en vervolgstappen</u>
Algemeen voorkomende zoogdieren, vissen, ongewervelden en amfibieën
Voor alle soorten, wel of geen vrijstelling, geldt dat voldaan moet worden aan de algehele zorgplicht. De zorgplicht geldt voor alle werkzaamheden. Ten aanzien van de algemene zoogdieren, ongewervelden, amfibieën en vissen dienen de volgende algemene richtlijnen te worden opgevolgd in het veld:

- Indien individuen van dieren worden aangetroffen, dienen deze de gelegenheid te krijgen om te kunnen vluchten.
- Aanbevolen wordt om minder mobiele dieren, zoals egel en gewone pad, te verplaatsen tot buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.

- De maaiwerkzaamheden worden in één richting uitgevoerd. Hierbij wordt, indien aanwezig, richting een vluchtweg gewerkt zodat mobiele soorten kunnen ontsnappen en zelf voor de werkzaamheden kunnen uitwijken.
- Om schade zo veel mogelijk te beperken wordt aanbevolen zoveel mogelijk gebruik te maken van dezelfde aan- en afvoerroutes.
- Voor de aanleg van het werkterrein dient rekening te worden gehouden met het toe te passen materiaal. Er dienen geen ruimtes aanwezig te zijn onder de rijplaten. Deze ruimtes kunnen namelijk worden gebruikt als schuilplek voor zoogdieren en amfibieën. Indien er toch ruimten ontstaan onder de rijplaten dan dienen deze te worden gedicht met grond.
- Verstoring van in de nacht foeragerende dieren wordt voorkomen door de werkzaamheden overdag uit te voeren.

Algemene broedvogels
Door de opstart van de werkzaamheden buiten de broedperiode van de te verwachten soorten uit te voeren en een broedvogelcheck te laten uitvoeren, worden schadelijke handelingen, zoals genoemd binnen de Omgevingswet voorkomen. De meest geschikte periode voor het uitvoeren van de werkzaamheden, gezien de te verwachten soorten, is de periode september-februari.

Soortenbescherming
Ten behoeve van de soortenbescherming is door Mateboer Milieutechniek een habitatgeschiktheidsonderzoek opgesteld. Het onderzoek stelt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het essentiële leefgebied of dat het voornemen een negatief effect heeft op het aanwezige essentiële leefgebied in de omgeving van het plangebied voor de wezel, bunzing, steenmarter, boommarter, ringslang, vleermuizen en jaarrond beschermde broedvogels (hetzij buizerd, sperwer, havik en ransuil).

Deze soorten zijn in Nederland bij wet beschermd. De provincie Flevoland heeft deze soorten niet als vrijgesteld opgenomen. Dit betekent dat deze soorten niet mogen worden gedood of verwond en dat vaste nest-, rust- en verblijfplaatsen niet mogen worden vernield of beschadigd. De beoogde ontwikkelingen hebben een negatief effect op geschikt leefgebied van deze beschermde soorten, derhalve wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor een flora- en fauna activiteit. Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning is het onder andere noodzakelijk om inzicht te geven in het ‘belang van de ingreep’, ‘alternatievenafweging’ en de ‘planning’ van de beoogde ontwikkeling.

In het Activiteitenplan worden de mitigerende maatregelen uitgewerkt. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlage van voorliggende motivering.

Conclusie
Vanuit het aspect natuur is er geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de geadviseerde mitigerende maatregelen uit de ‘nee, tenzij-toets’ en ‘Activiteitenplan’. Er is een vergunning nodig m.b.t. de ecologische waarden. De provincie is het bevoegd gezag.

Er heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie ter voorbereiding op de formele vergunningsaanvraag. Hierbij is ook aandacht voor de Kiekendief. Hiertoe wordt een separate omgevingsvergunningsprocedure doorlopen.

6.7 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Kader

Artikel 5.2 Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan voor risico's van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 10, onder a en b, van de Wet veiligheidsregio's, rekening gehouden dient te worden met: het belang van het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen en de geneeskundige hulpverlening.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Onderzoek



Uitsnede Atlas Leefomgeving (plangebied rood omkaderd)

Het plangebied is niet gelegen binnen het brand- en/of explosieaandachtsgebied of een plaatsgebonden risicocontour nabij gelegen basisnet water en spoor.

Conclusie

Vanuit het aspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.8 Water en watersystemen

Kader

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Voor onderhavige planontwikkeling is derhalve de waterhuishoudkundige situatie in beeld gebracht. Daarbij wordt aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden en de mogelijkheden om (afgekoppelde) neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren.

Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is in 2000 ingevoerd en heeft als doelstelling het bereiken van een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewaterlichamen en het beschermen en herstellen van alle grondwater-lichamen (verbinding infiltratie- en kwelgebieden).

Door de inrichting van watergangen af te stemmen op de ecologie kan de ecologische toestand verbeterd worden.

De KRW heeft het streven om emissies naar oppervlakte- en grondwater terug te dringen. De gemiddelde jaarlijkse grondwateronttrekking mag de beschikbare grondwatervoorraad op lange termijn niet overschrijden.

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. Een andere aanpak in het licht van verwachte ontwikkelingen inzake zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling is noodzakelijk. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)'. De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes(drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Waterwet
De Waterwet (2009) stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. Eén van de voornaamste veranderingen, naast invoering van de watervergunning, is de verbeterde doorwerking van water in andere beleidsterreinen, met name het ruimtelijke domain. De verantwoordelijkheden in het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten zijn in de Waterwet helderder vastgelegd. De waterwet gaat bijna volledig op in de Omgevingswet.

Op grond van o.m. de Waterwet is voor gemeenten, naast het inzamelen en transporteren van vrijkomend stedelijk afvalwater een formele taak weggelegd voor het afvoeren van overtollig regenwater.

In zoverre het inzamelen en transporteren van relatief schoon regenwater buiten de afvalwaterstroom doelmatig kan worden uitgevoerd, vindt deze gescheiden van de afvoer van het stedelijk afvalwater plaats. Het 'gebiedseigen water' wordt op plaatsen waarvoor mogelijkheden aanwezig zijn, vastgehouden en geborgen in aanwezig stedelijk water en/of retentiestroken. Het bergen en vasthouden van regenwater op locatie mag niet leiden tot (water)overlast voor de woonomgeving. Tot slot heeft de gemeente een watertaak waterhuishoudkundige maatregelen te treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming(en) zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. In de Keur van het waterschap Zuiderzeeland, onderdeel uitmakend van de Waterwet, is aangegeven wat wel en niet mag bij waterkeringen en wateren (de zogenaamde waterstaatswerken). De waterschapsverordening vervangt de Keur bij inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Nationaal Waterprogramma
Het Nationaal Waterprogramma (2022) bestaat uit het landelijke en regionale waterbeleid, vastgesteld op basis van de Waterwet en de Wet Ruimtelijke Ordening. In het plan zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en - beheer beschreven voor de periode 2022-2027.

Het programma richt zich op schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Het programma geeft invulling aan de Europese richtlijnen waaronder de KRW, Richtlijn overstromingsrisico's, de Kaderrichtlijn Mariene Strategie en de EU-richtlijn Marine Spatial Planning. Het programma geldt als structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten.

Watervisie en waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Zuiderzeeland
De Watervisie verbindt waterthema's en maatschappelijke opgaven. Voor een gezonde en duurzame ontwikkeling van het gebied is het nodig om het natuurlijke systeem (bodem en water) en de ruimtelijke en economische ontwikkelingen met elkaar te verbinden in een gezamenlijke aanpak. Niet met maakbaarheid als vertrekpunt, maar toekomstbestendigheid. Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 bevat de strategische en tactische doelen voor de komende planperiode en beschrijft op hoofdlijnen welke maatregelen het waterschap neemt om deze doelen te behalen. Het gaat hierbij om reguliere werkzaamheden van waterschappen, waaronder peilbeheer, onderhoud aan dijken en het zuiveren van afvalwater. Het beheergebied wordt waterrobuust en klimaatbestendig ingericht. Investeringen in het watersysteem zorgt dat er ook in de toekomst voldoende water is bij langdurige droogte én voldoende bescherming bij hoogwater.

Onderzoek
Op 20 november 2024 is gebruik gemaakt van Het wateradvies. De ontvangen uitgangspunten zijn opgenomen in de bijlage van voorliggende motivering. Op basis van de gehanteerde uitgangspunten blijkt dat de normale procedure van toepassing is. Naar aanleiding van de uitgangspunten van Het Wateradvies is in november 2025 door RvB Engineering de Watertoets opgesteld. Onderstaand is de conclusie van het onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlage van voorliggende motivering.

De initiatiefnemer is voornemens een woonwijk bestaande uit 1.230 wooneenheden voor 2.952 inwoners met bijbehorende recreatie en andere faciliteiten. Deze ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het watersysteem. Hierin zijn de volgende uitgangspunten gebruikt:
- Vuilwater en hemelwater gescheiden afgevoerd worden;
- Extra waterberging dient gerealiseerd te worden om het verhard oppervlak te compenseren. In de huidige plannen wordt hier ruimschoots aan voldaan. Dit dient echter gevalideerd te worden doormiddel van een maatwerk berekening in overleg met het waterschap vanwege het bestaan van een stuw in het plangebied.
- Extra vuilwaterproductie van circa 385,16 m³/dag.

Gezien er een stuw en infiltratiegebieden gerealiseerd worden in het plangebied wordt er naast deze rapportage, welke gebaseerd is op vuistregels, nog een modelberekening uitgevoerd waarin de (geo)hydrologische effecten nader worden beschouwd.

Conclusie
Vanuit het aspect water is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.9 M.e.r.-beoordeling

Kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.
In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.).

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Onderzoek

Het project is op basis van het Omgevingsbesluit aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject en moet worden getoetst aan de categorie J11 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen). Voor dergelijke ontwikkelingsprojecten geldt een mer-beoordelingsplicht.

Hiertoe dient gemotiveerd te worden of sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Hierbij wordt in ieder geval verwezen naar de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid van het Omgevingsbesluit. Te weten een beschrijving van:

a. het project, met in ieder geval een beschrijving van:
   1˚. de fysieke kenmerken van het gehele project;
   2˚. de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
b. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en
c. voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project ten gevolge van:
   1˚. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
   2˚. het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

Ad a onder 1˚. *Fysieke kenmerken van het project*
Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een arbeidsmigrantendorp. De huisvestingslocatie voorziet in wooneenheden die ruimte biedt voor in totaal 2.952 arbeidsmigranten en doorstromers. Complementair aan de wooneenheden voorziet het planvoornemen in sport-, facilitaire-, gezondheid-, groen-, water- en recreatievoorzieningen. De 2.952 arbeidsmigranten en doorstromers worden verdeeld over 41 appartementsgebouwen met vier bouwlagen. In totaal worden 1.230 wooneenheden gerealiseerd.

Ad a onder 2˚. *De locatie van het project*
Het plan wordt uitgevoerd op agrarische akkerbouwgronden, gelegen in een groene kamer welke wordt omringd door een houtwal.

De planlocatie is geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status. De locatie ligt op een ruimte afstand van Natura 2000-gebied 'Oostvaardersplassen' en 'Markermeer & Ijmeer' met een respectievelijke afstand van 3,2 km en 4,6 km tot het plangebied. Ook is het plangebied niet in een stiltegebied gelegen.

Ad b. Milieueffecten van het project
In de voorgaande paragrafen zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling weergegeven. Enerzijds zijn de verkeersgerelateerde effecten beschouwd, zoals de geluidbelasting en luchtkwaliteit. Anderzijds zijn meer locatie-gerelateerde effecten beschouwd die te maken hebben met de bouw en ingebruikname van de wooneenheden.

Dan gaat het bijvoorbeeld over de effecten van en op activiteiten in de directe omgeving, water en natuur. Uit deze toetsing blijkt dat het planvoornemen geen onevenredige milieueffecten tot gevolg heeft.

1. Geluid (zowel activiteiten als verkeer)
   De berekeningsresultaten laten verder zien dat de gebouwen op wat grotere afstand van de rondweg een geluidsbelasting ondervinden van 55-59 dB. Gezien de uitkomsten wordt in overweging gegeven om drie typen gevelpakketten te laten bepalen: pakket 1 voor de gevels met een belasting 62(634) dB, pakket 2 voor gevels met een belasting 57-58 dB en een pakket dat uitgaat van 53 dB.
2. Luchtkwaliteit
   Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een arbeidsmigrantendorp bestaande uit 1.230 wooneenheden, welke via twee wegen wordt ontsloten. Het initiatief blijft onder de grenswaarde van 2.952 woningen bij twee of meer ontsluitingswegen, waardoor het planvoornemen niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.
3. Omgevingsveiligheid
   Het plangebied is niet gelegen binnen het brand- en/of explosieaandachtsgebied of een plaatsgebonden risicocontour nabij gelegen basisnet water en spoor.
4. Bodem
   Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een bodemverontreiniging van betekenis en de onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De locatie is voldoende onderzocht en in het kader van de Omgevingswet zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.
5. Natuur:
   Bij het uitvoeren van de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de geadviseerde mitigerende maatregelen uit de 'nee, tenzij-toets' en 'Activiteitenplan'. Er is een vergunning nodig m.b.t. de ecologische waarden. De provincie is het bevoegd gezag. Er heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie ter voorbereiding op de formele vergunningsaanvraag. Hierbij is ook aandacht voor de Kiekendief. De aanvraag wordt separate van onderhavige vergunning ingediend.

Op basis van de AERIUS-berekeningen, rekening houdend met de project specifieke aannames, blijkt dat de voorgenomen herontwikkeling niet resulteert in een verhoging van de stikstofdepositie ter plaatse van de nabijgelegen Natura-2000 gebieden. Er is derhalve geen sprake van (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstelling. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de beoogde werkzaamheden en plannen.

6. Water
   Gezien er een stuw en infiltratiegebieden gerealiseerd worden in het plangebied wordt er naast deze rapportage, welke gebaseerd is op vuistregels, nog een modelberekening uitgevoerd waarin de (geo)hydrologische effecten nader worden beschouwd.

Ad c onder 1˚. Verwachte residuen en emissies en productie afvalstoffen
Een AERIUS-stikstofberekening is uitgevoerd. Hieruit volgt dat met de aanlegfase en de nieuwe gebruiksfase geen sprake is van een significante verslechtering van de omliggende Natura 2000-gebieden.

Tijdens de werkzaamheden en de gebruiksfase daarna vindt er geen productie van stoffen plaats, die leidt tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen of tot effecten voor de bodem- en waterkwaliteit. Voor de afvoer van huishoudelijk afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, waardoor geen sprake is van belangrijke (rest)effecten in relatie tot de m.e.r. beoordeling.

Ad c onder 2˚. Gebruik van natuurlijke hulpbronnen
Natuurlijke hulpbronnen worden gebruikt tijdens de bouw en het gebruik van de ontwikkeling. Het betreft hier natuurlijke hulpbronnen als energie, water en grondstoffen. Dit zou echter op elke willekeurige locatie het geval zijn. De gevolgen hiervan zijn van een dusdanig beperkte omvang, dat hierdoor geen beslag wordt gelegd op natuurlijke hulpbronnen.

Conclusie
Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de potentiële effecten wordt geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat sprake kan zijn van ‘aanzienlijke milieueffecten'. De effecten blijven beperkt tot het project en zijn directe omgeving.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Economische haalbaarheid

Het planvoornemen betreft een particulier initiatief op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente zal ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten worden. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Kostenverhaal

De initiatiefnemer zal met de gemeente en anterieure overeenkomst sluiten om de kosten voor de begeleiding van de omgevingsvergunningsprocedure te verzekeren. Hiermee wordt het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

Op 6 maart 2025 heeft de omgevingstafel Arbeidsmigrantenhuisvesting plaatsgevonden. De door de gemeente gemaakte opmerkingen inzake wonen, verkeer, openbare orde en veiligheid en ecologie zijn waar mogelijk verwerkt in voorliggende motivering.

Op de onderhavige aanvraag is de uitgebreide procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is 6 maanden. Eventueel te verlengen met 6 weken.

Tijdens de uitgebreide procedure maakt het bestuursorgaan een ontwerpbesluit waarover zienswijzen openstaan. Nadat het besluit is genomen, is er nog beroep bij de rechtbank mogelijk.

Participatie

Op 20 november 2025 heeft de initiatiefnemer een inloopavond georganiseerd. Een verslag van deze avond is als bijlage 9 bij de motivering opgenomen.

8. MOTIVERING EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES

Voor zover een aanvraag voor een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook ‘beleidskader Rijk en provincie’, hoofdstuk 4).

Het planvoornemen binnen het plangebied aan de Torenvalkweg te Lelystad leidt tot een situatie waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies. Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (hoofdstuk 5 en 6).

Gezien hetgeen uiteengezet in voornoemde hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen nadelige effecten heeft op de fysieke leefomgeving en sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij wordt invulling gegeven aan de vanuit de gemeente gestelde voorwaarden voor de realisatie van het planvoornemen.