



**Aanmeldnotitie mer-
beoordeling**
Arbeidsmigrantencampus
Lelystad

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0490916.100
definitief
26 november 2025

Aanmeldnotitie mer-beoordeling

Arbeidsmigrantencampus Lelystad

projectnummer 0490916.100
definitief
26 november 2025

Auteur(s)



Opdrachtgever

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


datum

26 november 2025

beschrijving

Definitief

vrijgave

 S. Klingens

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
2.	Beoogde ontwikkeling	5
2.1	Aanleiding	5
2.2	Begrenzing	5
3.	Algemeen	6
3.1	Activiteit en drempelwaarde	7
3.2	Mer-beoordeling	7
4.	Beoordeling	9
4.1	Kenmerken van het project	9
4.1.1	Omvang van het project	9
4.1.2	Cumulatie met andere projecten	9
4.1.3	Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	9
4.1.4	Productie van afvalstoffen	9
4.1.5	Verontreiniging en hinder	9
4.1.6	Het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering	10
4.1.7	Risico's voor de menselijke gezondheid	10
4.2	Plaats van het project	10
4.2.1	Het bestaande grondgebruik	10
4.2.2	Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu	10
4.3	Kenmerken van het potentiële effect	10
4.3.1	Verkeer en parkeren	10
4.3.2	Omgevingsveiligheid	11
4.3.3	Geluid	12
4.3.4	Ecologie	12
4.3.5	Luchtkwaliteit	14
4.3.6	Bodemkwaliteit	14
4.3.7	Ontpofbare oorlogsresten	15
4.3.8	Archeologie	15
4.3.9	Cultuurhistorie en erfgoed	15
4.3.10	Water	15
4.3.11	Klimaatadaptatie	16
4.3.12	Duurzaamheid	17
4.3.13	Gezondheid	18
5.	Conclusie en advies	19

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

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

Voorliggende aanmeldnotitie is opgesteld in het kader van de motivering Arbeidsmigrantencampus Lelystad. In deze aanmeldnotitie zijn de milieueffecten in relatie tot het planvoornemen geïnventariseerd en gebundeld weergegeven. Op basis van de aanmeldnotitie dient het bevoegd gezag een besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapportage.

Deze aanmeldingsnotitie baseert zich op de milieuonderzoeken behorende bij de motivering Arbeidsmigrantencampus Lelystad, geeft een korte omschrijving van het onderzoek maar neemt niet het volledige onderzoek over. In deze aanmeldingsnotitie wordt enkel ingegaan op de elementen die van toepassing zijn in het projectgebied of de directe omgeving. Voor de volledige onderzoeken wordt verwezen naar de bijlagen van de Arbeidsmigrantencampus Lelystad.

2. Beoogde ontwikkeling

2.1 Aanleiding

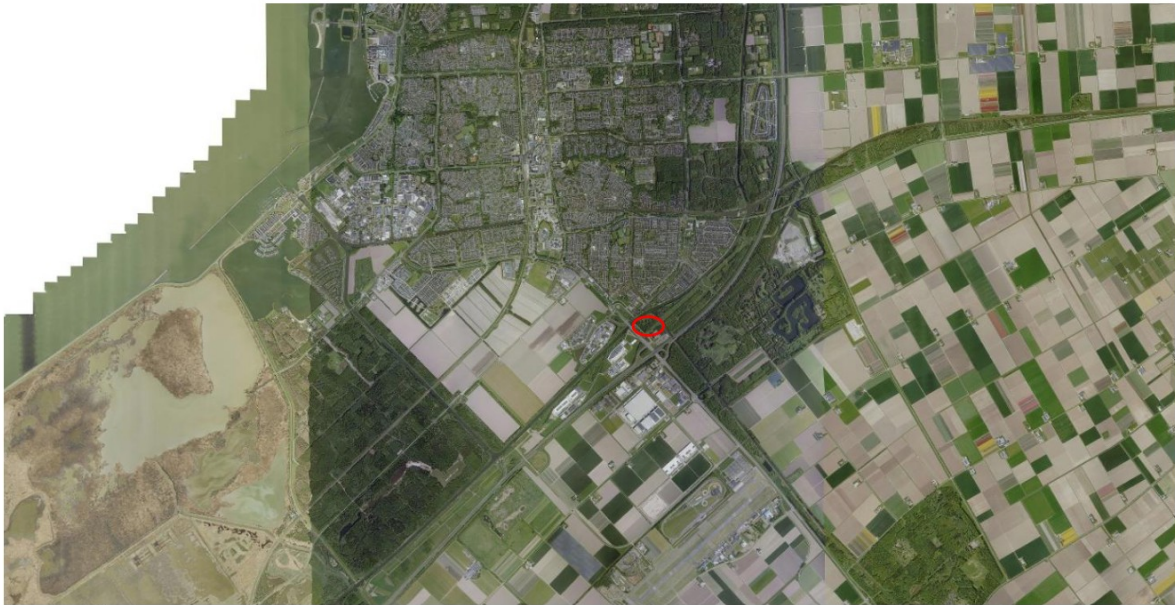
Lelystad Zeuslaan 1 B.V. is voornemens een arbeidsmigrantencampus te ontwikkelen aan de Zeuslaan in Lelystad, naast het Van der Valk Hotel, bedoeld voor de huisvesting van 2.464 arbeidsmigranten. Voor het realiseren van de arbeidsmigrantencampus wordt een aanvraag ingediend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Op de onderstaande afbeelding is een sfeerimpressie van de ontwikkeling weergegeven.



Figuur 2.1 Schematische weergave van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling (ICL Lelystad, 2025)

2.2 Begrenzing

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



Figuur 2.2 Ligging projectgebied (bron: Streetsmart)



Figuur 2.3 Projectgebied

3. Algemeen

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

De verplichting een MER op te stellen is van kracht sinds 1 september 1987 en is verankerd in de Omgevingswet (en voorheen Wet Milieubeheer). Voor sommige plannen of projecten geldt direct de verplichting om een MER op te stellen, maar er zijn ook plannen waarvoor het bevoegd gezag moet beoordelen of zij het nodig vindt om ter voorbereiding van een besluit een MER te laten maken. In het Omgevingsbesluit is opgenomen voor welke

activiteiten de mer-(beoordelings)plicht bestaat (bijlage V). Het gaat dan met name om activiteiten die aanzienlijke nadelige effecten kunnen hebben op het milieu.

3.1 Activiteit en drempelwaarde

De beoogde ontwikkeling wordt in bijlage V van het Omgevingsbesluit aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen (categorie J11). Voor dit project geldt, op basis van kolom 2, geen mer-plicht. Op basis van kolom 3 geldt echter wel een mer-beoordelingsplicht. De plicht geldt voor aanleg, wijziging of uitbreiding. Het onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een complex voor arbeidsmigranten. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie die niet in of bij beschermde natuurgebieden ligt en het feit dat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten, maakt dat kan worden volstaan met een mer-beoordeling.

Tabel 3-1 Bijlage V Omgevingsbesluit

Categorie (kolom 1)	Projecten (kolom 1)	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (kolom 2)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (kolom 3)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c van het omgevingsbesluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met in begrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterrein.	Niet van toepassing.	Aanleg, wijziging of uitbreiding.	Het omgevingsplan

3.2 Mer-beoordeling

In een mer-beoordeling wordt getoetst of een activiteit aanzienlijke nadelige milieueffecten heeft. Een mer-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een mer en er moet een milieueffectrapportage (MER) worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen mer nodig en er hoeft geen MER te worden gemaakt.

De aanmeldingsnotitie moet voldoen aan de criteria die zijn opgenomen in Bijlage III Richtlijn 2011/92/EU. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- *Kenmerken van het project:*
 - omvang van het project,
 - cumulatie met andere projecten,
 - gebruik van natuurlijke hulpbronnen,
 - productie van afvalstoffen,
 - verontreiniging en hinder,
 - het risico op ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering,
 - risico's voor de menselijke gezondheid.
- *Plaats van het project:*

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

 - het bestaande grondgebruik,
 - relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied,
 - het opnamevermogen van het natuurlijke milieu
- *Kenmerken van het potentiële effect:*

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

4. Beoordeling

4.1 Kenmerken van het project

4.1.1 Omvang van het project

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

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

Het totale bruto vloeroppervlak (bvo) van de bouwdelen bedraagt 62.000 m². In de onderstaande afbeelding is de verdeling van kamers en bedden over de verschillende bouwdelen weergegeven.

4.1.2 Cumulatie met andere projecten

Er is geen sprake van relevante cumulatie met andere projecten in de directe omgeving van het plangebied. Indien sprake zal zijn van cumulatieve effecten, dan zullen deze vanwege de aard en omvang van de onderhavige ontwikkeling naar verwachting niet onevenredig nadelig zijn.

4.1.3 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

De ontwikkeling van de voorziene activiteiten legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen. Er is geen sprake van een ruimtebeslag dat wordt vergroot. Er zijn geen externe bouwwerkzaamheden voor de ontwikkeling benodigd. Tijdens de gebruiksfase zal elektriciteit en water nodig zijn. Tijdens de aanlegfase kan als gevolg van het interne bouwverkeer en de werkzaamheden op de bouwplaats mogelijk een lichte (tijdelijke) verslechtering van de lokale luchtkwaliteit optreden. Dit is echter tijdelijk van aard.

4.1.4 Productie van afvalstoffen

Het voornemen bestaat uit de ontwikkeling van een arbeidsmigrantencampus. In het projectgebied ontstaan er tijdens de realisatiefase afvalstoffen. Hier ontstaan daardoor wel afvalstoffen. Het bouwafval wordt volgens de geldende regels afgevoerd.

4.1.5 Verontreiniging en hinder

Tijdens de aanleg wordt er zo veel mogelijk naar gestreefd om hinder te voorkomen. Tijdens de aanlegfase kan als gevolg van het bouwverkeer en de werkzaamheden mogelijk een (tijdelijke) verslechtering van de lokale luchtkwaliteit optreden en kan er bouwlawaai en/of lichthinder optreden. Er worden geen gevaarlijke stoffen die nadelige gevolgen hebben voor het milieu tijdens de bouwfase gebruikt.

Verdere afweging van de (milieu)aspecten vindt plaats in paragraaf 4.3.

4.1.6 Het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering

Door het gewijzigd gebruik van recreatie naar een (woon) arbeidsmigrantencampus neemt strikt de kans op ongevallen toe, echter met de herinrichting van het project worden er maatregelen genomen met betrekking tot veiligheid, verkeer en klimaatverandering. Hierdoor is niet aannemelijk dat de beoogde ontwikkeling een bijdrage heeft op het klimaat.

4.1.7 Risico's voor de menselijke gezondheid

Tijdens de aanlegfase kan als gevolg van het bouwverkeer en de werkzaamheden mogelijk een (tijdelijke) verslechtering van de lokale luchtkwaliteit optreden en kan er bouwlawaai optreden. Het is echter niet aannemelijk dat de beoogde ontwikkeling structureel risico's oplevert voor de menselijke gezondheid.

Verdere afweging van de (milieu)aspecten vindt plaats in paragraaf 4.3.

4.2 Plaats van het project

4.2.1 Het bestaande grondgebruik

Het vigerende ruimtelijke regime betreft het tijdelijke omgevingsplan. Dit omgevingsplan bestaat uit: (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen. In het geval van het projectgebied betreft dit het bestemmingsplan "De Landerijen 2012" vastgesteld op 4 december 2012. Aan de gronden binnen het projectgebied is de enkelbestemming 'recreatie' toegekend.

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

4.2.2 Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu

Het projectgebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied of een ander beschermd natuurgebied. De locatie maakt deel uit van het stedelijk buitengebied van Lelystad en is momenteel onbebouwd. De plaats van het project rechtvaardigt geen MER.

4.3 Kenmerken van het potentiële effect

In deze paragraaf worden de (mogelijke) verwachte milieueffecten van het project beoordeeld om per milieuaspect te bepalen of sprake kan zijn van aanzienlijke milieueffecten. Voor deze beoordeling zijn de gebieds- en milieuonderzoeken gebruikt die zijn uitgevoerd in het kader van de motivering voor een BOPA.

4.3.1 Verkeer en parkeren

Op basis van het verkeer en parkeren onderzoek (Antea Group, 2025) is het volgende geconcludeerd voor parkeren en verkeer.

Parkeren

Voor de ontwikkeling aan de Zeuslaan zijn 9 gebouwen met daar in 2.464 kamers en 2.464 bedden voorzien. Om de parkeerbehoefte te bepalen is gekeken naar de Nota Parkeernormen Lelystad 2023. Uit die nota wordt de parkeernorm van een 1* hotel gebruikt, dat is 2,4 parkeerplaats per 10 kamers (0,24 parkeerplaats per kamer).

Kortom: een 1* hotel is de best passende functie die beschikbaar is binnen de Nota Parkeernormen Lelystad 2023. Met de parkeernorm van 0,24 parkeerplaats per kamer en 2.464 kamers komt de parkeerbehoefte uit op 592 parkeerplaatsen waarin de ontwikkeling dient te voorzien.

Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet de aanleg van 593 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt aan voldaan.

Verkeer

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

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

Verkeersveiligheid

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

Op basis van het voorgaande zijn aanzienlijke milieueffecten voor het aspect verkeer en parkeren uitgesloten.

4.3.2 Omgevingsveiligheid

Beoordeling omgevingsveiligheid

Voor Rijksweg A6

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

Hoogspanningsleiding

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

Beoordeling magneetveldzone

Het projectgebied wordt deels doorsneden door de magneetveldzone van de 380kV-hoogspanningsleiding Diemen – Lelystad. Op basis van het landelijke voorzorgbeleid worden hier gevoelige functies, zoals woningen en voorzieningen voor kinderen, bij voorkeur uitgesloten. De beoogde ontwikkeling betreft echter een logiesfunctie van tijdelijke aard voor arbeidsmigranten, waarbij geen sprake is van langdurig, dagelijks verblijf in de zin van het voorzorgbeleid.

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

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

Op basis van bovenstaande zijn aanzienlijke milieueffecten voor het aspect omgevingsveiligheid uitgesloten.

4.3.3 Geluid

Op basis van het akoestische onderzoek (Antea Group, 2025) kan het volgende worden geconcludeerd.

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

Gemeente wegen

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van gemeente wegen (Oostranddreef, Zeuslaan en gedeelte van de Larserdreef) op gebouw A (beoordelingspunt 3, hoogte 11 m) hoogstens 61 dB bedraagt. Dit is hoger dan de standaardwaarde van 53 dB L_{den} , maar lager dan de grenswaarde van 70 dB. De maatgevende geluidbron is het gedeelte van de Larserdreef.

Rijkswegen

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

Provinciale wegen

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

Gecumuleerd/gezamenlijk geluid

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

Het advies is om de gevels met een hogere geluidreductie te ontwerpen, zodat het binnenniveau van 33 dB wordt gehaald. Dit zorgt ervoor dat de toekomstige bewoners, hoewel de locatie geluidsbelast is, voldoende bescherming krijgen tegen het buitenlawaai.

Op basis van het voorgaande zijn aanzienlijke milieueffecten uitgesloten voor het aspect geluid bij het toepassen van gevelwering.

4.3.4 Ecologie

Voor het aspect ecologie wordt gebruik gemaakt van de natuurtoets (Antea Group, 2024) en het ecologisch nader onderzoek (Antea Group, 2025). Voor het aspect stikstof wordt gebruik gemaakt van het stikstofonderzoek (Antea Group, 2025).

Flora en fauna

Uit de natuurtoets en het nader onderzoek blijkt dat het projectgebied geschikt biotoop biedt voor diverse beschermde soorten, waaronder vogels, vleermuizen, zoogdieren, reptielen, amfibieën en vlinders. Voor deze soorten zijn nadere onderzoeken en gerichte mitigerende maatregelen noodzakelijk om te voldoen aan de vereisten van de Wet natuurbescherming. Dit geldt met name voor jaarrond beschermde vogelsoorten, verblijfplaatsen van vleermuizen en andere strikt beschermde soorten. De noodzakelijke onderzoeks- en mitigerende maatregelen zijn in de natuurtoets beschreven en zullen in vervolgonderzoeken verder worden uitgewerkt.

Daarnaast is er een zorgplicht voor soorten die mogelijk in het projectgebied aanwezig zijn. Hiervoor moeten specifieke maatregelen worden getroffen om negatieve effecten op deze soorten te voorkomen. Tevens is de aanwezigheid van invasieve exoten, zoals de reuzenberenklauw, vastgesteld. Hiervoor dienen passende maatregelen genomen te worden om verdere verspreiding te beperken of te voorkomen.

Met betrekking tot gebiedsbescherming geldt dat er potentieel negatieve effecten kunnen optreden op nabijgelegen Natura 2000-gebieden en gebieden binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Voor Natura 2000-

gebieden is een AERIUS-berekening vereist om stikstofdepositie in beeld te brengen. Voor NNN-gebieden is een 'nee, tenzij'-toets noodzakelijk. Ook moet nader worden getoetst op de aanwezigheid van beschermde houtopstanden, aangezien in het kader van de werkzaamheden bomen gekapt moeten worden.

Om de biodiversiteit binnen het projectgebied te behouden en versterken, zijn er kansen om natuur verbeterende maatregelen te treffen. Voorbeelden hiervan zijn het behoud en de versterking van bestaande groenstructuren, het aanplanten van inheemse vegetatie, en het creëren van natuurvriendelijke oevers en nest- of verblijfplaatsen. Dergelijke maatregelen dragen bij aan een aantrekkelijker en duurzamer woon- en leefmilieu en bieden tevens voordelen op het gebied van klimaatadaptatie en ecologische meerwaarde.

In de bijlage bij de natuurtoets is aangegeven dat bepaalde schadelijke handelingen in strijd zijn met artikel 11.46 en 11.54 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), en voor een aantal soorten niet voorkomen kunnen worden. Hiervoor is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit noodzakelijk. Ten behoeve van deze vergunningaanvraag wordt een activiteitenplan opgesteld, waarin wordt beschreven hoe de verwachte effecten op beschermde soorten worden gemitigeerd en/of gecompenseerd.

Tot slot moet ten behoeve van de uitvoering van het planvoornemen een ecologisch werkprotocol worden opgesteld. Hierin wordt vastgelegd welke maatregelen worden genomen om negatieve effecten op beschermde soorten daadwerkelijk te voorkomen, in overeenstemming met het activiteitenplan, en op welke wijze moet worden gehandeld als deze effecten toch optreden. Het activiteitenplan volgt na 1 december.

Samenvattend wordt aanbevolen om de beschreven onderzoeken, vergunningprocedures en maatregelen voortvarend op te pakken en uit te voeren, zodat de natuurwaarden in het projectgebied adequaat worden beschermd en de ecologische effecten van de ontwikkeling zorgvuldig worden gemitigeerd of gecompenseerd.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

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

Stikstof

Gezien de afstand tot stikstofgevoelige habitattypen in de Natura 2000-gebieden en de voorgenomen werkzaamheden zijn effecten als gevolg van vermessing en verzuring door stikstofdepositie tijdens de realisatie- en gebruiksfase niet op voorhand uit te sluiten. Daarom is door Antea Group een AERIUS berekening uitgevoerd voor de gebruiksfase en de realisatiefase.

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

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

Natuurnetwerk Nederland

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

Op basis van het bovenstaande zijn aanzienlijke milieueffecten voor het aspect ecologie en stikstof uitgesloten.

4.3.5 Luchtkwaliteit

Niet in betekenende mate

Het beoogde voornemen betreft de ontwikkeling van een arbeidsmigrantencampus bestaande uit 9 gebouwen met in totaal circa 2.464 kamers en bedden. Hoewel dit een grootschalige ontwikkeling betreft, is geen sprake van reguliere woningbouw in de zin van het luchtkwaliteitsbeleid.

Op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) wordt een project geacht niet in betekenende mate bij te dragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit indien de toename van de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) als gevolg van het project niet meer bedraagt dan 1,2 µg/m³.

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

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

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

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

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1122
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,46
PM ₁₀ in µg/m ³	0,10
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 4.1 NIBM tool

Luchtkwaliteit omgeving

De luchtkwaliteit (fijnstof en stikstofdioxide) ter plaatse van het projectgebied en omgeving ligt onder de grenswaarden van het Bkl.

Op basis van voorgaande zijn aanzienlijke milieueffecten voor het aspect luchtkwaliteit uitgesloten.

4.3.6 Bodemkwaliteit

Antea Group heeft een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (2025).

Op basis van het historisch bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen aanwijzingen zijn dat de bodemkwaliteit in het verleden negatief is beïnvloed. De locatie wordt naar verwachting aangemerkt als onverdacht, met een bodemkwaliteitsklasse passend bij landbouw en natuur. Een uitzondering vormt het puinpad langs de locatie, dat als asbestverdacht wordt beschouwd.

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

Op basis van voorgaande zijn aanzienlijke milieueffecten voor het aspect bodemkwaliteit uitgesloten.

4.3.7 Ontplobbare oorlogsresten

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

Op basis van bovenstaande zijn aanzienlijke milieueffecten voor het aspect ontplobbare oorlogsresten uitgesloten.

4.3.8 Archeologie

Binnen het bestemmingsplan 'De Landerijen 2012' is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen over het projectgebied. Ook op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Flevoland zijn er geen archeologisch waardevolle locaties op het plangebied.

Op basis van voorgaande zijn aanzienlijke milieueffecten voor het aspect archeologie uitgesloten.

4.3.9 Cultuurhistorie en erfgoed

Op de kaart van provincie Flevoland is te zien dat het projectgebied geen cultuurhistorische waarden bezit. Wel is te zien dat het projectgebied gesitueerd is in de nabijheid van de Lage Vaart en Flankerende laanbeplanting, twee landschapsbepalende elementen. Deze landschapsbepalende elementen hebben echter geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling en vice versa.

Op basis van bovenstaande zijn aanzienlijke milieueffecten voor het aspect cultuurhistorie en erfgoed uitgesloten.

4.3.10 Water

Ten behoeve van het omgevingsaspect water is een onderzoek naar de weging van het waterbelang uitgevoerd (Antea Group, 2025).

De wateropgave van het Waterschap Zuiderzeeland is 1.755 m² aan nieuw te graven oppervlaktewater bij het hanteren van enkel vastgesteld beleid. Daarnaast wordt er in het planvoornemen ca. 40 m² oppervlaktewater overkluisd. Dit oppervlak dient 1:1 door het graven van nieuw oppervlaktewater te worden gecompenseerd.

In het ontwerp is rekening gehouden met waterberging. Tussen de bebouwing is op verschillende plaatsen oppervlaktewater ingetekend. Dit oppervlaktewater heeft een totaal oppervlak van 2.830 m². Dit is ruim voldoende om de volledige opgave van 1.795 m² in te gaan vullen. Er is bij het aanleggen van deze hoeveelheid oppervlaktewater sprake van een overschot aan compensatie van 1.035 m².

Om het oppervlaktewater te laten gelden als compensatie voor de toename verhard oppervlak, moet dit in verbinding te staan met het watersysteem van Waterschap Zuiderzeeland. Deze verbinding wordt gemaakt door verschillende duikers aan te leggen tussen de bestaande watergangen en de nieuwe sloot langs de

plangebiedsgrens in het oosten. De vijvers tussen de bebouwing worden door middel van een HWA-leidingsysteem of kleine sloten gaan aangesloten op het watersysteem. Daarnaast dient het functioneren van eventuele lange duikers en het HWA-leidingsysteem te worden doorgerekend.

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

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

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

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

In de aanvraag en onderbouwing van de omgevingsvergunning voor een wateractiviteit dient te worden aangetoond dat het plangebied de volledige wateropgave kan bergen en afvoeren. Daarnaast dient te worden onderbouwd hoe het hemelwater het oppervlaktewater kan bereiken en dat het toekomstig watersysteem de opgave kan afvoeren. De toekomstige duikers dienen daarin te zijn uitgewerkt en doorgerekend.

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

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

4.3.11 Klimaatadaptatie

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

Overstroming

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

Wateroverlast

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

Hittestress

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

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

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

Op basis van het bovenstaande zijn aanzienlijke milieueffecten voor het aspect klimaatadaptatie uitgesloten.

4.3.12 Duurzaamheid

Energie

De energieambitie is het maximaal beperken van CO₂-uitstoot en het verhogen van het aandeel hernieuwbare energie naar circa 80% of meer over de levensduur van het gebouw. Dit sluit aan op de nationale klimaatdoelen en de BENG-systematiek.

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

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

Warmtetransitie

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

Nutsvoorziening elektra piekvraag afvlakken

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

Circulariteit en materiaalgebruik

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

- Toepassing van een hoog aandeel spaanplaat bouwonderdelen;

- Trippel glas;

Circulaire bouwwijze:

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

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

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

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

Op basis van het bovenstaande zijn aanzienlijke milieueffecten uitgesloten voor het aspect duurzaamheid.

4.3.13 Gezondheid

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

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

Op basis van het bovenstaande zijn voor het aspect gezondheid aanzienlijke milieueffecten uitgesloten.

5. Conclusie en advies

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

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

Over Antea Group

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

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
Postbus 40
4900 AA Oosterhout

Copyright ©

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

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

www.anteagroup.nl