

GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER
LANDELIJK GEBIED 2004,
OOSTERRINGWEG 31 TE LUTTELGEEST
WIJZIGINGSPLAN



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Geldende regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Gewenste situatie	5
2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria	6
3. BELEID HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN	8
3. 1. Rijksbeleid	8
3. 2. Provinciaal beleid	8
3. 3. Gemeentelijk beleid	8
4. PLANTOETS	11
4. 1. Ruimtelijk beleid	11
4. 2. Omgevingsaspecten	12
5. JURIDISCHE REGELING	15
5. 1. Algemeen	15
5. 2. Toelichting op de bestemming	15
6. UITVOERBAARHEID	16
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	16
6. 3. Grondexploitatie	16
BIJLAGE	
Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 2	Wateradvies

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

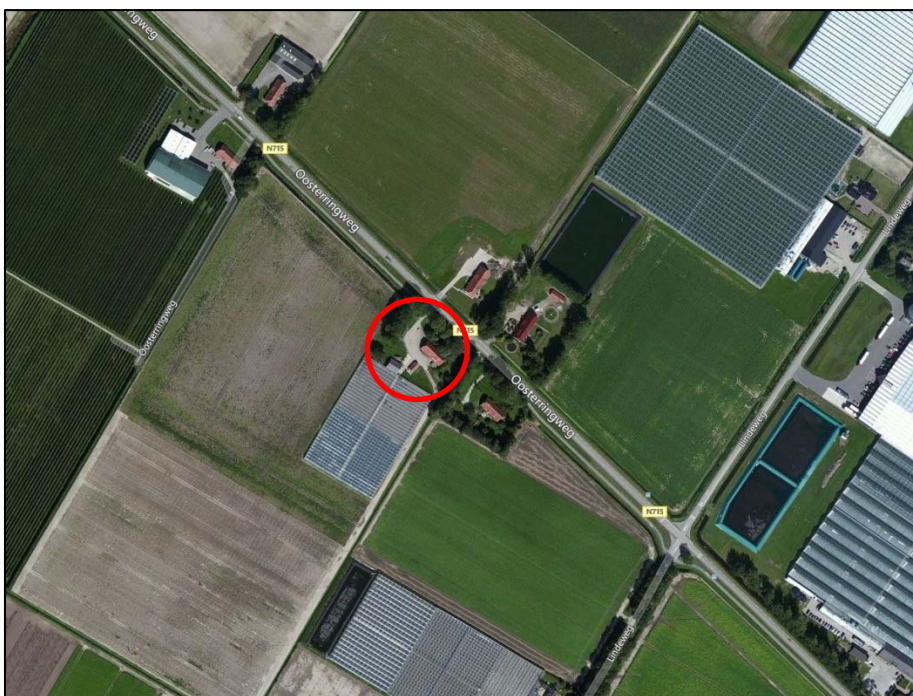
Aan de Oosterringweg 31 in Luttelgeest zijn plannen voor de realisatie van een huisvestingslocatie voor maximaal 20 arbeidsmigranten in een nieuw gebouwde bedrijfswoning.

De initiatiefnemer heeft twee percelen aan de Oosterringweg, namelijk nummers 28 en 31. Deze percelen liggen in het grootschalige glastuinbouwgebied ten noorden van Luttelgeest. De aanvrager woont op nummer 28. Op nummer 31 is onlangs de bedrijfswoning c.q. woonboerderij, afgebrand. Voor de herbouw van het gebouw is een omgevingsvergunning verleend. De aanvrager wil de nieuwe bedrijfswoning gaan gebruiken voor de huisvesting van maximaal 20 arbeidsmigranten.

De gemeente Noordoostpolder wil medewerking verlenen aan de ontwikkeling door gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan *Landelijk gebied 2004*. Hiermee wordt de bestemming gewijzigd ten behoeve van de opvang van buitenlandse werknemers. Om hier toepassing aan te geven is dit wijzigingsplan opgesteld.

1. 2. Plangebied

Het plangebied ligt in het landelijk gebied van de gemeente Noordoostpolder. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Geldende regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Landelijk gebied 2004*. Het heeft nu de bestemming 'Agrarisch gebied' met een bebouwingsvlak. Het gehele gebied is aangeduid als 'staand glas toegestaan', waarbinnen de ontwikkeling van glastuinbouwbedrijven mogelijk is.

De bestemming voorziet niet in een huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten. In het bestemmingsplan is voor de opvang van buitenlandse werknemers wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 28, lid 4). Om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

1. ten behoeve van deze voorziening mag alleen van de bestaande bebouwing en de direct aangrenzende gronden binnen het bebouwingsvlak worden gebruikt;
2. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen niet onevenredig worden belemmerd;
3. het aantal woningen mag niet worden vergroot;
4. er is of wordt voorzien in afschermend erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, aan de zijgrenzen en de achtergrens van het erf, waarbij de breedte van de erfbeplanting niet minder dan 6 m mag bedragen;
5. de hiervoor bedoelde bebouwing en gronden worden nader bestemd voor de opvang van buitenlandse werknemers.

De gewenste situatie kan mogelijk worden gemaakt door gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid. In paragraaf 2.3 wordt de ontwikkeling getoetst aan de genoemde voorwaarden (wijzigingscriteria).

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de voorgestelde ontwikkelingen en de uitgangspunten voor het plan. In *hoofdstuk 3* wordt het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 5* het juridische systeem toegelicht. In *hoofdstuk 6* wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

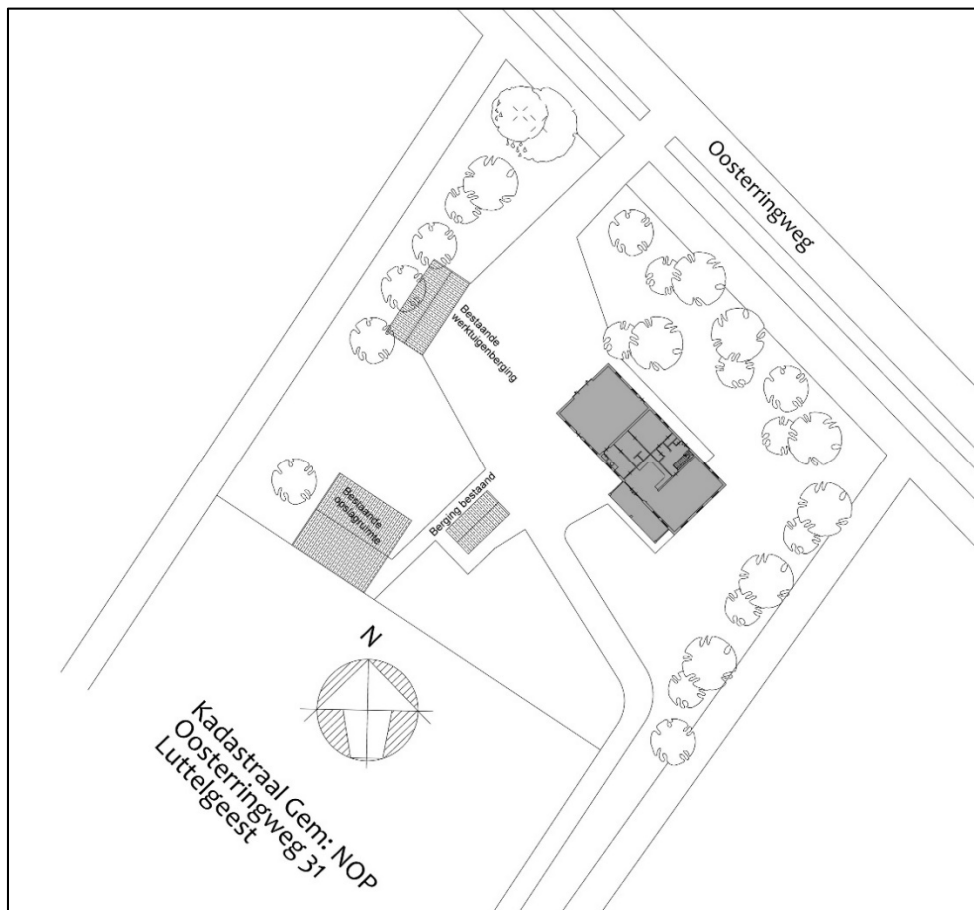
2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

2. 1. Huidige situatie

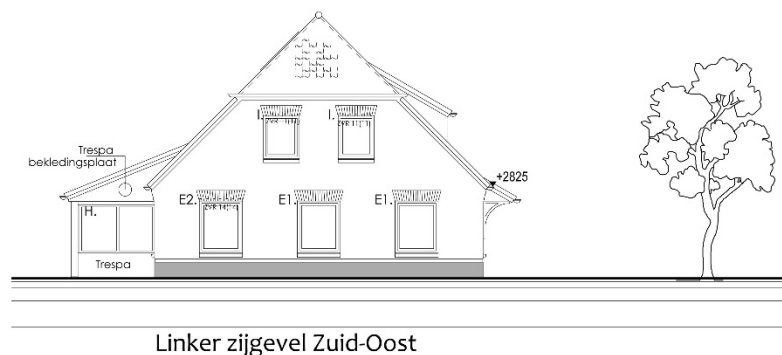
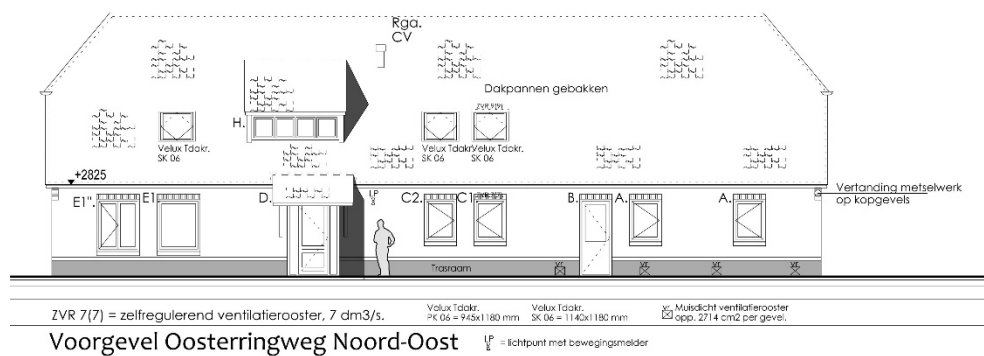
In de huidige situatie wordt de voormalige woonboerderij van het type 'zeeuwse boerderij' op de locatie teruggebouwd. Hiervoor is een omgevingsvergunning verleend. De locatie vormt één erf van een cluster van vier erven. In het verleden stond aan de zuidkant van het erf een kas. Deze kas is gesloopt.

Het erf is gelegen aan een provinciale weg. Het erf is aan de voorzijde en aan de westzijde beplanting met erfbeplanting. Aan de zuidzijde is deze beplanting verwijderd.

De navolgende figuren geven de situatie van de bebouwing, zoals vergund, weer.



Figuur 2. situatie volgens verleende omgevingsvergunning



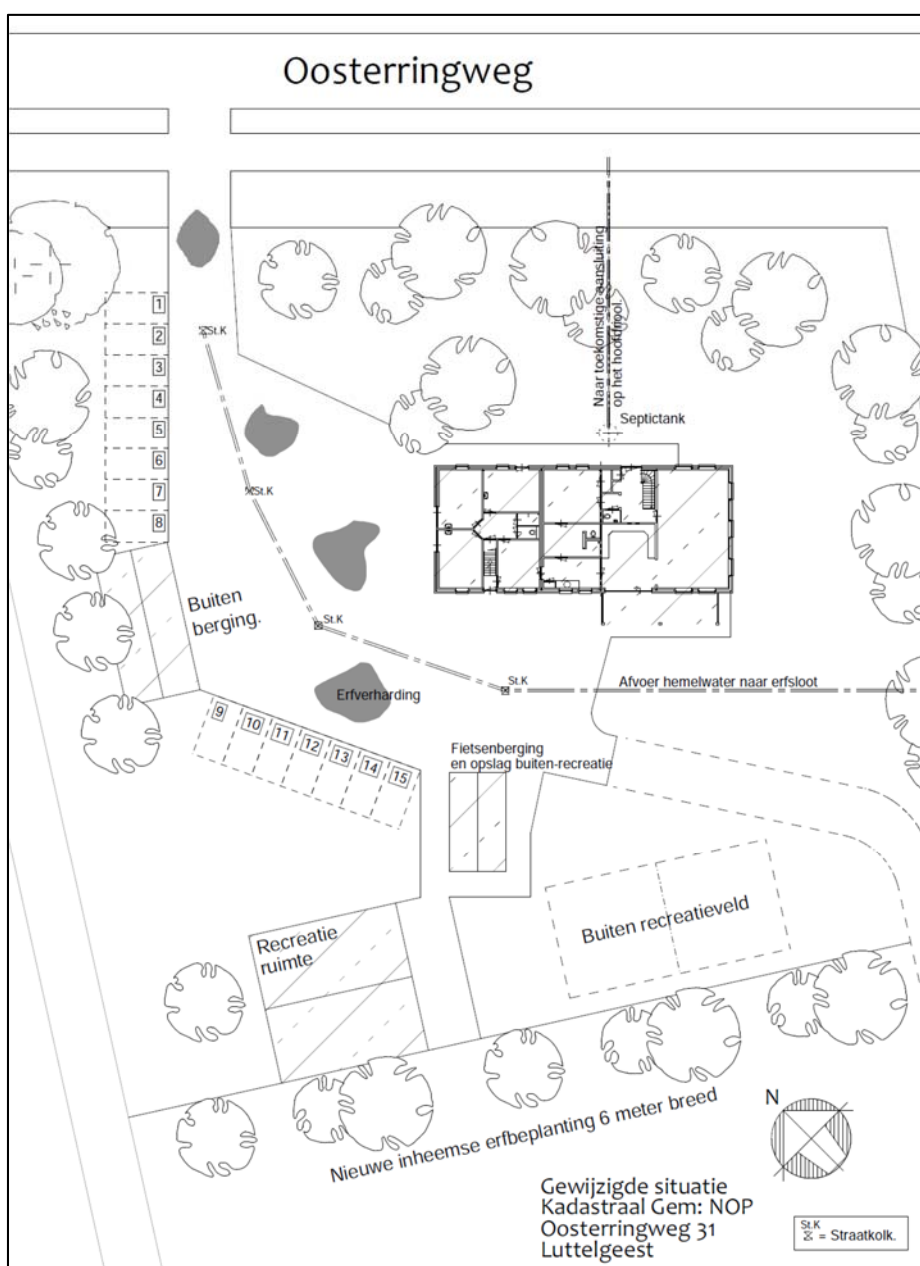
Figuur 3. Gevelaanzichten



Figuur 4. Foto's beplanting voorzijde (Google)

2. 2. Gewenste situatie

Het initiatief is gericht op het realiseren van woonruimte voor 20 arbeidsmigranten in de nieuwe bedrijfswoning. Op de locatie worden 15 parkeerplaatsen gemaakt voor de arbeidsmigranten (volgens parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per 2 arbeidsmigranten). Daarnaast wordt op het terrein en in de tuin ruimte gemaakt waar de toekomstige bewoners buiten kunnen verblijven. De achterzijde van het terrein krijgt een aanvullende opgaande erfbeplanting, met inheemse soorten. De breedte van de beplantingsstrook bedraagt 6 meter. De gewenste inrichting van het perceel is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Gewenste inrichting

Voor de aanleg en instandhouding van de beplanting is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze stelt dat het gebruik van de gronden ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten in strijd is met de bestemming wanneer de beplanting zoals weergegeven in de tekening niet is gerealiseerd en in stand is gehouden.

2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria

Dit plan maakt gebruik van een wijzigingsbevoegdheid waarmee de bestemming van een voormalig agrarisch erf gewijzigd wordt naar een andere functie (artikel 28.4). Van deze bevoegdheid kan gebruik worden gemaakt als vaststaat dat binnen het bebouwingsvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd. Dit is het geval. Om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid gelden vijf voorwaarden. Per voorwaarde is aangegeven op welke wijze het plan hieraan voldoet:

1. *Ten behoeve van deze voorziening mag alleen van de bestaande bebouwing en de direct aangrenzende gronden binnen het bebouwingsvlak worden gebruikt*

De huisvesting is gevestigd in de nieuwe bedrijfswoning. Binnen het erf worden aanvullende functies vormgegeven zoals parkeren en buitenrecreatie. Aan deze voorwaarde wordt dus voldaan.

2. *De agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen niet onevenredig worden belemmerd.*

De naastgelegen bedrijven vormen akkerbouw en glastuinbouwbedrijven. Dit zijn bedrijven van de milieucategorie twee. Het gebied betreft milieutechnisch een gemengd gebied. Te aan te houden afstand van de bedrijven tot de nieuwe functie bedraagt 10 meter. Het bouwblok ligt op grotere afstand dan 10 meter tot de naastgelegen agrarische bedrijven.

De bedrijven nabij het plangebied hebben overigens planologisch de mogelijkheid om de bedrijfsvoering om te zetten in een veehouderij. Daarmee geldt in een gemengd gebied (en vanuit geurwetgeving) een richtafstand van 50 meter. De wijziging van een bedrijfswoning in een huisvesting voor arbeidsmigranten vormt voor dergelijke omzettingen geen belemmeringen, omdat voor een bedrijfswoning dezelfde normen gelden. In beide gevallen gaat het om een geurgevoelige functie. Er is dus geen sprake van belemmeringen in de agrarische gebruiksmogelijkheden.

3. *Het aantal woningen mag niet worden vergroot.*

tijdelijke huisvesting valt niet onder bewoning. Het aantal woningen (planologisch) blijft één. De mogelijkheid voor een bedrijfswoning wordt behouden.

4. *Er is of wordt voorzien in afschermend erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, aan de zijgrenzen en de achtergrens van het erf, waarbij de breedte van de erfbeplanting niet minder dan 6 m mag bedragen.*

Er wordt aanvullende beplanting aangebracht, waarmee wordt voldaan aan dit criterium. Voor het waarborgen van de realisatie en instandhouding hiervan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

5. *de hiervoor bedoelde bebouwing en gronden worden nader bestemd voor de opvang van buitenlandse werknemers.*

Op basis van jurisprudentie is de huisvesting van arbeidsmigranten een logiesfuncties. Namelijk omdat zij elders een hoofdverblijf hebben. Logies valt onder horeca, in de categorie hotels en pensions. Omdat het niet wenselijk is dat er op deze locatie toeristische horecafuncties ontstaan, is gekozen voor de bestemming 'Horeca – Huisvesting arbeidsmigranten'. Voor de regels is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan *Landelijk gebied 2004*.

3. BELEID HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN

3. 1. Rijksbeleid

Het ministerie van VROM heeft in november 2010 een handreiking opgesteld voor de huisvesting van werknemers uit de EU die tijdelijk in Nederland verblijven. In de handreiking is aangegeven dat de gemeente de aangewezen partij is om duidelijkheid te scheppen in waar, wanneer en hoe er arbeidsmigranten werknemers gehuisvest kunnen worden. Dat vraagt om een beleidskader waarin gemeenten aangeven waar er mogelijkheden zijn om mensen te huisvesten en waar niet. Daarnaast stelt de gemeente randvoorwaarden op, bijvoorbeeld voor kleinschalige huisvesting in bestaande woningen. De gemeente laat aan huisvesters en inwoners weten wat deze randvoorwaarden zijn. Eén en ander wordt vastgelegd in verordeningen en bestemmingsplannen. Als huisvesters zich niet aan de regels houden, kan de gemeente handhaven en een einde maken aan ongewenste situaties.

Dit rijksbeleid is in de gemeentelijke beleidsregel uit 2012 van de gemeente uitgewerkt.

3. 2. Provinciaal beleid

Voor de huisvesting van arbeidsmigranten geldt het beleid zoals dat is neergelegd in het Omgevingsplan en de beleidsregel 'kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied'. In het experiment landelijk gebied Omgevingsplan Flevoland 2006 van april 2009 is de regeling toegelicht. De uitgangspunten hiervan zijn verwerkt in de beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten van de gemeente uit 2012.

In de notitie van de provincie is aangegeven dat voor de gemeente Noordoostpolder voor de huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers een ontheffingsmogelijkheid geldt in het gehele buitengebied, binnen de bestemming 'Agrarisch gebied', voor de tijdelijke huisvesting van maximaal 20 eigen werknemers in één bestaand agrarisch gebouw; De maximale oppervlakte voor het logiesgedeelte bedraagt 250 m². De voorgenomen ontwikkeling voldoet in principe aan de ontheffingsmogelijkheid die aangegeven is in de beleidsregel 'kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied'. Dit beleid is opgenomen in het gemeentelijke beleidsregel uit 2012.

3. 3. Gemeentelijk beleid

In oktober 2010 is het gemeentelijk beleidskader voor de huisvesting van arbeidsmigranten in het buitengebied door het college vastgesteld. Hierin is gesteld dat arbeidsmigranten voor gemeente Noordoostpolder van economisch belang zijn. Het aantal arbeidsmigranten is de laatste jaren toegenomen en deze lijn zet zich de komende jaren door mede door keuzes van de gemeente. Dit heeft te maken met de mogelijkheden voor uitbreiding van het glastuinbouwgebied. In de glastuinbouw werken veel migranten, dus betekent een uitbreiding van glastuinbouw automatisch ook meer arbeidsmigranten. Deze nieuwkomers verdienen een

plek in de samenleving. De gemeente vindt het belangrijk dat arbeidsmigranten goed kunnen wonen, leven en werken in Noordoostpolder. De ingenomen grondhouding is dan ook "Arbeidsmigranten zijn welkom in Noordoostpolder".

Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten

Op 13 november 2012 is de *Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten landelijk gebied Noordoostpolder* vastgesteld. Het verzoek betreft een huisvesting in categorie 1 zoals bedoeld in artikel 2, namelijk voor maximaal 20 arbeidsmigranten. De beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten landelijk gebied Noordoostpolder is van toepassing op de gewenste ontwikkeling. In onderstaande tekst is per artikel aangegeven op welke wijze het plan aansluit op de in de beleidsregel genoemde artikelen. Voor huisvestingscategorie 1, huisvesting van maximaal 20 arbeidsmigranten zijn de artikelen 1 tot en met 8 van toepassing. Artikel 1 gaat alleen in op de definities.

Artikel 2 - Vormen van huisvesting

De vorm van huisvesting betreft huisvestingscategorie 1: huisvesting voor maximaal 20 arbeidsmigranten. De huisvesting betreft maximaal 20 arbeidsmigranten.

Artikel 3 - Huisvesting algemeen

1. De huisvesting vindt plaats in logiesgebouwen. Het logiesgebouw is een (semi)permanent gebouw waarin een tijdelijk verblijfsplek voor arbeidsmigranten wordt aangeboden. Dit gebouw betreft een gebouw van het zeeuwse boerderijtype. Na gebruik van de locatie als logiesgebouw kan de bedrijfswoning weer een andere functie krijgen. Volgens het Experiment landelijk gebied Omgevingsplan Flevoland 2006 is in dit type boerderij ruimte voor 30 tot 50 personen. Hierbij is uitgegaan van een gemiddelde woonruimte van 12,5 m² per persoon. De bedrijfswoning heeft een totaal vloeroppervlak van ongeveer 450 m², waarmee bij 20 bewoners ruimschoots aan deze 'norm' wordt voldaan.
2. Er mag geen sprake zijn van huisvesting in losse units. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
3. De huisvesting mag gedurende het gehele jaar worden gebruikt, maar de regels sluiten permanente bewoning uit. Daarmee is gewaarborgd dat de huisvesting van tijdelijke aard is.
4. De huisvesting wordt gecertificeerd volgens Stichting Keurmerk Internationale Arbeidsbemiddeling. De certificering en de andere beheersregels zijn opgenomen in een beheersovereenkomst, waarover privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt met de gemeente.
5. De initiatiefnemer en eigenaar van de voorziening neemt verantwoordelijkheid voor het adequaat beheer van het terrein en de gang van zaken op het terrein, zoals leefregels, communicatieprotocol, klachtenregistratie en registratie van personen op de locatie en beheer van de parkeervoorzieningen. Deze beheersregels zijn ook opgenomen in een beheersovereenkomst, waarover privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt met de gemeente.
6. In de huisvesting wordt een keuken gerealiseerd waar de mogelijkheid is om te eten en eten te bereiden.

7. Intern en extern wordt ruimte geboden voor goede recreatie-, sport en spelmogelijkheden op het terrein.
8. De regels van dit wijzigingsplan sluiten opslag van goederen in de open lucht uit.

Artikel 4 - Omgeving

De huisvesting beperkt de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig, omdat de activiteiten en het gebruik slechts beperkt is tot het erf. De huisvesting staat op voldoende afstand van omliggende agrarische bedrijven en van woningen. Zie daarvoor paragraaf 4.2, onder milieuzoneering. Bovendien gaat het om huisvesting in een bestaande milieugevoelige ruimte. Bedrijven worden daardoor nooit in hun bedrijfsvoering beperkt ten opzichte van de huidige situatie.

Artikel 5 - Verkeer

Op basis van onderzoek in het kader van het Experiment landelijk gebied Omgevingsplan Flevoland 2006, kan gesteld worden dat de piek in de toename van het verkeer door arbeidsmigranten veroorzaakt wordt door het woonwerkverkeer. Bij ontwikkeling van huisvesting van groepen van 100 personen is rekening gehouden met een toename van hoogstens 40 auto's in de piek (dus in de ochtend en in de avond). Bij de huisvesting van 20 personen kan dit vertaald worden naar een piek van 8 auto's.

De Oosterringweg is een provinciale weg met een relatief grote capaciteit. De toename van twee keer 8 verkeersbewegingen per dag is verwaarloosbaar. De bestaande aansluiting op deze weg is, mede door de aanwezigheid van een fietspad, overzichtelijk en veilig. De aanliggende weg is zo gedimensioneerd en vormgegeven met een vrij liggend fietspad dat een toename van 8 auto's in de piekuren geen verkeersoverlast geeft.

In het plan is rekening gehouden met een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per twee te huisvesten arbeidsmigranten. Dit resulteert in vijftien parkeerplaatsen. Op de kaart met de gewenste situatie zijn de parkeervoorzieningen aangegeven (zie paragraaf 2.2). Voor de verkeersveiligheid worden geen extra maatregelen getroffen.

Artikel 6 - Spreiding

De huisvestingscategorie 1 vindt plaats op een solitair erf of per cluster van erven en niet binnen een straal van 400 meter van een andere huisvestingslocatie. De locatie ligt in een cluster van vier erven en niet binnen 400 meter vanaf een andere huisvesting van arbeidsmigranten.

Artikel 7 en 8 - Functie van het erf en huisvesting in bestaande gebouwen.

De huisvesting betreft de huisvestingscategorie 1 die is toegestaan op het agrarisch erf. Omdat agrarische hoofdfunctie is komen te vervallen wordt er toch een gerichte bestemming toegepast. De huisvesting vindt bovendien plaats in de nieuwe bedrijfswoning, een nu bestaand gebouw.

4. PLANTOETS

In dit hoofdstuk wordt het project getoetst aan het relevante beleid en aan de omgevingsaspecten.

4. 1. Ruimtelijk beleid

In hoofdstuk 3 is de ontwikkeling getoetst aan het specifieke beleid ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten. Geconcludeerd is dat het voornemen binnen de vastgestelde kaders past.

Hierna is een tabel opgenomen waarin het project is getoetst aan het (overig) ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. Hierin wordt geconcludeerd dat het plan past binnen het beleid.

Rijksbeleid	
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het wijzigen van de functie van het perceel ten behoeve van een huisvesting van arbeidsmigranten wordt niet gezien als verstedelijking in dit kader. De ladder is zodoende niet van toepassing.
Barro	Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen. Dit project raakt geen van de aangewezen rijksbelangen.
Provinciaal beleid	
Omgevingsplan Flevoland 2006	De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die de provincie hanteert voor het toestaan van nieuwe functies op voormalige agrarische bedrijfspercelen.
Gemeentelijk beleid	
Structuurvisie 2025	In de structuurvisie verwijst de gemeente naar het Beleid arbeidsmigranten Noordoostpolder. De gemeente kiest voor een positieve benadering.
Bestemmingsplan Landelijk gebied 2004	Het bestemmingsplan vormt een uitvoeringskader voor het gemeentelijk beleid in het landelijk gebied. Dit wijzigingsplan geeft toepassing aan een wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen. Zoals beschreven in paragraaf 2.3 wordt aan alle hiervoor geldende voorwaarden voldaan.

4. 2. Omgevingsaspecten

Om te beoordelen of het plan uitvoerbaar is, moet dit worden getoetst aan de sectorale wetgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten. Los van de sectorale wetgeving is het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening' van belang. Deze toetsing is opgenomen in de navolgende tabel. Hierin wordt geconcludeerd dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er wordt voldaan aan de relevante wet- en regelgeving.

Omgevings-aspect	Toetsings-kader	Conclusie
Geluidhinder	Wet geluidhinder	Huisvestingsaccommodatie voor arbeidsmigranten vallen onder logies en zijn daarmee geen geluidgevoelige functie. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.
Luchtkwaliteit	Wet milieu-beheer, Regeling Nibm	De functiewijziging vindt plaats in het landelijk gebied, waar sprake is van een goede luchtkwaliteit. Bovendien draagt de functieverandering niet in betekenende mate (Nibm) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.
Milieuzonering	Richtafstanden VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering	De naastgelegen bedrijven zijn akkerbouw- en glas-tuinbouwbedrijven. Dit zijn bedrijven uit milieucategorie 2. Het gebied betreft milieutechnisch een gemengd gebied. De aan te houden afstand van de bedrijven tot de nieuwe functie bedraagt 10 meter. De accommodatie ligt op grotere afstand dan 10 meter tot de naastgelegen agrarische bedrijven. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. Wanneer er sprake is van bedrijfsomzetting van een akkerbouwbedrijf naar een veehouderij moet op dat moment worden getoetst aan de richtafstanden c.q. de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij. Dit kan betekenen dat een stal of mestopslag op 50 meter vanaf de accommodatie moet worden geplaatst. Deze beperking geldt nu ook en vormt zodoende geen belemmering voor het plan. Omgekeerd is een huisvesting een vorm van een pension (categorie 1), waarbij in een gemengde omgeving geen richtafstand tot woningen geldt. Er is dus sprake van een verantwoorde milieuzonering.
Bodem	Bouwbesluit, Risico's volksgezondheid	De bodem van het gebied voldoet aan bodemeisen ten aanzien van de woonfunctie, omdat er recent een omgevingsvergunning is verleend voor de bouw. In het kader van die vergunning is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1. Hieruit blijkt dat er wel lichte verontreinigingen zijn aangetroffen, maar dat deze geen aanleiding geven voor nader onderzoek.

Externe veiligheid	Bevi, Bevb, Basisnet	De nieuwe situatie voldoet aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid. De risicocontour van dichtstbijzijnde gevaarlijke inrichting ligt op grote afstand tot het plangebied, circa 440 meter.
Waterpara-graaf	Waterwet	De ontwikkeling is voorgelegd aan het waterschap Zuiderzeeland via de digitale watertoets. Omdat er alleen maar sprake is van een functiewijziging en lozing van afvalwater in niet met meer dan 9 vervuilingseenheden toeneemt (ten opzichte van een agrarisch bedrijf), spelen er in principe geen waterschapsbelangen. De afvoer van afvalwater van 20 arbeidsmigranten is wel een aandachtspunt, daar momenteel geen rioleringsaansluiting aanwezig is. Dit zou nu plaats moeten vinden op een septic tank. Echter, de gemeente, provincie en het waterschap werken momenteel aan een pilot voor aansluiting van riolering voor de Oosterringweg. Het plan zal hierop aansluiten. Op deze manier is de afvoer van afvalwater goed geregeld. In het kader van het vooroverleg heeft het waterschap Zuiderzeeland een wateradvies voor dit wijzigingsplan toegezonden. Dit is opgenomen in bijlage 2. Het waterschap geeft hierin aan geen opmerkingen op het plan te hebben.
Ecologie: gebiedsbescherming	Natuurbeschermingswet, Ecologische Hoofdstructuur	De afstand tot natura 2000gebied is groter dan 3 km. De afstand tot het Nationale Park Weerribben-Wieden bedraagt circa 5,5 kilometer. De afstand tot nabijgelegen bosgebied bedraagt circa 3 kilometer. De ontwikkeling heeft geen significant effect op de natuurwaarden in deze gebieden vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de afstand tot de natuurgebieden.
Ecologie: Soortenbescherming	Flora- en faunawet	Voor de uitvoering van dit plan vinden geen werkzaamheden plaats die gevolgen kunnen hebben voor beschermde soorten. Voor alle soorten is de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens eventuele werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving. Door de aanleg van de aanvullende erfbeplanting worden de natuurwaarden op de locatie versterkt.
Cultuurhistorie	Besluit ruimtelijke Ordening	Binnen het plangebied zijn de cultuurhistorische waarden gekoppeld aan de erfsingels en aan de type bebouwing. Het bebouwingstype, de 'zeeuwse boerderij' is hersteld. Bij de functieverandering wordt de karakteristiek van het gebouw gerespecteerd. De erfsingel rondom het perceel wordt volledig gemaakt. Daarmee wordt recht gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het gebied.

Archeologie	Monumentenwet	Volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Noordoostpolder ligt het plangebied in een omgeving met een lage trefkans op archeologische resten. In deze gebieden is het niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren bij ingrepen. Binnen het plangebied is het uitvoeren van diepere bodemingrepen bovendien niet aan de orde. Het is daarom niet nodig om archeologisch onderzoek uit te voeren.
Kabels en leidingen	Planologisch relevante kabels en leidingen	Er zijn geen buisleidingen aanwezig in de nabijheid van de locatie. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen heeft afstemming plaatsgevonden met betrekking tot het aspect kabels en leidingen. De situatie wijzigt niet met betrekking tot dit aspect.

5. JURIDISCHE REGELING

5. 1. Algemeen

Dit wijzigingsplan van het bestemmingsplan *Landelijk gebied 2004*, geeft toepassing aan artikel 28, lid 4, van het bestemmingsplan. Hiermee wordt de bestemming van de gronden binnen het huidige bebouwingsvlak gewijzigd ten behoeve van de opvang van buitenlandse werknemers. Voor dit doeleinde is binnen het bestemmingsplan nog geen bestemming opgenomen. Daarom is hiervoor een toegespitste bestemming geformuleerd.

Het wijzigingsplan gaat vergezeld van een verbeelding. Hierop is het plangebied met de toekomstige bestemming weergegeven. Voor dit gebied vervangt het wijzigingsplan de bestemming van de gronden in het bestemmingsplan *Landelijk gebied 2004*. Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan zijn de verbeelding en de regels van dit wijzigingsplan als zodanig onderdeel van het moederplan. De voorschriften van het moederplan blijven voor het overige ongewijzigd van toepassing.

5. 2. Toelichting op de bestemming

Het perceel krijgt de bestemming 'Horeca – Huisvesting arbeidsmigranten'. Binnen deze bestemming is het huisvesten van maximaal 20 tijdelijke werknemers is toegestaan. De terminologie is afgestemd op de *Beleidsregel Huisvesting arbeidsmigranten*. Er is één bedrijfswoning toegestaan voor toezicht en beheer.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een wijzigingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure:

In het kader van het vooroverleg wordt het wijzigingsplan toegezonden aan provincie Flevoland, Waterschap Zuiderzeeland en de Gasunie. Alleen van het waterschap is een reactie ontvangen in de vorm van een wateradvies. Dit is opgenomen in bijlage 2.

Het ontwerpwijzigingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode bestond voor belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Op 15 maart 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het wijzigingsplan ongewijzigd vast te stellen. Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten voor uitvoering van het plan worden gedragen door de eigenaar van het bedrijf. Deze heeft de ontwikkelingskosten inzichtelijk gemaakt en afgewogen tegenover de opbrengsten uit de verhuur van logiesruimten. De kosten voor de aansluiting van het perceel op de nieuwe riolering zijn hierbij meegenomen. Er is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten voor de kosten en aanleg van de riolering. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

6. 3. Grondexploitatie

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn.

In dit wijzigingsplan wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen is het opstellen van een grondexploitatieplan niet noodzakelijk. In dit plan is overigens geen sprake van een kostenverhaal, anders dan eventuele planschade. Dit aspect is geregeld in een planschadeverhaalovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Verder worden de plankosten via leges op de initiatiefnemer verhaald.