

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.

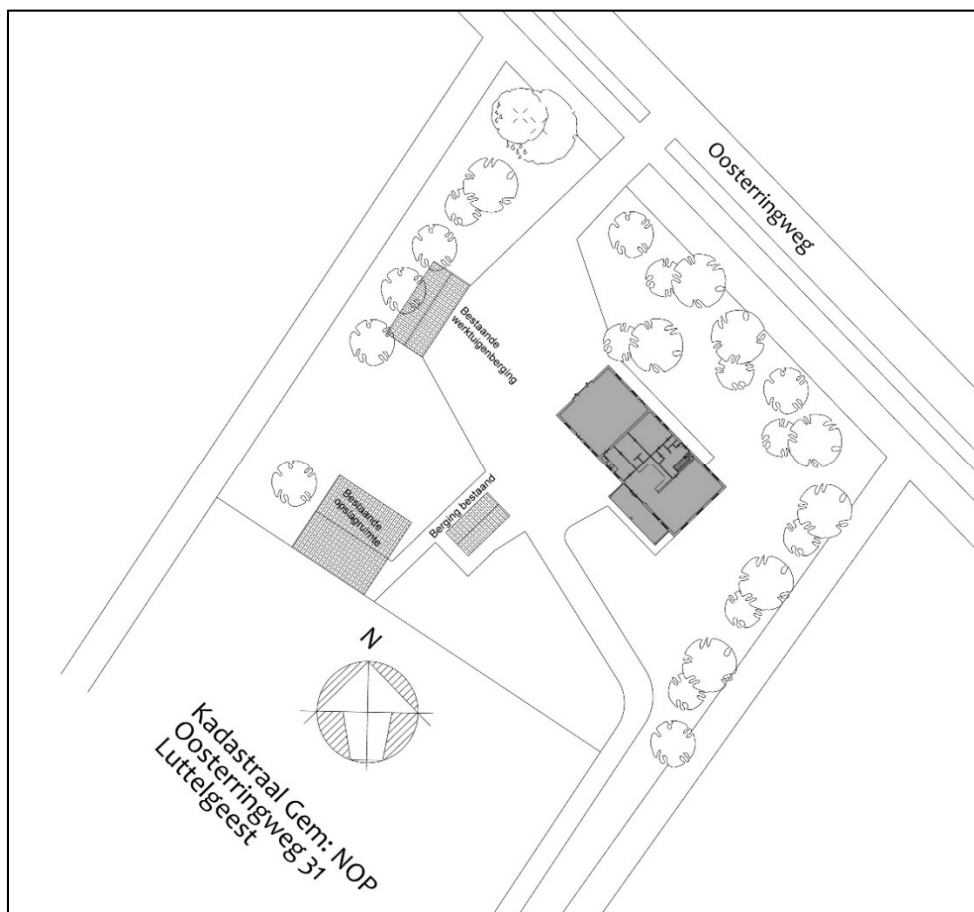
2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

2. 1. Huidige situatie

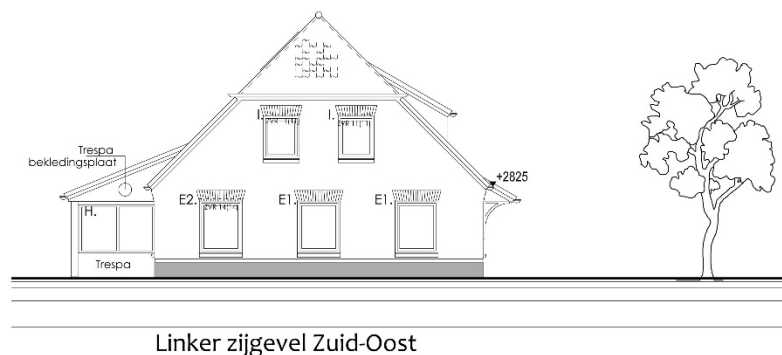
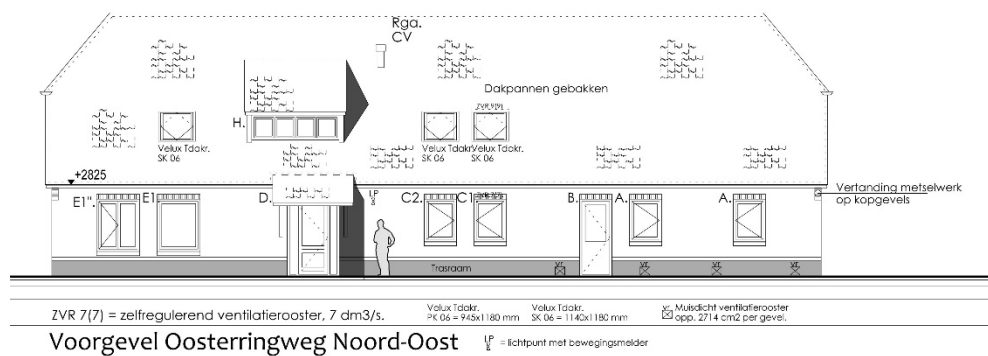
In de huidige situatie wordt de voormalige woonboerderij van het type 'zeeuwse boerderij' op de locatie teruggebouwd. Hiervoor is een omgevingsvergunning verleend. De locatie vormt één erf van een cluster van vier erven. In het verleden stond aan de zuidkant van het erf een kas. Deze kas is gesloopt.

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



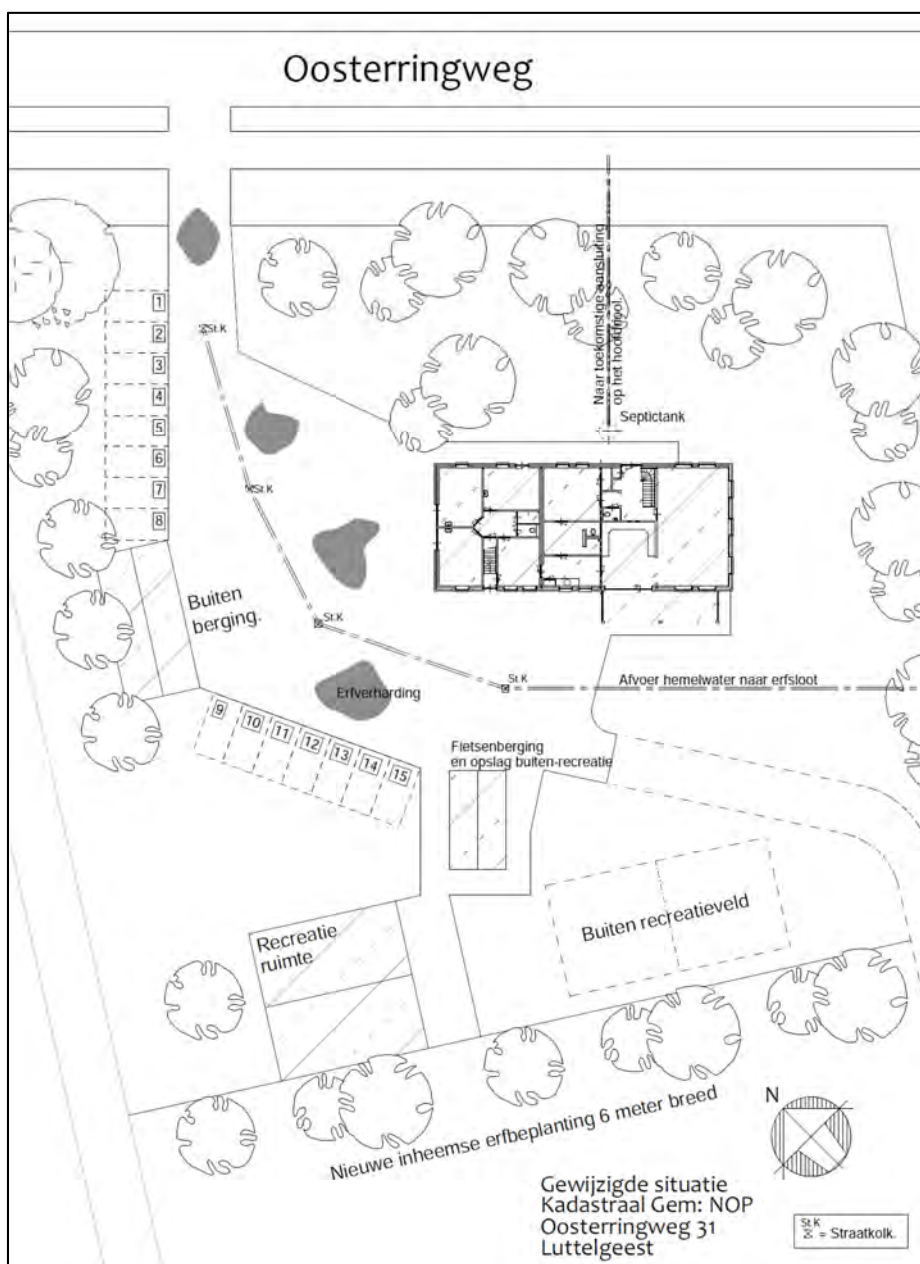
Figuur 3. Gevelaanzichten



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 ontwerp wijzigingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Na de ter inzagelegging besluit het college van burgemeester en wethouders over de vaststelling van het wijzigingsplan. 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.

BIJLAGE 1

**VERKENNEND
BODEMONDERZOEK
'herbouw woonboerderij'
Oosterringweg 31
te Luttelgeest**



VKB- protocol 2001 – 2002

Emmeloord, 31 maart 2015

Opdrachtgever : dhr. A. Bernhard

Projectnummer : BO20150039



Inhoudsopgave

1. Inleiding.	3
2. Vooronderzoek, hypothese en onderzoeksstrategie.	4
2.1. Afbakening onderzoekslocatie vooronderzoek.	4
2.2. Huidige situatie / historie tot op heden.	5
2.3. Toekomstige situatie.	5
2.4. Bodemopbouw en geohydrologie.	5
2.5. Vaststelling hypothese(s) / gevolgde onderzoeksstrategie(ën).	5
3. Veldwerkzaamheden.	6
3.1. Uitvoering boringen.	6
3.2. Zintuiglijke beoordeling.	6
3.3. Bemonstering.	6
4. Laboratoriumonderzoek.	7
4.1. Monstersamenstelling.	7
5. Beoordeling analyseresultaten.	8
5.1. Toetsingskader.	8
5.2. Interpretatie analyseresultaten grondmonsters.	9
5.3. Interpretatie analyseresultaten grondwatermonsters.	9
6. Conclusies en aanbevelingen.	10
6.1. Conclusie vooronderzoek.	10
6.2. Conclusies en aanbevelingen bodemonderzoek.	10
6.3. Samenvattende conclusie.	11
6.4. Toetsing hypothese.	12
7. Aansprakelijkheid.	13

Bijlagen:

1. Topografisch overzicht.
2. Situatiekening.
3. Boorprofielen.
4. Analyseresultaten.
5. Berekende achtergrond/ streef- en interventiewaarden.
6. Toetsingsrapport
7. Monsternemingsformulier
8. Bodeminformatie

1. Inleiding.

In opdracht van dhr. A. Bernhard heeft FMA-Nillesen in maart 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een gedeelte van een perceel aan de Oosterringweg 31 te Luttelgeest. De onderzoekslocatie is kadastraal bekend onder gemeente Noordoostpolder, sectie G, perceelnummer 1782. De oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 250 m². De regionale ligging van de locatie is in bijlage 1 weergegeven.

Het verkennend onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van een aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen. Aanleiding tot het uitvoeren van een bodemonderzoek betreft het vastleggen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie in verband met de voorgenomen herbouw van een woonboerderij ter plaatse van de voormalige boerderij.

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is om met beperkte middelen een beeld te verkrijgen van de huidige bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie. Het onderzoek is niet bedoeld om de exacte aard en omvang van een eventuele verontreiniging aan te geven.

Voorafgaande aan het bodemonderzoek is een beperkt historisch onderzoek uitgevoerd, zoals beschreven in de NEN-5725:2009. Hieruit is naar voren gekomen dat de onderzoekslocatie als verdacht kan worden aangemerkt als gevolg van een brand waarbij de voormalige boerderij grotendeels verloren is gegaan.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform BRL SIKB 2000, protocol 2001 / 2002 onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming zoals beschreven in de NEN-5740:2009(VE-DE).

De grond- en grondwatermonsters worden geanalyseerd op het nieuwe stoffenpakket (1 juli 2008).

De analyseresultaten zijn getoetst aan het toetsingskader van BBK, bijlage 1 van de Circulaire bodemsanering 2013.

Toch wijst FMA-Nillesen u er op dat het hier een steekproef betreft conform de uitgangspunten van het betreffende onderzoeksprotocol, waardoor niet kan worden uitgesloten dat lokale afwijkingen in de bodem (met mogelijk hierin aanwezige verontreiniging (-en)) niet zijn herkend. Tevens dient rekening te worden gehouden met de beperkte geldigheid van het onderzoek in verband met mogelijke (bedrijfsmatige-) activiteiten op de onderzoekslocatie welke van invloed kunnen zijn op de kwaliteit van de bodem.

FMA-Nillesen is geen eigenaar van de onderzoekslocatie en staat in een onafhankelijke positie ten opzichte van de opdrachtgever.

Van de onderzoekslocatie zijn geen gegevens bekend met betrekking tot het voorkomen van asbest. Ten tijden van de uitvoering van de monsterneming is zintuiglijk geen asbestverdacht en/ of asbesthoudend materiaal waargenomen.

De in de bijlagen opgenomen informatie maakt onlosmakelijk onderdeel uit van onderhavige rapportage.

In het onderhavige rapport is verslag gedaan van het uitgevoerde onderzoek. Het rapport is als volgt opgebouwd:

- 2. Vooronderzoek, hypothese(s) en onderzoeksstrategie(ën).
- 3. Veldwerkzaamheden.
- 4. Laboratoriumonderzoek.
- 5. Beoordeling analyseresultaten.
- 6. Conclusies en aanbevelingen.
- 7. Aansprakelijkheid.

2. Vooronderzoek, hypothese en onderzoeksstrategie.

In dit hoofdstuk wordt het uitgevoerde vooronderzoek gerapporteerd. Achtereenvolgens zullen besproken worden:

- § 2.1: Afbakening onderzoekslocatie vooronderzoek.
- § 2.2: Huidige situatie / historie tot op heden.
- § 2.3: Toekomstige situatie.
- § 2.4: Bodemopbouw en geohydrologie.
- § 2.5: Vaststelling hypothese(s) / gevolgde onderzoeksstrategie(ën).

Ten behoeve van het verzamelen van gegevens is oa www.bodemloket.nl, Gemeente Noordoostpolder en Bodemrapportage van Provincie Flevoland geraadpleegd. Van de onderzoekslocatie zijn geen gegevens bekend mbt bodembedreigende activiteiten ter plaatse. Er is een melding bekend van een calamiteit op de onderzoekslocatie (brand). De onderzoekslocatie valt niet binnen de invloedssfeer van bodemverontreiniging in de omgeving.

Uit de beschikbare informatie is gebleken dat er sprake is (geweest) van opslag van brandstoffen bovengronds en gewasbeschermingsmiddelen. Deze liggen allen buiten de invloedssfeer van de onderzoekslocatie ($> 10 \text{ m}^1$).

2.1. Afbakening onderzoekslocatie vooronderzoek.

Locatiegegevens

De onderzoekslocatie betreft een gedeelte van een perceel welke momenteel deels bebouwd is met bestaande bedrijfspanden. Het perceel waarop de onderzoekslocatie is gelegen is kadastraal bekend onder gemeente Noordoostpolder, sectie G perceelnummer 1782. Het perceel heeft een oppervlakte van 46 a 10 ca.

Afbakening onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie is gelegen op een perceel in het buitengebied van Luttelgeest en wordt omsloten door aangrenzend akkerland met aan de noord- oostzijde de aangrenzende Oosterringweg en aan de zuid- oostzijde de aangrenzende boerderij met huisnummer 29.

2.2. Huidige situatie / historie tot op heden.

Voor zover bekend is de onderzoekslocatie niet specifiek bedrijfsmatig in gebruik geweest als boerderij met woonfunctie op een boerenerf.

Omgeving

De onderzoekslocatie is landelijk gelegen in de Noordoostpolder ten noorden van Luttelgeest.

Terreininspectie

Voorafgaande aan het bodemonderzoek is een terreininspectie uitgevoerd. Hierbij zijn geen afwijkingen waargenomen die op mogelijke bodemverontreiniging kunnen wijzen. Tevens zijn er bij de terreininspectie geen asbestverdachte materialen op of in de bodem waargenomen.

2.3. Toekomstige situatie.

De onderzoekslocatie is momenteel onbebouwd en zal voor zover bekend na het verkrijgen van een omgevingsvergunning bebouwd worden met een nieuw te bouwen woonhuis.

2.4. Bodemopbouw en geohydrologie.

Voor de beschrijving van de bodemopbouw en de geohydrologie is gebruik gemaakt van de 'Geohydrologische Atlas IJsselmeergebied' (Rijkswaterstaat, DBW/RIZA; Lelystad 1991). Tevens is gebruik gemaakt van waarnemingen die gedaan zijn tijdens de uitvoering van het onderzoek

Uit de veldwaarnemingen blijkt dat tot 50 cm- mv (centimeter min maaiveld) sprake is van een klei-grond en tot aan de maximale boordiepte van 240 cm- mv (centimeter min maaiveld) sprake is van een zandlaag. Tijdens de veldwerkzaamheden is van iedere boring een profielbeschrijving gemaakt. In bijlage 3 is hiervan een overzicht weergegeven.

2.5. Vaststelling hypothese(s) / gevolgde onderzoeksstrategie(ën).

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat de te onderzoeken locatie als "verdacht" kan worden aangemerkt als gevolg van de brand. Hierbij kan de bodem verontreinigd zijn geraakt met een of meerdere parameters uit het standaard analysepakket voor grond. Het onderzoek is derhalve uitgevoerd conform NEN-5740:2009(VED-HE).

3. Veldwerkzaamheden.

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 17 en 24 maart 2015t

3.1. Uitvoering boringen.

Verspreid over de onderzoekslocatie zijn 5 boringen (B1 t/m B5) uitgevoerd. De boringen B3 t/m B5 zijn uitgevoerd tot minimaal 100 cm- mv (centimeter min maaiveld). Boring B2 is uitgevoerd tot 200 cm- mv. Boring B1 is doorgezet tot maximaal 240 cm- mv en afgewerkt tot grondwaterpeilbuis (PB1).

3.2. Zintuiglijke beoordeling.

Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging of bodemvreemde stoffen. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden.

3.3. Bemonstering.

Ter bepaling van de kwaliteit van de grond is het traject van 0-50 cm- mv representatief bemonsterd.

Na plaatsing van de peilbuis en vóór bemonstering hiervan is tenminste 3 maal de natte stijgbuisinhoud afgepompt. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn de zuurgraad (pH), het elektrisch geleidingsvermogen (EC) en op dezelfde dag van bemonstering is de troebelheid (NTU) van het grondwater bepaald. De gemeten waarden zijn in hoofdstuk 5.3 weergegeven.

De locaties van de boorpunten en de peilbuis zijn weergegeven op de tekening in bijlage 2.

4. Laboratoriumonderzoek.

De (meng-)monsters van de grond en het grondwater zijn geanalyseerd door Omegam. De analysemethodieken zijn uitgevoerd conform de NEN-5740 (behandeling conform AS3000). De analyseresultaten van de onderzochte grond- en grondwatermonsters zijn weergegeven in bijlage 4 (Analysecertificaten). De berekende achtergrond, streef- en interventiewaarden zijn opgenomen in bijlage 5.

In het kader van integriteit en transparantie biedt het laboratorium (Omegam Laboratoria) de mogelijkheid de juistheid en authenticiteit van de analysecertificaten die in het kader van dit project zijn uitgevoerd, te controleren. U kunt dit doen door met de opdrachtverificatiecode, links onder op het analysecertificaat van Omegam Laboratoria, via de website www.omegam.nl een verificatie uit te voeren.

4.1. Monstersamenstelling.

In het laboratorium zijn van de grondmonsters een tweetal (meng-)monsters samengesteld. In onderstaande tabel wordt een overzicht van de verschillende, ter analyse aangeboden grond- en grondwatermonsters gegeven.

(Meng)monster	Deelmonsters	Diepte (cm- mv)	Analyses
Mengmonster MM1	B1 t/m B3	0-50	Standaardpakket voor grond*
Mengmonster MM2	B4 en B5	0-50	Standaardpakket voor grond*
Grondwatermonster peilbuis PB1	-	140-240 (filterstelling)	Standaardpakket voor grondwater**

tabel monstersamenstelling

* Het Standaardpakket voor **grond** bestaat uit de volgende parameters:

- zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Ni, Pb, Mo, Zn)
- polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK)
- Polychloorbifenylen (PCB)
- minerale olie (GC)

Ter bepaling van de toetsingswaarden zijn tevens het *organisch stof*- en *lutumgehalte* van de grond bepaald.

** Het Standaardpakket voor **grondwater** bestaat uit onderstaande componenten:

- zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Ni, Pb, Mo, Zn)
- vluchtige aromaten (inclusief naftaleen)
- vluchtige chlooralifaten
- minerale olie

5. Beoordeling analyseresultaten.

5.1. Toetsingskader.

De analyseresultaten zijn getoetst aan het toetsingskader Besluit Bodemkwaliteit en bijlage 1 van de Circulaire bodemsanering 2013.

De opgestelde richtwaarden worden gehanteerd om de mate en de ernst van een eventuele verontreiniging in te schatten. In onderstaand kader wordt een toelichting gegeven op de opgestelde richtwaarden (achtergrond, streef- en interventiewaarden en de nader onderzoeksgrens (Tussenwaarde)).

- De achtergrondwaarde geeft het uiteindelijke te bereiken kwaliteitsniveau voor de bodem aan en heeft betrekking op de in de natuur voorkomende achtergrondgehalten, afhankelijk van het lutum- en organische stofgehalte of de detectiegrenzen bij stoffen, die niet van nature in de bodem voorkomen. Overschrijding van de achtergrondwaarde is een indicatie voor een lichte verontreiniging.
- De interventiewaarde geeft het concentratieniveau in de bodem aan, waarboven de functionele eigenschappen voor mens, plant en dier, in ernstige mate kunnen zijn verminderd. Bij gehalten boven de interventiewaarde is sprake van een geval van ernstige verontreiniging.
- Nader onderzoek dient te worden uitgevoerd indien er een vermoeden bestaat van een geval van ernstige verontreiniging. Overschrijding van de tussenwaarde is een indicatie voor een matige verontreiniging.

De achtergrondwaarde en interventiewaarden in de grond zijn afhankelijk van het lutum- en organische stof percentage van deze grond. Voor berekening van de toetsingswaarden is gebruik gemaakt van de formules zoals vermeld in de genoemde circulaire.

De achtergrondwaarde en interventiewaarden mogen niet als strikte normen worden gezien. Deze moeten tezamen met de lokale situatie, de functie en het gebruik van het terrein en de geohydrologische situatie worden beoordeeld om het risico voor de volksgezondheid en / of aantasting van het milieu in te schatten.

In bijlage 4 (analysecertificaten) zijn de gemeten analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters in tabelvorm weergegeven. Eventuele overschrijdingen van bovengenoemde waarden zijn eveneens weergegeven. De berekende achtergrond, streef- en interventiewaarden zijn weergegeven in bijlage 5.

5.2. Interpretatie analyseresultaten grondmonsters.

In mengmonster MM1 blijven de gemeten waarden van de onderzochte parameters allen beneden de achtergrondwaarde of de detectielimiet behalve achtergrondwaarde overschrijding aan kobalt en nikkel.

In mengmonster MM2 blijven de gemeten waarden van de onderzochte parameters allen beneden de achtergrondwaarde of de detectielimiet.

In onderstaande tabel zijn de gemeten waarden van het organisch stof en lutum weergegeven.

Monsteromschrijving	Organisch stof (in % op droge stof)	Lutum (in % op droge stof)
Mengmonster MM1	5,3	8,2
Mengmonster MM2	3,2	5,7

Tabel organisch stof- en lutumgehalten (- niet bepaald)

5.3. Interpretatie analyseresultaten grondwatermonsters.

In het grondwatermonster van peilbuis PB1 blijven de gemeten waarden van de onderzochte parameters alle beneden de streefwaarde of de detectielimiet behalve streefwaarde overschrijdingen aan barium, molybdeen en dichloormethaan.

De actuele grondwaterstand, zuurgraad (pH), troebelheid (NTU) en het elektrisch geleidingsvermogen (EC) zijn gemeten en in onderstaande tabel weergegeven:

Peilbuis	NTU	pH	EC in mS/ cm	Grondwaterstand (cm- mv)
PB1	55,4	6,67	2,58	90

De gemeten waarden in bovenstaande tabel geven tevens geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

6. Conclusies en aanbevelingen.

In opdracht van dhr. A. Bernhard heeft FMA-Nillesen in maart 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een gedeelte van een perceel aan de Oosterringweg 31, 8315PS te Luttelgeest. De oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 250 m². De regionale ligging van de locatie is in bijlage 1 weergegeven.

6.1. Conclusie vooronderzoek.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat de te onderzoeken locatie als "verdacht" kan worden aangemerkt. Het onderzoek is derhalve uitgevoerd conform NEN-5740:2009(VEDE-HE).

6.2. Conclusies en aanbevelingen bodemonderzoek.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN-5740:2009. Op basis van het uitgevoerde veldonderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en het laboratoriumonderzoek, kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden.
- In mengmonster MM1 blijven de gemeten waarden van de onderzochte parameters allen beneden de achtergrondwaarde of de detectielimiet behalve achtergrondwaarde overschrijding aan kobalt en nikkel.
- In mengmonster MM2 blijven de gemeten waarden van de onderzochte parameters allen beneden de achtergrondwaarde of de detectielimiet.
- In het grondwatermonster van peilbuis PB1 blijven de gemeten waarden van de onderzochte parameters alle beneden de streefwaarde of de detectielimiet behalve streefwaarde overschrijdingen aan barium, molybdeen en dichloormethaan.
- De gemeten waarden van de zuurgraad (pH), troebelheid (NTU) en het elektrisch geleidingsvermogen (EC) van het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

6.3. Samenvattende conclusie.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat:

Op de onderzoekslocatie geen bodemverontreiniging aanwezig is, die een belemmering zou kunnen vormen bij de voorgenomen aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.

In het algemeen kader landbodem is de toetsing 'achtergrond' uitgevoerd. Na toetsing is gebleken dat de grond voldoet aan de bodemkwaliteit 'achtergrond'.

De toetsing is weergegeven in bijlage 6.

De streefwaarde overschrijdingen aan barium, molybdeen en dichloormethaan in het grondwater hebben geen actuele risico's in zich die een belemmering zou kunnen vormen bij de voorgenomen aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Wel wordt opgemerkt dat eventueel vrijkomende grond (bijv. bij graafwerkzaamheden), bij afvoer hiervan, niet vrij toepasbaar is. Hergebruik van deze grond is aan bepaalde, door de gemeente gestelde, voorwaarden gebonden. De grond kan echter zonder voorwaarden hergebruikt worden op het eigen terrein.

Gesteld kan worden dat met onderhavig bodemonderzoek de actuele bodemkwaliteit is vastgelegd.

6.4. Toetsing hypothese.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als “verdacht” kan worden aangemerkt. Uit de analyseresultaten is gebleken dat ten opzichte van de streefwaarde overschrijdingen aan barium, molybdeen en dichloormethaan in het grondwater en achtergrondwaarde overschrijding aan kobalt, nikkel in de grond worden aangetoond. De gemeten waarden geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek, zodat een aanpassing van de onderzoeksstrategie niet noodzakelijk is.

7. Aansprakelijkheid.

Het onderhavige onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens algemeen gebruikelijke inzichten en methoden.

FMA-Nillesen streeft bij elk bodem- en/ of grondwateronderzoek naar een optimale representativiteit. Echter, een dergelijk onderzoek is gebaseerd op het verrichten van een beperkt aantal boringen en het nemen van een beperkt aantal monsters. Hierdoor blijft het mogelijk dat plaatselijke afwijkingen in de samenstelling van grond en/ of grondwater aanwezig zijn, welke tijdens het onderzoek niet naar voren zijn gekomen. FMA-Nillesen is niet aansprakelijk voor hieruit voortvloeiende schade of gevolgen van welke aard ook. Hierbij wordt er tevens op gewezen dat het uitgevoerde bodemonderzoek een momentopname is. Beïnvloeding van grond- en grondwaterkwaliteit zal ook plaats kunnen vinden na uitvoering van dit onderzoek, bijvoorbeeld door bouwrijp maken of aanvoer van grond van elders. Naarmate er een langere tijd is verlopen na uitvoering van het onderzoek dient meer voorzichtigheid/ voorbehoud te worden betracht bij het gebruik van de onderzoeksresultaten.

BIJLAGE 2

DATUM
14 oktober 2015

BEHANDELD DOOR
C. van der Heijden

DIRECT NUMMER
06-46 91 98 81



Gemeente Noordoostpolder
De heer de Jager
Postbus 155
8300 AD EMMELOORD

ONDERWERP

ontwerp-wijzigingsplan
'Landelijk gebied 2004,
Oosterringweg 31 te
Luttelgeest'

ONS KENMERK

PPAWP-T/2015/452786

ONS ZAAKNUMMER

451734

BIJLAGEN

UW CORRESPONDENTIE VAN

29 september 2015

UW KENMERK

VERZONDEN

Geachte heer De Jager,

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 ontwerp-wijzigingsplan 'Landelijk gebied 2004, Oosterringweg 31 te Luttelgeest' ontvangen.

Via deze brief geven wij een reactie op het plan.

Inhoudelijk

Het voorliggend ontwerp-wijzigingsplan voorziet in de mogelijkheid om in een reeds bestaande bedrijfswoning aan de Oosterringweg 31 te Luttelgeest een huisvestingslocatie voor maximaal 20 arbeidsmigranten te realiseren.

Digitale watertoets

Door middel van de digitale watertoets heeft u van Waterschap Zuiderzeeland voor het plangebied een standaard waterparagraaf/uitgangspuntennotitie ontvangen (d.d. 9 juli 2015, dossiercode 20150709-37-11245).

Geen waterschapsbelang

Uit de betreffende watertoets is de procedure "geen waterschapsbelang" naar voren gekomen. Dit betekent dat het waterschap, in verband met het beperkte waterschapsbelang, het niet noodzakelijk acht om, aanvullend op de digitale watertoets, in vooroverleg te treden omtrent voorliggend plan.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande heeft het waterschap geen op- en/of aanmerkingen naar aanleiding van het ontwerp-wijzigingsplan 'Landelijk gebied 2004, Oosterringweg 31 te Luttelgeest'.

Vervolg

Wij willen de initiatiefnemer erop wijzen deze nieuwe activiteit en met name de afvoer van huishoudelijk afvalwater ook via de Activiteitenbesluit Internetmodule (AIM): www.aimonline.nl gemeld dient te worden. De AIM verschaft nadere informatie omtrent milieuregels en maatregelen.

Naast het melden via de AIM willen wij de initiatiefnemer erop wijzen dat indien werkzaamheden worden uitgevoerd in of nabij een aangrenzende watergang een watervergunning dient te worden aangevraagd.

Voor informatie omtrent het aanvragen van een watervergunning c.q. het melden van een activiteit willen wij de initiatiefnemer verwijzen naar de website van Waterschap Zuiderzeeland: www.zuiderzeeland.nl of het omgevingsloket: www.olo.nl.

15 OKT 2015

ADRES WATERSCHAPSHUIS

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

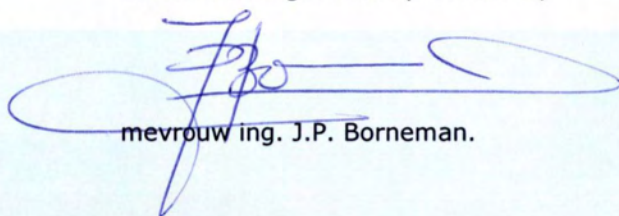
T (0320) 274 911
waterschap@zuiderzeeland.nl

Wij vertrouwen erop u voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen met de heer C. van der Heijden via de e-mail: c.vanderheijden@zuiderzeeland.nl of telefoonnummer 06-46 91 98 81.

Hoogachtend,

het college van Dijkgraaf en Heemraden,
namens dit college,

de teammanager Waterprocedures,



mevrouw ing. J.P. Borneman.

Inhoudsopgave

REGELS		2
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	4
Artikel 2	Horeca - Huisvesting arbeidsmigranten	4
Hoofdstuk 3	SLOTREGELS	6
Artikel 3	Slotregel	6
BIJLAGE BIJ DE REGELS		
Bijlage 1	Inrichtingsplan	

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het wijzigingsplan Landelijk gebied 2004, Oosterringweg 31 te Luttelgeest;

1.2 arbeidsmigrant:

een persoon die vanwege economische motieven tijdelijk naar gemeente Noordoostpolder komt om een inkomen te verwerven;

1.3 huisvesting:

het bedrijfsmatig aanbieden van huisvesting aan arbeidsmigranten die tijdelijke huisvesting nodig hebben.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 2 Horeca - Huisvesting arbeidsmigranten

2.1 Doeleinden

De op de plankaart als "Horeca - Huisvesting arbeidsmigranten" aangewezen gronden zijn bestemd voor het huisvesten van maximaal 20 arbeidsmigranten.

2.2 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 2.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

1. gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming "Horeca - Huisvesting arbeidsmigranten";
2. ten hoogste één bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen.

2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2.2, gelden de volgende eisen:

3. de afstand van gebouwen tot de achter- en zijgrenzen van het bestemmingsvlak mag niet minder dan 12 m bedragen;
4. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
5. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een strook van 40 m vanaf de aan de wegzijde gelegen grens van het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak;
6. de afstand van de bedrijfswoning tot de weg mag niet minder dan de bestaande afstand bedragen;
7. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 1.200 m³ bedragen;
8. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende vergunningplichtige bijgebouwen mag niet meer dan 120 m² bedragen;
9. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd 3 m achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de betreffende bedrijfswoning;
10. de goothoogte en hoogte van hoofdgebouwen, waaronder de bedrijfswoning, en aanbouwen, bijgebouwen en de hoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	max. goothoogte	max. hoogte
Hoofdgebouwen	6 m	10 m
aanbouwen	3,5 m	
bijgebouwen	3,5 m	6 m
erf- of terreinafscheidingen	-	2,5 m
licht- en vlaggemasten	-	12 m
overige andere bouwwerken	-	4 m

11. het bepaalde in hoofdstuk IV van het moederplan (Bijzondere bepalingen).

2.4 Gebruiksbepalings bij huisvesting arbeidsmigranten

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

1. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten, anders dan in de bestaande gebouwen;
2. het huisvesten van meer dan 20 arbeidsmigranten.
3. het gebruik van de gebouwen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten, zonder dat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, bestaande uit de beplanting zoals aangegeven in het inrichtingsplan als weergegeven in Bijlage 1.

Artikel 3 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan Landelijk gebied 2004, Oosterringweg 31 te Luttelgeest

Aldus vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordoostpolder in de vergadering van ...

De Burgemeester,

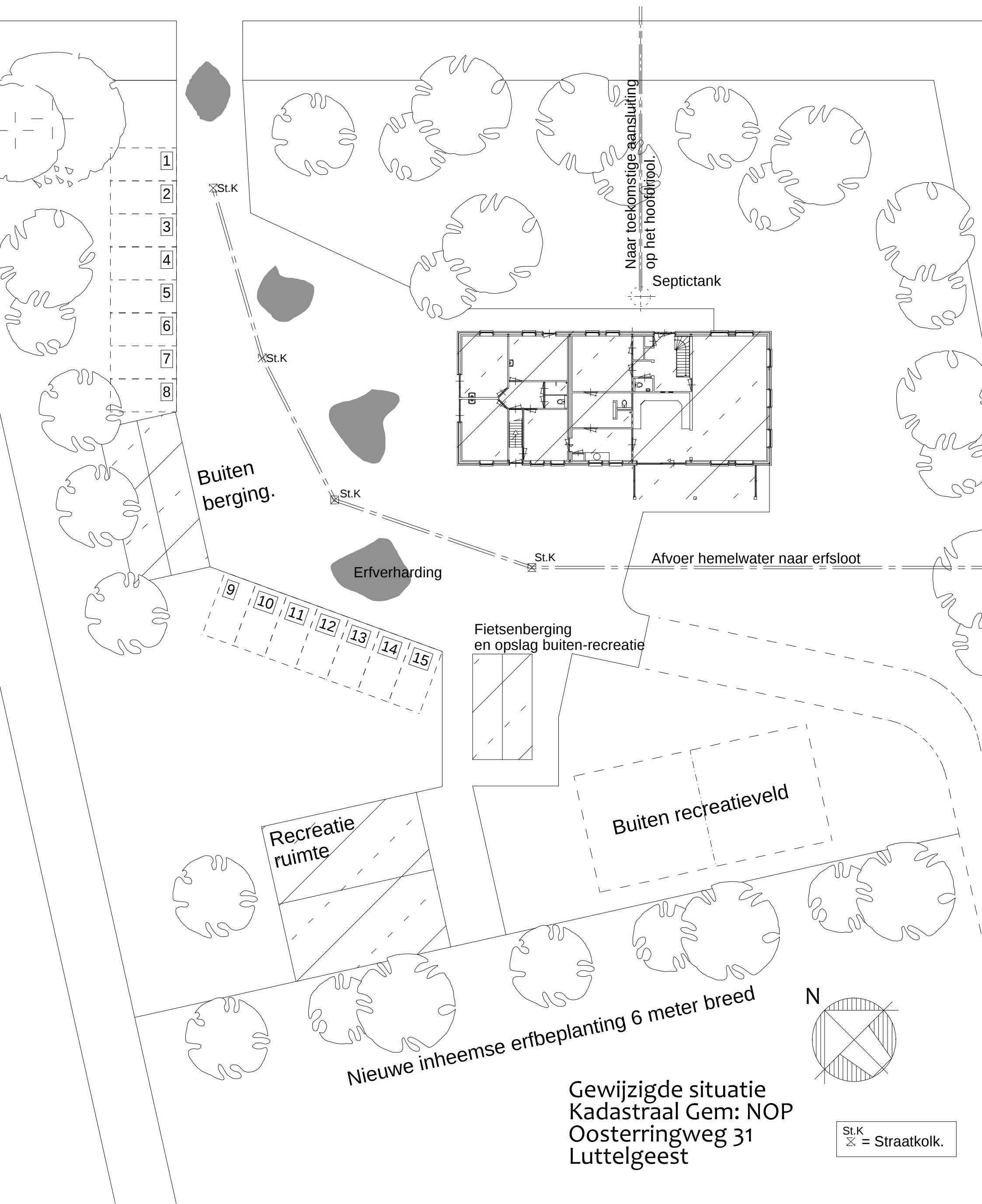
De secretaris,

.....

.....

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Oosterringweg



No. 383110

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordoostpolder,
gelezen met voorstel 15 maart 2016, no. 382420;
gelet op artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

1. Het wijzigingsplan 'Landelijk gebied 2004, Oosterringweg 31 te Luttelgeest' ongewijzigd vaststellen.
2. Het plan met planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00568-VS01 conform artikel 1.2.1 tot en met 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastleggen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond GBKN 2015.
3. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening vaststellen.
4. Het wijzigingsplan 'Landelijk gebied 2004, Oosterringweg 31 te Luttelgeest' overeenkomstig artikel 3.8, lid 3, Wet ruimtelijke ordening bekend maken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van
15 maart 2016.

De secretaris,

de burgemeester,