



Toelichting Bestemmingsplan, Paardenweg 1 te Kraggenburg, Gemeente Noordoostpolder

223759 versie D4

EQUIPE

ADVISEURS
by b k



Het resultaat

Projectnummer: 223759
Onderzoekslocatie:
Paardenweg 1, Kraggenburg

NL.IMRO.0171.BP00721-VS01

20 mei 2026



Senior Adviseur

Ravenswade 54
3439 LD Nieuwegein
06-22915105
rob.vanzoest@equipe-adviseurs.nl
www.equipe-adviseurs.nl

Controleur: ing. K. (Klaas) Romijn

In samenwerking met Omgeving Manager
(Urk)

Inhoudsopgave

pagina

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Huidige bestemming	5
1.4	Leeswijzer	6
2.	Planomschrijving.....	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Planvoornemen.....	7
2.2.1	Voorgenomen gebruik.....	7
2.2.2	Beeldkwaliteitseisen.....	11
2.2.3	Landschappelijk inpassing.....	12
2.2.4	Beheer en veiligheid	12
3.	Beleidskaders	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	13
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	13
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Omgevingsvisie FlevolandStraks	14
3.2.2	Omgevingsprogramma Provincie Flevoland.....	14
3.2.3	Beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008.....	15
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.3.1	Structuurvisie Noordoostpolder 2025	16
3.3.2	Beleid arbeidsmigranten Noordoostpolder	16
3.3.3	Experimentenkader Extra woningen op erven Gemeente Noordoostpolder	16
3.3.4	Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten landelijk gebied Noordoostpolder 2018	17
3.3.5	Parapluplan parkeren	18
4.	Milieu- en omgevingseffecten.....	20
4.1	Mer-beoordeling.....	20
4.2	Geluid	21
4.3	Bodem	21
4.4	Waterparagraaf.....	22
4.4.1	Inleiding	22
4.4.2	Wet- en regelgeving en beleid	22
4.4.3	Thema waterveiligheid	23
4.4.4	Thema voldoende water	23
4.4.5	Thema schoon water.....	24
4.5	Lucht.....	25
4.6	Verkeer en parkeren.....	26
4.7	Externe veiligheid	27
4.8	Archeologie	27
4.9	Natuur.....	28
4.9.1	Wet natuurbescherming.....	28
4.9.2	Flora en fauna	28
4.9.3	Gebiedsbescherming Wet natuurbescherming.....	29
4.9.4	Natuurnetwerk Nederland	30
4.10	Landschappelijke inpassing.....	30
4.10.1	Bestaande situatie.....	30
4.10.2	Gevolgen van het plan	30
4.11	Milieuzonering	31
4.12	Nadere beoordeling geur.....	32
5.	Uitvoerbaarheid	34
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

5.1.1	Vooroverleg	34
5.1.2	Contact omwonenden.....	34
5.1.3	Economische uitvoerbaarheid	34
6.	Bijlagenoverzicht	36
Bijlage 1:	Inrichtingsplan	37
Bijlage 2:	Bodemonderzoek	38
Bijlage 3:	Akoestisch onderzoek	39
Bijlage 4:	Vergelijking bebouwd en verhard oppervlak	40
Bijlage 5:	Quick scan flora en fauna	41
Bijlage 6:	Stikstofdepositieonderzoek	42
Bijlage 7:	Geuronderzoek.....	43
Bijlage 8:	Advies van de Provincie Flevoland	44
Bijlage 9:	Advies klankbordgroep.....	45
Bijlage 10:	Verkeerskundig onderzoek	46
Bijlage 11:	Wnb-ontheffing	47

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Werckpost Beheer B.V. is de eigenaar van het perceel Paardenweg 1 te Kraggenburg. Het perceel (figuur 1), een voormalige boerderij, ligt in het buitengebied en heeft de bestemming agrarisch gebied. Door middel van een Omgevingsvergunning is toestemming verleend voor het huisvesten van maximaal acht arbeidsmigranten. Oorspronkelijk was door de initiatiefnemer een gefaseerde uitbreiding van de capaciteit voorzien: van 8 naar 20 (Categorie 1) naar uiteindelijk 144 (Categorie 2). Gezien de uitgebreide en zorgvuldige voorbereidingsperiode, zowel met de gemeente als met de buurtbewoners, en duur daarvan, wordt nu gekozen om de volledige uitbreiding naar 144 arbeidsmigranten in één keer door te voeren. Daartoe wil Werckpost Beheer B.V. ter plaatse van de drie voormalige agrarische schuren op het perceel voldoende aanvullende woonruimtes te creëren voor arbeidsmigranten om zo de huisvesting van maximaal 144 arbeidsmigranten mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Paardenweg te Kraggenburg en bevindt zich buiten de dorpskern. Het geheel valt binnen het grondgebied van Gemeente Noordoostpolder. In Figuur 1 is de situering van het plangebied ten opzichte van de omgeving aangegeven.



figuur 1: ligging plangebied ten opzichte van omgeving (Bron: <https://kaart.flevoland.nl/luchtfoto/>)

1.3 Huidige bestemming

Op het perceel is de beheersverordening 'Landelijk gebied' van toepassing die op 8 juli 2016 door de gemeenteraad van Gemeente Noordoostpolder is vastgesteld. Het perceel heeft op grond deze beheersverordening juncto het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' de bestemming agrarisch gebied. De van toepassing zijnde bouw- en gebruiksregels zijn beschreven in artikel 5 'Agrarisch gebied' van bijlage 15 van de beheersverordening.

Figuur 2 geeft aan hoe het perceel op de plankaart is aangeduid. Paardenweg 1 heeft een enkelbestemming agrarisch gebied. Het perceel heeft de aanduiding Ai zodat hier bij recht intensieve veehouderij is toegestaan. Voor het perceel gelden geen bouwaanduidingen of dubbelbestemmingen. Het bouwvlak is langgerekt en staat haaks op de weg.

In de huidige situatie is huisvesting van maximaal acht arbeidsmigranten (Categorie 1) toegestaan in de oorspronkelijke bedrijfswoning. Hiertoe is op 20 februari 2023 door de Gemeente Noordoostpolder een omgevingsvergunning verleend aan Werckpost (zaaknr. 0171108529).

In het voorgenomen plan bestaat de wens maximaal 144 arbeidsmigranten te huisvesten (Categorie 2). In hoofdlijnen:

- De oorspronkelijke bedrijfswoning zal niet langer in gebruik zijn door arbeidsmigranten maar wordt ingericht als beheerderswoning.
- Als onderdeel van het plan wordt de voorste schuur gesloopt en wordt de tweede schuur binnen de bestaande maatvoering en situering grondig verbouwd. De inrichting bestaat uit een gemeenschappelijke recreatieruimte met mogelijkheden voor sport en spel (zuidzijde) en onderkomen voor zestien arbeidsmigranten.
- Verder worden in dezelfde opzet en stramien vier nieuwe modulaire huisvestingsgebouwen voor ieder 32 personen gerealiseerd (totaal 128 personen).



figuur 2: fragment plankaart 'Landelijk gebied 2004'.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving van het plan gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de voor het plan relevante beleidskaders. In hoofdstuk 4 worden de effecten op omgevings- en milieufactoren onderzocht. Hoofdstuk 5 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 6 geeft een overzicht van bijlagen die deel uitmaken van deze plantoelichting.

2. Planomschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied van Kraggenburg aan de Paardenweg 1. In de omgeving van het plangebied zijn met name agrarische bedrijven gevestigd gericht op akkerbouw. In het algemeen geldt voor agrarische erven dat de erven aan drie zijden worden omzoomd door een erfsingel. Aan de kant van de openbare weg zijn de erven meestal transparant begrensd. Een dergelijke erfinrichting heeft als effect dat de erven van buitenaf gezien als landschapselement worden ervaren. In deze specifieke situatie is er echter geen sprake van een intacte erfsingel.

Het plangebied aan de Paardenweg 1 betreft een voormalig agrarisch erf. Voorheen was ter plaatse een agrarisch bedrijf (pluimveehouderij) gevestigd. Deze bedrijfsvoering is gestaakt. Er hebben inmiddels sloopwerkzaamheden plaatsgevonden. Figuren 3 en 4 geven de situatie van het perceel weer, voordat er sloopwerkzaamheden werden uitgevoerd.



figuur 3: huidige situatie van perceel Paardenweg 1 (Bron: Google Streetview)



figuur 4: luchtfoto Paardenweg 1 te Kraggenburg (2021)

2.2 Planvoornemen

2.2.1 Voorgenomen gebruik

Het voornemen is om ter plaatse van de voormalige schuren woonruimten te realiseren. Het inrichtingsplan is opgenomen als bijlage 1. De figuren 5-7 tonen aspecten van de nieuwe inrichting.

De voormalige bedrijfswoning zal dienstdoen als beheerderswoning en kantoor.

In de bestaande situatie was er sprake van vier schuren, zie figuur 4. De eerste schuur vanaf de weg gezien is inmiddels gesloopt. De schuren 3 en 4 (vanaf de weg gezien) worden eveneens gesloopt. In de

tweede schuur, waarvan het geraamte wordt behouden, zullen 16 wooneenheden, een algemeen washok/wachtruimte/sportruimte gerealiseerd worden.

Daarachter worden vier woonunits geplaatst. Deze bestaan uit standaard Werckpost woonunits van twee verdiepingen, in de stijl van agrarische polderschuren (figuur 5). De units zijn niet met elkaar verbonden met een luchtbrug, een tussenlid of iets dergelijks (zie figuur 6). Per gebouw (unit) is er woonruimte voor 32 personen. De bouwhoogte bedraagt 7.575mm en de goothoogte 5.700mm.



figuur 5: aanzien van de nieuwbouw.

Op het terrein zal nieuw groen worden aangeplant, niet alleen aan de perceelrand, maar ook tussen en voor de woonunits. De randen van de percelen worden voorzien van erfsingels (figuur 6), die volgens de voorschriften van de Gemeente Noordoostpolder worden aangelegd.

De parkeerplaats voor langparkeerders wordt voorzien van grasstenen. Zowel aan de voor- als aan de achterzijde zal er een voorziening worden getroffen om afval te deponeren.

Ook worden er mogelijk aan de voorzijde van het perceel bushokjes gemaakt ten behoeve van het verkeer vanaf het perceel naar de werklocaties van de werkmigranten.



figuur 6: artist impression van de terreininrichting.

In figuur 7 is het voorgenomen gebruik van het perceel weergegeven.



figuur 7: situatie Paardenweg 1 in voorgenumen plan. De erfsgingel is hier schematisch aangegeven; de aanleg vindt echter plaats conform de voorschriften van de Gemeente Noordoostpolder.

2.2.2 Nieuwe bestemming

Zoals eerder benoemd past de ontwikkeling voor de huisvesting van 144 arbeidsmigranten niet binnen de huidige bestemming “agrarisch gebied”. Om deze ontwikkeling toe te staan heeft de huidige locatie twee nieuwe bestemmingen verkregen. De volgende twee zijn hieronder te verstaan:

- Wonen - Huisvesting arbeidsmigranten
- Groen – Erfsingel

Deze twee bestemmingen zijn tevens opgenomen in het huidige ontwerpbestemmingsplan “Landelijk gebied, Paardenweg 1 te Kraggenburg”. De volgende regels zijn te verstaan onder iedere bestemming:

Artikel 4 Wonen – Huisvesting arbeidsmigranten

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen - Huisvesting arbeidsmigranten’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bedrijfsmatig aanbieden van huisvesting aan ten hoogste 144 arbeidsmigranten, met dien verstande dat de huisvesting van arbeidsmigranten uitsluitend is toegestaan in logiesgebouwen ter plaatse van de functiaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – logiesgebouwen’;

met daaraan ondergeschikt:

- b. uitsluitend ter plaatse van de functiaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – bedrijfswoning’ een bedrijfswoning ten behoeve van de huisvesting;
- c. recreatie en ontspanningsmogelijkheden ten behoeve van de huisvesting;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterlopen en -partijen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. tuinen, erven en terreinen.

met de daarbij behorende:

- h. gebouwen;
- i. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning;
- j. bouwwerken geen gebouw zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

Op de gronden als bedoeld in lid 4.1 mag bebouwing worden gebouwd ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde functies.

4.2.2 Bouwen van gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen een bouwvlak;
- b. het bebouwingspercentage voor de gronden met functiaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – logiesgebouwen’ mag niet meer bedragen dan 50%;
- c. in logiesgebouwen wordt voor elke te huisvesten persoon minimaal 13,35 m² gebruiksoppervlak gerealiseerd;
- d. in logiesgebouwen heeft ieder te huisvesten persoon een eigen slaapkamer, met dien verstande dat personen die een verhouding met elkaar hebben een kamer mogen delen;
- e. in logiesgebouwen hebben slaapkamers een oppervlakte van minimaal 5,5 m² per persoon;
- f. de maximum goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m)’ op de verbeelding is aangegeven;
- g. de maximum bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ op de verbeelding is aangegeven;
- h. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 1.200 m³;
- i. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen.

4.2.3 Bouwen bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen mag niet meer dan 120 m² bedragen;
- b. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen mogen uitsluitend 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning gebouwd worden;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen mag niet meer dan 3,5 m bedragen, met dien verstande dat die mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van de bedrijfswoning;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning, verminderd met 20%.

4.2.4 Bouwen bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik algemeen

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van logiesgebouwen voor permanente bewoning;
- b. het huisvesten van meer dan 144 arbeidsmigranten;
- c. het gebruik als gronden voor buitenopslag;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 4, lid 1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder dat er voldaan wordt aan de parkeernorm van minimaal 0,75 parkeerplaatsen per te huisvesten persoon.

4.3.2 Strijdig gebruik - voorwaardelijke verplichtingen

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de in lid 4.1 bedoelde gronden en bouwwerken, zonder de aanplant en instandhouding van een erfsingel conform het de in bijlage 1 opgenomen 'inrichtingstekening erfsingel' (inclusief bijbehorend beplantingsplan) ter plaatse van de bestemmingen 'Groen - Erfsingel'.
- b. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de in lid 4.1 bedoelde gronden en bouwwerken, indien binnen drie maanden na ingebruikname niet aangetoond is dat aan de certificering volgens SNF (of daaraan gelijk te stellen) voldaan is.

Artikel 3 Groen – Erfsingel

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Erfsingel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. opgaande afschermdende beplanting;
- b. een bebouwingsvrije onderhoudsstrook;
- c. erfsloten.

met daaraan ondergeschikt:

- d. tuinen, erven en paden;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming als bedoeld in artikel 3 lid 1 mag niet gebouwd worden.

2.2.3 Beeldkwaliteitseisen

Voor de beoogde gebouwen zijn, als onderdeel van de welstandsnota, de volgende beeldkwaliteitseisen van toepassing:

- schuurvormig landelijk karakter;
- eigentijds maar refererend naar oorspronkelijke agrarische schuren uit de Noordoostpolder;
- een eenduidig (hoofd)volume met herkenbaar zadeldak;
- dakkapellen mits het hoofdvolume intact en herkenbaar blijft;
- natuurlijke kleur gebruiken, eigen aan materialen als hout, beton en (rode of bruine) baksteen;
- eventueel plaatmateriaal beperken tot aarde kleuren, donkere grijsinten of zwart.

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden bovenstaande regels onderdeel van de beleidsregel 'uiterlijk bouwwerken'.

2.2.4 Landschappelijk inpassing

Van belang is dat er aandacht wordt besteed aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, waaronder de verkavelingsrichting en de erfsingels. Twee aspecten worden belicht:

1. Er is geen sprake van een toename in verstening in het landelijk gebied.
2. De erfsingel wordt hersteld.

Ad 1. In de praktijk ontstaat er enige extra verharding. In de waterparagraaf is dit verder uitgewerkt; er is geen noodzaak voor compensatie, zie paragraaf 4.4. De bouw mogelijkheden worden ten opzichte van het huidige bebouwingsvlak niet verruimd maar juist beperkt: het bouwvlak is aan de wegzijde kleiner dan het huidige bebouwingsvlak. Verder geldt in de nieuwe situatie een maximaal bebouwingspercentage terwijl in de voorgaande agrarische bestemming 100% van het bebouwingsvlak bebouwd mocht worden (mits 12 m van erfsloot). Verder gaat de maximale bouwhoogte van 11 m naar 8 m (met uitzondering van de bedrijfswoning, daar blijft het 10 m). De beeldbepalende tweede oorspronkelijke schuur (vanaf de weg gezien) wordt (als volume) in stand gehouden. Verder worden de vier nieuwe logiesgebouwen wel is waar hoger dan de eerder aanwezige pluimveestallen maar lager dan de eerder huidige bij recht toegestane maximale bouwhoogte. Ten slotte geldt dat er halfverharding op de parkeerplaatsen wordt toegepast.

Ad 2. In de huidige situatie is het voormalig agrarisch erf begrensd door middel van een erfsingel, waarvan grote delen ontbreken. In de beoogde situatie zal er nieuw groen worden aangeplant om de erfsingel te herstellen. De erfsingel wordt uitgevoerd conform bijlage 1 van de regels.

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 direct na inwerkingtreding van voorliggend 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'.

2.2.5 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) is (zijn) belast met handhaving van het huisreglement dat op de locatie zal gelden. Ook is het beheer aanspreekpunt voor buurtbewoners en hulpdiensten. Overige taken van de beheerder zijn het schoon en leefbaar houden van de huisvestingslocatie. Het terrein is ingericht om de beheersbaarheid en veiligheid te maximaliseren.

Zaken rondom beheer en veiligheid zijn geborgd in de beheerovereenkomst, waarvan de inhoud is afgestemd met de klankbordgroep, en in de anterieure overeenkomst. Deze beide overeenkomsten zijn afgesloten tussen de gemeente Noordoostpolder en de initiatiefnemer. Voor beide documenten geldt dat rekening is gehouden met de aandachtspunten die door de klankbordgroep zijn aangevoerd.

3. Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de definitieve Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. De Rijksoverheid wil dat de belangrijkste economische regio's, woongebieden en werkgebieden goed bereikbaar en leefbaar zijn. Deze doelen staan in de SVIR.

In de SVIR beschrijft het kabinet drie doelen voor de periode tot 2028:

- verbetering concurrentiekracht;
- verbetering bereikbaarheid;
- verbetering leefomgeving, milieu en water.

In de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is opgenomen welke gebieden en hoofdnetwerken van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen. Het plangebied maakt geen deel uit van de ruimtelijke hoofdstructuur in de SVIR. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de ligging van het gebied ten aanzien van NNN/EHS en Natura 2000-gebieden. De SVIR vormt geen belemmering voor de realisering van onderhavig plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Barro zijn regels gesteld die gelden voor het nemen van planologische beslissingen door lagere overheden, voor zover het gaat om ontwikkelingen van nationaal belang. Daarbij gaat het om de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen;
- project mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- Natuurnetwerk Nederland;
- erfgoederen van universele waarden;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen; elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja, mits', een 'ja, voor zover', een 'nee, tenzij', een 'nee, als' of een stringente 'nee' bepaling.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op het bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan.

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd.

Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan sprake zijn als er sprake is van nieuwe bebouwing, waardoor er een groter beslag op de ruimte wordt gelegd. In dit geval wordt, gelet op het feit dat het plan de bestaande bouwvlakken volgt, niet voorzien in stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 onder i van het Bro. Bovendien is hier sprake van (gedeeltelijk) herbestemmen van bestaand vastgoed. Twee markante opstallen (de woning en één van de schuren) blijven intact bij het planinitiatief. Bij herbestemmen krijgt vastgoed door functiewijziging een “nieuw leven”. Herbestemmen van vastgoed is in beginsel Laddervrij, omdat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zodat een laddertoets achterwege kan blijven. Ook als de Ladder niet van toepassing is blijft een motivering noodzakelijk waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze motivering is uitgewerkt in deze toelichting.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks

De Omgevingsvisie FlevolandStraks is vastgesteld op 8 november 2017. De Omgevingsvisie FlevolandStraks geeft de visie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. De visie gaat over de periode tot 2030 en verder. De visie is richtinggevend voor alle andere provinciale beleidsinstrumenten.

De Omgevingsvisie FlevolandStraks heeft drie kernopgaven:

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

De visie omvat geen rechtstreekse elementen die bindend zijn voor gemeentelijke bestemmingsplannen. Uiteindelijk zal de visie haar doorwerking moeten krijgen in onder andere het provinciale omgevingsplan.

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, bedrijfstvormen, 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.

3.2.2 Omgevingsprogramma Provincie Flevoland

Het Omgevingsprogramma is een verdere uitwerking van wat de Provincie belangrijk vindt en wil doen om te zorgen voor een goede leefomgeving.

Hierin staat beschreven wat het te voeren beleid is en welke maatregelen of acties genomen worden om de doelstellingen te kunnen bereiken. Dit kan gaan over bijvoorbeeld de ontwikkeling, het gebruik en beheer van onder andere wegen, natuur en bodem: de ‘fysieke leefomgeving’.

Voor het voorgenomen plan is met name paragraaf 1.2.1.1 ‘Vrijkomende agrarische erven’ van belang. Door ruimte te bieden voor invulling van vrijkomende agrarische bebouwing wil de provincie de unieke structuur van Flevoland behouden. Voor de landschappelijke inpassing geeft het omgevingsprogramma aan dat de provincie van gemeenten verwacht dat zij bij de besluitvorming over nieuwe ontwikkelingen expliciet rekening houden met zowel de cultuurhistorische en landschappelijke kern- als basiskwaliteiten.

In het Omgevingsprogramma heeft de provincie in artikel 1.3 'Instrumenten' onder meer het volgende geformuleerd:

7. Nieuwe niet-agrarische functies mogen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het gebied niet aantasten. Ook moet rekening gehouden worden met de landschappelijke en cultuurhistorische basiskwaliteiten. Vestiging in het buitengebied van activiteiten die thuishoren op een bedrijventerrein of in een woonkern is in principe niet toegestaan. Milieuhygiënisch, landschappelijk en verkeerstechnisch ongewenste effecten moeten worden voorkomen. Om gewenste integrale ontwikkelingen met wonen, recreatie en bedrijvigheid als economische dragers in een gebied mogelijk te maken kan op experimentele basis het planologische regime voor dat gebied worden verruimd. Voorwaarde is dan wel dat in een ruimtelijk ontwerp een integrale kwaliteitsimpuls voor het gebied wordt aangetoond.

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. Voor de gewenste ontwikkeling van grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten is het beleidskader van het Omgevingsprogramma echter mogelijk te beperkend. Om die reden is het experimentenkader (zie ook paragraaf 3.3.3) opgesteld. Aan het experimentenkader zijn voorwaarden verbonden, die in deze Toelichting ter sprake komen en zijn uitgewerkt.

3.2.3 Beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008

De beleidsregel is op 17 juni 2008 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Met deze beleidsregel verschaffen Gedeputeerde Staten inzicht in het beleid ten aanzien van kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied. Voor de ontwikkelingen, die onder het bereik van deze beleidsregel vallen, is veelal een specifiek ruimtelijk besluit (uitwerking, wijziging, herziening of vrijstelling/ontheffing van het vigerende bestemmingsplan) nodig. Doel van deze beleidsregel is helderheid te geven over de kaders die de provincie hanteert, zodat op voorhand duidelijk is bij welke ontwikkelingen verwacht mag worden dat de provincie ingrijpt. De in deze beleidsregel opgenomen criteria geven aan wanneer sprake is van provinciale belangen, die met het oog op een goede ruimtelijke ordening ingrijpen in gemeentelijke bestemmingsplannen en projectbesluiten door Gedeputeerde Staten noodzakelijk maken. De beleidsregel heeft hoofdzakelijk betrekking op de (voormalige) agrarische bouwpercelen in het landelijke gebied van Flevoland, met uitzondering van (voormalige) agrarische bouwpercelen binnen de (te ontwikkelen) Ecologische Hoofd Structuur. De uitgangspunten uit de beleidsregel hebben betrekking op:

- Geen belemmering voor bestaande functies. Niet-agrarische en/of agrarisch aanverwante activiteiten op (voormalige) agrarische bouwpercelen zijn mogelijk, tenzij belemmeringen en hinder ontstaan voor het functioneren van de naastgelegen (agrarische) bedrijven en/of activiteiten, zoals wonen en recreëren.
- Voorkomen van verstedelijking landelijk gebied. Niet-agrarische en/of agrarisch aanverwante activiteiten op (voormalige) agrarische bouwpercelen zijn mogelijk, mits deze activiteiten in opzet en ontwikkelingsperspectief kleinschalig van karakter zijn en blijven. In de beleidsregels zijn indicaties voor de mate van kleinschaligheid weergegeven.
- Landschappelijke inpassing. Ontwikkeling van niet-agrarische en/of agrarisch aanverwante activiteiten is mogelijk, tenzij de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten worden aangetast.
- Verkeerskundige inpassing. De ontwikkeling van niet agrarische en/of agrarisch aanverwante activiteiten op (voormalige) agrarische bouwpercelen is mogelijk, tenzij dit leidt tot knelpunten of onveilige situaties in de verkeersafwikkeling.

In hoofdstuk 4 zijn de diverse van toepassing zijnde aspecten onderzocht en uitgewerkt.

Op 18 december 2018 heeft Gedeputeerde Staten besloten tot een wijziging van de Beleidsregel. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de verankering van het beleid ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten in de Noordoostpolder. Met name zijn wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van het begrip "groepsaccommodatie" en de tijdelijkheid van de huisvesting. Bij het provinciale advies (bijlage 8) is rekening gehouden met zowel de oorspronkelijke beleidsregel als de wijzigingen daarop.

Met bovenstaande provinciale beleidsuitgangspunten wordt in het voorgenomen plan rekening gehouden. In het vooroverleg tussen provincie en gemeente heeft de provincie aangegeven akkoord te gaan met het planvoornemen (bijlage 8).

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025

De structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie. Zij beschrijft de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten en kijkt daarbij vooruit naar 2025. De visie heeft als doel verschillende belangen, zoals voor het landschap, de kernen en de gemeenschap, zorgvuldig af te wegen en hieruit een integrale ontwikkelingsrichting te bepalen tot 2025.

In het kader van de structuurvisie ligt het perceel in het zogenaamde recreatief ontwikkelingsgebied. Binnen dit gebied zijn ontwikkelingen wenselijk die de beleefbaarheid van de omgeving stimuleren. Hierbij is de landschappelijke inpassing van plannen van extra belang. Voor de inpassing is een eenvoudige en authentiek-ogende uitstraling gewenst.

3.3.2 Beleid arbeidsmigranten Noordoostpolder

Op 13 november 2012 heeft de gemeenteraad het gemeentelijk beleidskader voor de huisvesting van arbeidsmigranten vastgesteld. Voor Gemeente Noordoostpolder zijn arbeidsmigranten van economisch belang. Dit blijkt uit gegevens van de provincie: een tiende 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.

Gemeente Noordoostpolder koos voor een uitbreiding van het glastuinbouwgebied. In de glastuinbouw werken veel migranten, dus betekent een uitbreiding van glastuinbouw ook een toename van de hoeveelheid arbeidsmigranten. Arbeidsmigranten verdienen een plek in de samenleving, daarom vindt de gemeente het belangrijk dat arbeidsmigranten goed kunnen wonen, leven en werken in de Noordoostpolder. De grondhouding is dan ook "Arbeidsmigranten zijn welkom in Noordoostpolder".

De gemeente hecht waarde aan een kwalitatief goede huisvesting van arbeidsmigranten. Hiervoor zijn randvoorwaarden opgenomen waarbinnen een locatie ontwikkeld moet worden. Bij huisvesting van twintig 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.

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.

Het voorgenomen plan betreft de realisatie van logiesgebouwen voor maximaal 144 arbeidsmigranten in het buitengebied van Kraggenburg. Hierdoor zijn de beleidsregels voor het buitengebied van toepassing.

3.3.3 Experimentenkader Extra woningen op erven Gemeente Noordoostpolder

In 2016 heeft de Gemeente Noordoostpolder een experimentenkader opgesteld. Dit kader is in 2017 geaccordeerd door Gedeputeerde Staten. De hoofddoelstelling van het experimentenkader is aangeven hoe extra wonen op erven mogelijk is en kan bijdragen aan de vitaliteit van het landelijk gebied. De reden voor het opstellen van het kader is het jaarlijks vrijkomen van circa 20-30 agrarische erven door schaalvergroting. Deze erven hebben een nieuwe economische drager nodig om de oorspronkelijke kwaliteit te behouden.

Het experimentenkader zal de vitaliteit van het platteland vergroten door op vrijkomende erven extra mogelijkheden voor woningen te bieden, rekening houdend met het behoud van het unieke landschap en waarden van het landelijk gebied. Van toepassing zijn de volgende voorwaarden:

- Versterking vitaliteit. Een strikte scheiding van functies vanuit het verleden past hier niet meer bij.
- Verbetering kwaliteit. Afzonderlijke transformaties van erven vinden plaats als rekenschap wordt gegeven aan de (cultuurhistorische) waarden. Feitelijk biedt het kansen voor kwaliteitsverbetering door:
 - Het stimuleren van het behoud van de oorspronkelijke bebouwing.
 - Het slopen van niet oorspronkelijke bebouwing.
- Respecteren van bestaande situatie en functies.
- Bescherming van natuurlijke waarden. Dit heeft betrekking op het behoud en versterken van natuurgebieden.

Daarnaast wordt tevens een bijdrage geleverd aan provinciale opgaven, zie paragraaf 3.2.

3.3.4 Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten landelijk gebied Noordoostpolder 2018

De beleidsregel Huisvesting arbeidsmigranten landelijk gebied Noordoostpolder 2018 (hierna: Beleidsregel) is het afwegingskader voor het realiseren van migrantenhuisvesting in het buitengebied. In de beleidsregel wordt onderscheid gemaakt in vier categorieën van huisvesting:

- Categorie 0: huisvesting maximaal twintig voor maximaal twaalf weken aaneengesloten;
- Categorie 1: huisvesting maximaal twintig arbeidsmigranten;
- Categorie 2: huisvesting voor 21 tot en met 150 arbeidsmigranten;
- Categorie 3: huisvesting voor 151 tot en met 300 arbeidsmigranten.

Zoals in hoofdstuk 1 aangegeven zou het plan in eerste instantie uit twee fasen bestaan om rekening te houden met de omgeving (geleidelijke opschaling). In overleg met de gemeente is deze aanpak veranderd en direct voor 144 arbeidsmigranten gekozen gezien de uitgebreide en zorgvuldige voorbereidingsperiode met zowel de gemeente als de buurtbewoners, en de duur daarvan. Samen met de gemeente en de buurtbewoners is er dan ook een intensief klankbordgroep-proces geweest waarbij de zorgen en opmerkingen verwerkt zijn in dit plan. Alle aandachtspunten van de klankbordgroep zijn geadresseerd in deze toelichting, de anterieure overeenkomst en / of de beheerovereenkomst. Onderdeel hiervan is een monitoringtraject, op basis waarvan initiatiefnemer en betrokkenen ook na realisatie van het plan in overleg blijven en zo nodig verbeteringen kunnen doorvoeren.

In artikel 4 van de Beleidsregel zijn de algemene toetsingscriteria weergegeven waaraan voldaan moet worden. In artikel 7 staan de aanvullende toetsingscriteria voor huisvestingscategorie 2. Hieronder (tabel 1) is aangegeven hoe aan de betreffende toetsingscriteria is voldaan.

tabel 1: toetsing aan beleidskader.

artikel	Criteria	Toets
4a	Huisvesting in gebouwen	Huisvesting gaat plaatsvinden in deels bestaande en deels in nieuw te realiseren gebouwen.
4b	De huisvesting vindt plaats in logiesgebouwen, niet in losse units of stacaravans	Voor de huisvesting worden in nieuwe bebouwing logiesgebouwen met 8 appartementen met eigen slaapkamers gerealiseerd.
4c	Er is voldoende leefruimte met voldoende privacy voor de bewoners waarbij wordt uitgegaan van een gebruiksoppervlak (GO) van minimaal 12m ² per bewoner	Het gebruiksoppervlak (GO) per inwoner bedraagt 13,35 m ² . Aan het criterium wordt voldaan.
4d	Parkeren op erf	Op het erf is voldoende parkeergelegenheid, zie figuur 5.
4e	Geen belemmering omliggende erven	Dit punt wordt getoetst in paragraaf 4.2, 4.7, 4.11 en 4.12 m.b.t. de effecten op de leefomgeving, waaronder de bedrijven en milieuzonering.
4f	Wijze van ontsluiting en verkeersafwikkeling	Ontsluiting verloopt via de bestaande centrale in- en uitrit van het erf op Paardenweg 1. Zie paragraaf 4.6.
4g	1,5 parkeerplaatsen per twee te huisvesten arbeidsmigranten	Op het erf zal voldoende parkeerruimte voor 144 arbeidsmigranten zijn. Daarbij wordt voldaan aan de

		norm van minimaal 113 parkeerplekken. Zie paragraaf 4.6.
4h	Verkeersveiligheid binnen en buiten het terrein	Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 4.6 Verkeer en parkeren. In de beheersovereenkomst is geregeld dat er monitoring zal plaatsvinden.
4i	Wijze waarop brandveiligheid is geborgd	Het pand is voorzien van een brandblusser, blusdeken, CO-melder en een rookmelder.
7a	Maximaal 15 locaties huisvestingscategorie 2 binnen NOP	Er zijn momenteel 2 categorie 2 huisvestingslocaties binnen de gemeente Noordoostpolder geregeld in een bestemmingsplan. Voor nog één loopt de aanvraag nog. Het voorliggende plan past binnen het gestelde aantal van 15.
7b	Huisvesting op solitair erf in landelijk gebied	Paardenweg 1 is in landelijk gebied gesitueerd en betreft een solitair erf.
7c	Huisvesting vindt plaats in logiesgebouwen, indien mogelijk in bestaande bebouwing	In verband met het niet-oorspronkelijke erf en de slechte staat van de opstallen worden ten dele nieuwe logiesgebouwen gerealiseerd.
7d	Binnen 750m van bestaande cat. 2 of 3, geen nieuwe cat. 2 huisvesting	Wordt aan voldaan.
7e	Binnen 400m van bestaande cat. 1, geen nieuwe cat. 2 huisvesting	Wordt aan voldaan.
7f	Geen andere bedrijfsmatige activiteiten vinden plaats op het erf	Met het plan verdwijnt een erf waar intensieve veehouderij is toegestaan. Ook de aanwezige mestsilo wordt verwijderd, zodat aan deze voorwaarde wordt voldaan.
7g	Uit het inrichtingsplan blijkt een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	Zie Bijlage 1 van de regels. Tevens zijn beeldkwaliteitseisen van toepassing (zie paragraaf 2.2).
7h	Er is een gemeenschappelijke recreatieruimte voor sport en spel	In het eerste gebouw achter de beheerderswoning wordt een ruimte ingericht als een algemeen washok/wachtruimte/sportruimte. Zie Bijlage 1.
7i1	Vooraf de procedure overlegt aanvrager met gemeente over riolering	Wordt aan voldaan. Met de Gemeente is afgesproken dat het huishoudelijk afvalwater op de persleiding van RTK wordt geloosd.
7i2	Vooraf de procedure wordt een exploitatieovereenkomst gesloten	Wordt afgesloten met de gemeente als het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd wordt.
7i3	Vooraf de procedure informeert aanvrager omwonenden schriftelijk	In september 2022 zijn de omwonenden geïnformeerd en geconsulteerd. Deze eerste bijeenkomst is te bezien als de start van een dialoog met de omgeving. De bijeenkomst is onder gespreksbegeleiding opgepakt en er is een klankbordgroep opgericht. Vanaf dat moment is er met de buurt toegewerkt naar het eindbeeld.
7i4	Vooraf de procedure wordt advies klankbordgroep gevraagd	Naar aanleiding van de bijeenkomst in de eerste helft van 2023 een klankbordgroep in het leven geroepen. Zie paragraaf 5.1.
7j	Huisvesting voldoet aan actuele criteria Stichting Normering Flexwonen (SNF)	Wordt aan voldaan. Binnen 3 maanden na ingebruikname zal de certificatie in het kader van de SNF naar de gemeente worden gestuurd. Dit is geregeld in de regels.

3.3.5 Parapluplan parkeren

Het bestemmingsplan Parapluplan Parkeren van Gemeente Noordoostpolder is op 9 juli 2019 vastgesteld. Het parapluplan regelt het toetsingskader voor parkeren. Uitgangspunt is dat een vergunning alleen kan worden afgegeven bij voldoende parkeergelegenheid.

De toetsingscriteria voor parkeren zijn nader vastgesteld in de beleidsregel Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016 (buitengebied). In de beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten landelijk gebied Noordoostpolder 2018 is een strengere parkeernorm voor huisvesting van arbeidsmigranten opgenomen. Beide normen zijn in tabel 2 verwerkt.

tabel 2: parkeernormen Paardenweg 1.

Kader	Hoofdfunctie	Functie	Eenheid	Aantal/ eenheid
Nota parkeernormen	Wonen	Kamerverhuur, zelfstandig	Kamer	0,7
Beleidsregel	Wonen	Huisvesting arbeidsmigranten	2 Arbeidsmigranten	1,5

4. Milieu- en omgevingseffecten

4.1 Mer-beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Tevens is op grond van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer een plan m.e.r.-plichtig als in verband met dit plan een passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van artikel 2.8, eerste lid van de Wet natuurbescherming.

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 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 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 milieueffectrapport, dient het bevoegd gezag op grond van artikel 7.19 een expliciet besluit te nemen. Dit besluit dient uiterlijk op het moment van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan genomen te zijn.

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 c: de aanleg, wijziging of uitbreiding van vakantie dorpen 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 dit plan worden logiesgebouwen voor de huisvesting van maximaal 144 arbeidsmigranten mogelijk gemaakt.

Er kan 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 hoofdstuk 4 van deze toelichting. 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 144 arbeidsmigranten en bijbehorende voorzieningen mogelijk. De bebouwingsmogelijkheden nemen bij het voorgenomen plan vergeleken met de bestaande situatie niet toe.

Plaats van het project

De locatie van het project beperkt zicht tot het voormalige agrarische bedrijfsperceel van circa 10.440 m², dat in het landelijk gebied van de Noordoostpolder is gelegen. De locatie ligt aan een buitenweg op ongeveer 300 meter van de provinciale weg N352 (Kraggenburgerweg). Gezien de ligging aan deze weg, is de locatie goed ontsloten voor autoverkeer. De afstand tot Natura 2000-gebieden is ruim 2,9 km. Ook andere gevoelige gebieden als het Natuurnetwerk Nederland, stiltegebieden, grondwater-beschermingsgebieden 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 bouw materiaal. 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 nabij gevoelige gebieden. Uit de toelichting in paragraaf 4.10 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 Geluid

De Paardenweg is een weg waar, ter hoogte van het plan, een maximumsnelheid geldt van 60 km/h. Naast verkeerslawaaï zijn er geen geluidmakende activiteiten in de omgeving die relevant zijn voor het plangebied. De woonunits die het plan toelaat worden geen van allen dichtbij de geluidsbron geplaatst dan de huidige bebouwing.

Aanvullend is een geluidsonderzoek uitgevoerd door Equipe Adviseurs B.V. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 3. In het onderzoek is het volgende geconcludeerd:

- De berekende geluidbelasting bedraagt ten hoogste 42 dB Lden inclusief aftrek en voldoet daarmee aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden.

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

4.3 Bodem

De milieuhygiënische situatie van het perceel is door middel van een verkennend bodemonderzoek in kaart gebracht (Bijlage 2). In de bovengrond zijn hooguit van enkele stoffen lichte verhogingen aangetoond. Het betreft nikkel en zink. Zowel in de ondergrond als in het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen. Hierdoor staat de bodemkwaliteit het bouwen van woonruimte voor arbeidsmigranten niet in de weg.

Voor het overige vinden in zowel de bestaande als nieuwe situatie geen bodembedreigende activiteiten plaats.

4.4 Waterparagraaf

4.4.1 Inleiding

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijnde water-huishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de planuitwerking.

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterschapsbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterschapsbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. In dit geval is actieve betrokkenheid van Waterschap Zuiderzeeland nodig. Op basis van inhoudelijke beoordeling is op dit moment de korte procedure in het kader van de watertoets aan de orde.

4.4.2 Wet- en regelgeving en beleid

De belangrijkste wet- en regelgeving en beleid op het gebied van water is hier opgenomen.

KRW

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is in 2000 ingevoerd en heeft als doelstelling het bereiken van een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlakte-waterlichamen en het beschermen en herstellen van alle grondwaterlichamen (verbinding infiltratie- en kweelgebieden). Door de inrichting van watergangen af te stemmen op de ecologie kan de ecologische toestand verbeterd worden. De KRW heeft het streven om emissies naar oppervlakte- en grondwater terug te dringen. Daarnaast zal de onttrekking van grondwater in evenwicht worden gebracht met de aanvulling van het grondwater.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. Een andere aanpak in het licht van verwachte ontwikkelingen inzake zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling is noodzakelijk. De adviezen van de commissie staan in het rapport Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} 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 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd: vasthouden, bergen en afvoeren schoonhouden, scheiden en zuiveren

Waterwet

De Waterwet is op 22 december 2009 in werking getreden. Deze Waterwet bestaat uit een achttal wetten die zijn samengevoegd tot één wet. De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. De verantwoordelijkheden in het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer van Rijk, Provincie, Waterschappen en Gemeenten zijn in de Waterwet helderder vastgelegd. De voornaamste veranderingen zijn de invoering van de watervergunning en een verbeterde doorwerking van water in andere beleidsterreinen, met name het ruimtelijke domein.

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

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

Nationaal Water Programma

Het Nationaal Water Programma bestaat uit het landelijke en regionale waterbeleid, vastgesteld op basis van de waterwet en de Wet ruimtelijke Ordening. In het plan zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en -beheer beschreven voor de periode 2022-2027. Het programma richt zich op schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Het programma geeft invulling aan de Europese richtlijnen waaronder de KRW, Richtlijn overstromingsrisico, de Kaderrichtlijn Mariene Strategie en de EU-richtlijn Marine Spatial Planning. Het programma geldt als structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten.

Watervisie en waterbeheerprogramma Waterschap Zuiderzeeland

De watervisie verbindt waterthema's en maatschappelijke opgaven. Voor een gezonde en duurzame ontwikkeling van het gebied is het nodig om het natuurlijke systeem (bodem en water) en de ruimtelijke en economische ontwikkelingen met elkaar te verbinden in een gezamenlijke aanpak. Niet met maakbaarheid als vertrekpunt, maar toekomstbestendigheid.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 bevat de strategische en tactische doelen voor de komende planperiode en beschrijft op hoofdlijnen welke maatregelen het waterschap neemt om deze doelen te behalen. Het beheergebied wordt waterrobuust en klimaatbestendig ingericht. Investerings in het watersysteem zorgt dat er ook in de toekomst voldoende water is bij langdurige droogte én voldoende bescherming bij hoogwater.

4.4.3 Thema waterveiligheid

Het plan ligt niet buitendijks of in een beschermingszone van een waterkering.

4.4.4 Thema voldoende water

4.4.4.1 Wateroverlast

Streefbeeld

Het streefbeeld van het Waterschap Zuiderzeeland is dat het watersysteem, zowel in landelijk als in stedelijk gebied, op orde is en dat het hele beheergebied voldoet aan de vastgestelde normen.

Uitgangspunt wateroverlast

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. De planontwikkeling is gelegen in een watersysteem dat op basis van de toetsing in 2012 voldoet aan de normering voor wateroverlast. Een dergelijk systeem kan het water verwerken tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Het verharden van grond met bebouwing of bestrating leidt tot een versnelling van de afvoer van neerslag naar het watersysteem. Waar het verharde oppervlak als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling toeneemt, dienen compenserende maatregelen te worden genomen om piekafvoeren te verwerken. Afwenteling op omliggende gebieden wordt voorkomen en de bergingsruimte in het watersysteem blijft behouden.

De beleidsregel 'Compensatie toename verhard oppervlak en versnelde afvoer' is begin 2013 door het waterschap vastgesteld. Vanaf het moment van vaststelling van de beleidsregel is de situatie van het beheergebied op dat moment het referentiekader geworden, oftewel de nulsituatie. De compensatieplicht geldt zodanig voor de netto toename van het verhard oppervlak voor een bouwvlak sinds begin 2013.

Het afvloeiend hemelwater zal van de parkeerplaatsen deels afvloeien naar de sloot die langs de kavel ligt en deels infiltreren in de bodem ter plaatse van de groenvoorzieningen. Het afvloeiend hemelwater van de gebouwen zal hoofdzakelijk afvloeien naar de naastgelegen groenstrook en infiltreren in de bodem. 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. Er is geen sprake van uitlopende bouwmaterialen.

Binnen het plangebied is sprake van een beperkte toename in verhard oppervlak. Deze toename bedraagt minder dan 2.500 m² (in landelijk gebied). Daarom is geen compensatie noodzakelijk voor dit plan. De bebouwde en verharde oppervlakken bedragen (bijlage 4):

Huidige situatie:

Bestrating: 1.044 m²

Gebouwen: 2.775 m²

Totaal: 3.819 m²

Toekomstige situatie:

Bestrating: 3.123 m²

Gebouwen: 1.705 m²

Grasbetontegels: 1.716 m²

Totaal: 6.544 m²

Grasbetontegels zijn te bezien als een wegverharding met een infiltratievoorziening. Wanneer ze aangelegd worden conform de beleidsregels van het waterschap¹ telt het oppervlak slechts voor de helft mee aan de toename in verharding. Het gevolg hiervan is dat de toename in verhard oppervlak na de planrealisatie 1.867 m² bedraagt, waarmee de toename ruim onder het criterium voor landelijk gebied blijft.

In aanvulling hierop overweegt de initiatiefnemer om het plein aan te leggen met stenen met extra grote voegen ertussen. Hierdoor neemt ook de bodeminfiltratie toe. Het oppervlak van het plein bedraagt ca. 1.200 m².

Geconcludeerd wordt dat er weliswaar een toename in het verhard oppervlak optreedt ten gevolge van het planinitiatief, maar dat er geen compenserende maatregelen noodzakelijk zijn. Deze conclusie wordt bevestigd door het waterschap Zuiderzeeland.

4.4.5 Thema schoon water

4.4.5.1 Goede oppervlaktewaterkwaliteit

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.

Uitgangspunten

In het ontwerp van het watersysteem wordt uitgegaan van het principe 'schoon houden, scheiden, zuiveren'. Verontreinigingen worden voorkomen of aangepakt bij de bron.

Het oppervlaktewater in en nabij het plangebied voert af richting kwetsbaar water.

¹ Waterschap Zuiderzeeland, 20-02-2023. Waterdoorlatende verharding in relatie tot Beleidsregel toename verharding en versnelde afvoer, versie 1.0.

Randvoorwaarde(n)

Conform de Waterwet (Ww) is het verboden om zonder vergunning afvalstoffen, verontreinigende of schadelijke stoffen in welke vorm dan ook te brengen in oppervlaktewateren. Schoon regenwater mag zonder waterstaatswerk direct geloosd worden op oppervlaktewater. Indien hiervoor een voorziening zoals een drain of buis wordt aangebracht is hiervoor een vergunning nodig.

Uitlogende materialen

Lozingen op oppervlaktewater als gevolg van uitlogende materialen verwerkt in bouwwerken (bijvoorbeeld zinken of koperen daken) zijn meldingsplichtig. Voor lozingen in kwetsbaar water van alle typen oppervlakken gemaakt van uitlogende materialen worden voorwaarden gesteld door het waterschap.

4.4.5.2 Goed omgaan met afvalwater**Streefbeeld**

Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het oppervlaktewater doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de regulering of behandeling van afvalwater dat zoveel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan.

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. Afstromend regenwater van vervuilde oppervlakken wordt gezuiverd.

Verontreiniging van het oppervlaktewater door afvalwater (huishoudelijk afvalwater, vervuild hemelwater en bedrijfsafvalwater) wordt voorkomen. De lozingsroute van huishoudelijk afvalwater is als volgt: afvoer via de bestaande gemeentelijke riolering in de Kraggenburgerweg. De Gemeente Noordoostpolder heeft vastgesteld dat dit mogelijk is na inregeling van het bestaande rioleringsstelsel door middel van RTC (RealTimeControl). De afspraken hierover zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Onder schone hemelwaterafvoer wordt verstaan:

- Hemelwater van verhardingen met een verkeersintensiteit < 1000 vervoersbewegingen per etmaal.
- Hemelwater vanaf parkeerplaatsen met < 50 plaatsen.

De hemelwaterafvoer die niet voldoet aan de criteria voor schone hemelwaterafvoer wordt gekwalificeerd als verontreinigd. In het plan zijn circa 110 parkeerplaatsen voorzien. Om die reden wordt het hemelwater afkomstig van de parkeerplaatsen afgevoerd via een bodempassage en/of slibafscheider of een vergelijkbare voorziening.

4.5 Lucht

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen gelden als kwaliteitsnorm. Dat wil zeggen, dat voor het waarborgen van een gezonde leefomgeving ter plaatse van woningen en op plaatsen waar mensen verblijven, moet worden voldaan aan de gestelde normen. In Nederland zijn met name gehalten fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) bepalend voor de luchtkwaliteit. Over het algemeen zijn de gehalten aan andere stoffen waarvoor kwaliteitsnormen gelden zodanig laag dat die nooit leiden tot problemen.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2025) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijnstof concentratie (PM_{10}) van kleiner dan $18 \mu g/m^3$ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2) van kleiner dan $10 \mu g/m^3$. De norm voor beide stoffen ligt op $40 \mu g/m^3$ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). In de huidige situatie is dus sprake van een goede luchtkwaliteit.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (hierna: NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het plan zal uitstoot van NO₂ en PM₁₀ worden veroorzaakt door verkeer van en naar het perceel. Om te bepalen of deze uitstoot leidt tot een relevante bijdrage is met behulp van de NIBM-tool een berekening gemaakt voor de bijdrage van het verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit.

In de berekening is uitgegaan van gemiddeld 340 voertuigbewegingen op een dag, waarvan 2% bewegingen met een vrachtwagen. De resultaten van de berekening zijn weergegeven in Figuur 8.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		340
Aandeel vrachtverkeer		2%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,53
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

figuur 8: berekening NIBM-tool.

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de bijdragen van het verkeer NIBM is. Daarbij is worst-case gerekend met het totale verkeer van de inrichting en niet met het verschil ten opzichte van de bestaande situatie. Hierdoor is voldoende duidelijk gemaakt dat het plan geen negatieve invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat wordt voldaan aan de gestelde kwaliteitsnormen in de Wet milieubeheer.

4.6 Verkeer en parkeren

Voor het bepalen van de rittenberekening is gekozen voor een maatwerk benadering, aangezien de CROW ASVV 2021 publicatie geen goede getallen geeft voor tijdelijke units voor 144 personen. Het onderzoek is door Goudappel uitgevoerd (bijlage 11). De belangrijkste resultaten zijn:

- De verkeersgeneratie neemt op een gemiddelde werkdag als gevolg van de ontwikkeling toe met circa 340 mvt/ etmaal (mvt = motorvoertuigbewegingen). Het betreft respectievelijk circa 30 motorvoertuigen in de drukste ochtendspits en circa 40 motorvoertuigen in de drukste avondspits.
- De verkeersgeneratie verdeelt zich over de wegvakken in de omgeving. Een reële verdeling is 50%-50% op de Paardenweg en 48%-52% op de Kraggenburgerweg (N352).
- Als gevolg van de ontwikkeling zal sprake zijn van 6 tot maximaal 24 extra linksaf verkeersbewegingen op de Kraggenburgerweg. Verkeerskundig betreft dit een (zeer) geringe toename, die in de praktijk nauwelijks waarneembaar is. Uit een analyse naar de kwaliteit van de verkeersafwikkeling blijkt dat de verliestijd als gevolg van het linksafslaande verkeer beperkt is. Op basis hiervan is geconcludeerd dat er in de toekomstige situatie, ook met een worstcase verkeersbelasting, op het voorrangskruispunt sprake is van een goede verkeersafwikkeling.

De toename in het aantal verkeersbewegingen zal derhalve geen onevenredig grote verkeersbelasting veroorzaken op de omgeving.

Op de Paardenweg is sprake van een relatief smal wegprofiel. Daarom is in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat een bermverharding zal worden aangelegd om berm schade te voorkomen. Verder heeft de initiatiefnemer toegezegd om een monitoring uit te voeren van de verkeersbelasting voor en na realisatie van de ontwikkeling. Hiermee kan de initiatiefnemer de gemeente en de klankbordgroep ook na realisatie informeren over mogelijke aandachtspunten. Afhankelijk van de uitkomsten kunnen zo nodig aanvullende maatregelen worden genomen. Dit is vastgelegd in de beheerovereenkomst.

Het benodigde aantal parkeerplaatsen is berekend aan de hand van de parkeernormen (tabel 2). Uit de berekening in tabel 3 blijkt dat er 108 parkeerplaatsen nodig zijn. Deze worden op eigen terrein gerealiseerd.

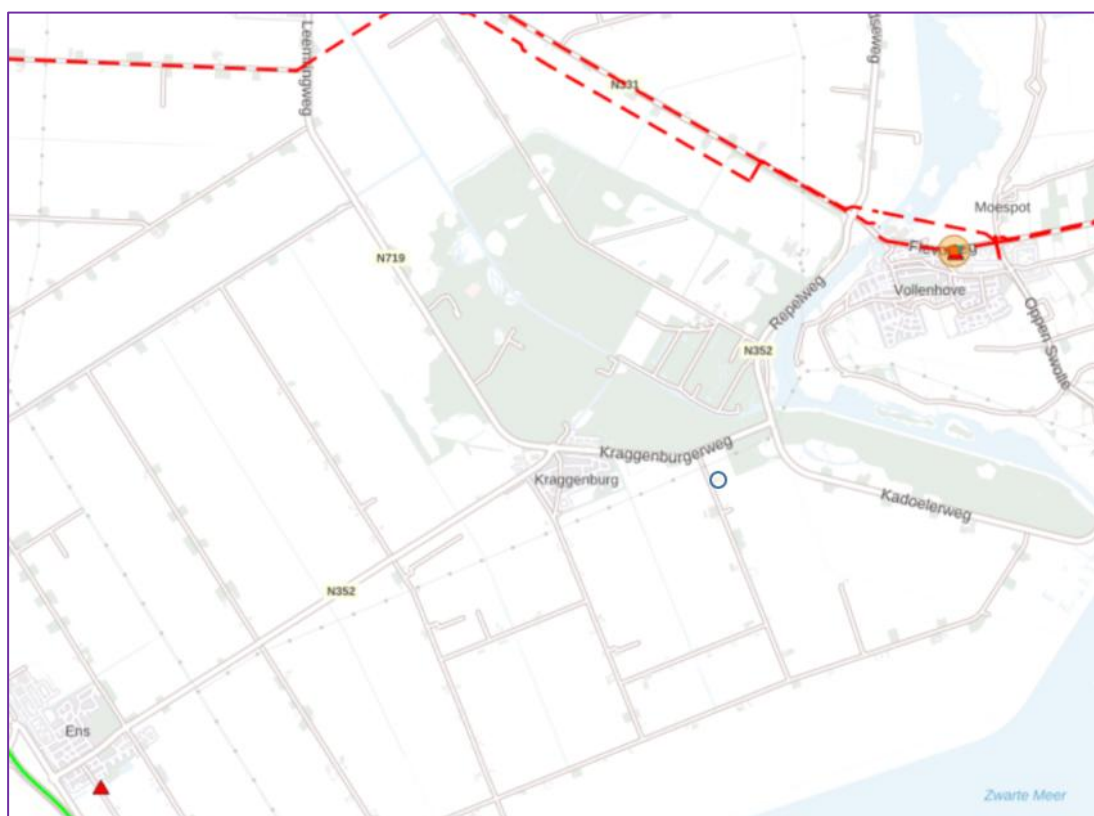
tabel 3: parkeerberekening Paardenweg 1.

Hoofdfunctie	Functie	Parkeernorm	Aantal migranten	Aantal parkeerplaatsen
Wonen	Huisvesting arbeidsmigranten	1,5 per 2 arbeidsmigranten	144	108

4.7 Externe veiligheid

Als een incident kan leiden tot mogelijke slachtoffers buiten de entiteit waar het incident plaatsvindt, dient rekening te worden gehouden met externe veiligheid. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicokaart.nl toont risicosituaties die kunnen leiden tot rampen en crises. Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn die invloed hebben op het plangebied (Figuur 9). Ook ligt het plangebied niet in het invloedsgebied van risicobronnen die op grotere afstand liggen. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.



figuur 9: ligging plangebied ten opzichte van inrichtingen met gevaarlijke stoffen & gevaarlijke transportlijnen.

Het plan zelf heeft geen betrekking op activiteiten met gevolgen voor de externe veiligheid.

4.8 Archeologie

Op 1 oktober 2018 heeft de gemeenteraad van Gemeente Noordoostpolder de Archeologische basis- en beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze kaart is het toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

Op de kaart valt het plangebied volledig onder beleidscategorie WA-5. In figuur 10 is de ligging van het plangebied op de Archeologische basis- en beleidsadvieskaart weergegeven.



figuur 10: ligging plangebied op de archeologische basis- en beleidsadvieskaart.

Voor beleidscategorie WA-5 dient bij ingrepen op een oppervlakte groter dan 2.500 m², waarbij de verstoring dieper plaatsvindt dan 50 cm beneden maaiveld, archeologisch onderzoek plaats te vinden. In vooroverleg met de Gemeente is aangegeven dat afstemming met een vakspecialist bij de gemeente wenselijk is. De dubbelbestemming Archeologische verwachtingswaarde 5 (WA-5) wordt opgenomen in het plan.

4.9 Natuur

4.9.1 Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming staan beschermingsregels voor de Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Zowel soortenbescherming als gebiedsbescherming zijn in de Wet natuurbescherming geregeld.

De Wet natuurbescherming geeft uitvoering aan de verplichtingen van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De gebieden die in het kader van de Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijn zijn vastgesteld zijn de zogenaamde Natura 2000-gebieden.

4.9.2 Flora en fauna

Het plan voorziet niet in ingrepen die gevolgen hebben voor flora- en fauna. De bestaande houtsingels blijven in stand en worden daar waar nodig hersteld. Op de plaats waar de woonunits worden gerealiseerd, stonden in het verleden schuren. Ter plaatse van de nieuw te realiseren verhardingen bevindt zich nu intensief gemaaid gras. Dit is te zien in figuur 4.

In augustus / september 2022 is een quickscan flora- en fauna uitgevoerd. Deze is als bijlage 5 toegevoegd. Geconcludeerd is dat de werkzaamheden ter realisatie van het planvoornemen geen negatieve invloed hebben op (zwaar) beschermde soorten.

Hierop bestaat mogelijk één uitzondering: de aanwezigheid van de bunzing en de wezel kan niet uitgesloten worden. Volledige zekerheid kan worden verkregen door het uitvoeren van nader onderzoek met behulp van camera's; dit onderzoek bestrijkt meerdere maanden. Vanwege deze lange onderzoeksperiode is een alternatieve route gekozen. Die heeft bestaan uit het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wnb, in combinatie met het op voorhand nemen van mitigerende maatregelen. De initiatiefnemer heeft aangegeven bereid te zijn om een dergelijke maatregel (bijvoorbeeld de aanleg van een houtwal of natuurvriendelijke oever) te nemen, ondanks dat de aanwezigheid van de bunzing en de wezel nog niet bewezen is.

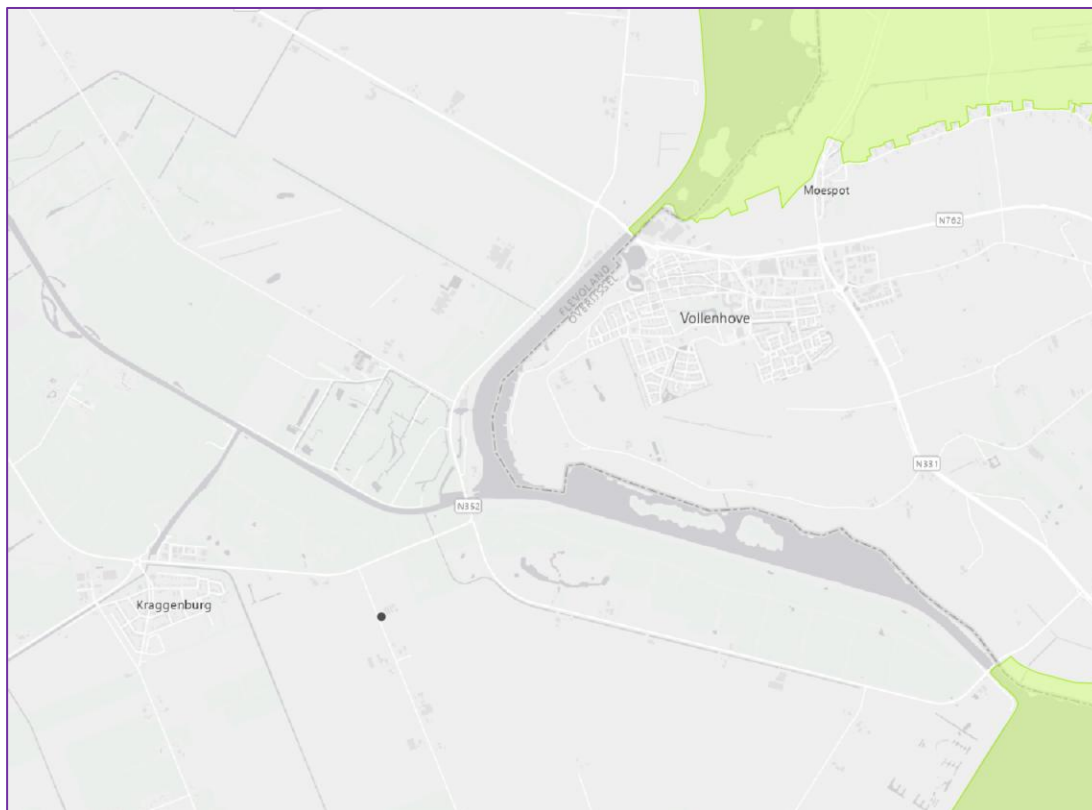
De aanvraagprocedure voor de ontheffing in het kader van de Wnb is in gang gezet en heeft geleid tot een Wnb-ontheffing die door de provincie Flevoland is verstrekt (Ontheffing d.d. 17 juli 2023, kenmerk

3140318, bijlage 11). De uitvoering van mitigerende maatregelen is geborgd in genoemde ontheffing en zal worden afgestemd met de Provincie Flevoland.

Ten slotte geldt altijd dat de algemene zorgplicht in acht zal worden genomen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

4.9.3 Gebiedsbescherming Wet natuurbescherming

In figuur 11 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden aangegeven.



figuur 11: ligging ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: natura2000.nl/gebieden).

Gelet op de afstand tot de Natura 2000-gebieden kan er geen sprake zijn van directe invloeden zoals verstoring, verdroging et cetera. Wel dient over grotere afstand rekening te worden gehouden met de emissie van stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Stikstof kan bij het neerslaan op daarvoor gevoelige habitats verzuring of vermeting veroorzaken.

In de nieuwe situatie kunnen vanwege aan- en afrijdend verkeer, voor zover die niet elektrisch zijn uitgevoerd, stikstofoxiden vrijkomen. Daarnaast kan nog sprake zijn van de emissie van stikstofoxiden uit een op aardgasgestookte stookinstallatie.

Als stikstofoxiden neerslaan op een voor vermeting of verzuring gevoelig habitattypen in een Natura 2000-gebied kunnen zij bijdragen aan de verslechtering van de daar aanwezige natuurwaarden. De afstand tot het meest nabij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied bedraagt ruim 2,9 km. Deze natuur maakt deel van De Wieden, ten noorden van Vollenhove. Op die afstand zal de depositie ten gevolge van de emissie bij het plan gedaald zijn tot 0,00 mol stikstof per hectare per jaar. Dit blijkt uit de, met worst case aannames, gemaakte AERIUS-berekening (Bijlage 6). Hierdoor heeft het plan geen effect op Natura 2000-gebieden.

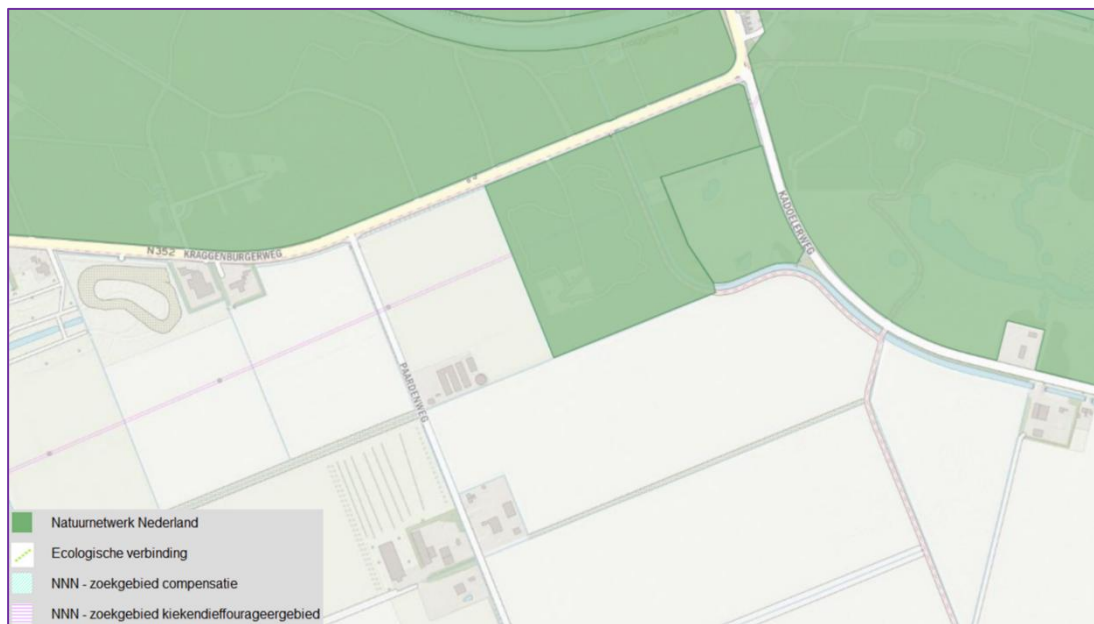
Met betrekking tot de stikstofemissie bestaan in de klankbordgroep zorgen over mogelijke toekomstige belemmeringen die boeren en ondernemers in de omgeving zouden kunnen ondervinden. Aangezien de

planontwikkeling “Paardenweg 1” minder dan 0,00 mol stikstofdepositie per hectare per jaar veroorzaakt kan er geen sprake zijn van enige belemmering voor andere toekomstige ontwikkelingen in de omgeving.

4.9.4 Natuurnetwerk Nederland

In figuur 12 is de ligging ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland (NNN) aangegeven. Aangezien de NNN geen externe werking kent hoeft er niet nader getoetst te worden op effecten. Dit – landelijk geldende – uitgangspunt borgt in principe in voldoende mate dat er geen nadelige effecten in het aangrenzende NNN-gebied te verwachten zijn.

Verder geldt dat de afstand tussen het NNN-gebied en de begrenzing van de ontwikkeling ruim 100 m bedraagt. Er vinden geen werkzaamheden plaats op de gronden van het NNN-gebied. Hiermee wordt extra aangetoond dat er geen negatieve effecten op het NNN-gebied te verwachten zijn.



figuur 12: ligging planlocatie t.o.v. Natuurnetwerk Nederland.

4.10 Landschappelijke inpassing

4.10.1 Bestaande situatie

In de omgeving van het plangebied zijn met name agrarische bedrijven gevestigd gericht op akkerbouw. Typisch 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 betreft een voormalig agrarisch erf, het karakteristieke patroon met erfsingels is echter niet aanwezig. Momenteel bestaat het terrein uit een voormalige bedrijfswoning waar huisvesting van arbeidsmigranten plaatsvindt en verder uit braakliggend liggend terrein.

4.10.2 Gevolgen van het plan

Zoals in paragraaf 2.2 aangegeven wordt bij de nieuwe inrichting aangesloten bij bestaande inrichtingskenmerken van het gebied. Hiermee wordt een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie gerealiseerd.

Tevens wordt de locatie aan drie zijden voorzien van erfsingels. Daarbij worden de uitgangspunten van Gemeente Noordoostpolder gehanteerd, zoals beschreven in het document “beplantingsplan standaard erfsingels”.

Er wordt dus een volwaardig erfsingel aangelegd en in stand gehouden. In de bestaande situatie ontbreekt de erfsingel grotendeels en dat wordt hiermee hersteld. Parkeren vindt binnen de erfsingel plaats. De bouwmogelijkheid aan de achterzijde van het perceel komt niet verder dan nu al in het bestemmingsplan is toegestaan. Door het aanleggen van de erfsingel wordt het erf feitelijk enigszins vergroot. Daarmee wordt bereikt dat het erf goed wordt ingepast in de omgeving.

4.11 Milieuzonering

De richtafstanden in de handreiking gelden voor het gebiedstype 'rustige woonwijk'. De meest nabijgelegen bedrijven zijn een Bed&Breakfast (Kraggenburgerweg 4), Praktijk voor Zen Shiatsu (Paardenweg 3B) en een biologisch akkerbouwbedrijf met twee schuren voor de opfok van leghennen (Paardenweg 4). Door de opfok van leghennen is dit ook het bedrijf met de grootste richtafstand in de nabije omgeving. In tabel 4 zijn de relevante richtafstanden beschreven. De afstand van de te realiseren woonunits tot de desbetreffende bedrijfsgebouwen is respectievelijk circa 450, 170 en 190 meter (figuur 13).

tabel 4: richtafstanden bedrijven Paardenweg t.o.v. rustige woonwijk.

SBI 2008	Omschrijving	Afstanden in meters					Categorie
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	
5510	Hotels en pensions	10	0	10	10	10	1
9606	Persoonlijk dienstverlening n.e.g.	0	0	10	0	10	1
011, 012, 013	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30	10	30	2
0147	Fokken en houden van legkippen	200	30	50	0	200D	4.1



figuur 13: afstand projectlocatie tot nabijgelegen bedrijven.

Het initiatief wordt gerealiseerd binnen het landelijk gebied van Gemeente Noordoostpolder. Vanwege de uiteenlopende functies kan dit worden aangemerkt als gemengd gebied. In dat geval mogen de richtafstanden met één afstandsstap verminderd worden. De richtafstand voor de fokkerij van leghennen wordt dan 100 meter. Er wordt zo voldaan aan de gehanteerde richtafstanden ten opzichte van de bedrijfsgebouwen van De Zeebodemoehoeve. In het kader van de handreiking is er dus sprake van een goede ruimtelijke ordening. Wel is een nadere beoordeling van de leghennenfokkerij nodig in verband met de geldende wettelijke normen voor geurhinder in de Wet geurhinder en veehouderij of Activiteitenbesluit milieubeheer. Deze normen zijn relevant vanwege de uitlopmogelijkheden van de leghennen van de pluimveehouderij aan Paardenweg 4. Voor de uitwerking hiervan wordt verwezen naar paragraaf 4.12.

In tabel 4 is uitgegaan van de *feitelijke* activiteiten in de nabije omgeving. Bovenstaande bevindingen gelden eveneens indien wordt gekeken naar de *planologische* ruimte in het bestemmingsplan.

Omgekeerde werking

Bij de beoordeling van de zogeheten omgekeerde werking, wordt gekeken naar de mate waarin de realisatie van de activiteiten belemmerend kan werken voor bedrijven in de omgeving. De omgekeerde werking is ook in de beheersverordening, in een van de voorwaarden verankerd: *“De agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden belemmerd”*.

Het gaat hierbij om de vraag of het logiesgebouw te Paardenweg een gevoelig object vormt ten opzichte van de nabijgelegen bedrijvigheid. Gelet op de afstanden tussen de planlocatie en de bedrijven zijn er geen verdere belemmeringen door de huisvesting van arbeidsmigranten, voor het verder ontwikkelen van de bedrijven. Dit blijkt onder meer uit de worst case benadering die is gekozen om de geursituatie te beoordelen, zoals in de paragraaf ‘Nadere beoordeling geur’ (paragraaf 4.12) is gedaan.

Tevens bevinden zich op minder dan 30 meter afstand tot de uitloop twee niet agrarische bedrijfswoningen (Paardenweg 3a & 3b). Ook bevinden deze woningen zich meer dan 100 meter dicht bij de stallen dan Paardenweg 1. De woonunits voor arbeidsmigranten kunnen hierdoor dus geenszins een nadere beperkende voorwaarde vormen dan reeds in de bestaande situatie het geval is.

4.12 Nadere beoordeling geur

Omdat mogelijke geuroverlast bij het opfokken van leghennen afhankelijk is van diverse variabelen, kan de Handreiking geen uitsluitel bieden over mogelijke overlast op gevoelige objecten, zoals een logiesgebouw voor migranten of de beheerderswoning. Daarom is op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) een geurberekening gemaakt met rekenmodel V-Stacks Gebied 2020 (Bijlage 7). Opgemerkt wordt dat de regels uit deze wet als onderdeel van de zogenaamde bruidsschat worden overgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving, dat als onderdeel van de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking treedt.

Het bedrijf aan de Paardenweg 4 richt zich op het opfokken van leghennen jonger dan achttien weken. Het maximaal toegestane aantal van leghennen bedraagt 44.500. In het geuronderzoek is uitgegaan van 100.000 leghennen, hetgeen geldt als een worst case benadering. Verder is er vanuit gegaan dat de leghennen 50% van de dagtijd buiten vrij uitlopen en 50% verblijven in de stallen. De leghennen vallen onder de diercategorie E1.7 en hebben een emissiefactor van 0,18 ou_E/dier/s. Met een aantal van 100.000 leghennen bedraagt de totaal geuremissie 18.000 ou_E/s oftewel 64,8 Mou_E/uur.

Het bedrijf aan de Paardenweg 4 is gelegen in een zogenaamd niet-concentratiegebied. De geplande locatie van het woonvlak bevindt zich buiten de bebouwde kom. De geurbelasting dient te voldoen aan het acceptabel geurhinderniveau. Deze richtwaarde bedraagt 8,0 ou_E/m³ (artikel 3 uit de Wgv).

Uit het geuronderzoek blijkt dat de geurconcentraties ter hoogte van de toetsingslocaties (beheerderswoning en woonunits) nergens de geurconcentratie van 8,0 ou_E/m³ overschrijden. Hiermee wordt voldaan aan de Wgv voor woningen buiten de bebouwde kom in een niet-concentratiegebied.

Enkel indien zich gelijktijdig 1.900 leghennen op het meest noordoostelijke punt van de uitloop bevinden, is sprake van een overschrijding van de geurnorm van 8,0 ou_E/m³. In de praktijk is dit niet mogelijk en zal een dergelijke overschrijding van de norm dan ook niet voorkomen.

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

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Vooroverleg

Op 2 februari 2023 is het vooroverleg gestart met de provincie Flevoland. De hieruit voortgekomen feedback (bijlage 8) is verwerkt in het bestemmingsplan en de daartoe behorende regels. De belangrijkste aandachtspunten betreffen de onderwerpen verkeer en ecologie. Mede op basis van dit commentaar is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd (bijlage 10). Verder met de Provincie afgestemd aan welke voorwaarden de Wnb-ontheffingsaanvraag moet voldoen en welke mitigerende maatregelen ingepast zullen worden.

Op aangeven van de Provincie is verder de term “wonen – huisvesting arbeidsmigranten” expliciet opgenomen op de verbeelding.

Eveneens op 2 februari 2023 is het wettelijk vooroverleg gestart met het Waterschap Zuiderzeeland. In het kader van de watertoets heeft afstemming plaatsgevonden. De hieruit voortgekomen feedback is verwerkt in het bestemmingsplan.

5.1.2 Contact omwonenden

Alle omwonenden in een straal van 1 kilometer, evenals bewoners van de Paardenweg en eigenaren/gebruikers van aangrenzende kavels zijn per brief geïnformeerd over het plan en werden uitgenodigd voor een informatieavond waar een klankbordgroep werd samengesteld.

In de periode september 2022 – mei 2023 zijn vijf overleggen gevoerd met de, voor dit planvoornemen in het leven geroepen, klankbordgroep (KBG). De KBG bestaat uit vijf leden.

De data en de gespreksonderwerpen-op-hoofdpijnen staan in tabel 5.

tabel 5: overzicht van het overleg met de klankbordgroep.

Datum	Onderwerp
19-09-2022	Informatieavond voor de buurtbewoners en betrokkenen in Kraggenburg
22-12-2022	1 ^e overleg met nieuw samengestelde KBG o.l.v. B. Suurmond (N.O.P.)
20-03-2023	Presentatie opmerkingen/wensen door KBG aangaande project
12-04-2023	Overleg m.b.t. nog overblijvende punten voor gemeente N.O.P
17-05-2023	Overleg samen met KBG en gemeente N.O.P. aangaande concept beheerovereenkomst
14-10-2023	Slotoverleg over de wijze van tegemoetkomen aan de aandachtspunten van de KBG

In bijlage 9 is het eindadvies van de KBG opgenomen. Het “overall” klankbordgroepadvies luidt: neutraal. Op het gebied van enerzijds de landschappelijke inpassing en anderzijds zwerfafval en andere overlast is de klankbordgroep overwegend positief ten aanzien van de wijze waarop de ontwikkeling vormgegeven wordt. Met betrekking tot de verkeerssituatie heeft de klankbordgroep nog een aantal verzoeken die in de toekomst nader bekeken kunnen worden. Ten slotte vraagt de klankbordgroep zich af of er sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daartoe is het voorliggend document opgesteld; zo nodig kan de gemeente haar ruimtelijke beleid in bredere context nader toelichten. In tabel 6 staat het overzicht van de aandachtspunten van de KBG en waar, in welk hoofdstuk / paragraaf deze besproken worden.

Na het realiseren van het plan ziet Werckpost haar taak overigens niet als gereed. Werckpost zal samen met de buurt blijven optrekken om de situatie te monitoren en waar kan nog meer te verbeteren.

5.1.3 Economische uitvoerbaarheid

Er is geen exploitatieplan nodig, ondanks dat er wel sprake is van een bij artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening aangewezen plan. Dit omdat hierin anderszins is voorzien en er zijn geen te verhalen kosten.

De gemeente zal ten behoeve van het project een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening met de initiatiefnemer sluiten. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over planbegeleidingskosten, riolering en bermverharding. En daarnaast zijn in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over planschade.

tabel 6: aandachtspunten van de KBG. Voor de volledige omschrijving van het verzoek van de KBG wordt verwezen naar bijlage 9.

Verzoek / onderwerp	Vindplaats
A: stikstofruimte	Paragraaf 4.9
B: verstening	Paragraaf 2.2
C: verkeerssituatie	Paragraaf 4.6
D: verkeerssituatie	Paragraaf 4.6
E: verkeerssituatie	Paragraaf 4.6
F: verkeerssituatie	Paragraaf 4.6
G: verkeerssituatie	Paragraaf 4.6
H: bebouwingsoppervlak	Paragraaf 2.2
I: windsingel	Paragraaf 2.2
J: gebied achter Paardenweg 1	Paragraaf 2.2
K: bouwhoogte	Paragraaf 2.2
L: hinder	Beheerovereenkomst
M: aanspreekpunt	Beheerovereenkomst
N: privacy	Beheerovereenkomst
O: wachtruimte	Beheerovereenkomst
P: schoonmaak	Beheerovereenkomst
Q: waterleiding	Valt buiten de reikwijdte van dit plan

6. Bijlagenoverzicht

Bijlage 1	: Inrichtingsplan
Bijlage 2	: Verkennend bodemonderzoek. BK ingenieurs, projectnummer 223729
Bijlage 3	: Wegverkeerslawaaï. Paardenweg 1 te Kraggenburg. Equipe adviseurs, projectnummer 223759
Bijlage 4	Vergelijking bebouwd en verhard in de bestaande en nieuwe situatie
Bijlage 5	: Quicksan Flora en Fauna. Paardenweg 1 te Kraggenburg. Equipe adviseurs, projectnummer 223759
Bijlage 6	: Stikstofrapportage. Paardenweg 1. Equipe adviseurs, projectnummer 223759
Bijlage 7	: Geurberekening Paardenweg 1, Buro Blauw, BL2022.11228.N01-V01
Bijlage 8	Advies van de Provincie Flevoland
Bijlage 9	Advies klankbordgroep
Bijlage 10	Notitie Verkeerskundige onderbouwing arbeidsmigranten Kraggenburg. Goudappel, projectnr. 015151.20230808.N1.05
Bijlage 11	Wet natuurbescherming: ontheffing in verband met het bouwen van woningen Paardenweg 1 te Kraggenburg, kenmerk 3140318.

Bijlage 1: Inrichtingsplan

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Vergelijking bebouwd en verhard oppervlak

Bijlage 5: Quick scan flora en fauna

Bijlage 6: Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 7: Geuronderzoek

Bijlage 8: Advies van de Provincie Flevoland

Bijlage 9: Advies klankbordgroep

Bijlage 10: Verkeerskundig onderzoek

Bijlage 11: Wnb-ontheffing

Dit rapport is opgesteld in opdracht van:

Werckpost
Het Rif 1
8321 DS Urk

Projectnummer: 223759
Opsteller: drs. R. (Rob) van Zoest
Controleur: ing. K. (Klaas) Romijn

Equipe Adviseurs B.V.
Ravenswade 54
3439 LD Nieuwegein

Postbus 3064
3301 DB Dordrecht

088 078 1100
info@equipe-adviseurs.nl
www.equipe-adviseurs.nl

BANK NL45ABNA0586840729
KVK 24459961
BTW NL820721141B01

Samen gaan we voor goud!