bestemmingsplan

# Landelijk gebied, Westerringweg 11 te Creil

Gemeente Noordoostpolder

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

| | |
|---|---|
| *Planstatus:* | *ontwerp* |
| *Plan identificatie:* | *NL.IMRO.0171.BP00717-ON01* |
| *Datum:* | *2022-08-22* |
| *Contactpersoon Buro SRO:* | *dhr. R. van der Made* |
| *Kenmerk Buro SRO:* | *SR200209* |
| *Opdrachtgever:* | *HBC Planontwikkeling* |

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

| | |
|---|---|
| BTW nummer: | NL8187.16.071.B01 |
| KvK nummer: | 30232281 |
| Rabobank rekeningnummer: | NL44.RABO.0142.1540.24<br>t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht |

# Inhoudsopgave


1 Inleiding ..... 5

1.1 Aanleiding ..... 5
1.2 Ligging plangebied ..... 5
1.3 Geldend planologisch regime ..... 6
1.4 Leeswijzer ..... 7

2 Planbeschrijving ..... 8

2.1 Bestaande situatie ..... 8
2.2 Toekomstige situatie ..... 8

3 Beleidskader ..... 12

3.1 Nationaal beleid ..... 12
3.2 Provinciaal beleid ..... 14
3.3 Gemeentelijk beleid ..... 16

4 Milieu- en omgevingsaspecten ..... 22

4.1 Milieueffectrapportage ..... 22
4.2 Bodem ..... 23
4.3 Waterhuishouding ..... 25
4.4 Geluid ..... 28
4.5 Luchtkwaliteit ..... 28
4.6 Milieuzonering ..... 30
4.7 Ecologie ..... 31
4.8 Cultureel erfgoed ..... 32
4.9 Externe veiligheid ..... 33
4.10 Verkeer en parkeren ..... 36

5 Juridische planbeschrijving ..... 38

5.1 Algemeen ..... 38
5.2 Verbeelding ..... 38
5.3 Planregels ..... 38
5.4 Wijze van bestemmen ..... 39

6 Uitvoerbaarheid ..... 40

6.1 Economische uitvoerbaarheid ..... 40
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... 40

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de Westerringweg 11 in Creil is een agrarisch bedrijfsperceel gelegen met daarop een bedrijfswoning en opstallen die in het verleden ten behoeve van een agrarisch bedrijf in gebruik waren. Initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing, met uitzondering van de bedrijfswoning, te saneren en hiervoor in de plaats logiesgebouwen voor de huisvesting van maximaal 150 arbeidsmigranten te realiseren. De voormalige bedrijfswoning zal gebruikt worden als beheerderswoning en kantoor.

Het voorgenomen plan is niet toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch gebied' van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004', waarnaar in de geldende beheersverordening 'Landelijk gebied' wordt verwezen. Om de hierboven geschetste ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan vereist waarbij de agrarische bestemming wijzigt in een bestemming ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Vanuit de gemeente Noordoostpolder is er een positieve grondhouding ten opzichte van de ontwikkeling aan de Westerringweg 11.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel een nieuw en actueel planologisch-juridisch kader te bieden dat de realisatie van logiesgebouwen voor de huisvesting van maximaal 150 arbeidsmigranten mogelijk maakt.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Creil aan de Westerringweg 11 ten zuidwesten van de kern van Creil. Creil is onderdeel van de gemeente Noordoostpolder. Het plangebied is kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente Noordoostpolder, sectie E, perceel 2442 (deels), met een oppervlakte van ca. 8.000 m².

De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.

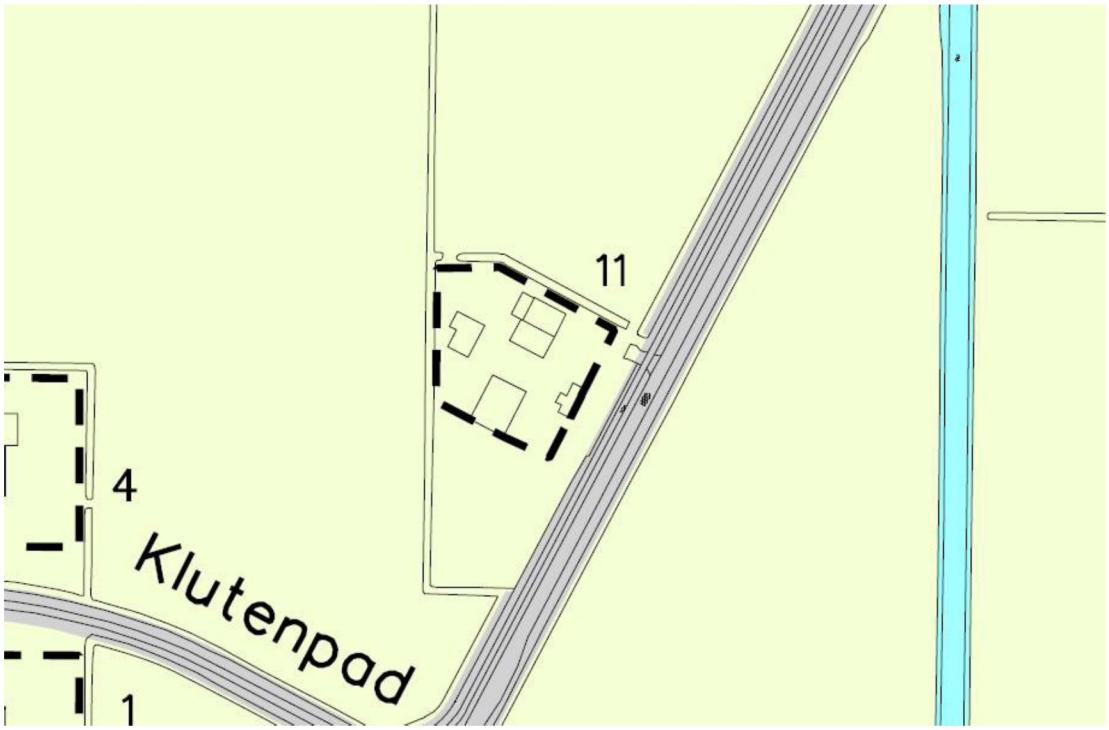
*Globale ligging plangebied (rode omcirkeling, bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

*Globale begrenzing plangebied (rode omkadering, bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

## 1.3 Geldend planologisch regime

De geldende beheersverordening ter plaatse van het plangebied is de beheersverordening 'Landelijk gebied', vastgesteld op 21 maart 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Noordoostpolder. In de beheersverordening is in de regels, artikel 2 sub a, vermeld dat de regels en verbeelding uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Noordoostpolder op 19 september 2005, van toepassing zijn. Verder geldt het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren', vastgesteld op 8 juli 2019.

De volgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding ter plaatse van het plangebied.




*Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' (plangebied rood omkaderd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

Voor de betreffende gronden geldt in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' de bestemming 'Agrarisch gebied'. De hiervoor aangewezen gronden zijn voornamelijk bestemd voor agrarische bedrijvigheid. Binnen het aangegeven bouwvlak mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de agrarische bedrijvigheid. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 1.200 $m^3$ bedragen en de gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende vergunningsplichtige bijgebouwen mag niet meer dan 120 $m^2$ bedragen. Verder geldt een goothoogte van minimaal 4,5 m en niet meer dan 6 m en een maximaal bouwhoogte van 10 m. Ten behoeve van de agrarische bedrijvigheid mag niet meer dan 2.500 $m^2$ aan opstallen worden gebouwd. Buiten het aangegeven bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken voor mestopslag, sleufsilo's en andere silo's en boogkassen worden gebouwd.

Een logiesfunctie voor het huisvesten van maximaal 150 arbeidsmigranten is niet toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch gebied', waardoor een bestemmingswijziging vereist is. Onderhavig plan voorziet hierin.

## 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit wijzigingsplan relevante rijks-, provinciaal, en gemeentelijke beleid beschreven, en wordt het wijzigingsplan tevens getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan komen aan bod in hoofdstuk 6, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn opgenomen.

# 2 Planbeschrijving

## 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied van Creil aan de Westerringweg 11. In de omgeving van het plangebied zijn met name agrarische bedrijven gevestigd gericht op akkerbouw. Typerend voor de agrarische erven is dat de erven aan drie zijden worden omzoomd door een erfsingel. Aan de kant van de openbare weg is het erf transparant begrensd. De erfinrichting heeft als effect dat de erven van buitenaf gezien als landschapselement worden ervaren. Het plangebied aan de Westerringweg 11 betreft een voormalig agrarisch erf. Voorheen was ter plaatse een agrarisch bedrijf gevestigd.

Onderstaande afbeelding toont de omgeving van het plangebied.

*Impressie huidige situatie vanaf de Westerringweg (bron: Google Streetview)*

Binnen de plangrens is grenzend aan de Westerringweg een bedrijfswoning gesitueerd met daarachter verschillende bedrijfsmatige opstallen.

## 2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens de gronden aan de Westerringweg 11 in Creil te herontwikkelen. Het plan is om de bedrijfsbebouwing, met uitzondering van de (bedrijfs)woning, te slopen en hiervoor in de plaats logiesgebouwen voor de huisvesting van maximaal 150 arbeidsmigranten te realiseren. Onderdeel hiervan zijn een recreatie- en sportruimte. De voormalige bedrijfswoning zal gebruikt worden als beheerderswoning en kantoor.

De onderstaande afbeelding toont de situatietekening en een impressie van de beoogde situatie.

*Situatietekening beoogde situatie (bron: 1:1 Architectuur)*

*Impressie beoogde situatie (bron: 1:1 Architectuur)*

*Bebouwing*
Initiatiefnemer is voornemens huisvesting te realiseren voor maximaal 150 arbeidsmigranten. Het uitgangspunt is dat er maximaal 150 arbeidsmigranten worden gehuisvest in drie logiesgebouwen bestaande uit twee bouwlagen met een kap. De gebouwen worden vormgegeven als schuurvolumes. Er worden studio's voor vier personen met een keukenvoorziening en badkamer gerealiseerd. Verder zal de voormalige bedrijfswoning worden omgezet naar een beheerderswoning en een kantoor. Tevens wordt er in één van de logiesgebouwen (gebouw B) een recreatieruimte gerealiseerd waarin ook wordt voorzien in sport- en spelmogelijkheden.

Voor de beoogde gebouwen zijn de volgende beeldkwaliteitsrichtlijnen van toepassing:

- schuurvormig landelijk karakter;
- eigentijds maar refererend naar vroegere schuren;
- robuust volume en heldere vormgeving, refereert naar agrarische schuur;
- hoofdvorm met zadeldak;
- dakkapellen mits hoofdvolume intact en herkenbaar blijft; binnen hoofdvolume;
- matte pan (niet glimmend);
- natuurlijke kleur gebruiken, eigen aan materialen als hout, beton en baksteen;
- materialisatie beperken tot aarde kleuren en grijstinten;

*Landschappelijk inpassing*
Van belang is dat er aandacht wordt besteed aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, waaronder de verkavelingsrichting en de erfsingels. In de huidige situatie is het voormalig agrarisch erf begrensd door middel van een kenmerkende erfsingel. In de toekomstige situatie zal het plangebied aan de niet naar de weg gekeerde zijden omgeven worden door een erfsingelbeplanting met een breedte van ten minste 6 m, zoals dat ook bij omliggende agrarische bedrijven het geval is. Het voornemen is om de bestaande erfbeplanting te behouden en waar nodig verder aan te planten met bomen en struweel. Met het initiatief blijft het bouwperceel rechthoekig en daarmee past het in zijn omgeving.

In de regels is binnen de bestemming 'Wonen - Huisvesting arbeidsmigranten' een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hiermee wordt geregeld dat er binnen drie jaar na inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan invulling dient te worden gegeven aan de landschappelijke inpassing. Die bestaat uit de

erfsingel en het onderhoud daarvan. De erfsingel heeft in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Groen - Erfsingel'.

*Beheer en veiligheid*
Op een grotere huisvestingslocatie zoals de voorgenomen ontwikkeling wordt het beheer en toezicht op professionele wijze verzorgd. Het beheer zal 24 uur per dag worden gevoerd. De beheerder(s) zijn belast met de handhaving van het huisreglement wat er op de locatie gaat gelden. Tevens zijn zij het aanspreekpunt voor buurtbewoners en/of hulpdiensten. Overige taken van de beheerder zijn het schoon en leefbaar houden van de huisvestingslocatie. Het terrein is zodanig ingericht dat de beheersbaarheid en veiligheid optimaal is.

*Verkeer en parkeren*
Het parkeren van vervoersmiddelen van of met betrekking tot de arbeidsmigranten mag uitsluitend binnen de erfgrenzen plaatsvinden. De gemeente Noordoostpolder hanteert als parkeernorm dat per twee arbeidsmigranten 1,5 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Dit betekent dat er binnen de plangrens, afgerond, 113 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er zijn 113 parkeerplaatsen beoogd, waarmee in de parkeerbehoefte wordt voorzien en wordt voldaan aan de gemeentelijke beleidsregels ten aanzien van parkeren. Aangezien binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen zijn, veroorzaakt het plan geen parkeeroverlast in de omgeving. De ontsluiting vindt rechtstreeks plaats op de Westerringweg. In toelichting paragraaf 4.10.1 wordt nader ingegaan op de verkeersgeneratie die de realisatie van logiesgebouwen voor maximaal 150 arbeidsmigranten met zich meebrengt.

# 3 Beleidskader

## 3.1 Nationaal beleid

### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

**Planspecifiek**
Het onderhavige initiatief draagt bij aan de prioriteiten 2, 3 en 4 en is op die wijze in lijn met de NOVI. Voorts wordt aangesloten op de ambities en belangen van het Rijk, zoals het realiseren en behouden van een goede leefomgevingskwaliteit.

*Conclusie*
Het voorgenomen plan sluit aan bij de ambities en belangen uit de NOVI.

### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

**Planspecifiek**
De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen en is dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

*Conclusie*
Het Barro omvat geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

**Planspecifiek**

*Stedelijke ontwikkeling*

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442 (Wierden) blijkt dat een ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn om als stedelijke ontwikkeling aangemerkt te kunnen worden. Wanneer een ontwikkeling voorziet in één van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 $m^2$, dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt. Het beoogde plan voorziet in de realisatie van logiesfunctie voor arbeidsmigranten. Ten behoeve van het voorgenomen plan wordt de bestaande bebouwing gesloopt en worden logiesgebouwen met een totaal oppervlakte van ca. 1.250 $m^2$ gerealiseerd. Conform het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' mag binnen het agrarisch bouwvlak een bedrijfswoning met een oppervlakte van 120 $m^2$ en gebouwen met een gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlakte van 2.500 $m^2$ worden gerealiseerd. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het beoogde plan een ruimtebeslag van kleiner dan 500 $m^2$ betreft en wordt derhalve niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling aangemerkt waardoor een nadere toetsing aan de ladder niet noodzakelijk is.

*Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks

De Omgevingsvisie FlevolandStraks, vastgesteld op 8 september 2017, geeft de visie 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.

Vanuit de omgevingsvisie worden er drie kernopgaven beschreven:

- Het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving).
- Krachtige Samenleving (sociaal-economische omgeving).
- Ruimte voor Initiatief (bestuurlijke omgeving).

Deze opgaven vormen de kern voor alle ontwikkelingen waar de provincie Flevoland bij betrokken is. In de strategische opgaven staan de belangrijkste vraagstukken en ambities voor de toekomst beschreven. Het gaat om de volgende opgaven:

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

**Planspecifiek**
De omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen waarin de toekomst van Flevoland wordt weergegeven. Omtrent de agrarische sector wordt de ambitie uitgesproken om blijvend een speler van wereldformaat te zijn. Om dit te bereiken is een agrosector met diversiteit en het vermogen om zich voortdurend te verbeteren van belang. In Flevoland vinden nieuwe ontwikkelingen, bedrijfsvormen, technieken en kennis de weg naar de praktijk. Flevolandse agrarische bedrijven zijn het praktijklaboratorium. De realisatie van een huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten is van belang voor de toekomstbestendigheid van de agrarische sector. In de omgevingsvisie worden geen specifieke uitspraken gedaan over de huisvesting van arbeidsmigranten. Hiervoor wordt verwezen naar het omgevingsprogramma van de provincie Flevoland, zie toelichting paragraaf 3.2.2.

### 3.2.2 Omgevingsprogramma Flevoland

In 2017 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie FlevolandStraks vastgesteld (zie toelichting paragraaf 3.2.1). Hierin is in hoofdlijnen de strategische visie op de toekomst van Flevoland weergegeven. Deze eerste versie van het Omgevingsprogramma Flevoland is vastgesteld door Provinciale Staten van Flevoland op 27 februari 2019.In deze versie is er voor 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 dat digitaal beschikbaar is. Op deze wijze zijn de provinciale beleidskeuzes compact beschreven en is de samenhang tussen de verschillende beleidsterreinen het beste gewaarborgd.

De provincie streeft ernaar om dit programma jaarlijks te actualiseren en waar nodig aan te vullen met overig provinciaal beleid. Zo kunnen in volgende versies onderwerpen worden toegevoegd die betrekking hebben op bijvoorbeeld economisch of sociaal beleid. Ook kunnen programma's worden toegevoegd met een meer gebiedsgebonden of thematische aanpak.

*Arbeidsmigranten*
Omtrent arbeidsmigranten wordt in het Omgevingsprogramma Flevoland gesteld dat Flevolandse bedrijven vaak afhankelijk van tijdelijke werknemers zijn. 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.

**Planspecifiek**
In dit geval is de 'Beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008' van toepassing, zie toelichting paragraaf 3.2.4.

Het Omgevingsprogramma Flevoland gaat wel in op de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van de provincie. Het zijn de dijken, vaarten, interne ontsluiting, flankerende beplanting, wegbeplanting en de bosranden. Deze wil de provincie behouden en de kwaliteiten ervan inzetten bij nieuwe ontwikkelingen, zodat zij een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie verwacht van de gemeenten dat zij bij de besluitvorming over nieuwe ontwikkelingen expliciet rekening houden met zowel de cultuurhistorische en landschappelijke kern- als basiskwaliteiten. Ten behoeve van het voorgenomen plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie toelichting paragraaf 2.2. Hierbij is rekening gehouden met de landschappelijke kernkwaliteiten van de omgeving.

### 3.2.3 Omgevingsverordening Flevoland

De Provinciale Staten van de provincie Flevoland hebben op 27 februari 2019 de Omgevingsverordening Flevoland vastgesteld, welke op 15 maart 2019 in werking is getreden. De omgevingsverordening is hierna enkele keren op bepaalde thema's gewijzigd. De laatste wijziging is op 15 september 2021 vastgesteld.

In de Omgevingsverordening van provincie Flevoland zijn alle regels vastgelegd die de provincie hanteert op het gebied van onder andere wegen, water, milieu, bodem, natuur, wonen en ruimte. Dit kunnen zowel regels zijn voor burgers of bedrijven als (instructie-)regels voor andere overheden.

In geval van de voorgenomen ontwikkeling is met name artikel 7.5 van de omgevingsverordening van belang.

*Artikel 7.5 (Bescherming) - Natuurnetwerk Nederland*

1. Een ruimtelijk plan of besluit, voor zover het betrekking heeft op een gebied binnen of nabij de aangewezen het Natuurnetwerk Nederland:
    a. strekt mede tot bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van dat gebied;
    b. maakt activiteiten alleen mogelijk als die ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van deze titel van de verordening geldende bestemmingsplan, mits die per saldo niet leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden.
2. Voor zover een bestemmingsplan strijdig is met de bescherming en de mogelijkheden bedoeld in het eerste lid stelt de gemeenteraad binnen drie jaar na het inwerkingtreden van deze titel dat plan opnieuw vast met inachtneming van de bepalingen in het eerste lid.

**Planspecifiek**
De locatie waar voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft ligt op ca. 2,7 km afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) behoren. Zoals aangegeven in toelichting paragraaf 4.7 worden er gelet op de afstand tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling, geen negatieve effecten verwacht op de gebieden die behoren tot het NNN. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met artikel 7.5 van de Omgevingsverordening Flevoland.

### 3.2.4 Beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008

De provincie Flevoland heeft op 17 juni 2008 de 'Beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008' vastgesteld. Deze beleidsregel is specifiek gericht op ontwikkelingen in het buitengebied. Het gaat hier vooral om de belangrijkste randvoorwaarden voor bijvoorbeeld uitbreiding van bouwpercelen en functiewijzigingen.

Het landelijk gebied van Flevoland heeft voor een groot deel een agrarische functie. Ontwikkelingen in de landbouwsector maken het wenselijk meer ruimte te bieden aan kleinschalige niet-agrarische of agrarisch aanverwante functies en vergroting van (voormalige) agrarische bouwpercelen, voor zover deze de bestaande activiteiten en functies niet hinderen, niet leiden tot verstedelijking van het landelijk gebied en landschappelijk, milieutechnisch en verkeerskundig goed worden ingepast. Daarbij dienen de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw behouden te blijven of verder versterkt te worden.

Op 18 december 2018 is een wijziging van de 'Beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008' vastgesteld. De wijziging van de beleidsregel heeft betrekking op de verankering van het beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten in de Noordoostpolder. Voor de huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Noordoostpolder worden twee categorieën onderscheiden:

1. Seizoenshuisvesting: tot 150 personen per (voormalig) agrarisch bouwperceel op maximaal 15 locaties verspreid liggend in het landelijk gebied.
2. Jaarrondhuisvesting: tot 300 personen op 3 verspreid liggende locaties binnen de begrenzing van de twee in figuur 14 van het Omgevingsplan Flevoland 2006 aangegeven glastuinbouwgebieden (kaart Landelijke gebied en glastuinbouw van het ontwerp-Omgevingsprogramma Provincie Flevoland).

**Planspecifiek**
Onderhavige ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een voormalig agrarisch bouwperceel ten behoeve van de realisatie van logiesgebouwen voor maximaal 150 arbeidsmigranten. Conform de 'Beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008' is het mogelijk om maximaal 15 locaties in gemeente Noordoostpolder, in het landelijk gebied, te herontwikkelen ten behoeve van de seizoenshuisvesting van arbeidsmigranten. Op dit moment zijn er twee locaties in de gemeente Noordoostpolder waar de huisvesting van maximaal 150 arbeidsmigranten plaatsvindt. Derhalve past het voorgenomen plan binnen de 'Beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008'.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025

De Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is op 15 januari 2014 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie, die de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten beschrijft. De structuurvisie heeft als doel de verschillende belangen, zoals het landschap, de kernen en de gemeenschap, zorgvuldig af te wegen en hieruit een integrale ontwikkelingsrichting te bepalen voor de periode tot 2025.

De Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is vooral gericht op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke, economische en sociale kwaliteiten en daarmee op het versterken van het landschap en leefbaarheid in de gemeente Noordoostpolder. De Structuurvisie is een document voor de langere termijn. Daarom kent de Structuurvisie Noordoostpolder 20205 een zekere mate van globaliteit en abstractie. De visie vormt de basis voor het toekomstig beleid, Ter uitwerking van de structuurvisie zijn gebiedsvisies, masterplannen, uitwerkingsplannen, bestemmingsplannen en beleidsplannen nodig om concrete (plan)ontwikkelingen in gang te zetten.

*Arbeidsmigranten*
Er werken steeds meer arbeidsmigranten in de gemeente Noordoostpolder. Dat heeft tot gevolg dat er behoefte is aan huisvesting voor deze (tijdelijke) inwoners. Conform het 'Beleid arbeidsmigranten

Noordoostpolder' worden verschillende vormen van huisvesting toegestaan en bieden deze de mogelijkheid om afhankelijk van de verblijfsduur - en daarmee vaak samenhangend de mate van integratie - een andere vorm van huisvesting te kiezen.

**Planspecifiek**
Het mogelijk maken van logiesgebouwen ten behoeve van maximaal 150 arbeidsmigranten past binnen de Structuurvisie Noordoostpolder 2025, doordat wordt ingespeeld op de behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten. In de Structuurvisie Noordoostpolder 2025 wordt verder verwezen naar het 'Beleid arbeidsmigranten Noordoostpolder', hiervoor wordt verwezen naar toelichting paragraaf 3.3.2.

### 3.3.2 Beleid arbeidsmigranten Noordoostpolder

Op 13 november 2012 heeft de gemeenteraad het gemeentelijk beleidskader voor de huisvesting van arbeidsmigranten vastgesteld. Voor de gemeente Noordoostpolder zijn arbeidsmigranten van economisch belang. Dit blijkt uit gegevens van de provincie Flevoland: 10% van de beroepsbevolking is arbeidsmigrant. Het aantal arbeidsmigranten is de laatste jaren toegenomen en deze lijn zet zich de komende jaren door mede door keuzes van de gemeente. Zo koos de gemeente Noordoostpolder voor een uitbreiding van het glastuinbouwgebied. In de glastuinbouw werken veel migranten, dus betekent een uitbreiding van glastuinbouw automatisch ook meer arbeidsmigranten. Arbeidsmigranten verdienen een plek in de samenleving daarom vindt de gemeente het belangrijk dat arbeidsmigranten goed kunnen wonen, leven en werken in Noordoostpolder. Haar grondhouding is dan ook "Arbeidsmigranten zijn welkom in Noordoostpolder".

De gemeente hecht grote waarde aan een kwalitatief goede huisvesting van arbeidsmigranten. Hiervoor zijn een aantal randvoorwaarden opgenomen waarbinnen een locatie ontwikkeld moet worden. Bij huisvesting van 100 personen of meer in het buitengebied wordt daarnaast een klankbordgroep opgericht. In deze klankbordgroep praten omwonenden en andere direct belanghebbenden mee bij de uitwerking van de plannen. Het instellen van een klankbordgroep gebeurt nadat het betreffende conceptplan voldoende concreet is bevonden door B&W. Dat is ruimschoots voordat er voor het specifieke plan de benodigde bestemmingsplanprocedure wordt gestart. Deze klankbordgroep kan zo vooraf aan de eigenlijke procedure haar wensen, zorgen en ideeën kenbaar maken. De gemeente en de aanvragende partij houden hier rekening mee bij het opstellen van het bestemmingsplan.

*Beleidsregels buitengebied*
In het buitengebied worden verschillende vormen van huisvesting mogelijk gemaakt. Aan elk van deze vormen wordt een specifieke regeling in de vorm van beleidsregels getroffen.

Daarnaast is het van belang dat bij alle locaties aandacht wordt besteed aan verkeer en onder andere de verkeersveiligheid. Ook moet bekend zijn waar omwonenden terecht kunnen met vragen of eventuele klachten en moet het beheer van de locatie goed geregeld zijn. Ook wordt aandacht besteed aan de spreiding van locaties. Ten slotte is de ruimtelijke inpassing, onder andere in relatie tot de karakteristiek van het landschap, van belang.

**Planspecifiek**
Het voorgenomen plan betreft de realisatie van logiesgebouwen voor maximaal 150 arbeidsmigranten in het buitengebied van Creil. Hierdoor zijn de beleidsregels voor het buitengebied van toepassing. In toelichting paragraaf 3.3.3 vindt de toetsing aan de beleidsregels plaats. Verder wordt in toelichting paragraaf 2.2 ingegaan op de toekomstige verkeerssituatie en ruimtelijke inpassing.

*Conclusie*
De beoogde realisatie past binnen het gemeentelijk beleidskader voor de huisvesting van arbeidsmigranten in het buitengebied.

### 3.3.3 Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten landelijk gebied Noordoostpolder

Op 5 februari 2018 is de Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten landelijk gebied Noordoostpolder vastgesteld. Het verzoek betreft een huisvesting in categorie 2. zoals bedoeld in artikel 3, namelijk voor 21 tot en met 150 arbeidsmigranten. De Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten landelijk gebied Noordoostpolder is van toepassing op de gewenste ontwikkeling. Voor huisvestingscategorie 2 zijn de toetsingscriteria van artikel 4 en 7 van toepassing.

*Artikel 4*
Een ontwikkeling voor de huisvesting arbeidsmigranten wordt in elk geval getoetst aan de volgende criteria:

a. huisvesting vindt plaats in gebouwen;
b. huisvesting in losse units of (sta)caravans is niet toegestaan. Uitzondering hierop zijn de tijdelijke losse units of (sta)caravans zoals bedoeld in artikel 5;
c. er is voldoende leefruimte met voldoende privacy voor de bewoners waarbij wordt uitgegaan van een gebruiksoppervlakte van minimaal 12 $m^2$ per bewoner;
d. parkeren gebeurt op het erf of op gronden waar de huisvesting plaatsvindt;
e. de huisvesting belemmert omliggende erven niet onevenredig;
f. de wijze van ontsluiting van het perceel en de verkeersafwikkeling in relatie tot de toename van verkeer;
g. het aantal parkeerplaatsen, waarbij bij toetsing wordt uitgegaan van een parkeernorm van minimaal 1,5 parkeerplaats per twee te huisvesten arbeidsmigranten;
h. de verkeersveiligheid binnen en buiten het terrein en welke extra maatregelen eventueel worden genomen om die te borgen of te verbeteren;
i. de wijze waarop de brandveiligheid is gewaarborgd.

*Artikel 7*
Een ontwikkeling voor huisvestingscategorie 2 dient te voldoen aan de volgende toetsingscriteria:

a. van huisvestingcategorie 2 mogen er binnen gemeente Noordoostpolder maximaal vijftien worden gerealiseerd;
b. huisvesting vindt plaats op een solitair erf in het landelijk gebied;
c. huisvesting vindt plaats in logiesgebouwen en wordt zoveel mogelijk in bestaande bebouwing gerealiseerd;
d. binnen een straal van 750 meter van een bestaande huisvestingscategorie 2 of 3 wordt geen nieuwe huisvestingscategorie 2 gerealiseerd;
e. huisvestingscategorie 2 wordt niet gerealiseerd binnen een straal van 400 meter van een huisvestingscategorie 1;
f. op het erf dat wordt gebruikt voor huisvestingscategorie 2 vinden geen andere bedrijfsmatige activiteiten plaats;
g. de huisvesting is stedenbouwkundig en landschappelijk goed ingepast. Dit blijkt uit het inrichtingsplan;
h. er is een gemeenschappelijke recreatieruimte en er zijn sport- en spelmogelijkheden aanwezig;
i. vóór de start van de te volgen procedure:
    1. voert de aanvrager overleg met de gemeente waarin afspraken worden gemaakt over de riolering;
    2. sluit de aanvrager een exploitatieovereenkomst met de gemeente. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over het te realiseren initiatief en daarmee samenhangende kosten zoals bovenwijkse voorzieningen en riolering. Eventuele planschade wordt verhaald op de aanvrager;
    3. worden omwonenden per brief geïnformeerd over het initiatief. In deze informerende brief staat feitelijke informatie over in hoeverre dit initiatief gevolgen kan hebben voor de mogelijkheden op de naastgelegen percelen, informatie over riolering en waar men terecht kan met vragen;
    4. wordt een klankbordgroep om advies gevraagd. Het advies van de klankbordgroep weegt mee bij de besluitvorming.

j. de huisvesting voldoet aan de actuele criteria voor huisvesting van Stichting Normering Flexwonen (SNF) of daaraan gelijk te stellen. De aanvrager toont dit aan door binnen drie maanden na ingebruikname van de huisvesting de certificatie volgens SNF of daaraan gelijk te stellen certificatie te overleggen aan de gemeente

Onderstaand is aangegeven op welke wijze de planontwikkeling aansluit op de in de beleidsregel genoemde toetsingscriteria.

**Planspecifiek**

***Toetsingscriteria artikel 4***

*a) Huisvesting vindt plaats in gebouwen*

Het voorgenomen plan betreft de realisatie van logiesgebouwen voor maximaal 150 arbeidsmigranten. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde dat de huisvesting in gebouwen moet plaatsvinden.

*b) Huisvesting in losse units of (sta)caravans is niet toegestaan. Uitzondering hierop zijn de tijdelijke losse units of (sta)caravans zoals bedoeld in artikel 5.*

De huisvesting zal niet plaatsvinden in losse units of (sta)caravans.

*c) Er is voldoende leefruimte met voldoende privacy voor de bewoners waarbij wordt uitgegaan van een gebruiksoppervlakte van minimaal 12 m² per bewoner.*

Per vier bewoners voorziet de voorgenomen ontwikkeling in een gezamenlijke woonkamer met keukenvoorziening en een badkamer, met een totale gebruiksoppervlakte van ca. 60 m². Dit is per bewoner ca. 15 m² gebruiksoppervlakte.

*d) Parkeren gebeurt op het erf of op gronden waar de huisvesting plaatsvindt.*

De gemeente Noordoostpolder hanteert als parkeernorm dat per twee arbeidsmigranten 1,5 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Dit betekent dat er binnen de plangrens, afgerond, 113 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er zijn 113 parkeerplaatsen beoogd, waarmee in de parkeerbehoefte wordt voorzien en wordt voldaan aan de gemeentelijke beleidsregels ten aanzien van parkeren. De beoogde parkeergelegenheid wordt op het bestaande erf gerealiseerd.

*e) De huisvesting belemmert omliggende erven niet onevenredig.*

De huisvesting beperkt de mogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig, omdat de activiteiten en het gebruik slechts beperkt zijn tot het erf. De huisvesting staat op voldoende afstand van omliggende agrarische bedrijven en van woningen (zie toelichting paragraaf 4.6).

*f) De wijze van ontsluiting van het perceel en de verkeersafwikkeling in relatie tot de toename van verkeer.*

In toelichting paragraaf 4.10.1 wordt de toekomstige verkeerssituatie beschreven. De verwachting is dat de toename van verkeer geen belemmering vormt voor onderhavige planontwikkeling.

*g) Het aantal parkeerplaatsen, waarbij bij toetsing wordt uitgegaan van een parkeernorm van minimaal 1,5 parkeerplaats per twee te huisvesten arbeidsmigranten.*

Met het voorgenomen plan wordt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per twee te huisvesten arbeidsmigranten gehanteerd (zie ook artikel 4 onder d).

*h) De verkeersveiligheid binnen en buiten het terrein en welke extra maatregelen er eventueel worden genomen om die te borgen of te verbeteren.*

Binnen het plangebied wordt de verkeersveiligheid geborgd door de voorzijde overzichtelijk in te richten. Buiten het terrein vindt de ontsluiting direct op de Westerringweg plaats, gelijk aan de bestaande situatie. Het vrijliggende fietspad en de bermen maken dat er sprake is een overzichtelijke situatie. Hierbij blijft gelden dat fietsers voorrang hebben, wat de beheerder zal communiceren naar de toekomstige bewoners.

*i) De wijze waarop de brandveiligheid is gewaarborgd.*

De ontwikkeling als geheel voldoet aan het Bouwbesluit, ook zullen de logiesgebouwen voldoen aan de actuele criteria voor huisvesting van Stichting Normering Flexwonen (SNF).

***Toetsingscriteria artikel 7***

*a) Van huisvestingcategorie 2 mogen er binnen gemeente Noordoostpolder maximaal vijftien worden gerealiseerd.*

Op dit moment zijn er binnen de gemeente Noordoostpolder twee locaties voor arbeidsmigranten in de huisvestingscategorie 2.

*b) Huisvesting vindt plaats op een solitair erf in het landelijk gebied.*

Het voorgenomen plan vindt plaats op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel in het landelijk gebied van Creil. Doordat de niet naar de weg gekeerde zijden van de plangrens reeds zijn omgeven bestaande erfbeplanting is sprake van een solitair erf.

*c) Huisvesting vindt plaats in logiesgebouwen en wordt zoveel mogelijk in bestaande bebouwing gerealiseerd.*

Het voorgenomen plan voorziet in de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen. Hiervoor in de plaats worden drie logiesgebouwen voor maximaal 150 arbeidsmigranten gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning zal behouden blijven en in gebruik worden genomen als beheerderswoning. Vanuit zowel uit financieel als bouwkundig oogpunt is het niet haalbaar om de bestaande bedrijfsbebouwing te transformeren ten behoeve van de huisvesting van maximaal 150 arbeidsmigranten.

*d) Binnen een straal van 750 meter van een bestaande huisvestingscategorie 2 of 3 wordt geen nieuwe huisvestingscategorie 2 gerealiseerd.*

Binnen een straal van 750 m is geen locatie ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten in de huisvestingscategorie 2 en 3 gesitueerd.

*e) Huisvestingscategorie 2 wordt niet gerealiseerd binnen een straal van 400 meter van een huisvestingscategorie 1.*

Binnen een straal van 400 m is geen locatie ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten in de huisvestingscategorie 1 gesitueerd.

*f) Op het erf dat wordt gebruikt voor huisvestingscategorie 2 vinden geen andere bedrijfsmatige activiteiten plaats.*

Binnen de plangrens vindt uitsluitend de huisvesting van maximaal 150 arbeidsmigranten plaats.

*g) De huisvesting is stedenbouwkundig en landschappelijk goed ingepast. Dit blijkt uit het inrichtingsplan.*

Bij het voorgenomen plan is aandacht voor het behoud en waar nodig het verder aanplanten van de erfsingel (zie toelichting paragraaf 2.2). Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels wordt de aanleg, het onderhoud en de instandhouding hiervan gewaarborgd.

*h) Er is een gemeenschappelijke recreatieruimte en er zijn sport- en spelmogelijkheden aanwezig.*

Met het voorgenomen plan wordt voormalige bedrijfswoning omgezet naar een beheerderswoning en een kantoor. Verder zal in de nieuwe gebouwen ruimte zijn voor een gemeenschappelijke recreatieruimte en sport- en spelmogelijkheden.

*i)* Vóór de start van de te volgen procedure:

Voert de aanvrager overleg met de gemeente waarin afspraken worden gemaakt over de riolering.

De aanvrager heeft contact gehad met de gemeente over de riolering en de indicatieve kosten voor de aanleg van drukriolering.

Sluit de aanvrager een exploitatieovereenkomst met de gemeente. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over het te realiseren initiatief en daarmee samenhangende kosten zoals bovenwijkse voorzieningen en riolering. Eventuele planschade wordt verhaald op de aanvrager.

Initiatiefnemer zal een exploitatieovereenkomst met de gemeente sluiten waarin de afspraken, daarmee samenhangende kosten en de tegemoetkoming in eventuele planschade zijn opgenomen.

Worden omwonenden per brief geïnformeerd over het initiatief. In deze informerende brief staat feitelijke informatie over in hoeverre dit initiatief gevolgen kan hebben voor de mogelijkheden op de naastgelegen percelen, informatie over riolering en waar men terecht kan met vragen.

De initiatiefnemer zal de omwonenden informeren over het plan. Daarnaast is er een klankbordgroep opgericht.

*j) Wordt een klankbordgroep om advies gevraagd. Het advies van de klankbordgroep weegt mee bij de besluitvorming.*
Er is een klankbordgroep opgericht. In toelichting paragraaf 6.2.1 worden het proces beknopt beschreven.

*k) De huisvesting voldoet aan de actuele criteria voor huisvesting van Stichting Normering Flexwonen (SNF) of daaraan gelijk te stellen. De aanvrager toont dit aan door binnen drie maanden na ingebruikname van de huisvesting de certificatie volgens SNF of daaraan gelijk te stellen certificatie te overleggen aan de gemeente.*
Initiatiefnemer zal binnen drie maanden na ingebruikname van de huisvesting het certificaat volgens de SNF overleggen aan de gemeente.

# 4 Milieu- en omgevingsaspecten

## 4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

a. het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden, waarna op 18 december 2020 de meest recente versie in werking is getreden. In het Besluit m.e.r. staat de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn voor de in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Wanneer er geen noodzaak bestaat voor het opstellen van een m.e.r.-beoordeling, dient het bevoegd gezag op grond van artikel 7.19 Wm een expliciet besluit te nemen. Dit besluit dient uiterlijk op het moment van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan genomen te zijn.

**Planspecifiek**
Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (D 10 a: de aanleg, wijziging of uitbreiding van vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen; D 11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarden uit kolom 2. Met onderhavig plan worden logiesgebouwen voor de huisvesting van maximaal 150 arbeidsmigranten mogelijk gemaakt. Er kan daarmee volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten, waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie, in beeld gebracht in toelichting hoofdstuk 4. Naast deze aspecten dient op basis van het toetsingskader van bijlage III EU-richtlijn milieubeoordeling projecten te

worden beoordeeld of belangrijke nadelige gevolgen door het project uitgesloten kunnen worden. Een beschouwing van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten komen hierbij aan bod.

*Kenmerken van het project*
Het beoogde plan maakt de realisatie van logiesgebouwen voor de huisvesting van maximaal 150 arbeidsmigranten en bijbehorende voorzieningen mogelijk. De bebouwingsmogelijkheden nemen bij het voorgenomen plan vergeleken met de bestaande situatie niet toe. Conform het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' mag binnen het agrarisch bouwvlak een bedrijfswoning met een oppervlakte van 120 $m^2$ en gebouwen met een gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlakte van 2.500 $m^2$ worden gerealiseerd. Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van logiesgebouwen voor de huisvesting van maximaal 150 arbeidsmigranten. De logiesgebouwen hebben een totaal oppervlakte van ca. 1.150 $m^2$. Hieruit blijkt dat de bebouwingsmogelijkheden met het voorgenomen plan niet zullen toenemen.

*Plaats van het project*
De locatie van het project beperkt zicht tot het voormalige agrarische bedrijfsperceel van circa 8.000 $m^2$, dat in het landelijk gebied van de Noordoostpolder is gelegen. De locatie ligt aan de provinciale weg N712 (Westerringweg). Gezien de ligging aan deze weg, is de locatie goed ontsloten voor autoverkeer. De afstand tot Natura 2000-gebieden is ruim 3,5 km. Ook andere gevoelige gebieden als het Natuurnetwerk Nederland, stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en archeologische monumenten ontbreken binnen het effectgebied van de projectlocatie.

*Kenmerken van de potentiële effecten*
Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat er geen relatie met andere ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied is, waarvan de effecten in cumulatie met elkaar in acht moeten worden. Daarbij komt dat het een ontwikkeling is die zich beperkt tot het voormalige agrarische bedrijfsperceel, waardoor productie van afvalstoffen, gebruik van hulpbronnen, kans op verontreiniging en risico's op ongevallen per saldo beperkt zijn dan wel afnemen.

De belangrijkste effecten van het project ontstaan in de tijdelijke aanlegfase. Tijdens de aanlegfase is tijdelijk sprake van een toename aan verkeer en werkzaamheden. Hierbij zijn luchtverontreiniging en geluidhinder relevant. Door de tijdelijke aard van de aanlegfase heeft dit geen belangrijke nadelige gevolgen. Verder wordt bij de werkzaamheden voor het aanleggen van de fundering gegraven in de bodem. Voor de bouw worden daarnaast de reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouwmateriaal. Het gebruik van deze hulpbronnen heeft geen permanente nadelige gevolgen. Bouwafval wordt conform wet- en regelgeving afgevoerd. Er is geen sprake van de productie van (gevaarlijke) afvalstoffen met nadelige milieugevolgen. Ook afvalstoffen die in de gebruiksfase vrijkomen zullen conform wet- en regelgeving verwerkt worden.

De planlocatie ligt in of nabij gevoelige gebieden. Uit toelichting paragraaf 4.7 volgt dat het plan geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden heeft.

*Conclusie*
Op basis van deze plantoelichting, die gezien kan worden als aanmeldingsnotitie, kan geconcludeerd worden dat belangrijke milieugevolgen uitgesloten kunnen worden. Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de vormvrije m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit.

## 4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

**Planspecifiek**
Voorheen waren de gronden met een agrarische bestemming bestemd. De herbestemming van een agrarische bestemming naar een woonbestemming ten behoeve van een logiesfunctie voor arbeidsmigranten betreft een wijziging naar een strenger gebruik. In dat geval is een bodemonderzoek noodzakelijk. Derhalve is een bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (AT Milieu Advies B.V., AT20012, maart 2020, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1). De belangrijkste onderzoeksresultaten worden hieronder uiteengezet.

*Resultaten bodemonderzoek*
Op basis van de resultaten van het verkennend en nader bodemonderzoek (chemisch-analytisch onderzoek) bestaat conform de Wet bodembescherming (Wbb) geen aanleiding voor de uitvoering van saneringsmaatregelen. Over het algemeen zijn in de grond en het grondwater ten hoogste lichte verontreinigingen aangetoond voor de onderzochte stoffen. Alleen in de grond ter plaatse van boring 29 is een sterke verontreiniging met koper en zink aangetroffen tot een diepte van circa 1,5 m -mv. Gezien de beperkte omvang van deze sterke verontreiniging (ongeveer 20 $m^3$) is volgens de Wet bodembescherming geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, waardoor geen saneringsplicht geldt. Aandachtspunt hierbij is dat in de omgeving van boring 29 zich in de bodem een ondoordringbare laag bevindt op een diepte van 0,9 à 1,5 m -mv. Geconcludeerd wordt dat de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek geen beperkingen geven ten aanzien van het huidige en het beoogde gebruik.

*Resultaten asbestonderzoek*
De resultaten van het verkennend en nader asbestonderzoek in de bodem geven conform de Wet bodembescherming wel aanleiding voor het nemen van saneringsmaatregelen. In de bovengrond ter plaatse van inspectiegat IG07 (0,0-0,1 m -mv) wordt namelijk de interventiewaarde voor asbest overschreden. De hoeveelheid met asbest verontreinigde grond tot boven de interventiewaarde is hier ingeschat op enkele kuubs, bij een verontreinigingsoppervlak van ongeveer 20 $m^2$. Omdat sprake is van een overschrijding van de interventiewaarde voor asbest is conform de Wet bodembescherming sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest, waardoor een saneringsplicht geldt. Op het overige deel van de locatie zijn geen noemenswaardige asbestverontreinigingen in de grond aangetroffen. De locatie wordt, zonder de uitvoering van saneringsmaatregelen ten aanzien van asbest, niet geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

*Conclusie*
Omdat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (met asbest) is het niet toegestaan om saneringswerkzaamheden te verrichten zonder voorafgaand een saneringsplan op te stellen of een BUS-melding te verrichten. Het saneringsplan of de BUS-melding dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag (provincie Flevoland of Omgevingsdienst Flevoland, Gooi en Vechtstreek). De sanering van de verontreiniging dient plaats te vinden onder milieukundige begeleiding. Voor de nog uit te voeren sanering is een eerste kostenopgaaf opgesteld. De kosten welke gepaard gaan met de sanering van de gronden staan de realisatie van het voorgenomen plan niet in de weg. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor saneren van de met asbest verontreinigde bodem.

## 4.3 Waterhuishouding

### 4.3.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening moet in bestemmingsplannen een waterparagraaf te worden opgenomen. In deze paragraaf wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in de ruimtelijke plannen en besluiten'. Het plangebied valt in het werkgebied van het waterschap Zuiderzeeland.

### 4.3.2 Waterbeleid

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

**Generiek beleid**
Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

*Waterbeleid voor de 21e eeuw*
De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e 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: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

*Waterwet*
Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

*Nationaal Water Programma*
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

*Omgevingsplan Flevoland*
Wat betreft het beleidskader bevat het Omgevingsplan Flevoland (2006) het provinciale beleidskader met een functietoekenning aan het grond- en oppervlaktewater. Het proces van de watertoets vindt plaats in overleg met het waterschap Zuiderzeeland. Het waterschap hanteert zogenaamde 'streefbeelden' rond drie waterthema's: 'Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water'.

**Waterschap Zuiderzeeland**
*Waterbeheerplan 2016-2021*
Het Waterbeheerplan 2016-2021 (WPB3) is vastgesteld op 27 oktober 2015 en is de opvolger van het Waterbeheerplan 2010-2015 WPB2+. Het Waterbeheerplan bevat lange termijn doelen (zichtjaar 2050), doelen voor de planperiode (2016-2021) en maatregelen die het waterschap (samen met gebiedspartners) uit gaat voeren.

De doelen en maatregelen hebben betrekking op de kerntaken van het waterschap (waterveiligheid, schoon water, voldoende water) en het thema 'water en ruimte'. Hierbij gaat het om reguliere werkzaamheden, zoals peilbeheer, onderhoud aan dijken en het zuiveren van afvalwater en om nieuwe ontwikkelingen, zoals de implementatie van de Deltabeslissing Waterveiligheid.

### 4.3.3 Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

**Planspecifiek**
In het kader van de watertoets worden de voor onderhavig plan relevante waterthema's beschouwd. In onderhavige situatie is sprake van herstructurering van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Waar mogelijk zal het hemelwater op een duurzame manier worden geborgd. Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren.

Het Waterschap Zuiderzeeland heeft bevestigd dat de gewenste ontwikkeling beperkte gevolgen heeft voor de waterhuishouding en waterstaatswerken. Op basis van de inhoudelijke beoordeling door het waterschap is de korte procedure van toepassing voor de watertoets.

*Watercompensatie*
In de toekomstige situatie zal het plangebied grotendeels worden verhard. Omdat het plangebied in de huidige situatie ook grotendeels is verhard, zal de toename van het verhard oppervlak niet meer dan 2.500 $m^2$ bedragen. Dit geldt in het landelijk gebied als ondergrens voor de compensatieplicht. Watercompensatie is daarom niet vereist.

*Waterkering*
In en rondom het plangebied bevinden zich geen waterkeringen. Dit vormt daarmee geen belemmeringen voor voorliggend plan.

*Waterafvoer*
In het Waterkader voor ruimtelijke plannen van het Waterschap Flevoland zijn streefbeelden, uitgangspunten en randvoorwaarden opgenomen. Navolgend zijn de relevante onderdelen opgenomen:

- Goede oppervlaktekwaliteit:
    1. *Streefbeeld.* Het grond- en oppervlaktewater biedt leef-, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor de (aquatische) flora en fauna in het beheergebied. De chemische toestand van deze wateren vormt hier geen belemmering voor.
    2. *Uitgangspunten.* In het ontwerp van het watersysteem wordt uitgegaan van het principe 'schoon houden, scheiden, zuiveren'. Verontreinigingen worden voorkomen of aangepakt bij de bron.

3. *Randvoorwaarden.* Conform de Waterwet (Ww) is het verboden om afvalstoffen, verontreinigende of schadelijke stoffen in welke vorm dan ook te brengen in oppervlaktewateren, zonder vergunning. Schoon regenwater mag zonder vergunning direct geloosd worden op oppervlaktewater. De voor demping van bestaande watergangen gebruikte materialen moeten voldoen aan de eisen uit het Besluit bodemkwaliteit en de waterbodemkwaliteitskaart van Waterschap Zuiderzeeland. Voor waterhuishoudkundige werken zijn alleen milieuvriendelijke en niet-uitlogende materialen toegestaan. Voor beschoeiing zijn alleen niet-oxydeerbare, niet-uitlogende en gecertificeerde materialen toegestaan. Lozingen op oppervlaktewater als gevolg van uitlogende materialen verwerkt in bouwwerken (bijv. zinken of koperen daken) zijn vergunningplichtig. Lozingen op kwetsbaar water van alle typen oppervlakken gemaakt van uitlogende materialen worden verboden door het waterschap.

- Goed omgaan met afvalwater:
    1. *Streefbeeld.* Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het water doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan.
    2. *Uitgangspunten.* Voor nieuw te ontwikkelen terreinen geldt dat het hemelwater niet naar een centrale rioolwaterzuivering wordt afgevoerd, maar in of in de nabijheid van het plangebied wordt verwerkt. Voor bestaande gebieden wordt gestreefd naar het afkoppelen van verhard oppervlak. Het ombouwen van bestaande stelsels naar 'zuiverend' gescheiden stelsels heeft een sterke voorkeur. Afstromend regenwater van vervuilde oppervlakken wordt gezuiverd. Verontreinigingen door afvalwater (huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater) worden voorkomen.
    3. *Randvoorwaarden.* Bij nieuwbouwgebieden is de aanleg van een 'zuiverend' gescheiden rioolstelsel een voorwaarde. In bestaand gebied wordt ernaar gestreefd om schoon regenwater af te koppelen van het rioolstelsel. Het hemelwater afkomstig van schone oppervlakken wordt geïnfiltreerd of direct afgevoerd naar open water. Ook ter compensatie van het afgekoppelde verharde oppervlak dient extra open water of alternatieve berging te worden aangelegd. Het hemelwater stroomt onder vrij verval af, direct of indirect (eventueel via een lokale zuivering) richting open water. Het afstromend hemelwater wordt vanaf de erfgrens, en waar mogelijk, bovengronds aangeboden. Vuil hemelwater is afstromend hemelwater dat niet onder schoon is vermeld. Verharde oppervlakken die vervuild zijn of waar de kans op vervuiling groot is worden afgevoerd via een (in)filtratievoorziening, (in)filtratieberm en/of slibafscheider. Een bodempassage wordt gedimensioneerd volgens de Leidraad Riolering. De afvoer van minder schone verharde oppervlakken via het rioolstelsel vindt plaats op basis van expert-judgement.

Op grond van artikel 3.4 van het Activiteitenbesluit is het verboden om het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de arbeidsmigrantenhuisvesting via een lokale zuivering in oppervlaktewater te lozen. De afvalwaterafvoer van de beoogde gebouwen wordt aangesloten op het gemeentelijk riool. De aanvrager heeft contact gehad met de gemeente over de riolering en de indicatieve kosten voor de aanleg van drukriolering.

Hemelwater vanaf de gebouwen, de 113 parkeerplaatsen en overige erfverharding zal gescheiden afgevoerd worden. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen. Hemelwater vanaf parkeerplaatsen met meer dan 50 plaatsen wordt als vuil hemelwater aangemerkt. Dit hemelwater mag niet ongezuiverd worden geloosd, maar dient afgevoerd te worden via een (in)filtratievoorziening, (in)filtratieberm en/of slibafscheider. In het onderhavige geval wordt het hemelwater van de parkeerplaatsen via een (in)filtratievoorziening en/of (in)filtratieberm afgevoerd. De lozingsroute dient in het vervolg nader bepaald te worden.

*Conclusie*
Het plan is uitvoerbaar wat betreft het aspect water.

## 4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

**Planspecifiek**
De beoogde logiesfunctie voor de huisvesting van arbeidsmigranten is geen geluidgevoelig object als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder. Daarmee is de Wet geluidhinder niet van toepassing in het onderhavige geval. Desondanks is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een onderzoek naar geluidbelasting vanwege wegverkeer uitgevoerd (Adviesburo Van der Boom, 20-222, 20 oktober 2020, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2).De bestaande (bedrijfs)woning blijf gehandhaafd en zal in de beoogde situatie tevens als (bedrijfs- en/of beheerders)woning gebruikt worden. Voor deze woning is geen sprake van een nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder.

Uit het onderzoek volgt dat de geluidbelasting door wegverkeer op de Westerringweg op het oostelijke deel van de planlocatie meer dan 48 dB na aftrek van 5 dB ex artikel 110-g Wgh bedraagt. De 48 dB-contour na aftrek ex artikel 110-g Wgh ligt op 52 m uit de wegas. Bij een afstand van 52 m of meer uit de wegas wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. De grenswaarde van 53 dB van de maximale planologische mogelijkheden wordt op de locatie overschreden bij een afstand van minder dan 29 m uit de wegas. Omdat de logiesgebouwen achter de bestaande woning worden gebouwd, wordt deze grenswaarde niet overschreden.

Om sprake te laten zijn van een goede ruimtelijke ordening kan aansluiting gezocht worden bij het Bouwbesluit 2012. De geluidbelasting ligt op afstanden korter dan 38 m tot de wegas boven de 53 dB zonder aftrek. De beoogde logiesgebouwen worden op grotere afstand van de wegas geplaatst. In dat geval zijn voor de gevels van geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

In toelichting paragraaf 4.6 is aandacht voor mogelijke geluidhinder door milieubelastende activiteiten (bedrijven) in de omgeving.

Gezien het voorgaande is sprake van een goede ruimtelijke ordening en vormt het aspect geluid geen belemmering voor het voorgenomen plan.

## 4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof ($PM_{10}$) en stikstofdioxide ($NO_2$) (1,2 µg/m$^3$) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk $PM_{2.5}$. De grenswaarde voor $PM_{2.5}$ bedraagt 25 µg/m$^3$. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor $PM_{10}$ niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2.5}$ zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

*Besluit gevoelige bestemmingen*
Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof ($PM_{10}$) en stikstofdioxide ($NO_2$), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaalaantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor $PM_{10}$ of $NO_2$ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

**Planspecifiek**
De bestemmingswijziging naar een woonbestemming voor de realisatie van logiesgebouwen ten behoeve van maximaal 150 arbeidsmigranten kan gezien worden als een wijziging die naar aard en omvang beperkt is. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is, met behulp van de Atlas Leefomgeving (van het RIVM), wel gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Uit de Atlas blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de gestelde grenswaarden van 25 µg/m$^3$ voor $PM_{2.5}$ en 40 µg/m$^3$ voor zowel fijnstof $PM_{10}$ als stikstofdioxide $NO_2$. De specifieke waarden zijn 7,74 µg/m$^3$ $PM_{2.5}$, 14,30 µg/m$^3$ $PM_{10}$ en 10,27 µg/m$^3$ $NO_2$.

De luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor het voorgenomen plan.

## 4.6 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'. De omgeving van het plangebied wordt gezien de ligging aangemerkt als een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verminderd, met uitzondering van het aspect gevaar.

**Planspecifiek**
De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van logiesgebouwen voor maximaal 150 arbeidsmigranten. Deze worden in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige bestemming. Derhalve is aan de hand van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' gekeken naar milieubelastende activiteiten in de omgeving van de locatie. In de navolgende tabel is hiervan een overzicht weergegeven.

| Inrichting | SBI-2008 | adres | milieucategorie | richtafstand | afstand | voldoet |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Akkerbouw | 011, 012, 013 | Klutenpad 4 | 2 | 30 m | 160 m | Ja |
| Akkerbouw | 011, 012, 013 | Klutenpad 1 | 2 | 30 m | 200 m | Ja |
| Akkerbouw | 011, 012, 013 | Westerringweg 22 | 2 | 30 m | 135 m | Ja |

Uit bovenstaande tabel blijkt dat aan alle richtafstanden wordt voldaan.

*Conclusie*
Er kan geconcludeerd worden dat milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan en ook het woon- en leefklimaat van omliggende inrichtingen niet in het geding komt.

## 4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming zijn de tabellen 1, 2 en 3 vervallen waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

**Planspecifiek**
Er is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (Blom Ecologie, nr. BE/2020/594/r, 17 september 2020, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3).

*Soortenbescherming*
Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden om vast te stellen welke functie de planlocatie heeft voor kerkuilen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels die niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan Wet natuurbescherming is een aanvullend onderzoek naar de kerkuil uitgevoerd (Blom Ecologie, BE/2020/736, 11 mei 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4). Hieruit blijkt dat er geen nestplaatsen van de kerkuil zijn geconstateerd. Er zijn wel twee vaste rustplaatsen vastgesteld. Bij het saneren van de bebouwing is er sprake van overtreding van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming (Wnb, art 3.1 lid 2 en 4). Derhalve dient voorafgaand aan de sanering van twee schuren een ontheffing Wet natuurbescherming te zijn verleend. De overige te saneren bebouwing kan zonder ontheffing verwijderd worden.

Op 6 september 2021 is de ontheffingsaanvraag ingediend bij het bevoegd gezag (provincie Flevoland). Het bevoegd gezag heeft de ontheffing van de Wet natuurbescherming op 19 november 2021 verleend (kenmerk 2852526).

*Gebiedsbescherming*
De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUS-berekening, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

*Stikstofdepositie*
In de Wet natuurbescherming is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een vergunning vereist is. Verzuring en vermesting is één van die mogelijk negatieve effecten. Voor ieder habitattype binnen een Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State uitspraak gedaan omtrent de PAS. De PAS mag niet meer gebruikt worden als basis voor toestemming voor 'activiteiten'. Hiermee is de PAS buiten werking gesteld. In de nieuwe AERIUS Calculator van september 2019 zijn de bezwaren van de Afdeling bestuursrechtspraak zoals verwoord in de uitspraak van 29 mei 2019 weggenomen.

Het initiatief gaat in de bouw- en de gebruiksfase gepaard met enige uitstoot van stikstof. Om die reden zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd, gebruik makend van AERIUS Calculator (Buro SRO, SR200209, 25 september 2020, zie bijlagen bij toelichting bijlage 5). Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden. Voor de Natura 2000-gebieden geldt dat er in de bouw- en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Daarmee is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Met het oog op de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar.

*Houtopstanden*
Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

*Uitvoerbaarheid*
De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wnb. Er dient bij de uitvoering voldaan te worden aan de voorwaarden van de verleende ontheffing van de Wet natuurbescherming voor de kerkuil. Verder dienen er enkele algemene maatregelen te worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels.

*Conclusie*
De beoogde ontwikkeling is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

## 4.8 Cultureel erfgoed

### 4.8.1 Cultuurhistorie

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 aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grondaanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

**Planspecifiek**
Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Flevoland, in en rondom het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Wel zijn karakteristieke structuren en kenmerken in de omgeving aanwezig, zoals de laanbeplantingen en verkavelingspatronen. In dit geval worden de huidige

verkavelingspatronen en erfsingels gerespecteerd en zullen de kenmerkende erfsingels behouden blijven. Zo worden de aanwezige karakteristieken gerespecteerd.

Het is niet noodzakelijk om nadere eisen ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden te stellen. Geconcludeerd kan worden dat het plan uitvoerbaar is voor wat betreft het aspect cultuurhistorie.

### 4.8.2 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

**Planspecifiek**
De (geactualiseerde) archeologische waarden- en verwachtingskaart die voor het grondgebied van Noordoostpolder is vastgesteld (1 oktober 2018) geeft inzicht in de te verwachten archeologische waarden binnen het plangebied. Volgens de archeologische waarden- en verwachtingskaart heeft de planlocatie geen archeologische verwachtingswaarde.

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de archeologische waarden- en verwachtingskaart.

*Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Noordoostpolder*

De gronden binnen het plangebied zijn daarmee vrijgegeven voor wat betreft archeologie en nader onderzoek is niet nodig. Indien bij de bodemingrepen toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van de Erfgoedwet een meldingsplicht.

## 4.9 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;

- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

*Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar*
Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1.500 $m^2$). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

*Plaatsgebonden risico en groepsrisico*
Het plaatsgebonden risico (PR) wordt uitgedrukt in een contour van $10^{-6}$ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze $10^{-6}$ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de $10^{-5}$ contour.

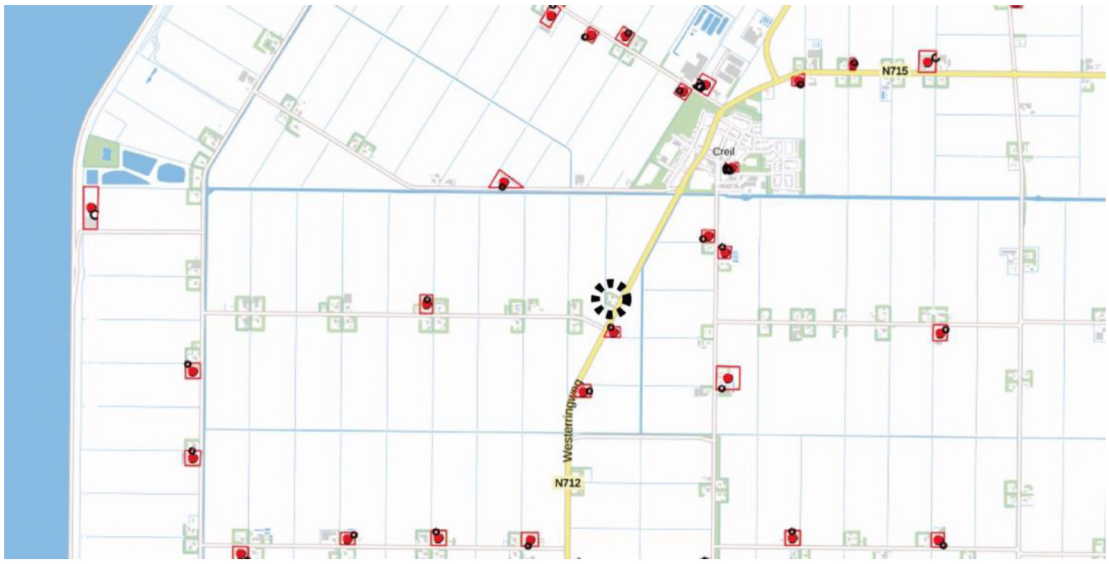
Bij het groepsrisico (GR) is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

*Risicovolle (Bevi-)inrichtingen*
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

*Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen*
Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze Structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.
Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden.

*Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor*
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat beschreven in Besluit transportroutes gevaarlijke stoffen (Btev). In het Btev staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Volgens het Btev mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Ten opzichte van de voorheen geldende 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' is een verantwoording van het groepsrisico niet meer verplicht als het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt.

**Planspecifiek**
Op de risicokaart kan voor het plangebied worden vastgesteld of er in de directe omgeving risicovolle inrichtingen, transportroutes en/of buisleidingen aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. De navolgende afbeelding toont een fragment van de risicokaart:



*Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (zwarte omcirkeling)*

*Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor*
Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid of in de invloedssfeer van transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

*Inrichtingen*
In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende propaantanks. Voor propaantanks met een inhoud groter dan 13 $m^3$ is het Activiteitenbesluit van toepassing. In dit geval gaat het om propaantanks met een inhoud van 5 $m^3$ waardoor het Activiteitenbesluit niet van toepassing is. De dichtstbijgelegen propaantank is gelegen op een afstand van ca. 130 m, met een risicocontour PR $10^{-6}$ van 20 m. Het plangebied bevindt zich niet binnen een PR $10^{-6}$ risicocontour of een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie.

*Buisleidingen*
Uit de risicokaart komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen.

*Hoogspanningslijnen*
Het plangebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe stralingsgevoelige objecten.

*Conclusie*
Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de externe veiligheid en dat het plan in dit kader uitvoerbaar is.

## 4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op het parkeren en de verkeersstructuur in en rondom het plangebied.

### 4.10.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

**Planspecifiek**
De ontsluiting van het plangebied zal, gelijk aan de bestaande situatie, plaats vinden via de Westerringweg.

Voor de verkeersgeneratie van arbeidsmigranten wordt bij gebrek aan kencijfers uitgegaan van de kencijfers voor zelfstandige kamerverhuur (CROW-publicatie 381, 2018). Uitgaande van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' in het 'buitengebied'. Hiervoor geldt een kencijfer van 1,8 - 2,4 mvt/etmaal per kamer. De huisvestingslocatie ligt in een agrarisch gebied, waar de arbeidsmigranten voor een groot deel zullen werken. Daardoor is er sprake van relatief weinig mobiliteit. Bovendien is het aandeel bezoekers bij arbeidsmigranten laag. Daarom wordt uitgegaan van de minimale kencijfers voor kamerverhuur. Conform de CROW-publicatie zal de realisatie van de huisvesting voor maximaal 150 arbeidsmigranten minimaal 360 voertuigbewegingen per etmaal genereren (zie onderstaande tabel).

| ontwikkeling | CROW-aansluiting | aantal kamers | verkeersgeneratie per kamer (buitengebied) | totaal |
|---|---|---|---|---|
| huisvesting arbeidsmigranten | kamerverhuur, zelfstandig* | 150 | 2,4 | 360 |

*geen CROW-aansluiting voor huisvesting arbeidsmigranten, daarom is gekozen voor de CROW-aansluiting 'kamerverhuur, zelfstandig'

Om te beoordelen of de verkeersgeneratie van 360 mvt/etmaal afgewikkeld kan worden op de Westerringweg zijn de verkeersintensiteiten en -capaciteiten van deze weg noodzakelijk. De verwachting is dat de Westerringweg voldoende capaciteit heeft om de verkeersgeneratie van de huisvestigingslocatie af te kunnen wikkelen. Het aspect verkeer staat de planontwikkeling dan ook niet in de weg.

### 4.10.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

**Planspecifiek**

Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van logiesgebouwen voor maximaal 150 arbeidsmigranten. De gemeente Noordoostpolder hanteert als parkeernorm dat per twee arbeidsmigranten 1,5 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Dit betekent dat er binnen de plangrens, afgerond, 113 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Met het voorgenomen plan worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd (zie toelichting paragraaf 2.2). Een deel van de parkeerplaatsen wordt met grasbetontegels uitgevoerd.

# 5 Juridische planbeschrijving

## 5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruikgemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch-bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

## 5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc. Voor de analoge verbeelding is gebruikgemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

## 5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

## 5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

*Groen - Erfsingel*
De erfsingel rondom het terrein krijgt de bestemming 'Groen - Erfsingel'. De gronden zijn bestemd voor opgaande afschermende beplanting, een bebouwingsvrije onderhoudsstrook, erfsloten en daaraan ondergeschikte voorzieningen.

*Wonen - Huisvesting arbeidsmigranten*
De huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten is geregeld in de bestemming 'Wonen - Huisvesting arbeidsmigranten'. Binnen deze bestemming mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de huisvesting van maximaal 150 arbeidsmigranten. Aanvullend is er de mogelijkheid voor een beheerderswoning, waar de beheerder en diens huishouden mogen wonen.

Binnen het bouwvlak zijn logiesgebouwen en gebouwen ten dienste van recreatieve ruimten toegestaan. Het bouwvlak mag voor maximaal 50% bebouwd worden met logiesgebouwen en gebouwen ten dienste van recreatieve ruimten. Voor de logiesgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 m.

Voor de landschappelijke inpassing is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin wordt verwezen naar de bestemming 'Groen - Erfsingel'.

# 6 Uitvoerbaarheid

## 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid Wro of naar aanleiding van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3°van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.
In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

**Planspecifiek**
Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente zal ten behoeve van het project een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening met de initiatiefnemer sluiten.

## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 6.2.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekendgemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

*Participatie*
Vanuit het beleid van de gemeente Noordoostpolder geldt de verplichting om bij een huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten groter dan 100 personen in het buitengebied een klankbordgroep op te richten. In deze klankbordgroep praten omwonenden en andere direct belanghebbenden mee over de uitwerking van

de plannen. Deze klankbordgroep kan zo vooraf aan de eigenlijke procedure haar wensen, zorgen en ideeën kenbaar maken.

Op 1 juli 2020 heeft de eerste bijeenkomst met de klankbordgroep plaatsgevonden. Na deze bijeenkomst hebben de gemeente Noordoostpolder en de initiatiefnemer vragen van de klankbordgroep schriftelijk beantwoord. Op 17 november 2021 is er een digitale bijeenkomst geweest. Tijdens deze bijeenkomst zijn de bijgestelde plannen gepresenteerd. Na de bijeenkomst van 17 november 2021 heeft de klankbordgroep schriftelijk gereageerd en aanvullende vragen gesteld.

De verslagen van de bijeenkomsten en de beantwoording van de gestelde vragen zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd (zie bijlagen bij toelichting bijlage 6).

### 6.2.2 Vooroverleg

Te zijner tijd zullen de vooroverlegreacties hier van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

### 6.2.3 Zienswijzen

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen hier van een gemeentelijke reactie worden voorzien.