

**NOTITIE EXPERIMENTENKADER
OMGEVINGSPLAN VISVIJVERWEG 14
TE SWIFTERBANT**

GEMEENTE DRONTEN 1199281 / 20-09-13
NOTITIE EXPERIMENTENKADER OMGEVINGSPLAN VISVIJVERWEG
14 TE SWIFTERBANT

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Leeswijzer	2
2. TOELICHTING OP DE ONTWIKKELNIG	3
2. 1. Het plangebied	3
2. 2. Noodzaak	4
2. 3. Aantallen	4
2. 4. Inrichting	5
2. 5. Uitbreiding erf	7
2. 6. Landschappelijke inpassing	7
2. 7. Verkeer en parkeren	7
2. 8. Beheer en veiligheid	8
3. BELEID	9
3. 1. Rijksbeleid	9
3. 2. Provinciaal beleid	10
3. 3. Gemeente	11
4. TOETS EXPERIMENTENKADER	15
4. 1. Ambities voor het versterken van de vitaliteit van het landelijk gebied	15
4. 2. Waarborgen en verbeteren van de kwaliteit van het landelijk gebied	16
4. 3. De wijze waarop met de bestaande situatie en functies wordt omgegaan	17
4. 4. De wijze waarop er wordt omgegaan met natuurwaarden	18
4. 5. De wijze waarop het experiment past binnen de ontwikkelingsvisie 2030 en bijdraagt aan de provinciale opgaven voor de speerpunten	19
5. CONCLUSIE	20

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

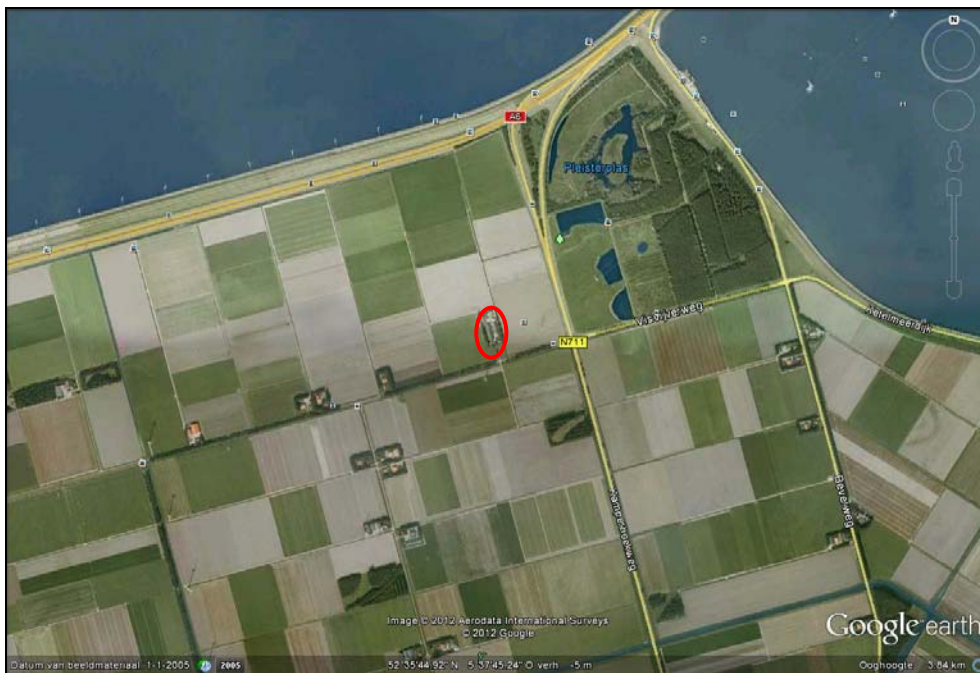
In de gemeente Dronten zijn veel tijdelijke werknemers actief. Het zijn veelal buitenlandse werknemers die tijdelijk werk verrichten in (met name) de volgende sectoren: (biologische) landbouw, (glas)tuinbouw, fruitteelt, industrie en bouw. Dit zijn arbeidsintensieve sectoren, waar in bepaalde perioden behoefte is aan extra mankracht.

In de beleidsnotitie arbeidsmigranten van de gemeente Dronten is het aantal werknemers op 500 á 600 geschat. Naar verwachting neemt dit aantal in de toekomst alleen maar toe. De huisvesting van tijdelijke werknemers leidt soms tot ongewenste situaties. Ook in gemeente Dronten is dat het geval. Op diverse plaatsen in de gemeente wonen tijdelijke werknemers in reguliere woningen. Regelmatig worden gezinswoningen in woonwijken door grotere aantallen tijdelijke werknemers bewoond wat leidt tot overlast in de buurt en onveilige situaties. Zo worden woningen en voortuinen vaak slecht onderhouden, staan er te veel geparkeerde auto's en treden er soms gevaarlijke en onhygiënische situaties op.

Om iets aan deze situaties te doen, bestaat de wens om aan de Visvijverweg 14 in Swifterbant een huisvestingsaccommodatie voor tijdelijke werknemers te realiseren. Deze locatie leent zich bij uitstek voor het op verantwoorde wijze ontwikkelen en beheren van woonruimte voor deze specifieke doelgroep.

Voor de realisatie van de accommodatie is momenteel een bestemmingsplan in voorbereiding. Het bestemmingsplan maakt specifiek de huisvesting van tijdelijke werknemers mogelijk. Omdat het voornemen niet past binnen de beleidsregel 'kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied' moet deze ontwikkeling mogelijk worden gemaakt via het Experimentenkader. Deze notitie geeft aan op welke wijze het voornemen past binnen het Experimentenkader.

De ligging van het plangebied is in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de ontwikkeling nader toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante beleidskader beschreven dat voor de ontwikkeling en/of het plangebied relevant is. Hoofdstuk 4 toetst de ontwikkeling van de verschillende aspecten van het Experimentenkader. Tenslotte is in hoofdstuk 5 de conclusie weergegeven.

2. TOELICHTING OP DE ONTWIKKELING

2. 1. Het plangebied

Het plangebied betreft een voormalig agrarisch bedrijf. Op het perceel staan een bedrijfswoning, twee stallen, een schuur en een silo (zie figuur 2). Het perceel is langs de niet naar de weg gekeerde perceelsgrenzen voorzien van erfbeplanting. Het plangebied ligt niet geclusterd met andere percelen. Het dichtstbijzijnde perceel ligt ten westen van het plangebied, op een afstand van ongeveer 450 meter.



Figuur 2. De huidige inrichting van het erf

Dankzij de zelfstandige ligging van het plangebied leent deze locatie zich bijzonder goed voor het huisvesten van grotere groepen mensen bij elkaar.

Door de ruime afstand ten opzichte van andere percelen, zullen de bewoners van deze percelen geen overlast en/of hinder ondervinden van de huisvestingsaccommodatie.

Daar komt bij dat het plangebied vanaf de N711 het eerste perceel aan de Visvijverweg is. De N711 vormt de ontsluitingsroute voor de tijdelijke werknemers naar Swifterbant, Dronten, Zwolle en de A6 richting Lelystad, Almere, Emmeloord enzovoorts. Doordat de rest van de Visvijverweg niet wordt gebruikt, hebben bewoners aan deze weg ook geen hinder van extra voertuigbewegingen. Tussen het plangebied en de N711 liggen geen woonpercelen. De verkeersbewegingen van de tijdelijke werknemers vormen op de N711 geen substantiële toename. Een nadere beschrijving van het verkeersaspect staat in paragraaf 2.7.

2. 2. Noodzaak

Voor tijdelijke werknemers is het lastig om op de bestaande woningmarkt passende woonruimte te vinden die voldoet aan de specifieke eisen die zij stellen. Voor hen is het van belang dat de woonruimte ad hoc en voor beperkte duur in gebruik kan worden genomen, tegen een voor hen betaalbare prijs. Door een gebrek aan passend woningaanbod worden allerlei noodmaatregelen bedacht door werkgevers en uitzendbureaus. Zo worden er noodvoorzieningen geplaatst op bedrijventerreinen of in bijgebouwen, tijdelijke werknemers gaan naar campings of huren met meerderen een vakantiewoning op een recreatiepark. Ook komt het voor dat werknemers in zee gaan met verhuurders in de particuliere sector die tegen hoge prijzen woningen verhuren in woonwijken, waar de tijdelijke werknemers doorgaans met meerderen verblijven.

De noodoplossingen en het gebrek aan goede alternatieven leiden tot meervoudige problemen. Zo passen deze oplossingen vaak niet binnen de geldende planologische mogelijkheden. Bovendien wordt er afbreuk gedaan aan de bestaande woningvoorraad en ontstaan er situaties van overlast voor de omgeving. Door het gebruik van de recreatieterreinen voor tijdelijke bewoning, wordt het recreatieve aanbod binnen de omgeving feitelijk beperkt. Een ander belangrijk punt dat veelal in het geding komt, is de veiligheid en hygiënische omstandigheden van de tijdelijke werknemers zelf. De huisvesting voldoet in veel gevallen niet aan de hieraan gestelde normen. Zeker niet bij bewoning door grotere aantallen mensen tegelijk.

2. 3. Aantallen

In het plangebied komt een huisvestingsaccommodatie voor tijdelijke werknemers. De maximale capaciteit in het plangebied voor het hoogseizoen bedraagt uiteindelijk 300 werknemers. Bij de eerste aanleg gaat het nog om maximaal 150 medewerkers. Naar schatting bedraagt de gemiddelde bezetting buiten het hoogseizoen ongeveer 66% hiervan. Hiermee verblijven naar verwachting het jaar rond in eerste instantie ongeveer 100 werknemers en uiteindelijk ongeveer 200 werknemers op de locatie. Het gemid-

delde verblijf van een tijdelijke werknemer ligt tussen de vier en acht maanden.

2. 4. Inrichting

Ten behoeve van de huisvestingsaccommodatie wordt het perceel over de gehele lengte in westelijke richting met circa 26 meter uitgebreid. De stal op het westelijk deel van het perceel wordt gesloopt (zie voor de ligging figuur 2 in paragraaf 2.1). Op het meest westelijke deel van het perceel worden één of meerdere logiesgebouwen ontwikkeld. De bestaande oostelijke stal, de schuur en de bedrijfswoning blijven behouden. De stal en de schuur worden gebruikt ten behoeve van het beheer van de locatie.

Met het oog op veiligheid en hygiënische omstandigheden gaat de voorkeur uit naar een verdeling van de beschikbare huisvestingscapaciteit over meerdere groepen. Daar passen het beste meerdere logiesgebouwen bij. Met een verspreide opzet is het benodigde aantal vluchtroutes beter te verdelen. De risico's bij brand en andere calamiteiten zijn hierdoor beter beheersbaar. Men maakt in kleinere groepen gebruik van de beschikbare voorzieningen waardoor het grootschalige karakter van de huisvesting minder als zodanig wordt ervaren. Dit bevordert het verantwoordelijkheidsgevoel van bewoners voor de orde en netheid van de aan hun beschikbaar gestelde faciliteiten.

Bij de indeling en inrichting van de gebouwen wordt de voorgeschreven maatvoering aangehouden ten aanzien van voldoende leefruimte, sanitaire voorzieningen, kookbenodigdheden, vluchtroutes en veiligheidsvoorzieningen. Deze maatvoering en voorschriften zijn beschreven in bijlage 2 van de gemeentelijke beleidsnotitie arbeidsmigranten.

Voor de bewoners worden kleinere zithoekjes gecreëerd waar men in de buitenlucht de nodige ontspanning vindt. Ook worden sport- en ontspanningsfaciliteiten in het plangebied aangelegd. Hierbij valt te denken aan een voetbalveld, een basketbalveld, een moestuin en dergelijke. Een en ander wordt in overleg met eindafnemers ingevuld.

Voorbeeld inrichting

Een voorbeeld van de mogelijke invulling van de locatie is weergegeven in de figuren 3 en 4. Het gaat om een mogelijke invulling in de eindsituatie waarbij er 300 werknemers op het terrein verblijven. Bij de mogelijke invulling zijn het totaal aantal medewerkers verdeeld over vier gebouwen met elk 75 medewerkers. Rondom de gebouwen is er volop ruimte voor groen en sport- en spelvoorzieningen. Zo is er ruimte voor een voetbalveld en basketbalveld.

De nieuwe gebouwen worden ingepast in het groen. Rondom het gehele erf wordt een groensingel aangelegd. Daarnaast worden de gebouwen van de rest van het erf afgeschermd door een groensingel. Het gebruik van dergelijke groensingels sluit aan bij de groensingels zoals die ook elders in het gebied voorkomen.



Figuur 3. Een voorbeeld van de mogelijke invulling van de locatie



Figuur 4. Een impressie van de mogelijke invulling van de locatie

2. 5. Gebouwen

De gebouwen krijgen een agrarische uitstraling. De gebouwen lijken op stallen bij een agrarisch bedrijf. Op deze wijze krijgt het perceel de uitstraling van een agrarisch bedrijf, zoals dat ook elders in de gemeente voorkomt. Hiermee wordt het agrarische karakter van het gebied versterkt.

2. 6. Uitbreiding erf

Zoals reeds is aangegeven, wordt het perceel aan de westzijde uitgebreid. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor uitbreiding van percelen. Zoals in de gemeentelijke beleidsnotitie arbeidsmigranten is aangegeven, gelden de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid ook voor huisvestingsaccommodaties voor tijdelijke werknemers. De gewenste uitbreiding voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

2. 7. Landschappelijke inpassing

De bestaande groensingels rondom het erf blijven zoveel mogelijk behouden en worden versterkt. Aan de westzijde, waar het erf wordt uitgebreid, wordt nieuwe erfbepanting aangelegd. Langs de oost-, noord-, en westzijde komt een erfsingel van 6 meter breed. In bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan is door middel van een schema een beplantingsplan voor de nieuwe erfsingel opgenomen. Rondom de gebouwen wordt met erfverharding, gazon en laag struweel een nette en groene uitstraling gegeven aan het erf.

2. 8. Verkeer en parkeren

Het plangebied ligt aan de Visvijverweg. Vanaf de rotonde op de provinciale weg N711 is het plangebied het eerste erf aan de Visvijverweg. De N711 sluit in noordelijke richting aan op de A6 richting Noordoostpolder en Friesland. In zuidelijke richting gaat de N711 over in de N307 naar Dronten, Kampen en de N50 richting Noordoostpolder of Zwolle. De ligging en ontsluiting van het plangebied op het omliggende (hoofd)wegennet is daarmee uitstekend.

Over het algemeen wordt er onder tijdelijke werknemers veel gecarpoold. Gemiddeld zitten er 2,5 personen in één auto. Jaarrond is er een inschatting van de bezettingsgraad gemaakt. Daaruit blijkt dat er tijdens het hoogseizoen in juni en juli 240 voertuigbewegingen (heen en terug) per dag zijn (zie bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Dat is nog exclusief extra voertuigbewegingen voor boodschappen en dergelijke. Deze voertuigbewegingen zijn echter minimaal. Veelal doen de werknemers na werktijd, onderweg naar huis, de boodschappen. Er van uitgaande dat elke auto 1 keer per week een keer extra de huisvestingslocatie verlaat om bijvoorbeeld boodschappen te doen, gaat het om 40 voertuigbewegingen per dag extra (240 voertuigbewegingen/6 dagen). Hiermee komt het totaal aantal voertuigbewegingen uit op 280 per dag.

Verkeer van en naar het plangebied gaat merendeels via de N711, waardoor de rest van de Visvijverweg niet wordt belast. Het eerste deel van de Visvijverweg wordt wel belast met een toename van de verkeersintensiteit. Dit leidt niet tot hinder voor percelen, aangezien die hier niet aanwezig zijn. Om de veiligheid van dit deel van de Visvijverweg te waarborgen, wordt de weg hier verbreedt met bermbeton. De weg wordt aan beide zijden met 0,75 meter verbreed van de huidige 3,5 meter naar 5,0 meter. Hierdoor is de veiligheid voldoende gewaarborgd.

De voorgenomen ontwikkeling heeft op geen van de uitvalswegen een significante toename van de verkeersdruk tot gevolg. Ook heeft een toename van het aantal verkeersbewegingen over het korte stukje op de Visvijverweg geen versturende invloed, aangezien er hier geen percelen liggen.

Op het terrein wordt een parkeerterrein aangelegd voor alle vervoersmiddelen waarmee de werknemers zich van en naar hun arbeidsadressen verplaatsen. Hierbij wordt rekening gehouden met eventuele voertuigen waarmee buitenlandse tijdelijke werknemers naar Nederland komen en extra voertuigen die worden ingezet om van en naar de arbeidslocaties te reizen.

In de beleidsnotitie arbeidsmigranten is een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per werknemer gegeven. Dat betekent dat er in totaal 150 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Het parkeerterrein wordt aan de voorzijde van het erf gerealiseerd. Op deze wijze hoeven de werknemers niet met de auto het terrein op waar de logiesgebouwen komen. Dit bevordert de algehele veiligheid op het terrein met de logiesgebouwen.

2. 9. Beheer en veiligheid

Op een grotere huisvestingslocatie zoals de voorgenomen ontwikkeling, wordt het beheer en toezicht op professionele wijze verzorgd. Het beheer zal 24 uur per dag worden gevoerd. De beheerder(s) zijn belast met de handhaving van het huisreglement wat er op de locatie gaat gelden. Tevens zijn zij het aanspreekpunt voor buurtbewoners en/of hulpdiensten. Overige taken van de beheerder zijn het schoon en leefbaar houden van de huisvestingslocatie. Het voorlopige huisreglement is opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

3. BELEID

3. 1. Rijksbeleid

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte -

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening -

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Het plangebied en/of de ontwikkeling raken geen van deze rijksbelangen.

- Handreiking 'Ruimte voor Arbeidsmigranten' -

Het Rijk erkent dat het toenemende aantal arbeidsmigranten voor problemen kan zorgen in gemeenten. In 2008 verscheen de Handreiking 'Ruimte voor Arbeidsmigranten'. De Handreiking moet gemeenten helpen goed beleid te formuleren. Er wordt een aantal praktische voorbeelden genoemd van gemeenten die gezocht hebben naar een passende aanpak. Veelal gaat deze aanpak in samenwerking met private partijen zoals werkgevers, uitzendbureaus en huisvesters.

Volgens het Rijk vraagt het huisvesten van arbeidsmigranten om lokaal maatwerk. In de Handreiking worden in hoofdlijnen vier opties genoemd.

1. huisvesting in woonhuizen binnen bestaande kernen;
2. logies in bestaande gebouwen (hotels, kazernes, etc.);
3. huisvesting in het buitengebied (vrijkomende agrarische bebouwing);
4. huisvesting op campings en parken.

Belangrijk uitgangspunt bij het ontwikkelen van nieuwe huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten is dat het huisvesten van deze mensen gezien kan worden als het bedrijfsmatig verschaffen van een nachtverblijf. Omdat deze mensen in het land van herkomst hun hoofdverblijf hebben, hoeft hun verblijf hier niet onder de definitie wonen te vallen. De Handreiking schetst de mogelijkheid om planologisch onderscheid te maken in een aantal vormen van huisvesting. Deze huisvestingvormen zijn:

- kamerverhuur: het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft;

- logies: het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft;
- logiesgebouw: een gebouw specifiek ingericht voor het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden van meer dan tien personen, waarbij de betreffende personen het hoofdverblijf elders hebben;
- woning: dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of een huishouden plus maximaal drie personen of maximaal vier personen die geen huishouden vormen.

- Conclusie rijksbeleid -

Er zijn geen rijksbelangen uit het Barro in het geding. Ten aanzien van de Handreiking gaat het in deze situatie om huisvesting in de vorm van één of meerdere logiesgebouwen. Het voornemen sluit hiermee aan op het rijksbeleid, waarin de problematiek van het huisvesten van tijdelijke werknemers wordt onderkend.

3. 2. Provinciaal beleid

- Omgevingsplan Flevoland 2006 -

In het Omgevingsplan Flevoland (vastgesteld door Provinciale Staten op 2 november 2006) is het omgevingsbeleid van de provincie Flevoland voor de periode 2006-2015 neergelegd, met een doorkijk naar 2030. Het Omgevingsplan is een bundeling van de vier wettelijke plannen op provinciaal niveau: Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP).

In het Omgevingsplan is aangegeven dat het landelijk gebied vitaal moet blijven. Door de schaalvergroting in de landbouw komen veel agrarische bouwpercelen vrij. De provincie wil naast de landbouw ruimte bieden aan nieuwe functies in het landelijk gebied ter verbreding van het economisch draagvlak.

Als vrijkomende agrarische bouwpercelen of gedeelten daarvan een ander gebruik krijgen, dan mogen deze nieuwe (niet-agrarische of agrarisch aanverwante) functies de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het gebied niet aantasten. Ook moet rekening worden gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische basiskwaliteiten. Vestiging van activiteiten die bij uitstek thuishoren op een bedrijventerrein of in of aansluitend aan het bebouwde gebied wordt in principe niet toegestaan. De activiteiten moeten in principe kleinschalig van karakter zijn. De bebouwingmogelijkheden dienen hierop te zijn afgestemd. Milieuhygiënisch, landschappelijk en verkeerskundig (veiligheid en verkeersaantrekkende werking) ongewenste effecten moeten worden voorkomen.

De beleidsregel 'kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied' biedt het kader voor verschillende ontwikkelingen in het landelijk gebied. Deze beleidsregel maakt het mogelijk om tijdelijke groepshuisvesting te laten plaatsvinden op bestaande (voormalige) agrarische bouwpercelen, tot maximaal 50 personen. In lijn met het Omgevingsplan, dat wijst op de noodzaak om voor noordelijk Flevoland maatregelen te treffen die de eco-

nomische ontwikkeling van het gebied stimuleren, wordt de discrepantie tussen de vraag naar passende huisvestingsmogelijkheden en de provinciale Beleidsregel erkend.

Als het beleidskader van het Omgevingsplan en deze beleidsregel te beperkend blijken voor ontwikkelingen die bijdragen aan de vitaliteit van het landelijk gebied, dan is de provincie bereid dat kader op experimentele basis te verruimen. Voorwaarde is dan wel dat hieraan een tussen gebiedspartners overeengekomen integraal plan voor dat gebied ten grondslag ligt, waarin een kwaliteitsimpuls voor het gebied wordt aangetoond. De provincie kan aan de verruiming van het regime de voorwaarde stellen dat verevening plaatsvindt van kosten en opbrengsten van onderdelen van het plan of programma.

In de naburige gemeente Noordoostpolder is in mei 2009 overgegaan tot de vaststelling van het 'Gebiedsplan huisvesting arbeidsmigranten gemeente Noordoostpolder'. Het gebiedsplan bevat richtinggevende kaders waarbinnen de huisvesting van arbeidsmigranten in de Noordoostpolder mag plaatsvinden. De gemeente heeft vervolgens de taak om nadere invulling te geven aan de uitvoering van dit beleid. Het gebiedsplan in Noordoostpolder biedt onder andere ruimte aan drie grootschalige pensions c.q. logiesgebouwen voor de huisvesting van maximaal 300 werknemers per pension. Inmiddels zijn een aantal voorbeeldprojecten van professioneel ingerichte huisvesting voor buitenlandse werknemers gerealiseerd in de Noordoostpolder. Daarnaast is recentelijk ook het Experimentenkader toegepast voor grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten in Zeewolde.

- Conclusie provinciaal beleid -

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de kaders van de beleidsregel 'kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied'. Daarom heeft gemeente Dronten, net als gemeente Noordoostpolder, een integraal beleidsstuk vastgesteld voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Zoals in paragraaf 3.3 is beschreven past dit voornemen daarbinnen. Daarnaast is het nodig om op provinciaal niveau het Experimentenkader toe te passen. Deze notitie voorziet daarin.

3. 3. Gemeente

- Ruimtelijke beleidsnotitie Huisvesting arbeidsmigranten -

De wijze waarop de huisvesting van arbeidsmigranten wordt geregeld is vastgelegd in de Ruimtelijke beleidsnotitie Huisvesting arbeidsmigranten (vastgesteld op 27 september 2012).

Voor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt onderscheid gemaakt tussen binnen en buiten de bebouwde kom. Daarnaast wordt er onderscheid gemaakt tussen kleinschalig en grootschalig. Een van de mogelijkheden voor grootschalige huisvesting buiten de bebouwde kom is een logiesgebouw. Dit kan gaan om (al dan niet tijdelijke) nieuwbouw of (her)gebruik van bestaande gebouwen. Het gaat om accommodaties geschikt voor

maximaal 300 personen. Bij deze omvang kan fulltime beheer worden toegepast en blijft de omvang tegelijkertijd beheersbaar.

Door huisvesting in een logiesgebouw wordt verspreiding/versnippering van tijdelijke huisvestingssituaties over de woonwijken voorkomen. Dit maakt het beheer veel eenvoudiger en efficiënter. Daarnaast is de onderlinge sociale controle onder de arbeidsmigranten naar verwachting groter. Ander voordeel is dat bij locaties van deze omvang voorzieningen kunnen worden getroffen, zoals gemeenschappelijke ruimtes, sportfaciliteiten enzovoorts.

Ten aanzien van logiesgebouwen buiten de bebouwde kom is het zo dat deze vorm van huisvesting, ten opzichte van de huidige mogelijkheden op elk agrarisch erf, een grotere spreiding/verrommeling in het landelijk gebied van Dronten voorkomt. Een ander voordeel kan in een aantal gevallen zijn dat huisvesting in het buitengebied zich nabij de werkgelegenheid bevindt. Dit is wat betreft verkeersbewegingen gunstig. Tot slot is het Nimby-effect bij concentratie van de huisvesting buiten de bebouwde kom naar verwachting het kleinst, gezien de concentratie van arbeidsmigranten in combinatie met de geringe bevolkingsdichtheid in het buitengebied.

In de beleidsnota worden enkele ruimtelijke voorwaarden voor de huisvestingsvormen genoemd. Voor grootschalige accommodaties en logiesgebouwen gaat het om de volgende voorwaarden:

1. de huisvesting moet bestemd zijn voor tijdelijke arbeidsmigranten die overwegend lokaal werkzaam zijn;
2. accommodaties voor nachtverblijf van maximaal 300 personen;
3. de functieverandering mag niet leiden tot onevenredige afbreuk van de (agrarische) bedrijfsfuncties in de nabijheid, in die zin dat naburige (agrarische) bedrijven er door in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
4. grootschalige accommodaties worden op bestaande bouwpercelen gevestigd en niet in de directe nabijheid van andere grootschalige accommodaties;
5. het bouwperceel moet in de directe nabijheid van gebiedsontsluitingswegen liggen;
6. als de breedte van erftoegangswegen minder dan 4,5 meter bedraagt, moet onderzocht worden of opwaardering van de weg nodig is. Kosten hiervan liggen bij de initiatiefnemer;
7. het parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden, waarbij een norm wordt gehanteerd van minimaal 1 parkeerplaats per 2 personen;
8. er moet inzicht worden gegeven in het beheer van de locatie. Hierbij wordt aangesloten bij de 'Nationale verklaring (tijdelijke) huisvesting EU-arbeidsmigranten' en het keurmerk dat daar uit is voort gekomen.

Ten behoeve van het behoud van de kwaliteit van het landelijk gebied gelden aanvullend nog de volgende voorwaarden:

9. aantasting van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) moet voorkomen worden;
10. de bebouwing en inrichting van het bouwperceel moet aansluiten bij de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten voor bouw-

percelen in het buitengebied. Deze zijn beschreven in de Welstandsnota, het bestemmingsplan Buitengebied (9010) en de door de gemeenteraad in mei 2009 behandelde 'Visie Buitengebied Dronten'. Hierbij moet gedacht worden aan erfingsels, kapvormen, bouwvolumes, etc.

Hieronder wordt per aspect aangegeven op welke wijze aan de voorwaarden wordt voldaan:

1. in het bestemmingsplan is permanente bewoning uitgesloten. Daarmee gaat het dus uitsluitend om werknemers die zich hier tijdelijk vestigen. Zoals uit paragraaf 1.1 blijkt zijn er in Dronten naar schatting 500 tot 600 tijdelijke werknemers actief. De huisvesting zal voor deze groep bestemd zijn;
2. in het bestemmingsplan is het maximum op 300 vastgelegd;
3. zoals in paragraaf 4.3 is aangegeven liggen er in de omgeving geen bedrijven die in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt door het initiatief;
4. het plangebied betreft een voormalig agrarisch bouwperceel. Verder zijn er in de directe nabijheid geen concrete initiatieven;
5. zoals in paragraaf 2.7 is beschreven heeft het plangebied een goede ontsluiting op de gebiedsontsluitingswegen;
6. de breedte van de Visvijverweg is minder dan 4,5 meter. Daarom wordt de weg verbreedt met bermbeton. Dit is ook beschreven in paragraaf 4.3;
7. zoals in paragraaf 2.7 is aangegeven wordt hier aan voldaan;
8. de wijze waarop het beheer wordt uitgevoerd is beschreven in paragraaf 2.8;
9. zoals uit paragraaf 4.4 blijkt wordt de EHS niet aangetast door het plan;
10. de bouwregels in het bestemmingsplan zijn afgestemd op die van de agrarische bestemming in het bestemmingsplan Buitengebied. Het erf wordt aan de westzijde uitgebreid. In paragraaf 2.5 is beschreven dat de uitbreiding van het erf voldoet aan de voorwaarden.

- Welstandsnota gemeente Dronten (2004) -

In de Welstandsnota (vastgesteld in 2004) is het gemeentelijk welstandsbeleid beschreven en uitgewerkt in welstandscriteria. De hoofddoelstelling is het handhaven van de huidige aanwezige gebouwde en ongebouwde kwaliteit, waarbij op onderdelen de kwaliteit kan worden aangescherpt. Nieuw beleid wordt in toegankelijke vorm geformuleerd. Voor het krijgen van een positief welstandsadvies moeten bouwplannen aan bepaalde criteria voldoen.

Deels gaat het om algemene eisen die voor alle bouwwerken in de hele gemeente gelden, deels zijn de criteria per gebied bepaald (gebieds- en/of objectgerichte criteria). De algemene welstandscriteria liggen ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria.

Bij ruimtelijke plannen gelden de volgende algemene criteria:

- samenhang tussen de architectonische vorm, de te vervullen functies en de constructieve samenstelling van een gebouw (meerdere thema's vragen om evenwicht);
- relatie van het gebouw met zijn omgeving (de bijdrage die het gebouw levert aan de kwaliteit van de openbare ruimte, landschap of stedenbouwkundige context);
- inzet architectonische middelen: maten en verhoudingen van ruimten, bouwvolume en vlakverdeling en de mate waarin materiaalgebruik, samenhang en kleur bijdragen aan het ontwerp.

Het plangebied valt onder deelgebied 1 'Buitengebied polderzone en Kettelmeer en IJsselmeer'. In dit deelgebied vindt veelal verruiming van bouwpercelen plaats, bijvoorbeeld door plaatsing van nieuwe bijgebouwen. Binnen de bestaande singelbeplanting is niet altijd goed ruimte te vinden voor een dergelijke verruiming. Het beleid is er op gericht bij uitbreiding de omtrek van de singelbeplanting te vergroten. Verder geeft de Welstandsnota aan dat het kunstmatig ingerichte landschap, met daarbij de open zichtlijnen en de wegenbeplanting een waardevol gebied vormt. Voor (nieuw)bouw in het buitengebied zal speciale aandacht zijn zodanig dat het specifieke polderkarakter gehandhaafd blijft, maar nieuwe ontwikkelingen niet in de weg staan. Voor dit deelgebied geeft de Welstandsnota criteria ten aanzien van de situering, de vormgeving en detaillering, kleuren en materialen van nieuwe gebouwen.

Het uitgangspunt voor het plangebied is dat de beoogde bouwplannen voldoen aan de welstandcriteria. Het bouwplan voor de nieuwe logiesgebouwen moet voldoen aan redelijke eisen van welstand.

- Conclusie gemeentelijk beleid -

Er wordt voldaan aan de voorwaarden in de beleidsnotitie. Dit is beschreven in paragraaf 2.2 en in het volgende hoofdstuk. Het bouwplan van de logiesgebouwen moet voldoen aan redelijke eisen van welstand. Hiermee voldoet het voornemen aan het gemeentelijk beleid.

4. TOETS EXPERIMENTENKADER

Een plan om het planologisch regime te verruimen moet inzicht bieden in:

- de ambities voor het versterken van de vitaliteit van het landelijk gebied;
- het waarborgen en verbeteren van de kwaliteit van het landelijk gebied (natuur, landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, extensieve vormen van recreatie), bijvoorbeeld door eisen van verevening en randvoorwaarden voor nieuwe functies te stellen;
- de wijze waarop met de bestaande situatie en functies in het gebied wordt omgegaan;
- de wijze waarop hierbij omgegaan wordt met natuurwaarden (saldobebanding);
- de wijze waarop het experiment past binnen de ontwikkelingsvisie 2030 en bijdraagt aan de provinciale opgaven voor de speerpunten.

In de volgende paragrafen wordt aangegeven op welke wijze de ontwikkeling hier invulling aan geeft.

4. 1. Ambities voor het versterken van de vitaliteit van het landelijk gebied

Zoals eerder in deze notitie is aangegeven is er een duidelijke vraag naar passende huisvesting voor tijdelijke werknemers. Ook in Dronten is deze vraag nadrukkelijk aanwezig. De meeste tijdelijke werknemers werken in bedrijfstakken die in het landelijk gebied liggen. Met de realisatie van een huisvestingsaccommodatie aan de Visvijverweg 14 in Swifterbant wordt voorzien in de behoefte aan passende huisvesting in het landelijk gebied.

Het clusteren van groepen tijdelijke werknemers op één geschikte locatie voorkomt onwenselijke woonsituaties elders. Het gaat daarbij vooral om het voorkomen van woonsituaties waarbij meerdere mensen wonen in één woonhuis, tijdelijke huisvesting in noodvoorzieningen en huisvesting op campings.

Voor de huisvesting op campings is voor het landelijk gebied van belang. Door huisvesting hier, raken campings vol. Voor recreanten is er daardoor minder ruimte over, waardoor er vraag komt naar nieuwe ruimte voor kampeer- en recreatieterreinen. De vraag naar nieuwe terreinen ligt in het buitengebied, waardoor het buitengebied verder versteent. Bovendien ontstaat er een druk op natuur- en cultuurwaarden. Door centrale huisvesting van tijdelijke werknemers op één centrale locatie neemt de druk op campings af, waardoor er minder uitbreidingsruimte gewenst wordt.

De ruimte die nodig is voor de centrale huisvestingsaccommodatie is gevonden in een bestaand agrarisch perceel. Dit perceel wordt over de volle lengte met 26 meter uitgebreid. Deze uitbreiding is vele malen kleiner dan de mogelijke uitbreidingsruimte die campings gaan vragen bij voortzetting van de huidige situatie.

Bovendien leidt een centrale huisvesting tot een beter toezicht op tijdelijke werknemers. De huisvestingsaccommodatie wordt juist voor dit doel gebouwd, waarmee op maat gesneden beheer en toezicht mogelijk is. Bij huisvesting op campings, in tijdelijke accommodaties en in woningen is er weinig tot geen toezicht wat kan leiden tot overlast in de buurt.

Door de huisvestingsaccommodatie verbetert het vestigingsklimaat van bedrijven die afhankelijk zijn van tijdelijke werknemers, zoals de fruitteelt en (biologische) landbouw. Dergelijke bedrijven kunnen tijdelijke medewerkers nu goede, passende huisvesting bieden wat ook voor deze bedrijven aantrekkelijk is. Voor de werknemers is het aantrekkelijk dat ze vlak bij hun tijdelijke werk kunnen verblijven.

Door clustering wordt versnippering van de huisvesting, met als gevolg verrommeling van het landelijk gebied, voorkomen. Bij een grotere spreiding van de huisvesting bestaat ook het risico dat bestaande bedrijven in het landelijk gebied in hun bedrijfsvoering worden belemmerd doordat huisvesting te dicht bij dergelijke bedrijven plaatsvindt.

Geconcludeerd wordt dat de vitaliteit van het landelijk gebied toeneemt doordat de gebruiksmogelijkheden van het landelijk gebied worden afgestemd op de maatschappelijke en economische behoefte. Bovendien worden onwenselijke woonsituaties in het landelijk gebied, maar ook in de kernen met het initiatief voorkomen.

4. 2. Waarborgen en verbeteren van de kwaliteit van het landelijk gebied

Het plangebied ligt in het noordwesten van de gemeente Dronten, vlak bij het IJsselmeer en het Ketelmeer. Het ligt aan de rand van het open agrarische gebied ten noorden van Swifterbant. Dit agrarische gebied wordt gekenmerkt door blokvormige kavels. De percelen, voornamelijk agrarische bedrijven, liggen veelal geclusterd in het agrarische gebied. De percelen zijn rechthoekig van vorm en worden in het landschap gemarkeerd door middel van erfbeplanting. Ook wegen worden vaak in het landschap gemarkeerd door middel van beplanting.

Het huidige perceel ligt als enkel perceel in het open landschap. Het perceel is gemarkeerd in het landschap door middel van een beplantingssingel rondom het perceel. In de huidige situatie is de beplantingssingel niet overal even sterk. Vooral aan de achterzijde van het perceel is de beplantingssingel dun.

Als gevolg van het voornemen wordt het perceel aan de westzijde uitgebreid. Door de uitbreiding blijft het perceel zijn rechthoekige vorm behouden. Het nieuwe deel van het erf wordt voorzien van een stevig beplantingssingel van minimaal 6 meter breed. Ook worden de delen van de huidige beplantingssingel die dunner zijn aangesterkt tot minimaal 6 meter breed. De beplantingssingel wordt uitgevoerd conform het beplantingsplan

(zie bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan). De inpassing van het perceel in het landschap wordt hiermee versterkt.

Bovendien is het zo dat door de concentratie van buitenlandse werknemers op de locatie in het plangebied ongewenste woonsituaties, met de daarbij horende verrommeling van het landschap wordt voorkomen.

Eerder is genoemd dat de huisvestingsaccommodatie bijdraagt aan het vestingsklimaat van bedrijven die afhankelijk zijn van tijdelijke werknemers, zoals een aantal agrarische sectoren. Ook op die wijze draagt de huisvestingsaccommodatie bij aan het verbeteren van de kwaliteit van het landelijk gebied.

4. 3. De wijze waarop met de bestaande situatie en functies wordt omgegaan

Vanwege de geïsoleerde ligging van het perceel is er geen invloed op de omgeving. Zoals in paragraaf 2.8 is aangegeven, worden op het terrein één of meerdere beheerders aangesteld. De beheerders zien toe op naleving van het huisreglement. Het huisreglement bevat regels over de wijze waarop overlast voor de omgeving wordt voorkomen.

Het dichtstbijzijnde perceel ligt op een afstand van 450 meter vanaf het plangebied. Een huisvestingsaccommodatie is zo specifiek dat de VNG daar geen milieuzone voor heeft. Er kan een vergelijking worden getrokken met een hotel (milieucategorie 1, adviesafstand 10 meter) of een camping (milieucategorie 3.1, adviesafstand 50 meter). Echter, de dichtstbijzijnde gevoelige functies liggen op 450 meter afstand. Op die afstand veroorzaakt de huisvestingsaccommodatie geen hinder.

In een staal van 450 meter vanaf het plangebied liggen ook geen agrarische bedrijven. De agrarische bedrijven die in de bredere omgeving liggen, hebben allemaal op kortere afstand woningen liggen. De huisvestingsaccommodatie belemmert de agrarische bedrijven dan ook niet in hun mogelijkheden.

Ook ondervinden de percelen aan de Visvijverweg geen hinder als gevolg van een toename van de verkeersintensiteit. Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven, is het perceel vanaf de N711 gezien het eerste perceel. De N711 is de belangrijkste ontsluitingsweg. Er zullen dan ook maar weinig auto's voorbij het plangebied over de Visvijverweg rijden. De beheerder van de accommodatie zal hier op toezien. Op de N711 en de rest van het provinciale wegennet leidt de huisvestingsaccommodatie niet tot een substantiële toename van de verkeersintensiteit. Om de veiligheid van het eerste deel van de Visvijverweg te garanderen wordt deze verbreed met bermbeton tot een breedte van 5,0 meter.

Zoals in paragraaf 4.2 is beschreven, is er sprake van een goede landschappelijke inpassing. Bovendien wordt er op het perceel gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid. Parkeren gebeurt dan ook niet langs de

weg of elders buiten het perceel. De beheerders van de locatie zien hier op toe. Hiermee wordt de ontwikkeling aan het zicht onttrokken en gaat op een goede wijze op in het landschap.

4. 4. De wijze waarop er wordt omgegaan met natuurwaarden

Ten noorden van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'IJsselmeer'. Dit gebied ligt op een afstand van circa 900 meter vanaf het plangebied. Ten oosten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Ketelmeer & Vossemeer'. Dit gebied ligt op een afstand van circa 1.300 meter vanaf het plangebied. De Natura 2000-gebieden maken ook deel uit van de EHS. Verder maakt het perceel ten oosten van de N711 deel uit van de EHS. Dit gebied ligt op een afstand van circa 300 meter vanaf het plangebied.

Er is voor het onderhavige perceel een ecologisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de beoogde plannen geen negatieve effecten hebben op de in de omgeving aanwezige beschermde natuurwaarden, zoals Natura 2000-gebieden, Beschermde natuurmonumenten of de Ecologische Hoofdstructuur. Ook worden geen wezenlijke effecten op de bestaande natuurwaarden in de omgeving verwacht als gevolg van een veranderend menselijk gebruik.

Gezien de relatief grote afstand tussen het plangebied en de natuurgebieden is het moeilijk om met de ontwikkeling meerwaarde te creëren voor deze gebieden.

In het ecologisch onderzoek is verder aandacht besteedt aan het voorkomen van beschermde soorten. Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied mogelijk de Kerkuil en de Huismus voor. Er worden maatregelen getroffen om er voor te zorgen dat deze soorten geen last ondervinden van de ontwikkeling. Om ook meerwaarde te hebben voor deze soorten als de ontwikkeling is gerealiseerd, wordt de nieuwbouw geschikt gemaakt voor deze soorten. Voor de Huismus gaat het om de volgende maatregelen:

- buiten het broedseizoen van Huismus (globaal september tot en met februari) wordt de stal ongeschikt gemaakt als broedlocatie voor de soort. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren door het verwijderen van alle dakplaten;
- voorafgaand aan de sloop worden minimaal 10 nestlocaties voor Huismus gerealiseerd op het erf. De locaties hiervan worden bepaald in overleg met een deskundige;
- de nieuwbouw wordt voor Huismus geschikt gemaakt door nestruimte aan te bieden voor minimaal 10 broedparen.
- bovenstaande maatregelen worden uitgevoerd onder toezicht van een deskundige op het gebied van de Huismus.

Ook voor de Kerkuil worden maatregelen getroffen waardoor het plangebied in de toekomst aantrekkelijk wordt voor deze soort. In de te realiseren accommodaties wordt een nestkast opgehangen of er worden geschikte invliegopening gemaakt. Mogelijk wordt de nestkast langs de rand van het plangebied (bijvoorbeeld in een boom) opgehangen.

Verder wordt meerwaarde voor de natuur gecreëerd door de aanleg van een paddenpoel op het terrein. In de figuren 3 en 4 is gevisualiseerd hoe de paddenpoel vorm kan krijgen. Overigens kan de paddenpoel ook elders op het terrein komen.

Naast de genoemde maatregelen die meerwaarde voor natuur zorgen wordt er zorgvuldig rekening gehouden met flora en fauna. Zo wordt er bijvoorbeeld niet gebouwd tijdens de broedperiode van broedvogels.

4. 5. De wijze waarop het experiment past binnen de ontwikkelingsvisie 2030 en bijdraagt aan de provinciale opgaven voor de speerpunten

De provincie wil de vitaliteit van het landelijk gebied vergroten en de gebruiksmogelijkheden ervan meer afstemmen op de maatschappelijke behoeften. De huisvesting van tijdelijk werknemers voorziet in een maatschappelijke behoefte. De bedrijven die afhankelijk zijn van tijdelijk werknemers dragen bovendien bij aan de vitaliteit van het landelijk gebied. De huisvestingsaccommodatie draagt in belangrijke mate bij aan deze doelstelling.

Het plangebied ligt in het Provinciale Archeologische en Aardkundige Kerngebied (PArK) Rivierduingebied Swifterbant. De provincie richt zich in PArK'en op de ontsluiting en integrale instandhouding van de archeologische waarden in samenhang met aardkundige en landschappelijke waarden. Daarnaast is het van belang om maatregelen te nemen om de achteruitgang in kwaliteit van archeologische waarden, als gevolg van bijvoorbeeld verdroging en verzuring, te stoppen dan wel te vertragen.

In het plangebied is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er geen fases zijn aan te wijzen waarin het gebied geschikt was voor menselijke bewoning. Daarom is geadviseerd geen nader archeologisch onderzoek te ondernemen. Bovendien leidt het voornemen niet tot aantasting van aardkundige en landschappelijke waarden. Het gaat immers om een bestaand erf dat in beperkte mate wordt uitgebreid.

In verband met de toename van de hoeveelheid verharding en het feit dat een huidige sloot wordt gedempt, wordt rondom de uitbreiding van het erf een nieuwe sloot gegraven. Regenwater dat op de verharding valt, wordt afgevoerd naar de watergangen rondom het erf. Op deze wijze gaat er geen water verloren doordat het wordt afgevoerd naar de riolering. Het initiatief leidt dan ook niet tot verdroging van het PArK gebied.

5. CONCLUSIE

Er is vraag naar huisvesting van tijdelijke werknemers in de gemeente Dronten. Door het huisvesten van werknemers op één centrale locatie worden problemen met de huisvesting op andere locaties voorkomen. Bovendien leidt een centrale huisvestingsaccommodatie tot verbetering van het vestingklimaat van bedrijven in Dronten die afhankelijk zijn van tijdelijke werknemers. De huisvestingsaccommodatie dient hiermee een groot maatschappelijk belang.

Door een goede landschappelijke inpassing wordt de kwaliteit van het landelijk gebied versterkt. Bovendien wordt er meerwaarde voor natuur gecreëerd doordat het plangebied in de toekomstige situatie geschikt wordt gemaakt voor de Kerkuil en de Huismus.

Het plangebied ligt op grote afstand van omliggende percelen en gunstig ten opzichte van het hoofdwegennet. Hierdoor veroorzaakt de huisvestingsaccommodatie geen hinder voor omliggende percelen.

Gesteld wordt dat het initiatief hiermee voldoet aan de voorwaarden van het Experimentenkader van de provincie.

===