



REACTIENOTA
Bestemmingsplan Swifterbant – Visvijverweg 14 (9019)

juni 2013

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK

- | | | |
|----|-------------------------------|---------|
| 1. | Inleiding | pag. 3 |
| 2. | Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro | pag. 4 |
| 3. | Inspraak | pag. 10 |

Bijlagen - Kopieën vooroverleg- en inspraakreacties

1. INLEIDING

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft het traject van vooroverleg conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) doorlopen. In deze reactienota wordt ingegaan op de reacties die ontvangen zijn. Het bestemmingsplan zal waar nodig worden aangepast naar aanleiding van de opmerkingen die in deze nota gemaakt zijn. De nota zelf zal als bijlage worden opgenomen bij het plan, welke vervolgens als ontwerp bestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd.

In het navolgende worden de ontvangen reacties samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar.

2. VOOROVERLEG

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan:

1. Provincie Flevoland, afdeling Ruimte, Wonen en Natuur (RWN);
2. Waterschap Zuiderzeeland;
3. Brandweer Flevoland;
4. Tennet BV, afdeling Grondzaken;
5. Dorpsbelangen Swifterbant;
6. LTO Noord, afdeling Oostelijk Flevoland.

Hieronder is een samenvatting gegeven van de ontvangen vooroverlegreacties met daarbij de gemeentelijke beantwoording.

1. Provincie Flevoland, afdeling RWN

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft aanleiding voor de volgende opmerkingen:

Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet past binnen het Omgevingsplan Provincie Flevoland 2006. Dit planologisch regime kan echter verruimd worden door toepassing van het Experimentenkader. Hiertoe is de Notitie Experimentenkader Visvijverweg 14 toegevoegd, welke voldoende basis biedt om het verzoek in behandeling te nemen. In die procedure dient Provinciale Staten (PS) geraadpleegd te worden. PS zal vroeg betrokken worden door de betreffende notitie nu reeds aan PS te overleggen voor een eventuele eerste reactie.

Het doet de provincie deugd dat de gemeente integraal arbeidsmigrantenhuisvestingsbeleid heeft vastgesteld, waardoor dit plan binnen het grote geheel te plaatsen is. Het plan raakt een aantal aspecten van provinciaal belang:

- Gevraagd wordt hoe reëel een bezetting van 3,5 personen per auto is. Daarnaast is in het bestemmingsplan slechts sprake van enkele reizen en alleen woon-werk verkeer. De provincie verwacht een grotere verkeersintensiteit. Daarnaast acht de provincie het zeer goed mogelijk dat via de Visvijverweg richting Lelystad wordt gereden, terwijl deze weg ook onderdeel is van verschillende fietspadennetwerken. Gezien deze functie vraagt de komst deze huisvestingsaccommodatie meer dan alleen het aanleggen van bermbeton. Verzocht wordt hier in het ontwerp bestemmingsplan nader op in te gaan.
- Op enkele honderden meters ligt natuurgebied Kamperhoek (onderdeel Ecologische Hoofdstructuur). De mogelijkheid bestaat dat de arbeidsmigranten hier gebruik van zullen maken, terwijl hier verstoringgevoelige broedvogels aanwezig zijn. Verzocht wordt aannemelijk te maken dat de extra toeloop niet zal zorgen voor negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Verder is aangegeven dat braakballen van de Kerkuil zijn aangetroffen. Ten onrechte wordt de conclusie getrokken dat hier sprake zou zijn van een incidentele rustplaats. Hier is meer onderzoek voor nodig. Een vaste rustplaats is jaarrond beschermd en hiervoor is ontheffing nodig van de Flora- en Faunawet. Overigens is het hangen van nestkasten een goede mitigerende maatregel.
- Tot slot komt uit de Notitie Experimentenkader nog niet geheel naar voren wat de kwaliteitsimpuls is voor het gebied: er ontbreekt een schets van het

gebouwenontwerp en niet duidelijk is hoe de natuur beter tot zijn recht komt. Te denken valt dan aan een natuurinclusief ontwerp met kasten voor mussen, torenvalken en kerkuilen, paddenpoelen, etc. Verzocht wordt de notitie op deze punten aan te vullen.

Daarnaast dient de notitie een beter beeld te geven van het (ontspannings)voorzieningenniveau, zoals moestuinen, een sport- en spelterrein, etc. Dit kan wellicht ook leiden tot minder gebruik van natuurgebied Kamperhoek.

Reactie:

Allereerst is het college blij dat Gedeputeerde Staten het verzoek om toepassing van het Experimentenkader in behandeling willen nemen. Het lijkt het college inderdaad goed om Provinciale Staten in een vroeg stadium te betrekken.

Hieronder wordt ingegaan op de in uw reactie benoemde punten welke van provinciaal belang zijn en nog aandacht behoeven:

- *Wat betreft de bezetting van de auto's zal aangesloten worden op de soortgelijke ontwikkeling elders in Flevoland en zal gerekend worden met 2,5 personen per auto. Tevens zal in het ontwerp bestemmingsplan uiteraard niet uitgegaan worden van een enkele reis, maar een heen- en een terugreis en daarbij nog een aantal extra ritten ten behoeve van bijvoorbeeld boodschappen. Dit betekent in de piekperiode (juni en juli) 240 woon-werk verkeersbewegingen plus de nog in te schatten extra ritten voor bijvoorbeeld boodschappen. Door voorgaande aanpassingen zal dus overigens nog geen sprake zijn van de in uw brief genoemde 400 extra verkeersbewegingen per etmaal.*

Hoewel de Visvijverweg een openbare weg is waar een ieder gebruik van mag maken, zal de initiatiefnemer door middel van het huisreglement stimuleren/ opdragen dat van en naar het erf de route via de rotonde/ Kamperhoekweg zal worden gebruikt door de tijdelijke werknemers.

Vanuit verkeersveiligheid acht het college het voldoende dat bermbeton zal worden aangebracht. De verkeersgegevens zullen worden aangevuld met de vertrek- en aankomsttijden van de werknemers. Deze zullen naar verwachting over het algemeen niet overeen komen met de tijden dat recreanten te fiets gebruik maken van de Visvijverweg. Bovendien wordt deze route niet zodanig intensief gebruikt door fietsers dat (met inachtneming van deze ontwikkeling) verdergaande maatregelen nodig zijn.

- *Ten aanzien van het natuurgebied Kamperhoek is het inderdaad zo dat dit onderdeel is van de Ecologische Hoofstructuur. Het natuurgebied ligt op enkele honderden meters van het plangebied; de entree van het plangebied ligt op circa een kilometer afstand. Dat bosgedeelte is in principe vrij toegankelijk voor een ieder en ook mede als zodanig bestemd, namelijk voor 'extensief dagrecreatief medegebruik' wat als volgt is gedefinieerd:*

Een (extensief) dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, de aanleg van een vissteiger of een picknickplaats of een naar aard daarmee gelijk te stellen medegebruik.

Waarom u overigens uitgaat van extra toeloop buiten de paden is ons niet duidelijk. In het ontwerp bestemmingsplan zal echter nog nader worden ingegaan op natuurgebied Kamperhoek.

Wat betreft de aanwezigheid van een kerkuil is het van belang op te merken dat de betreffende schuur al lange tijd niet meer opgeruimd is. Hierdoor kan met zekerheid

geconcludeerd worden dat er geen grote hoeveelheden braakballen of ruiveren zijn opgeruimd (aspecten die duiden op aanwezigheid van een broedgeval). Hierdoor kan een broedgeval in afgelopen seizoen/ jaren dus worden uitgesloten.

- *Parallel aan de fase van vooroverleg en inspraak zijn de plannen voor de Visvijverweg 14 inmiddels ook weer verder uitgewerkt. Behalve het bestemmingsplan zal dan ook de Notitie Experimentenkader Visvijverweg 14 geactualiseerd worden, waarbij onder andere nader zal worden ingegaan op de inrichting van het perceel, het gebouwoontwerp, en de natuur en de voorzieningen (voor ontspanning) op de locatie.*

2. Waterschap Zuiderzeeland

Het Waterschap gaat in op het regenwater en het afvalwater.

Voor de verwerking van regenwater van verharde oppervlakken is het nodig voldoende berging te creëren. Een toename van verhard oppervlak moet gecompenseerd worden met 5% van het netto bijgekomen verhard oppervlak als extra nieuw oppervlaktewater in of bij het plangebied. In het bestemmingsplan zijn binnen de bestemming 'Wonen – Tijdelijke werknemers' mogelijkheden om het watersysteem hierop uit te breiden. Aanleg of verplaatsing van watergangen is vergunningplichtig in het kader van de Keur van het Waterschap.

Bij maximaal 300 arbeidsmigranten zal huishoudelijk afvalwater vrijkomen met een vervuilingswaarde van meer dan 200 inwonerequivalenten. De vuilwaterriolering ligt binnen een straal van 3000 meter. Lozen van het afvalwater in het water of de bodem is niet toegestaan. Derhalve dient het plangebied aangesloten te worden op het rioleringsstelsel.

Tot slot wordt aangegeven dat het Waterschap graag meedenkt over de wijze van verwerking van het afval- en regenwater.

Reactie:

Met betrekking tot de verwerking van regenwater zal een concretere onderbouwing van de compensatie opgenomen worden in het ontwerp bestemmingsplan.

Ten aanzien van het afvalwater zal de initiatiefnemer met een deskundig bureau nader studeren op de verwerking hiervan. Dit zal afgestemd worden met het Waterschap en weergegeven worden in het ontwerp bestemmingsplan.

3. Brandweer Flevoland

De Brandweer Flevoland heeft het bestemmingsplan getoetst op het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI), artikel 12, lid 3.

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen en er kan ingestemd worden met de conclusie dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van externe veiligheid voor dit plan.

Reactie:

Deze vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Tennet BV, afdeling Grondzaken

Zoals het perceel op de verbeelding is aangegeven valt dit buiten de belemmerde strook van de 380 kV hoogspanningsverbinding Lelystad-Ens (36 meter breed vanuit hart verbinding).

Mochten er toch werkzaamheden plaatsvinden op het deel van het perceel langs de weg, dan dient er schriftelijk advies bij TenneT TSO BV aangevraagd te worden via Grondzaken-Noord@tennet.eu.

Reactie:

Zoals uit de planregels kan worden afgeleid, is het niet mogelijk om in de belemmerde strook gebouwen te bouwen en slechts bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding.

De betreffende gronden kunnen gebruikt worden voor ondergeschikte zaken zoals beschreven in de planregels: wegen en paden, water, parkeervoorzieningen of sport- en spelterreinen.

5. Dorpsbelangen Swifterbant

Dorpsbelangen Swifterbant heeft geen schriftelijke reactie ingediend, maar heeft naar aanleiding van dit vooroverleg contact gezocht met de initiatiefnemer en afgesproken om een informatie avond te organiseren in Swifterbant voor bewoners. Reacties zijn ter voorbereiding door Dorpsbelangen verzameld en op 25 april 2013 heeft de bijeenkomst plaatsgevonden.

Reactie:

Het college waardeert het hoe Dorpsbelangen Swifterbant haar rol invult in dit proces en een waardevolle informatieavond heeft georganiseerd voor zowel de initiatiefnemer als de bewoners en ondernemers van Swifterbant.

6. LTO Noord, afdeling Oostelijk Flevoland

De gemeente Dronten heeft gekozen voor beperking van huisvesting in de kernen en wil grootschalige huisvesting in het buitengebied toestaan.

LTO Noord, afdeling Oostelijk Flevoland onderschrijft de noodzaak van goede huisvesting voor arbeidsmigranten. LTO Noord wil graag weten hoe de gemeente kan handhaven bij tekortkoming van goed werkgeverschap of goed verhuurderschap.

Vragen in dat kader zijn of de geplande huisvesting binnen de Woningwet valt. En zo niet, heeft de gemeente dan wel instrumenten om te handhaven?

Andere vraag is of de arbeidsmigranten ook in het GBA ingeschreven worden? Enerzijds om aangeslagen te kunnen worden voor sociale premies, anderzijds om inzichtelijk te hebben wie legitiem gebruik maakt van de huisvesting.

Voorgaande gaat er van uit dat werkgever en verhuurder dezelfde zijn. Als dit ontkoppeld is, hoe gaat de gemeente dan om met handhaving van goed werkgever- en verhuurderschap?

De huisvesting heeft een gemeentee overstijgende dimensie. Zijn er ook alternatieven onderzocht in buurgemeenten, zoals in Lelystad? Ook verandert de functie van het asielzoekerscentrum in Dronten in de toekomst wellicht?

Ook wil LTO Noord graag weten waarom de gemeente kiest voor een particuliere ontwikkelaar.

In het gemeentelijk beleid is uitgegaan van bepaalde aannames, zoals groei naar 600 arbeidsmigranten. Is hierbij rekening gehouden met afname van het aantal fruitbedrijven, verdere mechanisering en automatisering en de snel veranderende arbeidsmarkt? LTO Noord wil graag weten wat de term tijdelijke werknemers inhoudt in het voorontwerp bestemmingsplan.

LTO Noord is van mening dat een aantal van 300 mensen voor problemen kan zorgen bij de uitvoering van een goed sociaal beheer en niet aansluit bij de adviezen van het Pools Overlegplatform Nederland (PLON). Zo heeft de NOP gekozen voor een maximum van 150. En ziet de gemeente extra risico's qua goed sociaal beheer als de grenzen per 1 januari 2014 opengaan voor Roemenië en Bulgarije? En hoeveel menskracht is er beschikbaar voor handhaving en eventuele sanctionering na realisatie van de huisvesting?

De voorgenomen wijziging van de bestemming geeft planschade voor direct omwonenden. Is de aanvrager voldoende solvabel om eventuele hiertoe te kunnen dragen?

De huisvesting van de arbeidsmigranten zal tot een toename van de verkeersbewegingen leiden. Welke maatregelen gaat de gemeente nemen om verkeersoverlast op de Visvijverweg te voorkomen?

Zonder afdoende reactie kan LTO Noord niet instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie:

Voor het ontwikkelen van huisvestingslocaties voor tijdelijke arbeidsmigranten zijn allerlei voorwaarden gesteld in het gemeentelijk beleid hieromtrent, om te zorgen voor goede huisvestingsmogelijkheden voor deze mensen.

Zo moet aan landelijk, mede door LTO, vastgestelde huisvestingsnormen voor arbeidsmigranten worden voldaan. Dit zal ook als voorwaarde aan de uiteindelijk te verlenen omgevingsvergunning worden gekoppeld.

Daarnaast dient een nacht-/ bewonersregister aanwezig te zijn bij de beheerder.

Verder moet de huisvesting, waarvoor omgevingsvergunningen zullen moeten worden aangevraagd, uiteraard voldoen aan de daarvoor geldende bouwregelgeving (zoals het Bouwbesluit) welke voort komt uit de Woningwet.

In het kader van het gemeentelijk beleid is gekeken naar de behoefte en de ruimtelijke mogelijkheden binnen de gemeente Dronten. Op basis daarvan zijn beleidsmatige kaders vastgesteld voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. Indien aan die (o.a. ruimtelijke) kaders voldaan wordt, kan een locatie ontwikkeld worden voor dat doel. Welke partij hier invulling aan geeft, zoals bijvoorbeeld een particuliere ontwikkelaar, laat de gemeente vrij. Overigens heeft woningcorporatie OFW aangegeven dat zij geen rol voor zichzelf ziet weggelegd wat betreft huisvestingsmogelijkheden voor kortdurende bewoning door buitenlandse werknemers.

De lokale noodzaak en behoefte aan huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten is onderzocht in het kader van het beleid dat is opgesteld en vastgesteld in september 2012. Zowel landelijk als lokaal is gekeken naar de toekomst, met inachtneming van allerlei trends en ontwikkelingen op basis waarvan een verwachting is uitgesproken. Ontwikkelingen als mechanisering en automatisering zijn hierin meegenomen. De term tijdelijke werknemers is gedefinieerd in het voorontwerp bestemmingsplan bij de begrippen in artikel 1 van de planregels:

arbeidskrachten uit binnen- en buitenland die gedurende één kalenderjaar maximaal één seizoen werkzaam zijn op een (agraris)ch) bedrijf en die hun hoofdverblijf elders hebben;

Het college (en de gemeenteraad) is van mening dat, mits aan de beheersvoorwaarden uit het beleid wordt voldaan, een groepsaccommodatie tot 300 mensen goed beheerd kan worden. Overigens is in de gemeente Zeewolde een accommodatie voor 600 mensen in ontwikkeling.

Het college ziet voornamelijk geen extra beheersvoorwaarden indien ook voor Roemenië en Bulgarije de grenzen open gaan. Het maximum aantal werknemers blijft 300 en voor het beheer zijn voorwaarden gesteld, die niet anders zullen worden indien mensen met andere nationaliteiten hier tijdelijk zullen komen wonen en werken.

Bij grootschalige huisvestingslocaties dient in eerste instantie een beheerder aanwezig te zijn op de locatie welke ondermeer de op te stellen huisregels dient te handhaven, bijvoorbeeld ter voorkoming van overlast. Voorgaande zal ook als voorwaarde worden opgenomen in de te verlenen omgevingsvergunning. Op basis van die voorwaarden kan, indien nodig, handhavend worden opgetreden door de afdeling Handhaving net zoals zij elders in de gemeente handhavend optreden. Daarnaast kan bij eventuele overlast in de openbare ruimte handhavend worden opgetreden op basis van de APV door de gemeentelijke Buitengewoon Opsporingsambtenaren of de politie.

In uw vooroverlegreactie wordt gesteld dat er sprake zal zijn van planschade. Het is echter, gezien de situatie, maar de vraag of hier sprake zal zijn van planschade. Bovendien is dit een afweging voor de initiatiefnemer op het moment dat een planschadeovereenkomst getekend wordt.

Ten behoeve van de toename van de verkeersbewegingen zal er bermversteving door middel van bermbeton plaatsvinden langs de Visvijverweg tussen het perceel Visvijverweg 14 en het kruispunt met de Kamperhoekweg, conform de voorwaarden hiertoe vanuit het gemeentelijk beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De initiatiefnemer zal via het huisreglement stimuleren/ opdragen dat van en naar het erf de route via de rotonde/ Kamperhoekweg zal worden gebruikt door de tijdelijke werknemers.

Tot slot is het zo dat het college enigszins verbaasd is door de inhoud van uw vooroverlegreactie. Een groot deel van de inhoud van uw reactie gaat verder dan dit initiatief en heeft betrekking op het gemeentebrede beleid dat reeds in september 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Destijds is hierover nog contact geweest met LTO en is bijvoorbeeld (deels) tegemoet gekomen aan de wens voor tijdelijke huisvestingsmogelijkheden op het erf van agrariërs. Er worden nu nog zaken benoemd waarover destijds reeds besloten is. Desondanks hopen wij uw vragen nu afdoende beantwoord te hebben.

3. INSPRAAK

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 31 januari 2013 tot en met 13 maart 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er 2 inspraakreacties ingediend, namens in totaal 13 omwonenden.

Stichting Univé Rechtshulp, namens J.W.M. Koppen, Klingenweg 3 te Swifterbant

Cliënte maakt zich zorgen over de effecten van de nieuwe huisvestingsaccommodatie op de omgeving. Er zijn de volgende bezwaren:

- a. Er is strijd met het provinciaal beleid. Dat beleid staat de huisvesting van maximaal 50 werknemers toe, terwijl het in dit geval om 300 werknemers gaat. Op experimentele basis kan worden afgeweken van het provinciaal beleid door een integraal plan tussen gebiedspartners, waarin een kwaliteitsimpuls wordt aangetoond. De nota "Ruimtelijke beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten gemeente Dronten" voldoet hier niet aan, waardoor het voorontwerp in strijd is met de provinciale experimentenregeling.
- b. In de planregels en op de verbeelding is de verplichting tot nieuwe erfbeplanting niet bindend vastgelegd. Het voorontwerp plan is op dit punt onvolledig.
- c. In Noordoostpolder en Zeewolde zijn recent plannen opgesteld voor de huisvesting van bijna 1500 arbeidsmigranten. Is onderzoek gedaan naar de benodigde huisvesting.
- d. Cliënte mist een onderzoek naar alternatieve locaties. Zo staat bebouwing in eigendom van de Landbouwuniversiteit Wageningen en het voormalige asielzoekerscentrum leeg. Waarom zijn deze mogelijkheden niet meegenomen in de belangenafweging?
- e. Er is onvoldoende zorgvuldig naar de verkeerssituatie gekeken. Zo wordt de weg veel gebruikt door fietsers, waardoor de aanleg van een gescheiden fietspad nodig is. Ook zijn er twijfels over het aantal berekende verkeersbewegingen:
 - Niet duidelijk is waarop gebaseerd is dat alle werknemers carpoolen;
 - De aanname dat gemiddeld 3,5 personen in één auto zitten is nauwelijks onderbouwd. In een recente uitspraak van de rechtbank Zwolle is bepaald dat bij arbeidsmigranten 2,8 personen per auto een reële aanname is. Dit betekent geen 86 maar 107 voertuigbewegingen: een substantiële toename.
 - De aanname dat de werknemers via de N711 de Visvijverweg zullen verlaten klopt niet. De N711 sluit namelijk alleen richting Noordoostpolder en Friesland aan op de A6. In de richting Dronten/Lelystad fungeert de weg alleen als belangrijke ontsluitingsweg en sluiproute. Het ligt voor de hand dat alleen de Visvijverweg gebruikt gaat worden. Omdat dit niet onderzocht is, is het bestemmingsplan in strijd met artikel 3:2 Awb (vergaring van kennis t.b.v. zorgvuldigheid en belangenafweging).

Verzocht wordt om, gezien voorgaande, geen verdere medewerking te verlenen aan het plan.

Reactie:

Hieronder zal puntsgewijs worden ingegaan op de aangedragen punten:

- a. Dit initiatief is inderdaad in strijd met het provinciaal ruimtelijk beleid. Daarom is aan Gedeputeerde Staten van Flevoland (GS) verzocht om toepassing van het Experimentenkader voor dit initiatief. Hiertoe is opgesteld de 'Notitie Experimentenkader Omgevingsplan Visvijverweg 14 te Swifterbant', welke is toegezonden aan GS. Dat is dus niet de nota 'Ruimtelijke beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten gemeente Dronten'. Deze laatste is het gemeentebrede beleid dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Dronten in september 2012. Het is nu aan GS om, na raadpleging van Provinciale Staten, een besluit te nemen omtrent medewerking aan deze planontwikkeling op experimentele basis.
- b. Onderzocht zal worden of er een zogenaamde voorwaardelijke bepaling kan worden opgenomen in de planregels zodat de aanleg en instandhouding van de erfbeplanting gewaarborgd is.
Daarnaast zal tevens een overeenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer waarin onder andere de verplichting voor de aanleg, onderhoud en instandhouding van de erfbeplanting rondom het perceel Visvijverweg 14 verplicht wordt gesteld.
Tot slot wordt de voorwaarde voor een erfsingel ook altijd opgenomen als voorwaarde bij de te zijner tijd te verlenen omgevingsvergunning voor de Visvijverweg 14.
- c. In de gemeente Dronten is gemeentebreed beleid opgesteld voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Hierbij is ook onderzoek gedaan naar de noodzaak, waarbij gekeken is naar de lokale situatie, zoals ook in Zeewolde en de Noordoostpolder is gekeken naar de lokale situatie. Dit onderzoek is weergegeven in de door de gemeenteraad in september 2012 vastgestelde 'Ruimtelijke beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten Gemeente Dronten' en toont aan dat er behoefte is aan huisvesting.
- d. Zoals hiervoor beschreven is er gemeentebreed beleid opgesteld voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Behalve onderzoek naar de behoefte zijn er tevens ruimtelijke kaders gesteld waaraan huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten dienen te voldoen. Deze locatie aan de Visvijverweg 14 voldoet aan die voorwaarden.
- e. Wat betreft de bezetting van de auto's zal aangesloten worden op een soortgelijke ontwikkeling elders in Flevoland waar de aangehaalde uitspraak van de rechtbank Zwolle over gaat, en zal gerekend worden met 2,5 personen per auto. Tevens zal in het ontwerp bestemmingsplan niet uitgegaan worden van een enkele reis, maar een heen- en een terugreis en daarbij nog een aantal extra ritten ten behoeve van bijvoorbeeld boodschappen.
Hoewel de Visvijverweg een openbare weg is waar een ieder gebruik van mag maken, zal de initiatiefnemer door middel van het huisreglement stimuleren/ opdragen dat van en naar het erf de route via de rotonde/ Kamperhoekweg zal worden gebruikt door de tijdelijke werknemers, om een eventuele toename van de verkeersbewegingen in de omgeving te voorkomen (hoewel dergelijke verkeersbewegingen publiekrechtelijk niet verboden zijn).
Vanuit verkeersveiligheid acht het college het voldoende dat bermbeton zal worden aangebracht. De verkeersgegevens zullen worden aangevuld met de vertrek- en aankomsttijden van de werknemers. Deze zullen naar verwachting over het algemeen niet overeen komen met de tijden dat recreanten te fiets gebruik maken van de Visvijverweg. Bovendien wordt deze route niet zodanig intensief gebruikt door fietsers dat (met inachtneming van deze ontwikkeling) verdergaande maatregelen zoals een vrijliggend fietspad nodig zijn.

Den Hollander Advocaten, namens 12 omwonenden

Namens de volgende omwonenden wordt een inspraakreactie ingediend, vanwege zorgen over de impact die de nieuwe bestemming op de rustige woonomgeving zal hebben:

- C. Bosmans, Rivierduinweg 2;
- H.J. Arends, Visvijverweg 20;
- E.J.H. Brunen, Rivierduinweg 5;
- H. Brunen, Visvijverweg 18;
- P. van Dorsser, Visvijverweg 22
- J. Douma, Rivierduinweg 7
- G. Hesselink, Klingeweg 8
- W.M. de Jonge, Rivierduinweg 4
- A.M.A. Joossen, Visvijverweg 16
- L.G.J. Kuijs, Rivierduinweg 15
- A.C. Maris, Rivierduinweg 3
- J.L. Vermeer, Rivierduinweg 14

Hieronder worden puntsgewijs de bezwaren weergegeven:

a. Strijd met het provinciaal beleid

Er is strijd met het provinciaal beleid. Voor vrijkomende agrarische percelen heeft de provincie beleidsregels opgesteld: deze staan de huisvesting van maximaal 50 werknemers toe, terwijl het in dit geval om 300 werknemers gaat. Op experimentele basis kan volgens het Omgevingsplan Flevoland 2006 worden afgeweken van het provinciaal beleid door een integraal plan tussen gebiedspartners, waarin een kwaliteitsimpuls wordt aangetoond. De nota "Ruimtelijke beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten gemeente Dronten" voldoet hier niet aan. Daarom kan geen gebruik gemaakt worden van de experimentenregeling. Verder wordt het nut niet gezien van een verwijzing naar soortgelijk beleid in de gemeente Noordoostpolder.

b. Noodzaak

In algemene zin wordt de noodzaak voor medewerking aan een accommodatie voor arbeidsmigranten betwist. In de nabije omgeving zijn in de afgelopen tijd diverse nieuwe voorzieningen voor arbeidsmigranten gerealiseerd, zoals in de Noordoostpolder en Zeewolde. Vraag is in hoeverre dit is afgestemd en er de noodzaak er dus is. Daarnaast ontbreekt een onderzoek naar alternatieven. Waarom is dit niet meegenomen in de belangenafweging? Het bestemmingsplan getuigt nu niet van toereikend ruimtelijk onderzoek.

c. Verkeer

Er is onvoldoende zorgvuldig naar de verkeerssituatie gekeken.

Het aantal verkeersbewegingen waar mee is gerekend is onjuist. Of alle werknemers carpoolen is maar de vraag. Bovendien is de aanname van 3,5 personen per auto nauwelijks onderbouwd. Recent heeft de rechtbank Zwolle een uitspraak gedaan dat 2,8 personen per auto een reële aanname is. Dat betekent 107 in plaats van 86 extra voertuigbewegingen.

De Visvijverweg wordt veel gebruikt door fietsers, aangezien deze onderdeel uitmaakt van een fiets- en wandelroute en gebruikt wordt voor de bushalte aan de Kamperhoekweg. De extra verkeersbelasting zal leiden tot onveilige verkeerssituaties. Mocht de accommodatie er toch komen, dan is aanleg van een gescheiden fietspad nodig.

Tot slot klopt de aanname dat de werknemers via de N711 de Visvijverweg zullen verlaten niet. De N711 sluit namelijk alleen richting Noordoostpolder en Friesland aan op

de A6. In de richting Dronten/Lelystad fungeert de weg alleen als belangrijke ontsluitingsweg en sluiproute. Het ligt voor de hand dat alleen de Visvijverweg gebruikt gaat worden. Omdat dit niet onderzocht is, is het bestemmingsplan in strijd met artikel 3:2 Awb (vergaring van kennis t.b.v. zorgvuldigheid en belangenafweging).

d. Windturbines en nieuwe afrit A6

Het plangebied maakt onderdeel uit van een zoekgebied voor windenergie (opschaling windmolens Rivierduingebied en nieuwe turbines langs de A6). De effecten van de geplande locatie op de locatiekeuze voor de windturbines ontbreekt. Daarnaast bestaan er al langere tijd plannen voor ontsluiting van de A6 richting Almere en Lelystad. Ook hier is ten onrechte geen rekening mee gehouden. Omdat voorgaande niet onderzocht is, is ook hier strijd met artikel 3:2 Awb.

e. Uitvoerbaarheid

Er is onvoldoende stilgestaan bij de kosten voor het aanleggen van nieuwe riolering. Dit is namelijk verplicht, omdat het gaat om meer dan 100 personen binnen 3000 meter van de riolering. De economische haalbaarheid is dan ook twijfelachtig en in ieder geval onvoldoende onderzocht.

f. Erfbeplanting

Het beleid omtrent de erfsingels is nu niet bindend vastgelegd in de planregels en/of op de verbeelding. Nu een dergelijke regeling ontbreekt, is het bestemmingsplan onrechtmatig.

Verzocht wordt om af te zien van verdere medewerking aan het project aan de Visvijverweg 14. Cliënten zullen zich tot het uiterste verzetten tegen dit plan.

Reactie:

Hieronder zal puntsgewijs worden ingegaan op de aangedragen punten:

- a. *Dit initiatief is inderdaad in strijd met het provinciaal ruimtelijk beleid. Daarom is aan Gedeputeerde Staten van Flevoland (GS) verzocht om toepassing van het Experimentenkader voor dit initiatief. Hiertoe is opgesteld de 'Notitie Experimentenkader Omgevingsplan Visvijverweg 14 te Swifterbant', welke is toegezonden aan GS. Dat is dus niet de nota 'Ruimtelijke beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten gemeente Dronten'. Deze laatste is het gemeentebrede beleid dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Dronten. Het is nu aan GS om, na raadpleging van Provinciale Staten, een besluit te nemen omtrent medewerking aan deze planontwikkeling op experimentele basis.*
- b. *In de gemeente Dronten is gemeentebreed beleid opgesteld voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Hierbij is ook onderzoek gedaan naar de noodzaak, waarbij gekeken is naar de lokale situatie, zoals ook in Zeewolde en de Noordoostpolder is gekeken naar de lokale situatie. Dit onderzoek is weergegeven in de door de gemeenteraad in september 2012 unaniem vastgestelde 'Ruimtelijke beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten Gemeente Dronten' en toont aan dat er behoefte is aan huisvesting.*
- c. *Wat betreft de bezetting van de auto's zal aangesloten worden op een soortgelijke ontwikkeling elders in Flevoland waar de aangehaalde uitspraak van de rechtbank Zwolle over gaat, en zal gerekend worden met 2,5 personen per auto. Tevens zal in het ontwerp bestemmingsplan niet uitgegaan worden van een enkele reis, maar een heen- en een*

terugreis en daarbij nog een aantal extra ritten ten behoeve van bijvoorbeeld boodschappen.

Vanuit verkeersveiligheid acht het college het voldoende dat bermbeton zal worden aangebracht. De verkeersgegevens zullen worden aangevuld met de vertrek- en aankomsttijden van de werknemers. Deze zullen naar verwachting over het algemeen niet overeen komen met de tijden dat recreanten te fiets gebruik maken van de Visvijverweg. Bovendien wordt deze route niet zodanig intensief gebruikt door fietsers dat (met inachtneming van deze ontwikkeling) verdergaande maatregelen zoals een vrijliggend fietspad nodig zijn.

Hoewel de Visvijverweg een openbare weg is waar een ieder gebruik van mag maken, zal de initiatiefnemer door middel van het huisreglement stimuleren/ opdragen dat van en naar het erf de route via de rotonde/ Kamperhoekweg zal worden gebruikt door de tijdelijke werknemers, om een eventuele toename van de verkeersbewegingen in de omgeving te voorkomen (hoewel dergelijke verkeersbewegingen publiekrechtelijk niet verboden zijn).

- d. *Op dit moment zijn er, zeker in de directe nabijheid van het perceel Visvijverweg 14, geen zodanig concrete plannen voor windturbines dat hier reeds rekening mee kan of moet worden gehouden in dit plan.
Hetzelfde geldt voor de aansluiting op de A6 richting Almere en Lelystad. Ook hier zijn op dit moment geen concrete ideeën voor en dit komt ook nergens terug in provinciale of gemeentelijke visies of plannen.*
- e. *Hoe exact met het afvalwater zal worden omgegaan wordt op dit moment, mede in overleg met het Waterschap Zuiderzeeland, onderzocht en zal nader uitgewerkt weergegeven worden in het ontwerp bestemmingsplan. Bij de keuze voor een oplossing zal uiteraard ook de financiële haalbaarheid een rol spelen. Vooralsnog is er geen reden om aan te nemen dat door dit aspect de uitvoerbaarheid van het initiatief onzeker wordt.*
- f. *Onderzocht zal worden of er een zogenaamde voorwaardelijke bepaling kan worden opgenomen in de planregels zodat de aanleg en instandhouding van de erfbeplanting gewaarborgd is.*

Daarnaast zal tevens een overeenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer waarin onder andere de verplichting voor de aanleg, onderhoud en instandhouding van de erfbeplanting rondom het perceel Visvijverweg 14 verplicht wordt gesteld.

Tot slot wordt de voorwaarde voor een erfsingel ook altijd opgenomen als voorwaarde bij de te zijner tijd te verlenen omgevingsvergunning voor de Visvijverweg 14.

BIJLAGEN

Kopieën vooroverleg- en inspraakreacties



Het College van burgemeester en wethouders van de
gemeente Dronten
Postbus 100
8250 AC DRONTEN

Postbus 55
8200 AB Lelystad

Telefoon
(0320)-265265

Fax
(0320)-265260

E-mail
provincie@Flevoland.nl

Website
www.flevoland.nl

GEMEENTE DRONTE
INGEKOMEN

13 JUN 2013

REG.NR. : I/13.0735
ROUTING : Reo/REO
KOPIE AAN. :



Verzenddatum

12 JUNI 2013

Bijlagen

-

Uw kenmerk

U13.002113/REO/EH

Ons kenmerk

1473515

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerpbestemmingsplan Swifterbant -
Visvijverweg 14/verzoek toepassing experimentenkader

Geacht college,

Bij brief van 31 januari 2013 is bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan aan de provincie in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd. Tevens is hierbij verzocht om de toepassing van het experimentenkader van het Omgevingsplan Flevoland 2006. Uit hoofde van het provinciaal belang geeft het voorontwerp bestemmingsplan aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Passendheid binnen het Omgevingsplan

In het Omgevingsplan Provincie Flevoland 2006 is als hoofdbeginsel bepaald dat buiten de als stedelijk gebied aangeduide gebieden geen nieuw clusters van solitaire bebouwing mogen worden gerealiseerd. De in dit bestemmingsplan toegestane huisvestingsaccommodatie voor de opvang van tijdelijke werknemers op het perceel van Visvijverweg 14 te Swifterbant sluit niet aan op dit primaire beleidsuitgangspunt.

Mogelijkheid experimentenkader

Het omgevingsplan biedt de mogelijkheid voor deze ontwikkeling het planologische regime te verruimen door middel van de toepassing van het zogenaamde experimentenkader. Ten behoeve van soortgelijke ontwikkelingen in andere gemeenten, laatstelijk in de gemeente Zeewolde, hebben wij eerder het experimentenkader toegepast. Ter onderbouwing van uw verzoek is bij het voorontwerp bestemmingsplan de Notitie Experimentenkader Visvijverweg 14 toegevoegd. Daarmee is voldoende basis aanwezig om het verzoek in behandeling te nemen.

In het kader van de procedure van het experimentenkader moeten Provinciale Staten worden geraadpleegd. In verband hiermee is het van belang dat de leden van Provinciale Staten in een vroeg stadium hierbij worden betrokken. Op deze wijze kunnen de Statenleden al in de beginfase van het initiatief worden meegenomen en hierop desgewenst hun eerste reactie geven. Om die reden zullen wij de "Notitie Experimentenkader Visvijverweg 14" aan Provinciale Staten overleggen.

In de Notitie Experimentenkader Visvijverweg 14 is de juiste constatering opgenomen dat de gewenste huisvestingontwikkeling het kader van de provinciale beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied te buiten gaat. In de nota, welke het karakter heeft van een integraal plan als bedoeld in het omgevingsplan, wordt ingegaan op de punten van het omgevingsplan die van belang zijn voor de toepassing van het experimentenkader. Het doet ons deugd dat de gemeente Dronten in de Ruimtelijke beleidsnotitie Huisvesting arbeidsmigranten een integraal arbeidsmigrantenhuisvestingsbeleid heeft vastgesteld. Het initiatief

waarop het voornoemde voorontwerpbestemmingsplan voorziet is op deze wijze binnen het groter geheel te plaatsen.

Het voorontwerp bestemmingsplan en de daarbij behorende Notitie Experimentenkader Visvijverweg 14 raken een aantal aspecten van provinciaal belang. Het betreft de effecten van de beoogde huisvestingslocatie op het nabijgelegen Ecologische hoofdstructuurgebied Kamperhoek en de verkeersstromen van en naar de N711 (provinciale weg) en Visvijverweg mede in relatie tot recreatie. Daarnaast zal hierna worden ingegaan op de onderbouwing van de kwaliteitimpuls voor de locatie Visvijverweg 14 als gevolg van de toepassing van het experimentenkader.

Verkeerseffecten

Allereerst rijst de vraag hoe reëel een bezetting van 3,5 personen per auto is. Wellicht gaat deze aanname nu nog op maar bij toenemende bestedingskracht verwachten wij dat deze arbeidsmigranten ook steeds vaker met eigen vervoer komen. De verkeersintensiteiten nemen dan toe. In andere situaties in Flevoland waar soortgelijke ontwikkelingen aan de orde zijn, wordt met lagere bezettingsgraad en meer verkeersbewegingen gerekend dan hier zijn gehanteerd. Dit heeft nadelige gevolgen voor het gebruik van de Visvijverweg.

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over 86 ritten (enkele reis). Dit aantal moet echter met minimaal twee worden vermenigvuldigd, omdat er ook een terugreis wordt gemaakt. Verder zijn ook 's avonds autoverkeersbewegingen te verwachten, bijvoorbeeld naar een supermarkt. Dat betekent toch wel een aanzienlijke toename (zeker relatief gezien) van de verkeersintensiteit op de Visvijverweg. Als de gemiddelde bezetting van een auto halveert, betekent dit toch al gauw 400 verkeersbewegingen per etmaal.

Tevens is het de vraag of deze personen allemaal naar de N711 rijden. Het is zeer goed mogelijk dat gekozen wordt voor een route via de Visvijverweg naar Lelystad. Dat leidt tot een toenemende verkeersdruk op de Visvijverweg richting Lelystad.

In verband met het voorgaande attenderen wij u erop de Visvijverweg onderdeel is van het fietspadennet. Er gaat een landelijke fietsroute (LF-route) over. De Visvijverweg is ook onderdeel in het fietsnetwerk Lelystad-Ketelbrug-NOP. Vooral het gedeelte van de Visvijverweg tussen de N711 en de Visvijverweg 14 zal drukker worden. Gelet op de veiligheid van kwetsbare verkeersgebruikers als fietsers mede in relatie tot de recreatieve functie van de Visvijverweg vraagt de komst van de huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten maatregelen die verder gaan dan alleen het aanleggen van stroken bermbeton. Wij verzoeken u in het ontwerp bestemmingsplan aan te geven welke verdergaande maatregelen ten behoeve van de verkeersveiligheid zullen worden getroffen.

Ecologische aspecten

In de accommodatie in het plangebied zullen jaarrond tot maximaal 300 arbeidsmigranten verblijven. Het plangebied ligt op enkele honderden meters (loopafstand) van de Kamperhoek, een natuurgebied in de ecologische hoofdstructuur (EHS). De mogelijkheid bestaat dat dit extra druk geeft op dit natuurgebied. In de Kamperhoek zijn een aantal verstoringgevoelige broedvogels aanwezig die opgenomen zijn als wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Er zou alsnog beoordeeld moeten worden of als gevolg van extra toeloop (ook buiten de paden) negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van dit gebied zijn te verwachten. Indien hiervan sprake is zou tevens moeten bepaald op welke wijze deze effecten kunnen worden voorkomen. Wij verzoeken u het bestemmingsplan op deze onderzoekspunten aan te vullen.

In het kader van het Flora- en faunawetonderzoek zijn er verse braakballen van de Kerkuil aangetroffen maar de vogel zelf is niet aangetroffen. Hieruit wordt ten onrechte de conclusie getrokken dat het hier slechts zou gaan om een incidentele rustplaats. Deze conclusie is alleen te rechtvaardigen als er meer onderzoek naar aanwezigheid van deze soort zou hebben plaatsgevonden. Het bestemmingsplan behoeft aanpassing in de zin dat het ecologisch onderzoek op dit punt wordt aangevuld.

Nu niet kan worden uitgegaan van een incidentele rustplaats is een vaste rust- of verblijfplaats van de Kerkuil jaarrond beschermd. Dit betekent dat een ontheffing dient te worden aangevraagd bij het ministerie van EZ. Dit laatste behoort in de ecologische paragraaf van de plantoelichting te

worden vermeld. Voor het overige merken we op dat het ophangen van nestkasten voor zowel Kerkuil als Huismus een goede mitigerende maatregel is.

Kwaliteitsimpuls experimentenkader

Uit de notitie wordt nog niet geheel duidelijk op welke wijze de ontwikkeling een kwaliteitsimpuls geeft aan het gebied. Zo ontbreekt een schets van het gebouwenontwerp en ontstaat geen beeld van de manier waarop de natuur op de locatie beter tot zijn recht komt. Te denken valt dan aan een natuurinclusief ontwerp met hierin aandacht voor het ophangen van een kerkuilenkast, torenvalkkast, mussenkasten en zwaluwplanken als ook de aanleg van paddenpoelen en/of houtwallen met meidoorn/sleedoorn. Wij verzoeken u de notitie op deze punten aan te vullen en met gebruik van beeldmateriaal de te verwachten kwaliteitsimpuls te illustreren.

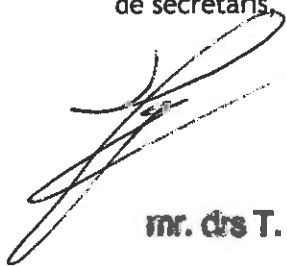
In het bestemmingsplan wordt vermeld dat op de locatie voorzieningen voor de tijdelijke werknemers worden gerealiseerd. In de notitie ten behoeve van de toepassing van het experimentenkader wordt hier summier op ingegaan, terwijl dit soort voorzieningen eraan kunnen bijdragen dat aanzienlijk minder gebruik zal worden gemaakt van het nabijgelegen natuurgebied Kamperhoek. De notitie dient een beter beeld te geven van het (ontspannings)voorzieningenniveau in de huisvestingaccommodatie voor tijdelijke werknemers. Qua voorzieningen kan worden gedacht aan het kunnen inrichten van moestuinen, een eventuele visplek in de omgeving en het al gedachte sport- en spelterrein. Graag zien wij de notitie op dit punt aangevuld.

We vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien het ontwerpbestemmingsplan Swifterbant - Visvijverweg 14 en daarbij behorende Notitie Experimentenkader Visvijverweg 14 met belangstelling tegemoet.

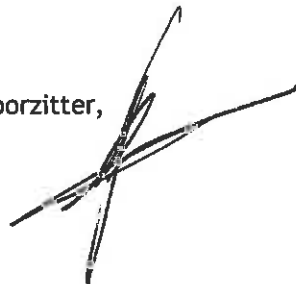
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Flevoland,
de secretaris,

de voorzitter,



mr. drs T. van der Wel



L. Verbeek



afdeling
Oostelijk Flevoland

INGEKOMEN

21 MRT 2013

REG.NR. : J/13-03649

ROUTING : Red

KOPIE AAN :

Omdat landbouw er toe doet!

Kenmerk: U13.002111/REO/EH

Betref: Vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Swifterbant – Visvijverweg 14

20 maart 2013

Geacht college,

In het vooroverleg over het voorontwerp bestemmingsplan 'Swifterbant – Visvijverweg 14' willen we, als LTO Noord afdeling Oostelijk Flevoland zijnde, het volgende opmerken:

In maart 2012 is de nationale intentieverklaring huisvesting arbeidsmigranten door zowel LTO als de VNG ondertekend. Als uitwerking daarvan zijn landelijke huisvestingsnormen opgesteld. Een gemeente houdt daarin haar eigen beleidsvrijheid. Dronten heeft gekozen voor een beperking van huisvesting in de kernen en wil grootschalige huisvestingsprojecten in het buitengebied toestaan. Hiervoor is een wijziging in het bestemmingsplan nodig.

LTO Noord afdeling Oostelijk Flevoland onderschrijft de noodzaak van een goede huisvesting voor arbeidsmigranten. Normen voor een goede huisvesting zijn vastgelegd in de CAO's. LTO Noord afdeling Oostelijk Flevoland is voorstander van toepassing van relevante CAO's zoals dat ook in de "Bed voor Bed" regeling is vastgelegd. Ook bij nieuwe huisvesting dient dit principe gehanteerd te worden. Werkgevers die gelijktijdig eigenaar en / of verhuurder zijn van aangeboden grootschalige huisvesting dienen middels een accountantsverklaring of via het lidmaatschap van ABU of NBBU aan te tonen dat er volgens relevante CAO's betaald wordt. Betreffende werkgevers dienen te werken volgens goed werkgeverschap. Het voldoen aan de huisvestingsnormen zal via certificering dienen te worden geborgd. De gemeente Dronten zal in haar functie als handhaver moeten toezien op goed verhuurderschap. Vraag die hier bij gesteld dient te worden of geplande huisvesting aan de Visvijverweg ook binnen de Woningwet valt en zo niet heeft de gemeente dan wel de instrumenten om te handhaven. Andere vraag in dit verband is of de te huisvesten arbeidsmigranten ook in het GBA ingeschreven worden om enerzijds aangeslagen te kunnen worden voor de sociale premies en verplichte zorgverzekering en anderzijds om bij de gemeente inzichtelijk te hebben wie er daadwerkelijk legitiem van de huisvesting gebruik maakt. LTO Noord afdeling Oostelijk Flevoland wil graag weten hoe de gemeente kan handhaven en welke sanctiemogelijkheden men heeft bij een constatering van tekortkoming van goed werkgeverschap of goed verhuurderschap.

Bij bovenstaande wordt er van uitgegaan dat werkgever en verhuurder dezelfde zijn. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid, in haar functie als handhaver, de werkgever aan te spreken op goed verhuurderschap of de verhuurder aan te spreken op goed werkgeverschap. De koppeling van werk en wonen brengt de arbeidsmigrant echter in een kwetsbare positie. De ont koppeling van wonen en werken geeft de gemeente echter beperkingen bij het handhaven van goed werkgeverschap of goed verhuurderschap. Graag zouden wij als LTO Noord afdeling Oostelijk Flevoland willen weten hoe de gemeente Dronten hier mee om zal gaan.

De huisvestingsopgave heeft een gemeenteverstijgende dimensie. Enerzijds omdat arbeidsmigranten vaak ingezet worden bij seizoensgebonden werkzaamheden en dus mogelijk perioden in andere gemeentes werkzaam zijn. Anderzijds omdat mogelijke huisvestingslocaties ook in bestaande leegstaande kantoren of voor huisvesting geschikte, of geschikt te maken, panden in buurtgemeenten gevonden of ontwikkeld zouden kunnen worden. LTO Noord afdeling Oostelijk Flevoland zou graag willen weten of gemeente Dronten ook alternatieven heeft onderzocht in andere buurtgemeenten. Binnen de gemeente Lelystad zijn er mogelijk alternatieven die niet ver van de geplande locatie, Visvijverweg 14, liggen. Met het veranderde sociale klimaat en gewijzigde asielzoekersbeleid in Nederland ziet de toekomst van het asielzoekerscentrum in de gemeente Dronten er mogelijk ook anders uit dan nog kort geleden werd voorzien. LTO Noord afdeling Oostelijk Flevoland vindt dat dit gegeven ook mee genomen moet worden in de afwegingen bij het realiseren of ontwikkelen van nieuwe huisvesting voor arbeidsmigranten. Voorbeelden van alternatieve mogelijkheden van huisvesting kan men vinden op www.flexwonenarbeidsmigranten.nl. Opvallend bij deze genoemde voorbeelden is dat regelmatig een woningcoöperatie is betrokken bij realisatie of ontwikkeling en /of het beheer van deze huisvestingslocaties. LTO Noord afdeling Oostelijk Flevoland wil graag weten waarom de gemeente Dronten kiest voor een particuliere ontwikkelaar.

Bij het vastgestelde beleid voor huisvesting van arbeidsmigranten is uitgegaan van bepaalde aannames. Volgens uitzendbureaus werken er op dit moment ongeveer 350 arbeidsmigranten binnen de gemeente Dronten. Dit aantal zou de komende jaren kunnen groeien naar 600. LTO Noord afdeling Oostelijk Flevoland zou graag willen weten of de afname van het aantal fruitbedrijven, de verdere mechanisering en automatisering op de biologische bedrijven en daarnaast de snel veranderende arbeidsmarkt invloed hebben op de gedane aannames. Het voorontwerpbestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van een huisvestingsaccommodatie voor maximaal 300 tijdelijke werknemers. LTO Noord afdeling Oostelijk Flevoland wil graag weten wat de term "tijdelijke werknemers" inhoudt. (bij prostitutie is ook sprake van tijdelijk werk).

Bij de huisvesting van arbeidsmigranten is een goed sociaal beheer gericht op voorkoming van overlast voor de omgeving. De arbeidsmigranten komen nu voornamelijk uit Polen. Het Pools Overlegplatform Nederland (PLON) pleit voor kleinschalige veilige huisvesting met een goede prijs / kwaliteit verhouding. Bij een kleinschalige huisvesting is het sociaal beheer makkelijker in te vullen en zullen arbeidsmigranten makkelijker integreren of betrokkenheid tonen bij de maatschappij. Het voorontwerp bestemmingsplan 'Visvijverweg 14' gaat uit van een huisvestingsaccommodatie voor maximaal 300 mensen. LTO Noord afdeling Oostelijk Flevoland is van mening dat genoemd aantal voor problemen kan zorgen bij de uitvoering van een goed sociaal beheer en niet aansluit bij de adviezen van het PLON. In dit kader kan opgemerkt worden dat de gemeente Noordoostpolder heeft gekozen voor maximaal 150 arbeidsmigranten op een huisvestingslocatie. Per 1 januari 2014 zullen de grenzen voor arbeidsmigranten uit Roemenië en Bulgarije opengaan. LTO Noord afdeling Oostelijk Flevoland wil graag van de gemeente Dronten weten of zij hier extra risico in ziet als het gaat om een goed sociaal beheer. Bij een huisvesting voor maximaal 300 arbeidsmigranten is ook een minimaal beschikbaar potentieel aan bevoegd gezag nodig om te kunnen handhaven en eventueel te kunnen sanctioneren. LTO Noord afdeling Oostelijk Flevoland wil graag weten hoeveel menskracht in dit kader na eventuele realisatie van voornoemde huisvesting direct beschikbaar of oproepbaar is.

De voorgenomen wijziging in het bestemmingsplan 'Swifterbant – Visvijverweg 14' geeft planschade voor direct omwonenden. LTO Noord afdeling Oostelijk Flevoland wil graag weten of de gemeente Dronten getoetst heeft of de aanvrager van de bestemmingsplanwijziging voldoende solvabel is om eventuele verzoeken tot planschadevergoeding in dit kader te kunnen dragen.

Tot slot zou een eventuele huisvesting van maximaal 300 arbeidsmigranten aan de Visvijverweg 14 een behoorlijke toename van het aantal verkeersbewegingen geven. De Visvijverweg wordt nu al dagelijks gebruikt als sluiproute. LTO Noord afdeling Oostelijk Flevoland wil graag weten welke maatregelen gemeente Dronten gaat nemen om voorziene verkeersoverlast op de Visvijverweg te voorkomen.

LTO Noord afdeling Oostelijk Flevoland vraagt een duidelijke en afdoende reactie van de gemeente Dronten op de vragen en opmerkingen in bovenstaande tekst. Zonder deze reactie kunnen wij niet instemmen met dit voorontwerp bestemmingsplan.

Hoogachtend,

namens LTO Noord afdeling Oostelijk Flevoland



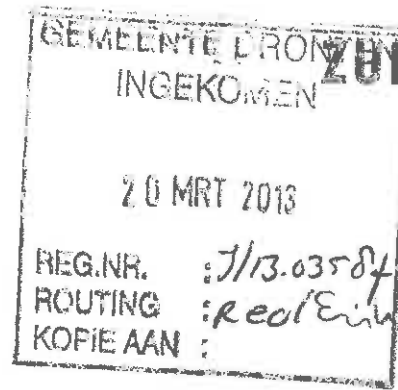
Henk Noome
voorzitter

LTO Noord afdeling Oostelijk Flevoland
p/a Mosselweg 22
8256 RB Biddinghuizen

DATUM
18 maart 2013

BEHANDELD DOOR
mw. C. Daemen

DIRECT NUMMER



Gemeente Dronten
De heer E. Heldoorn / afd. REO
Postbus 100
8250 AC DRONTEN

Geachte heer Heldoorn,

ONDERWERP

wateradvies Visvijverweg
14 te Swifterbant

ONS KENMERK

PWB/167266

ONS ZAAKNUMMER

165397

BIJLAGEN

UW BRIEF VAN

1 februari 2013

UW KENMERK

VERZONDEN

19 MRT 2013

In het kader van het ambtelijk vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, hebben wij van u het voorontwerp Bestemmingsplan 'Visvijverweg 14' te Swifterbant ontvangen. Via deze brief geven wij een reactie op het plan.

Op 30 oktober 2012 informeerden wij de eigenaar reeds over onze uitgangspunten met betrekking tot de wijze waarop omgegaan zou moeten worden met het regenwater en het huishoudelijke afvalwater. Uit de waterparagraaf en telefonische informatie blijkt dat er nog onderzoek plaats vindt en dat er nog overleg met ons zal plaatsvinden.

Regenwater

Voor de verwerking van het regenwater dat valt op verharde oppervlakken is het nodig voldoende berging te creëren om extreme regenbuien te kunnen opvangen. Volgens de beleidsregel 'Compensatie extra verharding en versnelde afvoer' moet de toename van verhard oppervlak in het peilgebied gecompenseerd worden door 5% van het netto bijgekomen verhard oppervlak als extra nieuw oppervlaktewater in of in de nabijheid van het plangebied aan te leggen. Bij de aanleg van natuurvriendelijke oevers met aan weerszijden flauwe taluds (1:4 of meer) is reductie van een ½ tot 1 procent mogelijk. Bij 10.000 m² extra verharding komt de compensatie dus neer op max. 500 m² extra oppervlaktewater (gemeten op streefpeelniveau). In het bestemmingsplan zijn mogelijkheden binnen de bestemming Wonen gecreëerd om het watersysteem uit te breiden zodat de extra verharding gecompenseerd kan worden. De aanleg of verplaatsing van watergangen is vergunningplichtig in het kader van de Keur van het waterschap.

Afvalwater

Met de huisvesting van maximaal 300 arbeidsmigranten zal er in het plangebied huishoudelijk afvalwater vrijkomen met een vervuilingswaarde van meer dan 200 inwonerequivalenten. Daarnaast ligt de vuilwaterriolering binnen een straal van 3.000 meter. Op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer geldt dan dat het lozen van huishoudelijk afvalwater in een oppervlaktewaterlichaam of op of in de bodem niet is toegestaan. Derhalve zal het plangebied aangesloten dienen te worden op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

ADRES WATERSCHAPSHUIS

Postbus 229 - 8200 AE Lelystad
Lindelaan 20 - 8224 KT Lelystad
www.zuiderzeeland.nl

T (0320) 274 911
F (0320) 247 919
waterschap@zuiderzeeland.nl

Contactgegevens

Zoals telefonisch reeds aangegeven denken wij graag met u mee over de wijze van verwerking van het afvalwater en regenwater. Hiervoor kunt u contact opnemen met mevrouw C. Daemen van Waterschap Zuiderzeeland, bereikbaar via e-mail c.daemen@zuiderzeeland.nl of bovenstaand telefoonnummer.

Een keurvergunning kan via het Omgevingsloket aangevraagd worden. Voor vragen hierover kunt u contact opnemen met de heer A. van der Molen, bereikbaar via e-mail a.vandermolen@zuiderzeeland.nl van het team vergunningverlening.

Met vriendelijke groet,

het college van Dijkgraaf en Heemraden,
namens dit college,

het hoofd van de afdeling
Planvorming Waterbeheer,

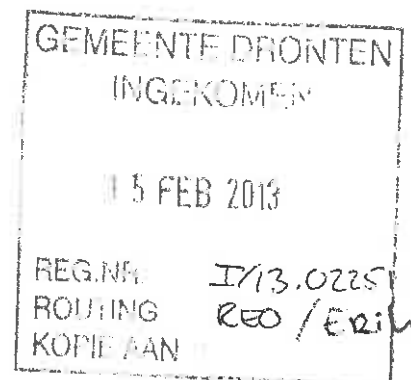


ir. R. van Wolfswinkel.



Brandweer Flevoland
Postbus 10334, 1301 AH Almere
Bezoekadres: Markerkant 15-13, 1314 AT Almere

Gemeente Dronten
t.a.v. het College
Postbus 100
8250 AC DRONTEN



Uw kenmerk : U13.002111/REO/EH
Ons kenmerk : VRF/Brandweer-
Inlichtingen bij : ing. M. van der Hulst BBA
Almere : 14 februari 2013

Betreft : Advies voorontwerp bestemmingsplan "Swifterbant – Visvijverweg 14"

Geachte College,

Naar aanleiding van uw adviesverzoek van d.d. 31 januari 2013 aangaande het voorontwerp bestemmingsplan "Swifterbant – Visvijverweg 14" van de gemeente Dronten, is het voorontwerp door het team Kenniscentrum van Brandweer Flevoland getoetst op het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI), artikel 12, lid 3.

Bij het beoordelen is gekeken wat de invloed is van aanwezigheid van risicobronnen binnen en buiten het plangebied. Hierop is beoordeeld op risico's, zelfredzaamheid en mogelijkheden voor de rampbestrijding.

Naar aanleiding van de beoordeling kan ik u mededelen dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen. Tevens kan ik u aangeven dat ik kan instemmen met de conclusie in het bestemmingsplan dat er geen belemmering zijn ten aanzien van externe veiligheid voor dit plan.

Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot de heer ing. M. van der Hulst, afdeling Risicobeheersing, team Kenniscentrum, telefoon 0900-0165.

Hoogachtend,



Ing. G. Spruit MCDm
Regionaal commandant Brandweer Flevoland

Erik Heldoorn

Van: Grondzaken-Noord <Grondzaken-Noord@tennet.eu>
Verzonden: dinsdag 19 februari 2013 9:28
Aan: Erik Heldoorn
Onderwerp: RE: Vooroverleg bestemmingsplan Swifterbant - Visvijverweg 14

Geachte heer Heldoorn,

Zoals het perceel op de verbeelding is aangegeven valt dit buiten de belemmerde strook van de 380 kV hoogspanningverbinding Lelystad-Ens. Deze belemmerde strook is 36,00 meter gerekend vanuit het hart van de verbinding (totale breedte 72,00 meter).

Mochten er toch werkzaamheden in het zuidelijke deel van het perceel (langs de weg) gaan plaatsvinden, dan dient er een schriftelijk advies bij TenneT TSO B.V. aangevraagd te worden. Dat kan via dit mailadres.

Mochten er nog vragen zijn, dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

Marja ter Maat
Specialist Ondersteuning
Grondzaken Noord

Afwezig op woensdagen

T +31 (0)26 373 11 79
M +31 (0)6 20 12 10 13
E marja.ter.maat@tennet.eu
www.tennet.eu

TenneT TSO B.V.
De Stroom 2
Hoogeveen
Postbus 718
6800 AS Arnhem

Handelsregister: Arnhem 09155985

Denk aan het milieu. Print dit bericht alleen als het noodzakelijk is.



Van: Grondzaken
Verzonden: donderdag 31 januari 2013 14:06
Aan: Grondzaken-Noord
Onderwerp: VOOR 1-3: Vooroverleg bestemmingsplan Swifterbant - Visvijverweg 14

Beste Collega,

Onderstaande mail hebben wij ontvangen via het Servicecenter.
Reactie bij afhandeling is niet nodig.

Met vriendelijke groet,

Thea van Duren
Specialist Ondersteuning Grondzaken
026 373 13 61
grondzaken@tennet.eu

Van: Erik Heldoorn [mailto:E.Heldoorn@dronten.nl]
Verzonden: donderdag 31 januari 2013 13:26
Aan: Grondzaken
Onderwerp: Vooroverleg bestemmingsplan Swifterbant - Visvijverweg 14

Geachte heer/ mevrouw,

Met deze mail willen wij u betrekken in het vooroverleg over het voorontwerp bestemmingsplan 'Swifterbant – Visvijverweg 14' (op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening).

Dit voorontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het erf/ bouwperceel Visvijverweg 14 en enkele direct omliggende gronden in het buitengebied, nabij Swifterbant. Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een huisvestingsaccommodatie voor maximaal 300 tijdelijke werknemers mogelijk.

U kunt dit plan inzien op www.dronten.nl:
http://www.dronten.nl/samenleving/bestemmingsplannen-in-procedure_3297/item/vooraankondiging-artikel-131-bro-inspraak-voorontwerp-bestemmingsplan-swifterbant-a-visvijverweg-14-9019_11633.html
Ook op www.ruimtelijkeplannen.nl kunt u het plan vinden.

Mocht u op- of aanmerkingen hebben met betrekking tot dit plan, dan zouden wij deze graag uiterlijk **22 maart 2013** ontvangen. Indien wij voor deze datum van u geen reactie ontvangen, gaan wij er vanuit dat u kunt instemmen met het plan.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u altijd contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

Erik Heldoorn
Afdeling REO
Gemeente Dronten

***** Met
betrekking tot dit bericht verwijzen wij u naar de voorwaarden op onze website.
http://www.dronten.nl/internet/proclaimer_3119/

All information contained in this message is confidential and privileged to us and may not be distributed or copied to any person other than the addressee without our prior written consent.
If you receive this information unintentionally, please inform us immediately. Although every effort has been made to ensure that all information displayed in this email is accurate and complete, we cannot accept any liability whatsoever for any errors, inaccuracies or omissions or for any loss resulting directly or indirectly from the recipient's reliance on this information.

DEN HOLLANDER ADVOCATEN

anno 1934

Per telefax vooraf: 0321 - 31 31 30
Aantal pagina's: 9

AANTEKENEN

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Dronten
Postbus 100
8250 AC DRONTEN

Behandeld door : A.P. Cornelissen
E-Mail : apcornelissen@denhollander.nl

Middelharnis, 13 maart 2013

Inzake : Dorsser e.a. / gemeente Dronten
Uw ref. :
Onze ref. : BC/JM/149004

Geacht college,

Sinds 31 januari jongstleden ligt het voorontwerp te inzage van het bestemmingsplan "Swinfterbant-Visvijverweg 14". Dit bestemmingsplan maakt het oprichten van huisaccommodatie voor tijdelijke werknemers mogelijk.

Namens de volgende cliënten maak ik gebruik van de mogelijkheid tot het indienen van een inspraakreactie:

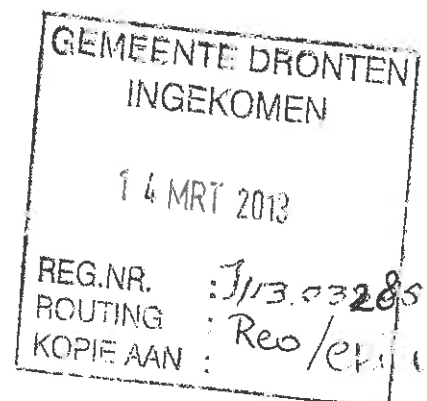
- C. Bosmans wonend aan de Rivierduinweg 2 te 8255 PK Swifterbant
- H.J. Arends wonend aan de Visvijverweg 20 te 8255 PG Swifterbant
- E.J.H. Brunen wonend aan de Rivierduinweg 5 te 8255 PJ Swifterbant
- H. Brunen wonend aan de Visvijverweg 18 te 8255 PG Swifterbant
- P. van Dorsser wonend aan de Visvijverweg 22 te 8255 PG Swifterbant
- J. Douma wonend aan de Rivierduinweg 7 te 8255 PJ Swifterbant
- G. Hesselink wonend aan de Klingenweg 8 te 8255 PK Swifterbant
- W.M. de Jonge wonend aan de Rivierduinweg 4 te 8255 PK Swifterbant
- A.M.A. Joossen wonend aan de Visvijverweg 16 te 8255 PG Swifterbant

Mr A.A. den Hollander
Mr G.J. Helmig
Mr J. van Groningen
Mr W.M. Bijloo
Mr A.P. Cornelissen
Mr J.M. van der Wulp
Mw Mr N. Robijn-Meijer
Mr A. Buth
Mw Mr M. Trouwborst
Mw Mr M.I.J. Toonders
Mr A.C. Teeuw

Adviseur:
Mr L.J. den Hollander

Oostelijke Achterweg 82
Postbus 50
3240 AB Middelharnis

Telefoon 0187 - 48 50 00
Telefax 0187 - 48 61 62
Website: www.denhollander.nl
Rabobank 34.20.59.300 derdengelden



- 2 van 9 -

Middelharnis, 13 maart 2013

BC/JM/149004

Inzake: Dorsser e.a. / gemeente Dronten

- L.G.J. Kuijs wonend aan de Rivierduinweg 15 te 8255 PJ Swifterbant
- A.C. Maris wonend aan de Rivierduinweg 3 te 8255 PJ Swifterbant
- J.L. Vermeer wonend aan de Rivierduinweg 14 te 8255 PK Swifterbant.

Voordat ik zal overgaan tot het uitwerken van de gronden waarop deze reactie steunt, zet ik eerst de feiten uiteen.

1. Feiten

Uit de toelichting op het voorontwerp leid ik af dat in uw gemeente veel tijdelijke werknemers actief zijn, waaronder veel arbeidsmigranten. De huisvesting van deze arbeidsmigranten leidt blijkbaar soms tot ongewenste situaties. Om daar wat aan te doen, heeft u besloten medewerking te verlenen aan de plannen voor huisvestingsaccommodatie voor deze groep werknemers. De accommodatie zal worden gerealiseerd aan de Visvijverweg 14 in Swifterbant. Op dit perceel was tot voor kort een rundveebedrijf gevestigd.

Het geldende bestemmingsplan bestemt de desbetreffende gronden voor agrarische doeleinden. De zojuist genoemde huisvesting kan daardoor alleen worden toegestaan na een herziening van het bestemmingsplan. Het voorontwerp strekt er toe de huidige agrarische bestemming te veranderen in een bestemming voor woondoeleinden. Tegelijkertijd zal het bestaande agrarische bouwperceel worden vergroot naar een oppervlakte van bijna 2,5 ha, waarvan dertig procent mag worden bebouwd. Omgerekend zal de oppervlakte van de bebouwing ten hoogste 7500 m² mogen bedragen. Binnen deze oppervlakte zal bebouwing worden gerealiseerd voor de huisvesting van in totaal maximaal 300 werknemers.

Cliënten zijn allen omwonenden van het plangebied. Voor een deel zijn zij woonachtig in een burgerwoning, voor een deel exploiteren zij in de directe omgeving hun (agrarisch) bedrijf. Omdat zij zich ernstig zorgen maken over de impact die de nieuwe bestemming op hun tot nog toe rustige woonomgeving zal hebben, verzetten zij zich tegen het voorontwerp. Daarmee heb ik de aanleiding voor deze inspraakreactie geven.

2. Gronden

Cliënten stellen zich op het standpunt dat het bestemmingsplan in strijd is met het provinciale ruimtelijke beleid. Daarnaast hebben zij bezwaren op onder meer verkeerskundig gebied, vinden zij dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar alternatieven en betwisten zij in algemene zin de noodzaak van deze herziening. Bovendien plaatsen zij vraagtekens bij de economische uitvoerbaarheid en bij de wijze

- 3 van 9 -

Middelharnis, 13 maart 2013

BC/JM/149004

Inzake: Dorsser e.a. / gemeente Dronten

waarop het beleid in de planregels is verankerd. Ik zal de bezwaren van cliënten in aparte paragrafen uitwerken.

2.1. Strijd met het provinciale beleid

Net als de meeste provincies heeft ook Flevoland beleid ontwikkeld dat de verdergaande schaalvergroting en herstructurering in de agrarische sector regelt. De provincie wil op basis van dit beleid agrarische bedrijvigheid optimale ontwikkelingskansen geven, maar tegelijkertijd ook ruimte bieden aan nieuwe functies die het economisch draagvlak verbeteren en deze nieuwe functies verweven met de bestaande landbouwactiviteiten. Door de schaalvergroting komen veel agrarische bouwpercelen vrij. Het perceel aan de Visvijverweg 14 is daarvan een voorbeeld.

Voor vrijkomende agrarische bedrijfspercelen heeft de provincie beleidsregels opgesteld, speciaal om kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied mogelijk te maken¹. Op grond van dit beleid is het onder andere ook mogelijk arbeidsmigranten te huisvesten. Het maximale aantal bedraagt slechts 50 werknemers². Aangezien, zoals ik in de vorige paragraaf al heb aangegeven, aan de Visvijverweg 14 in totaal 300 werknemers kunnen worden gehuisvest, biedt de zojuist genoemde beleidsregel zodoende geen soelaas. Voor een dergelijk aantal werknemers kan alleen op zogenaamde experimentele basis het planologisch regiem worden verruimd. Voorwaarde is dan wel dat een integraal plan moet worden vervaardigd tussen gebiedspartners, waarin een kwaliteitsimpuls voor het gebied wordt aangetoond. Deze mogelijke experimentele regeling is vastgelegd in het Omgevingsplan Flevoland 2006³.

In het voorontwerp schrijft u dat een dergelijk integraal plan is ontwikkeld. Nadere bestudering wijst uit dat u zich daarbij baseert op de zogeheten beleidsnota "Ruimtelijke beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten gemeente Dronten".⁴

Anders dan u stelt, is van een integraal plan evenwel geen sprake. De beleidsnotitie is niet meer dan een verzameling beleidsregels waaraan huisvesting voor arbeidsmigranten moet voldoen. Een samenhangende verbetering van de kwaliteit van het landelijk gebied op het gebied van wonen, natuur, landschap, recreatie en dergelijke, zoals expliciet in het Omgevingsplan is voorgeschreven, ontbreekt. In

¹ Beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008, vastgesteld door gedeputeerde staten van Flevoland op 17 juni 2008.

² Zie tabel 2, lijst niet-agrarische activiteiten, groepsaccommodatie.

³ Omgevingsplan Flevoland, hoofdstuk 5.1, bladzijde 110.

⁴ Notitie, vastgesteld door de gemeenteraad van Dronten op 27 november 2012 nr. B12.001477

- 4 van 9 -

Middelharnis, 13 maart 2013

BC/JM/149004

Inzake: Dorsser e.a. / gemeente Dronten

hoeverre met het voorontwerp de vitaliteit van het landelijk gebied wordt versterkt, is evenmin uit de beleidsnotitie af te leiden. Alleen al hierom kan van de regeling voor experimenten geen gebruik worden gemaakt en is het voorontwerp in strijd met het provinciale ruimtelijke beleid. Bovendien voldoet noch de beleidsnotitie noch het voorontwerp zelf aan het vereiste dat gedeputeerde staten medewerking aan toepassing van de experimentele regeling moeten verlenen, na raadpleging van provinciale staten.

In de toelichting verwijst u als motivering voor het gebruik maken van de experimentenregeling mede naar een soortgelijke ontwikkeling in de gemeente Noordoostpolder.⁵ In mei 2009 heeft deze gemeente een gebiedsplan vastgesteld op grond waarvan huisvesting van arbeidsmigranten is toegestaan in drie grootschalige pensions of logiesgebouwen, waarin ook maximaal 300 werknemers per pension mogen worden gehuisvest.

Cliënten zien niet in, in hoeverre deze verwijzing van betekenis zou kunnen zijn. Het feit dat in een naburige gemeente een soortgelijk beleid is ontwikkeld, zegt niets over de inhoud van de regeling. Bovendien is volstrekt onduidelijk in hoeverre het gebiedsplan in Noordoostpolder voldoet aan de voorwaarden die ik hierboven heb genoemd, nog daargelaten dat niet duidelijk is in hoeverre de rechter over deze vraag een oordeel heeft gegeven.

Cliënten zijn samengevat van oordeel dat hooguit binnen de bepalingen van de beleidsregel voor kleinschalige ontwikkelingen de huisvesting van arbeidsmigranten is toegelaten. Het voorontwerp voorziet in een veel grotere ontwikkeling, die afwijking van deze beleidsregel geenszins rechtvaardigt.

2.2 Noodzaak

Cliënten betwisten in algemene zin de noodzaak voor medewerking aan accommodatie voor arbeidsmigranten. Allereerst is in dit verband van belang dat in de nabije omgeving in de afgelopen tijd diverse nieuwe voorzieningen voor arbeidsmigranten zijn gerealiseerd. Ik wijs in dit verband opnieuw naar het gebiedsplan in de gemeente Noordoostpolder, op grond waarvan voor in totaal 900 arbeidsmigranten huisvesting is toegelaten. De gemeente Noordoostpolder grenst aan uw gemeente, zodat onmiddellijk de vraag opkomt in hoeverre het huidige voorontwerp is afgestemd op het gebiedsplan van de gemeente Noordoostpolder. Bij gebrek aan wetenschap stellen cliënten dat van afstemming geen sprake is.

⁵ Zie paragraaf 3.2, bladzijde 10

- 5 van 9 -

Middelharnis, 13 maart 2013

BC/JM/149004

Inzake: Dorsser e.a. / gemeente Dronten

De noodzaak ontbreekt verder ook omdat in een andere naburige gemeente, de gemeente Zeewolde, recent ook vergunningen zijn verleend voor de huisvesting van in totaal liefst 570 arbeidsmigranten. Dit project is gesitueerd aan de Bosruiterweg 16 en voorziet in het bouwen van in totaal 15 logiesgebouwen met bijbehorende bouwwerken. Opgeteld bij de planologische ruimte in de gemeente Noordoostpolder is zodoende binnen een kort tijdsbestek voor bijna 1500 arbeidsmigranten huisvesting gecreëerd. Dit roept temeer de vraag op in hoeverre dan nog de noodzaak bestaat om in uw gemeente op een locatie als deze voor nog eens 300 arbeidsmigranten accommodatie toe te staan.

Cliënten wijzen in dit verband ook op het ontbreken van onderzoek naar mogelijke alternatieven. Alternatieven zijn die er echter wel. In willekeurige volgorde wijs ik u op de leegstaande bebouwing van de Wageningen Universiteit aan de Edelhertweg 15 in Lelystad. Het complex van het Centre for Development Innovation (CDI) ligt net over de gemeentegrens en beschikt over alle voorzieningen die nodig zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Cliënten wijzen verder op de leegstaande gebouwen van CAH Vilentum, vestiging Dronten en ook op verschillend vrijgekomen kazernes in de directe omgeving van Dronten (onder meer de kazernes in Kampen, Nunspeet, Elburg en Ermelo). Deze gebouwen zijn evenzeer geschikt voor het huisvesten van de doelgroep waarop het voorontwerp van het bestemmingsplan betrekking heeft.

Het is cliënten volstrekt onduidelijk waarom deze alternatieven niet bij de belangenafweging die aan voorontwerp vooraf behoort te gaan, zijn betrokken. Het bestemmingsplan getuigt op dit onderdeel in ieder geval niet van een toereikend ruimtelijk onderzoek.

2.3 Verkeer

Cliënten zijn van mening dat u onvoldoende onderzoek heeft verricht naar de verkeerskundige gevolgen van de planherziening, in het bijzonder op het gebied van de verkeersveiligheid.

Om te beginnen is in de ogen van cliënten het aantal verkeersbewegingen waarmee is gerekend, onjuist. Volgens de toelichting op het voorontwerp gaat u er vanuit dat alle werknemers zullen carpoolen. Het is zeer de vraag of deze aanname juist is. Bovendien is de aanname dat gemiddeld 3,5 personen van één auto gebruik zullen maken, niet of nauwelijks onderbouwd. Ik verwijs u in dit verband naar een recente uitspraak van de

- 6 van 9 -

Middelharnis, 13 maart 2013

BC/JM/149004

Inzake: Dorsser e.a. / gemeente Dronten

rechtbank Zwolle⁶, waarin is uitgemaakt dat bij arbeidsmigranten 2,8 personen per auto een reële aanname is. Dit zou betekenen dat er niet 86 voertuigbewegingen per dag extra zijn, maar 107 voertuigbewegingen. Deze 107 voertuigbewegingen komen bovenop de hoeveelheid voertuigbewegingen die nu al gebruik maken van de Visvijverweg.

In de toelichting staat verder de volgende passage:

“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 de percelen, aangezien die hier niet aanwezig zijn.”⁷

Deze redenering treft naar de mening van cliënten geen doel. De toegebrachte hinder moet niet alleen gezocht worden in het wel of niet langs percelen rijden, maar ook in het toebrengen van hinder aan andere weggebruikers. De Visvijverweg wordt immers ook druk bereden door fietsers: de weg maakt deel uit van een (internationale) fiets- en wandelroute en fungeert ook als toegangsweg naar de nabijgelegen bushalte⁸. Cliënten vrezen dat de extra verkeersbelasting vanwege de nieuwe accommodatie tot onveilige verkeerssituaties zal leiden. Het enkel aanleggen van betonbermen om de weg te verbreden, zoals in het voorontwerp wordt voorgesteld, is daarvoor geen afdoende oplossing. Als de accommodatie al aanvaardbaar is – cliënten vinden primair uiteraard van niet – zal in ieder geval een gescheiden fietspad aangelegd moeten worden.

In het voorontwerp schrijft u verder dat het merendeel van de arbeiders die in de toekomst in de nieuwe accommodatie gehuisvest worden, via de N711 de Visvijverweg zullen verlaten. Ook deze aanname is onjuist. De N711 sluit alleen in de richting van de Noordoostpolder en richting Friesland aan op de A6. In de andere richting, naar Dronten en Lelystad, fungeert de weg in de praktijk als een belangrijke ontsluitingsroute en, nog belangrijker, als een sluiproute voor het verkeer. Dat laatste komt veel voor bij filevorming op de snelweg. Het is daarom zeker niet ondenkbaar dat veel arbeiders uitsluitend de Visvijverweg zullen gebruiken. In de verkeersparagraaf is met deze verkeersstromen geen of onvoldoende rekening gehouden. De conclusie op het gebied van het verkeer is dat het voorontwerp onzorgvuldig is voorbereid en is gebaseerd op ontoereikend onderzoek, zodat het plan zich in zoverre niet verdraagt met het bepaalde in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

⁶ Zie Rb Zwolle 05-02-2013, LJN: BZ06320.

⁷ Toelichting paragraaf 2.2 bladzijde 7.

⁸ Bushalte Visvijverweg gelegen aan de Kamerhoekweg.

- 7 van 9 -

Middelharnis, 13 maart 2013

BC/JM/149004

Inzake: Dorsser e.a. / gemeente Dronten

2.4 Windturbines en nieuwe afrit A6

Het plangebied maakt deel uit van een zoekgebied voor windenergie. Opvallend genoeg is in het voorontwerp met deze functie geen rekening gehouden. Dat is merkwaardig, vooral omdat de plannen voor nieuwe windturbines in de directe omgeving van het plangebied inmiddels concrete vormen hebben aangenomen. Dat geldt niet alleen voor de op handen zijnde opschaling van de bestaande turbines in het Rivierduingebied, maar ook voor nieuwe turbines parallel aan de A6.

Gelet op de ligging in het zoekgebied had onderzoek naar de effecten van de geplande accommodatie op de locatiekeuze voor de turbines niet mogen ontbreken. Daarbij komt nog dat de gronden die benodigd zijn voor het uitvoering van de plannen voor nieuwe of grotere turbines, bij een of meerdere cliënten in eigendom zijn. Voor deze cliënten is het uiteraard niet aanvaardbaar dat uitvoering van deze plannen door de nieuwe huisvestingsaccommodatie wordt doorkruist.

In het verlengde van dit argument wijs ik u ook op de ligging in de directe nabijheid van de afrit van en naar de A6. Er bestaan al langere tijd plannen deze afrit zodanig te reconstrueren dat ook ontsluiting in de richting van Almere en Lelystad mogelijk wordt. Van cliënten heb ik begrepen dat de grond tussen het plangebied en de bestaande afrit voor dat doel is gereserveerd en om die reden nog altijd eigendom van het rijk is.

Ook met deze toekomstige ontwikkeling is ten onrechte geen rekening gehouden, zodat ook hier de conclusie moet zijn dat het voorontwerp niet voldoet aan de eerder aangehaalde norm uit artikel 3:2 Awb.

2.5 Uitvoerbaarheid

Uit de toelichting blijkt dat de herziening van het bestemmingsplan plaatsvindt voor rekening en risico van een particuliere ondernemer. Vanwege deze particuliere grondexploitatie is het plan in uw ogen economisch uitvoerbaar, zij het dat met de exploitant nog wel een (anterieure) exploitatieovereenkomst moet worden gesloten⁹.

Cliënten zijn evenwel van mening dat u onvoldoende heeft stilgestaan bij de kosten die zullen zijn gemoeid met het aanleggen van nieuwe riolering. In het voorontwerp heeft u in dit verband slechts vermeld dat de wijze waarop het afvalwater wordt afgevoerd, in overleg met het waterschap en de gemeente wordt bepaald. Ik wijs er echter op dat, nu

⁹ Toelichting paragraaf 6.4, bladzijde 26.

- 8 van 9 -

Middelharnis, 13 maart 2013

BC/JM/149004

Inzake: Dorsser e.a. / gemeente Dronten

de huisvestingsaccommodatie plaats zal bieden aan meer dan 100 bewoners, aansluiting op het rioleringsstelsel verplicht is als binnen een afstand van 3000 meter riolering is gelegen¹⁰. Aangezien de feitelijke afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde riolering 2700 meter bedraagt, is aansluiting zodoende verplicht.

Riolering met een lengte van 2700 meter zal (zeer) hoge kosten met zich meebrengen. Het is zeer de vraag is of deze kosten door het plan kunnen worden opgebracht. Cliënten plaatsen dan ook grote vraagtekens bij de economische haalbaarheid van het plan. Ik wijs er op dat een plan dat economisch niet uitvoerbaar is, in strijd is met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In ieder geval is op dit punt onvoldoende onderzoek verricht.

2.6 Erfbeplanting

In de toelichting op het voorontwerp staat het onder meer het volgende:

“Het nieuwe bouwperceel moet aan de niet naar de weg gekeerde zijden omgeven zijn door een erfsingelbeplanting met een breedte van ten minste zes meter. Hieraan wordt voldaan door de bestaande erfbeplanting te behouden en bij de uitbreiding van het perceel nieuwe erfbeplanting aan te leggen.”¹¹

Verderop in de toelichting verwijst u naar de welstandsnota waarin, kort gezegd, het beleid is vastgelegd dat bij vergroting van de oppervlakte aan bebouwing de erfbeplanting moet worden vergroot¹².

Cliënten stellen vast dat dit beleid niet bindend in de regels is vastgelegd. Evenmin is duidelijk of op dit punt verplichtingen worden vastgelegd in de anterieure exploitatieovereenkomst. Hoe dan ook, naar geldend recht bent u gehouden in de regels en op de verbeelding vast te leggen dat de erfsingel wordt aangelegd en gehandhaafd. Daartoe kunt u in de regels een gebruiksbepaling opnemen die grondgebruik in strijd met deze verplichting verbiedt. Cliënten stellen zich op het standpunt dat, nu een dergelijke regeling ontbreekt, het bestemmingsplan ook in zoverre onrechtmatig is.

¹⁰ Artikel 3.6 lid 2 onder e Besluit lozen buiten inrichting.

¹¹ Toelichting paragraaf 2.2, bladzijde 5.

¹² Toelichting paragraaf 3.4, bladzijde 13.

- 9 van 9 -

Middelharnis, 13 maart 2013

BC/JM/149004

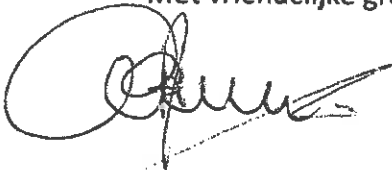
Inzake: Dorsser e.a. / gemeente Dronten

3. Conclusies

Ik kom samengevat tot de slotsom dat het voorontwerp op cruciale onderdelen de toets der kritiek niet kan doorstaan. Namens cliënten verzoek ik u daarom af te zien van medewerking aan het project aan de Visvijverweg 14 en het bij een voorontwerp van een bestemmingsplan te laten. Voor cliënten geldt in ieder geval dat zij zich, mocht u het plan toch doorzetten, zij zich tot het uiterste daartegen zullen verzetten.

Ik verzoek u mij tot slot te zijner tijd van de verdere besluitvorming over dit bestemmingsplan op de hoogte te stellen, zodat ik zo nodig tijdig een zienswijze kan indienen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A.P. Cornelissen', with a large circular flourish on the left side.

A.P. Cornelissen



GEMEENTE DRONTEN	
INGEKOMEN	
ingelabeld als fax anter nr. 13 MRT 2013	
REG.NR.	21/13.01733 ³
ROUTING	:REC
KOPIE AAN	:

Burgemeester en wethouders van Dronten
Postbus 100
8250 AC DRONTEN
Per fax vooruit: 0321-31 31 30

Uw referentie : ..
Onze referentie : 10478519
Behandeld door : Mw. M.A. Tilstra
Doorkiesnummer : 0592-382564
E-mail : m.a.tilstra@sur.nl
Pagina : 1/4

Assen, 11 maart 2013

Betref: inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan 'Swifterbant-
Visvijverweg 14'

Geachte college,

Namens mevrouw J.W.M. Koppen, wonende aan de Klingenweg 3 te Swifterbant, dien ik hierbij een inspraakreactie in tegen het voorontwerpbestemmingsplan 'Swifterbant-Visvijverweg 14' zoals dat vanaf 31 januari jl. ter inzage ligt. Tegen dit voorontwerp heeft cliënte de volgende bezwaren.

Aanleiding

Het voorontwerp beoogt de huidige agrarische bestemming van het perceel om te zetten in een bestemming voor woondoeleinden. De bedoeling is het realiseren van een accommodatie voor de huisvesting van maximaal 300 arbeidsmigranten mogelijk te maken. Tevens is een vergroting van het bestaande agrarische bouwperceel naar een oppervlakte van bijna 2,5 hectare gepland waarvan 30 % mag worden bebouwd. Op het betreffende perceel was tot voor kort een rundveebedrijf gevestigd.

Cliënte woont in de nabijheid van het betreffende perceel. Zij maakt zich ernstig zorgen over de effecten van de nieuwe accommodatie op haar woonomgeving.

Strijd met provinciaal beleid

Voor vrijkomende agrarische bedrijfsperven heeft de provincie Flevoland beleid opgesteld, bedoeld om kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied mogelijk te maken. Op grond van dit beleid is het onder andere ook mogelijk arbeidsmigranten te huisvesten. Het maximale aantal bedraagt echter slechts 50 werknemers. Aan de Visvijverweg 14 is een accommodatie voorzien voor 300 werknemers zodat het provinciale beleid hiervoor geen grondslag biedt. Voor een dergelijk groot aantal werknemers kan alleen op een zogenaamde experimentele basis het planologisch regime worden verruimd. Voorwaarde hiervoor is een integraal plan vervaardigd tussen gebiedspartners, waarin een kwaliteitsimpuls voor het gebied wordt aangetoond.

Wilt u weten hoe wij met uw gegevens omgaan? Kijk op www.univerechtsbijstand.nl

De nota "Ruimtelijke beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten gemeente Dronten" kan echter niet als het vereiste integrale plan worden aangemerkt. Deze beleidsnotitie is namelijk alleen maar een verzameling voorwaarden waaraan huisvesting voor arbeidsmigranten moet voldoen. Een samenhangende visie op de verbetering van kwaliteit van het landelijk gebied op het gebied van wonen, natuur, landschap, recreatie etc. ontbreekt. Het voorontwerp is derhalve in strijd met de provinciale experimentenregeling.

Erfbeplanting

In de toelichting op het voorontwerp staat over erfbeplanting het volgende:

"Het nieuwe bouwperceel moet aan de niet naar de weg gekeerde zijden omgeven zijn door een erfsingelbeplanting met een breedte van ten minste zes meter. Hieraan wordt voldaan door de bestaande erfbeplanting te behouden en bij de uitbreiding van het perceel nieuwe erfbeplanting aan te leggen."

Cliënte merkt op dat deze verplichting niet bindend in de regels is vastgelegd. In de regels en op de verbeelding moet vastgelegd worden dat de erfbeplanting wordt aangelegd en gehandhaafd. In de regels had daartoe een gebruiksbepaling opgenomen kunnen worden die grondgebruik in strijd met deze verplichting verbiedt. Het voorontwerp is op dit punt onvolledig.

Nut en noodzaak

In de omliggende gemeenten Noordoostpolder en Zeewolde zijn recent plannen opgesteld voor de huisvesting van in totaal bijna 1500 arbeidsmigranten. De vraag rijst of deze plannen zijn meegenomen in de beoordeling door de gemeente Dronten. Is onderzoek gedaan naar de benodigde huisvesting voor het gehele gebied?

Alternatieven

Cliënte mist in het plan een onderzoek naar de alternatieven. Zo staat bebouwing in eigendom van de Landbouwuniversiteit Wageningen en het voormalige asielzoekerscentrum leeg. Het is cliënte onduidelijk waarom deze mogelijkheden niet zijn meegenomen in de belangenafweging die ten grondslag ligt aan het voorontwerp.

Verkeer

Cliënte is van mening dat sprake is van onvoldoende zorgvuldig onderzoek naar de effecten van de huisvestingsaccommodatie op het verkeer. Zo wordt in de toelichting op het voorontwerp gesteld dat het verkeer van en naar het plangebied merendeels via de N711 gaat, waardoor de rest van de

Wilt u weten hoe wij met uw gegevens omgaan? Kijk op www.univerechtsbijstand.nl

Visvijverweg niet wordt belast. Het eerste deel van de Visvijverweg wordt wel belast met een toename van de verkeersintensiteit. Dit zou niet leiden tot hinder voor percelen, aangezien die hier niet aanwezig zijn.

Cliënte is van mening dat met deze redenering ten onrechte voorbij gegaan wordt aan de verkeersveiligheid van alle weggebruikers waaronder fietsers. De weg is een druk bereden fietsroute zodat ten behoeve van de verkeersveiligheid de aanleg van een gescheiden fietspad geboden is.

Verder zet cliënte vraagtekens bij het aantal verkeersbewegingen waarmee wordt gerekend. Volgens de toelichting op het voorontwerp gaat uw college er vanuit dat alle werknemers zullen carpoolen. Het is niet duidelijk waarop deze aanname is gebaseerd en cliënte vraagt zich af of deze juist is. De volgende aanname dat gemiddeld 3,5 personen in één auto zitten, is nauwelijks onderbouwd. Gelet op een recente uitspraak van de rechtbank Zwolle van 5 februari 2013 (LJN:BZ06320), waarin is bepaald dat bij arbeidsmigranten 2,8 personen per auto een reële aanname is, zullen er straks niet 86 voertuigbewegingen per dag extra zijn, maar 107 voertuigbewegingen. Dit is een substantiële toename ten opzichte van het bestaande verkeer op de Visvijverweg.

De derde aanname, namelijk dat het merendeel van de toekomstige arbeidsmigranten dat in de accommodatie gehuisvest zal worden, via de N711 de Visvijverweg zal verlaten, wordt door cliënte bestreden. De N711 sluit namelijk alleen in de richting van de Noordoostpolder en richting Friesland aan op de A6. In de andere richting, naar Dronten en Lelystad, fungeert de weg uitsluitend als een belangrijke ontsluitingsroute en als een sluiproute voor het verkeer. Het ligt voor de hand dat de arbeidsmigranten alleen de Visvijverweg zullen gebruiken. Deze mogelijkheid had onderzocht moeten worden op effecten voor de omgeving. Nu dit niet is gebeurd is het voorontwerp in strijd met artikel 3:2 Awb.

