
GEMEENTE DRONTEN

BESTEMMINGSPLAN SWIFTERBANT - VISVIJVERWEG 14 (9019)

Status: Vastgesteld
Datum: 21 mei 2014



**BESTEMMINGSPLAN SWIFTERBANT -
VISVIJVERWEG 14 (9019)**

CODE 1199281 / 21-05-2014

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding van het plan	1
1. 2. Geldende bestemmingsplannen	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. De ontwikkeling	4
3. BELEID	9
3. 1. Algemeen	9
3. 2. Rijksbeleid	9
3. 3. Provinciaal beleid	10
3. 4. Gemeente	12
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	14
4. 1. M.e.r.-beoordeling	14
4. 2. Ecologie	14
4. 3. Cultuurhistorie	17
4. 4. Archeologie	17
4. 5. Waterparagraaf	18
4. 6. Bedrijven en milieuzonering	19
4. 7. Geluid	20
4. 8. Bodem	20
4. 9. Luchtkwaliteit	21
4. 10. Externe veiligheid	21
4. 11. Kabels en leidingen	22
5. JURIDISCHE PLANOPZET	23
5. 1. Algemeen	23
5. 2. Bestemmingen	23
6. UITVOERBAARHEID	25
6. 1. Algemeen	25
6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	25
6. 4. Exploitatieplan	26
7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK	27
7. 1. Vooroverleg	27
7. 2. Inspraak	27

8. RAADSVASTSTELLING	28
8. 1. Zienswijzen	28
8. 2. Wijzigingen	28
8. 3. Gewijzigde vaststelling	29

BIJLAGEN

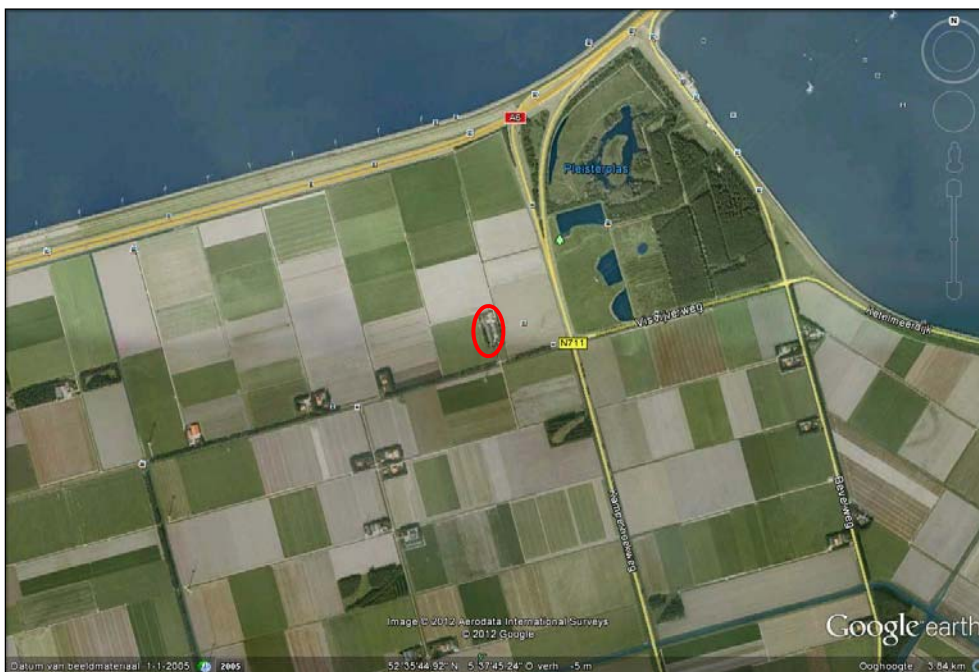
Bijlage 1	Overzicht voertuigbewegingen
Bijlage 2	Huisreglement
Bijlage 3	Notitie experimentenkader
Bijlage 4	Ecologisch onderzoek
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek
Bijlage 6	Geluidsberekening
Bijlage 7	Rekentool luchtkwaliteit
Bijlage 8	Reactienota overleg en inspraak
Bijlage 9	Raadstukken

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding van het plan

In Dronten zijn veel tijdelijke werknemers actief, waaronder veel arbeidsmigranten. In de beleidsnotitie arbeidsmigranten is een aantal van 500 à 600 geschat. Naar verwachting neemt dit aantal in de toekomst alleen maar toe. De huisvesting van tijdelijke werknemers leidt soms tot ongewenste situaties.

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. Dit concrete initiatief is een uitwerking van beleidsnotitie arbeidsmigranten. Voor de realisatie van de accommodatie is een verzoek bij de gemeente ingediend. De ligging van het plangebied is in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Geldende bestemmingsplannen

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied (9010) (vastgesteld op 26 april 2007 en goedgekeurd op 8 januari 2008). In dit plan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is een huisvestingsaccommodatie niet toegestaan. De gemeente wil medewerking verlenen aan het initiatief. Daarvoor is het nodig dat er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. Dit bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische regeling om de gewenste ontwikkeling toe te staan.

1. 3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de bestemmingen. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk aandacht besteed aan grondexploitatie.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt in het noordwesten van de gemeente, 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.



Figuur 2. De huidige inrichting van het erf

Het plangebied is een voormalig agrarisch bedrijf. Op het perceel staan een bedrijfswoning, twee stallen, een schuur en een silo. Het perceel is voorzien van erfbeplanting langs de randen. Het plangebied ligt niet geclusterd met andere percelen. Het dichtstbijzijnde perceel ligt ten westen van het plangebied, op een afstand van ongeveer 450 meter.

2. 2. De ontwikkeling

- Algemeen -

In het plangebied komt een huisvestingsaccommodatie voor tijdelijke werknemers. Dit 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 eindsituatie bedraagt de maximale capaciteit in het plangebied voor het hoogseizoen 300 werknemers. In eerste instantie wordt ingezet op 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 gemiddelde verblijf van een tijdelijke werknemer ligt tussen de vier en acht maanden. De tijdelijke werknemers stellen specifieke eisen aan hun huisvesting. Zo moet de huisvesting voor deze mensen betaalbaar zijn en kortdurend in gebruik kunnen worden genomen.

- Noodzaak -

Voor tijdelijke werknemers is het lastig om op de bestaande woningmarkt passende woonruimte te vinden die voldoet aan de specifieke eisen die zij hieraan 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 passende woonruimte 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.

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.

- 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. 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 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. Een en ander wordt in overleg met eindafnemers ingevuld.

- 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.

- Uitbreiding erf -

Zoals reeds is aangegeven wordt het perceel aan de westzijde uitgebreid. In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor uitbreiding van percelen. Zoals in de beleidsnotitie arbeidsmigranten is aangegeven gelden de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid ook voor huisvestingsaccommodaties voor tijdelijke werknemers. Hieronder wordt op de voorwaarden die gelden voor de wijzigingsbevoegdheid nader ingegaan.

Ersingels

Het nieuwe bouwperceel moet aan de niet naar de weg gekeerde zijden omgeven zijn door een ersingelbeplanting met een breedte van ten minste 6 meter. Hieraan wordt voldaan door de bestaande erfbeplanting te behouden en bij de uitbreiding van het perceel nieuwe erfbeplanting aan te leggen. Aan deze eis wordt dus voldaan.

Noodzaak vergroting bouwperceel

Het totale perceel is na uitbreiding 24.275 m² groot. Het bouwvlak daarbij wordt circa 16.350 m². Het bouwvlak ligt niet over het voorste deel van het terrein. Dit deel wordt gebruikt voor het parkeren. Van het bouwvlak is een oppervlakte van 5.500 m² al ingericht met bebouwing. Er blijft dus 10.850 m² over voor de nieuwbouw. Per werknemer wordt er gerekend met een oppervlakte van circa 12 m² + 10%. Hiermee komt de totale oppervlakte aan logiesgebouwen uit op circa 4.000 m². Het is de bedoeling dat er meerdere logiesgebouwen komen met daarom heen voldoende openbare ruimte. Daarbij is een verhouding bebouwing / openbare ruimte van ongeveer 1 / 2 gewenst. Deze ruimte is nodig voor sport en spelactiviteiten, zoals een sportveldje. Maar ook voldoende ruimte voor overige vormen van ontspanning. Daarom is deze ruimte dus ook nodig.

Vorm bouwperceel

De breedte van het bouwperceel mag niet groter zijn dan de diepte, zodat er sprake is van een rechthoekig bouwperceel. Aan deze eis wordt voldaan. In de nieuwe situatie is er sprake van een rechthoekig perceel met een diepte van ongeveer 233 meter en een breedte van ongeveer 105 meter.

Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

Er moet worden gelet op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, waaronder de verkavelingsrichting en de ersingels. Na de uitbreiding blijft het bouwperceel rechthoekig en past daarmee in haar omgeving. Langs de niet naar de weg gekeerde zijden wordt een ersingel van 6 meter aangelegd, zoals dat ook bij omliggende agrarische bedrijven het geval is.

Milieugevoelige functies

Ook moet gelet worden op de nabijheid van milieugevoelige functies. De dichtstbijzijnde bebouwing bevindt zich op een afstand van 450 meter vanaf het plangebied. Het betreft een bedrijfswoning bij een bedrijf. De huisvestingsaccommodatie veroorzaakt geen hinder voor dit perceel. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 4.6.

Maximumoppervlakte

Tot slot mag de maximum oppervlakte van het bouwperceel niet groter worden dan 2,5 hectare. Het bouwperceel wordt vergroot naar een oppervlakte van 24.275 m² en blijft daarmee binnen het maximum toegestane oppervlakte.

- 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 erfbeplanting aangelegd. In bijlage 3 bij de regels is door middel van een schema een beplantingsplan voor de nieuwe erf singel opgenomen. Rondom de gebouwen wordt met erfverharding, gazon en laag struweel een nette en groene uitstraling gegeven aan het erf.

- Verkeer en parkeren -

Het plangebied ligt aan de Visvijverweg. Vanaf de rotonde op de provinciale weg de 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). 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 huisvestigingslocatie 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.

Door middel van het huisregelement wordt gestimuleerd/opgedragen dat het verkeer via de N711 rijdt. Hierdoor wordt de rest van de Visvijverweg niet 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 verbreed met bermbeton. De weg wordt aan beide zijden met 0,75 meter verbreed van de huidige 3,5 meter naar 5,0 meter. Deze route wordt niet intensief gebruikt door fietsers. De fietsers die gebruik maken van deze weg zijn voornamelijk recreanten. De tijden dat recreanten gebruik maken van de weg, komen over het algemeen ook niet overeen met de momenten dat de auto's van en naar het plangebied rijden. 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.

- 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 huisreglement is opgenomen in bijlage 2.

3. BELEID

3. 1. Algemeen

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Er wordt ingegaan op het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3. 2. 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 Infra-structuur 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.

3. 3. 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).

De provincie wil de vitaliteit van het landelijk gebied vergroten en de gebruiksmogelijkheden ervan meer afstemmen op de maatschappelijke behoeften. 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 thuis horen 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 bebouwingsmogelijkheden dienen hierop te zijn afgestemd. Milieuhygiënisch, landschappelijk en verkeerskundig (veiligheid en verkeersaan-trekkende 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 economische 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. Een gebiedsplan 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 (saldobenadering);
- de wijze waarop het experiment past binnen de ontwikkelingsvisie 2030 en bijdraagt aan de provinciale opgaven voor de speerpunten.

In de naburige gemeente Noordoostpolder is in mei 2009 overgegaan tot de vaststelling van het 'Gebiedsplan huisvesting arbeidsmigranten gemeente Noordoostpolder'. Het gebiedsplan bevat richtinggevend 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 groot-schalige 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.

- 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 3.4 is beschre-

ven past dit voornemen daarbinnen. Met de notitie experimentenkader wordt invulling gegeven aan de wens van de provincie om een gebiedsplan op te stellen. De notitie experimentenkader is opgenomen als bijlage 3.

3. 4. 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:

- de huisvesting moet bestemd zijn voor tijdelijke arbeidsmigranten die overwegend lokaal werkzaam zijn;
- accommodaties voor nachtverblijf van maximaal 300 personen;
- de functieverandering mag niet leiden tot onevenredige afbreuk van de (agrarijche) bedrijfsfuncties in de nabijheid, in die zin dat naburige (agrarijche) bedrijven er door in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- grootschalige accommodaties worden op bestaande bouwpercelen gevestigd en niet in de directe nabijheid van andere grootschalige accommodaties;

- het bouwperceel moet in de directe nabijheid van gebiedsontsluitingswegen liggen;
- 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;
- het parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden, waarbij een norm wordt gehanteerd van minimaal 1 parkeerplaats per 2 personen;
- 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:

- aantasting van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) moet voorkomen worden;
- de bebouwing en inrichting van het bouwperceel moet aansluiten bij de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten voor bouwpercelen 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 erf-singels, kapvormen, bouwvolumes, etc.

- Welstandsnota gemeente Dronten (2013) -

In de Welstandsnota (vastgesteld op 27 juni 2013) is het gemeentelijk welstandsbeleid beschreven en uitgewerkt in welstandscriteria. Voor het krijgen van een positief welstandsadvies moeten bouwplannen aan bepaalde criteria voldoen.

Het plangebied valt onder deelgebied 1 'Buitengebied, polderzone'. Het uitgangspunt voor het plangebied is dat de beoogde bouwplannen voldoen aan de welstandscriteria. 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 voor-nemen aan het gemeentelijk beleid.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Voor het plangebied en omgeving kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden een rol spelen. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de milieu- en omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. M.e.r.-beoordeling

- Normstelling en beleid -

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan -

Gelet op de kenmerken van het plan (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in dit hoofdstuk zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelings-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

- Conclusie -

Voor dit bestemmingsplan is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

4. 2. Ecologie

- Normstelling en beleid -

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan -

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'IJsselmeer'. Dit gebied ligt op een afstand van circa 900 meter vanaf het plangebied. Dit gebied maakt ook deel uit van de EHS. Verder maakt het perceel ten oosten van de N711 deel uit van de EHS.

Er is een ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Het ecologisch onderzoek concludeert dat de beoogde plannen geen negatieve effecten hebben op de in de omgeving aanwezige beschermde natuurwaarden, zoals Natura 2000-gebieden, Beschermde natuurmonumenten of EHS. Ook worden geen wezenlijke effecten op de bestaande natuurwaarden in de omgeving verwacht als gevolg van een veranderend menselijk gebruik.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Soortenbescherming

In het uitgevoerde ecologisch onderzoek (bijlage 4) zijn de volgende constatering getrokken:

- in het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen;
- vanwege het ontbreken van geschikte locaties in bebouwing en bomen, is geconcludeerd dat geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. De voorgenomen plannen hebben ook geen nadelige gevolgen op vlieg- en/of jachtroutes en foeragerende vleermuizen;
- in het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde zoogdiersoorten te verwachten. Vaste verblijfplaatsen van juridisch zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht;
- er zijn diverse broedvogels van met name bos en struweel te verwachten in het plangebied. Met uitzondering van Huismus worden geen nestlocaties van jaarrond beschermde vogels in het plangebied verwacht. Verder is een incidenteel in gebruik zijnde rustlocatie van Kerkuil aangetroffen;
- in beperkte mate is zowel voortplanting als overwintering van enkele laag beschermde amfibieën te verwachten in het plangebied. Zwaarder beschermde amfibieën zijn niet aangetroffen of te verwachten;

- reptielen, beschermde vissen, libellen, dagvlinders en andere ongewervelden zijn niet aangetroffen. Zij worden op basis van biotoopkenmerken en bekende verspreidingsgegevens ook niet in het plangebied verwacht.

Op basis van deze constatering worden de volgende vervolgstappen en mitigerende maatregelen aanbevolen:

- de rustplaats van Kerkuil is in deze situatie niet jaarrond beschermd. Door het verdwijnen van de rustlocatie ondervindt Kerkuil bovendien geen relevante schade. Voor het verwijderen van de rustplaats is het nemen van vervolgstappen niet noodzakelijk. Desondanks worden er 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;
- mogelijk komt de jaarrond beschermd Huismus tot broeden in het plangebied. Het is van belang rekening te houden met deze soort. Dat kan door tijdig voor voldoende vervanging zorgen. Om de functionaliteit van het leefgebied te bewaren en schade aan individuen te voorkomen worden de volgende mitigerende maatregelen uitgevoerd:
 - 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 Huismus;
- alle broedvogels zijn gedurende hun broedseizoen beschermd en mogen in deze periode niet verstoord of geschaad worden. Voor de meeste soorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Voor het broedseizoen wordt echter geen standaardperiode gehanteerd, maar het is van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Als op een locatie geen broedende/nestelende vogels aanwezig zijn, mag het aanwezige geschikte broedbiotoop ook tijdens het broedseizoen worden verwijderd;
- bij de beoogde plannen kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine grondgebonden zoogdieren en amfibieën verloren gaan. Voor de in voorliggende situatie aanwezige of te verwachten soorten geldt in deze situatie echter automatisch vrijstelling van artikel 75 van de Flora- en faunawet.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 3. Cultuurhistorie

- Normstelling en beleid -

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening moet in bestemmingsplannen aandacht worden besteedt aan cultuurhistorie. Cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten in het bestemmingsplan worden beschermd.

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan -

In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Dit aspect heeft dan ook geen consequenties voor het plangebied. De landschappelijke inpassing van het perceel is afgestemd op de omgeving.

- Conclusie -

Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 4. Archeologie

- Normstelling en beleid -

Voor de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden is de Monumentenwet van toepassing. De kern van de Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Voor archeologische terreinen, rijksmonumenten en beschermde dorps- en stadsgezichten die wettelijk zijn beschermd op grond van de Monumentenwet hoeft voor het bestemmingsplan geen aanvullende regeling te worden getroffen.

De gemeente Dronten heeft een eigen archeologisch beleidsadvieskaart opgesteld. Op de kaart is per gebied aangegeven bij welke ingrepen archeologisch onderzoek nodig is.

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan -

Volgens het archeologiebeleid van de gemeente Dronten ligt het plangebied in 'archeologisch waardevol gebied 2' en maakt deel uit van het Provinciaal Archeologische en Aardkundige Kerngebied (PArK) Rivierduingebied Swifterbant. In dit gebied is archeologisch onderzoek nodig voor alle bodemingrepen.

In het plangebied is daarom archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). Uit het onderzoek blijkt dat er geen fases zijn aan te wijzen waarin het gebied geschikt was voor menselijke bewoning. Daarom wordt geadviseerd geen nader archeologisch onderzoek te ondernemen.

- Conclusie -

Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 5. Waterparagraaf

- Normstelling en beleid -

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets wordt gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied valt in het werkgebied van het waterschap Zuiderzeeland.

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan -

Rondom het bestaande erf ligt een watergang. Het westelijk deel van het erf wordt uitgebreid, waardoor de watergang hier wordt gedempt. Bovendien neemt de erfverharding toe. Dit wordt gecompenseerd in nieuw oppervlaktewater.

Het parkeerterrein wordt voor een deel verhard met halfverharding. Hierdoor kan regenwater wat op die delen van het parkeerterrein valt direct in de bodem infiltreren. Achter op het terrein wordt voor circa 2500 m² erfverharding weggehaald. Daarnaast wordt er een ligboxenstal van circa 2000 m² gesloopt. De nieuwe bebouwing wordt circa 4000 m² groot. De nieuwe erfverharding wordt ongeveer 1500 m². Netto komt dit neer op een toename van het verhard oppervlak van ongeveer 1000 m². Het waterschap vraagt deze toename te compenseren door een oppervlakte van 5% van de oppervlakte aan nieuwe verharding te compenseren als nieuw oppervlakte water. In deze situatie komt dat neer op een oppervlakte van 50 m².

De watergang die aan de westzijde verdwijnt wordt gecompenseerd langs de nieuwe westelijke perceelsgrens en wordt circa 100 meter langer. Daarnaast wordt aan de zuidzijde van het perceel een watergang aangelegd van circa 100 meter. Totaal dus een toename van 200 meter. De breedte van deze watergang is circa 2 meter op de waterlijn, waardoor er in totaal ongeveer 400 m² nieuw water bij komt. Dit is voldoende ter compensatie van de toename van de verharding. Het regenwater wordt afgevoerd naar de omliggende sloten.

Als gevolg van de nieuwe logiesgebouwen neemt het aantal vervuilingseenheden toe. Het plangebied ligt op een afstand van 2800 meter vanaf de riolering. Op basis van artikel 3.4 van het Activiteitenbesluit mag bij deze afstand met minder dan 100 inwonersequivalenten het afvalwater worden geloosd op het oppervlaktewater. Daarbij moet de waterkwaliteit wel voldoen aan de normen die zijn genoemd in tabel 3.5 van het Activiteitenbesluit. Bij meer dan 100 inwonersequivalenten mag er niet meer worden geloosd op het oppervlaktewater.

In de eindsituatie, waarbij er 300 medewerkers op het terrein aanwezig kunnen zijn, mag er, conform het Activiteitenbesluit, dus niet meer worden geloosd op oppervlaktewater. Bij meer dan 100 inwonersequivalenten zal (verplicht) worden aangesloten op de riolering. De regeling van dit bestemmingsplan sluit het gebruik voor meer dan 100 inwonersequivalenten zonder

aansluiting op het riool ook uit. Mogelijk worden in een tussenfase minder dan 100 inwonersequivalenten gerealiseerd. In dat geval wordt gezocht naar een technische mogelijkheid om het afvalwater aan deze normen te laten voldoen. Een van de mogelijkheden die in dat kader wordt onderzocht is de aanleg van een rietveld.

Verder heeft het plan geen invloed op gronden die voor het waterschap van belang zijn zoals waterkeringen of boezemkades.

Het plan is aangemeld via de digitale watertoets. Voor het plan is de normale procedure van toepassing. In het kader van de watertoetsprocedure heeft de initiatiefnemer over diverse aspecten overleg gevoerd met het waterschap. Het bestemmingsplan is aan het waterschap voorgelegd in het kader van het wettelijk vooroverleg. Het waterschap heeft aangegeven dat de verwerking van regen- en afvalwater beter onderbouwd moet worden. Deze onderbouwing is aangevuld. De reactie van het waterschap is opgenomen bij de overlegreacties in bijlage 8.

- Conclusie -

Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 6. Bedrijven en milieuzonering

- Normstelling en beleid -

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaantoonbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan -

Ten westen van het plangebied liggen twee bedrijven. Deze bedrijven liggen op een afstand van minimaal 450 meter vanaf het plangebied. Het gaat om bedrijven die vallen in milieucategorie 3.1. Hiervoor adviseert de VNG een afstand van 50 meter. Hier wordt aan voldaan.

Verder liggen in de omgeving van het plangebied uitsluitend agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op een afstand van meer dan 450 meter vanaf het plangebied. Het plangebied ondervindt dan ook geen hinder van de omliggende agrarische bedrijven.

Andersom geredeneerd veroorzaakt de huisvestingsaccommodatie ook geen hinder voor de omgeving. 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) worden getrokken. Echter, de dichtstbijzijnde gevoelige functies liggen op 450 meter afstand. Op die afstand veroorzaakt de huisvestingsaccommodatie geen hinder. Zoals in paragraaf 2.2 is beschreven lopen verkeersstromen ook niet voor de gevoelige functies langs.

- Conclusie -

Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 7. Geluid

- Normstelling en beleid -

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan -

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Visvijverweg. Voor deze weg is een geluidsberekening uitgevoerd (zie bijlage 6). Uit deze berekening blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op een afstand van 29,50 meter vanaf de weg ligt. Het bouwvlak ligt op een afstand van ruim 50 meter vanaf de weg. De gevoelige functies voldoen dus aan de voorkeursgrenswaarde.

- Conclusie -

Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 8. Bodem

- Normstelling en beleid -

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming van toepassing. In de wet is geregeld dat als ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval.

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan -

Mede gezien het historische gebruik van een agrarisch bedrijf op deze locatie wordt de bodem op voorhand niet verdacht van bodemverontreiniging. In het kader van de omgevingsvergunning wordt een bodemonderzoek uitgevoerd.

- Conclusie -

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 9. Luchtkwaliteit

- Normstelling en beleid -

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteits-eisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan -

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcase-scenario berekend.

Zoals uit bijlage 1 en paragraaf 2.2 onder het kopje 'Verkeer en parkeren' blijkt gaat het in het hoogseizoen om maximaal 280 voertuigbewegingen per dag. Dit aantal is ingevuld in de rekentool (zie bijlage 7). Hieruit blijkt dat het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

- Conclusie -

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 10. Externe veiligheid

- Normstelling en beleid -

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan -

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van risicovolle inrichtingen, gasleidingen en wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

- Conclusie -

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 11. Kabels en leidingen

- Normstelling en beleid -

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden.

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan -

Langs de zuidelijke grens van het plangebied loopt een hoogspanningsverbinding. De zakelijk rechtzone rondom deze verbinding is op de verbeelding weergegeven. De verbinding heeft een indicatieve zone van 140 meter aan weerszijden van de verbinding. Het plangebied valt daar voor een deel binnen. Binnen de indicatieve zone adviseert de rijksoverheid gemeenten om zo weinig mogelijk nieuwe situaties te creëren waarbij kinderen langdurig verblijven. Het plangebied is niet bedoeld voor kinderen. Daarom zijn er geen belemmeringen.

- Conclusie -

Ten aanzien van het aspect kabels en leidingen zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)*, het *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)* en de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5. 2. Bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemming die in dit plan voorkomt.

- *Wonen - Tijdelijke werknemers* -

Hoewel de bewoners er tijdelijk wonen gaat het doorgaans om aanzienlijke aaneengesloten tijden dat er gewoond wordt. Daarmee gaat het verblijf hier verder dan een toeristische overnachting. Daarom is er gekozen voor een bestemming 'Wonen'. Binnen deze woonbestemming gaat het nadrukkelijk om tijdelijke werknemers. Reguliere bewoning is niet toegestaan.

De bebouwing is achter de voorgevel van de huidige bedrijfswoning voorzien. Omdat er nog geen exact bouwplan vastligt, is er gekozen voor een groot bouwvlak, waarbinnen de gebouwen gebouwd kunnen worden. Om te voorkomen dat het hele bouwvlak vol wordt gebouwd is er een maximale oppervlakte van 7.500 m² opgenomen. In de regels is de maatvoering van de gebouwen opgenomen.

Rondom het terrein moet een erfsingel worden aangelegd. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg en instandhouding van deze singel. De singel moet binnen de op de verbeelding opgenomen aanduiding aangelegd worden overeenkomstig het beplantingsplan.

- Leiding - Hoogspanningsverbinding -

Ten zuiden van het plangebied ligt een hoogspanningsverbinding. De zakelijkrechtzone van deze leiding raakt het zuidoostelijke deel van het plangebied. Dit deel van het plangebied is daarom voorzien van deze dubbelbestemmingen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Hiervan kan worden afgeweken mits er vooraf advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. Tevens is een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Algemeen

Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijk en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij de economische uitvoerbaarheid gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan de grondexploitatie­regeling van toepassing is.

6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplan­procedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Hieronder volgt een nadere toelichting.

- Overleg en inspraak -

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt biedt de gemeente deze partijen de mogelijkheid reacties op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en is het plan opgestuurd naar de overlegpartners. Een verslag hiervan is opgenomen in hoofdstuk 7.

- Ontwerpbestemmingsplan -

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen. De ingekomen zienswijzen zijn door de gemeente beantwoord in de zienswijzennota. Deze nota is opgenomen in bijlage 9.

- Vaststelling bestemmingsplan -

De zienswijzen hebben geleid tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 21 mei 2014 gewijzigd vastgesteld. In hoofdstuk 8 is een verslag van de vaststelling opgenomen. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt nogmaals zes weken ter inzage. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft uitgebreid onderzoek gedaan naar de vraag naar huisvesting voor tijdelijke werknemers. In dat kader heeft de initiatiefnemer gesproken met diverse uitzendbureaus die actief zijn op het gebied van tijdelijke werknemers. De behoefte blijkt groot te zijn. Vervolgens heeft de initiatiefnemer een plan gemaakt en daarbij een exploitatiebegroting opgesteld. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

6. 4. Exploitatieplan

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van één of meer logiesgebouwen. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten. In de overeenkomst worden afspraken gemaakt over onder andere de aanpak van het perceel en planschade. Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal anderszins verzekerd is, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, besluit de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK

7. 1. Vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg is het bestemmingsplan toegezonden aan de overlegpartners. Er zijn zes overlegreacties ingediend. Een samenvatting van de overlegreacties, voorzien van een gemeentelijke reactie is in bijlage 8 weergegeven.

7. 2. Inspraak

Parallel aan het vooroverleg heeft het bestemmingsplan ook ter inzage gelegen. Tijdens de inspraakperiode zijn er twee inspraakreacties ingediend. Een samenvatting van de inspraakreacties, voorzien van een reactie van de gemeente is in bijlage 8 opgenomen.

8. RAADSVASTSTELLING

8. 1. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan *Swifterbant – Visvijverweg 14 (9019)* heeft van 28 november 2013 tot en met 8 januari 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Er zijn 10 zienswijzen ingediend. Een samenvatting van de zienswijzen en een beantwoording hiervan door de gemeente is opgenomen in de zienswijzennota (opgenomen bij de raadstukken in bijlage 9).

8. 2. Wijzigingen

De zienswijzen geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten aan te passen. Daarnaast is een ambtshalve aanpassing doorgevoerd. De aanpassingen zijn hierna opgenomen:

- In artikel 1 is het begrip ‘inwonersequivalent’ opgenomen. Het begrip luidt: *één inwonersequivalent staat gelijk aan 44 m³ ingenomen drinkwater per kalenderjaar*;
- In artikel 3 (bestemming ‘Wonen – Tijdelijke werknemers’), lid 3.2.1, onder g, is het bouwschema gecorrigeerd, omdat het in het digitale plan niet goed werd weergegeven. Het juiste schema is:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte/inhoud		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	per gebouw	gezamenlijk		min.	max.	
Gebouw of overkapping		7500 m ²	7,00	20	60	12,00
Bedrijfswoning	1000 m ³	-	7,00	30	60	12,00
Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning		120 m ²	3,50		60	8,00

- Aan artikel 3, lid 3.3 is toegevoegd dat het in gebruik nemen van gebouwen en bouwwerken waarbij sprake is van meer dan 100 inwonersequivalenten, zonder aansluiting op de riolering in strijd is met de bestemming;
- Artikel 3, lid 3.5.3, onder a (De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend met inachtneming van het gestelde in Bijlage 1 Toetsingskader, met name het gestelde in 1.6.1.) is geschrapt (ambtshalve wijziging);
- In artikel 4 (dubbelbestemming ‘Leiding – Hoogspanningsverbinding’) is onder lid 4.6 de navolgende regeling opgenomen:

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.6.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van beplanting en bomen;*
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;*
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;*
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, ontginnen en ophogen;*
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.*

4.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 4.6.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmerde strook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen.*
- b. reeds in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan;*

4.6.3 Toetsingscriteria

- a. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de verbinding.*
- b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.*

8. 3. Gewijzigde vaststelling

Op 21 mei 2014 heeft de gemeenteraad van Dronten besloten het bestemmingsplan met inachtneming van de bovengenoemde wijzigingen gewijzigd vast te stellen. De bij de vaststelling behorende stukken zijn opgenomen in bijlage 9.

