Gemeente / Dronten

Ruimtelijke onderbouwing / huisvesting arbeidsmigranten Agrarisch Kenniscentrum

Gemeente / Dronten
Ruimtelijke onderbouwing / huisvesting arbeidsmigranten Agrarisch Kenniscentrum

opdrachtgever	de Aeres Groep
opdrachtnemer	amer /ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 /3811 ND / Amersfoort 033-4621623 / bureau@amer.nl / www.amer.nl
imro_idn	NL.IMRO.03030485PB01
projectnummer	19-121
datum	20 november 2012

Ruimtelijke onderbouwing

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding 3
- 1.1 Inleiding en doel 3
- 1.2 Ligging plangebied 4
- 1.3 Geldend bestemmingsplan 4
- 1.4 Leeswijzer 5

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving 7
- 2.1 Beschrijving Agripark Dronten 7
- 2.2 Beschrijving plangebied 7
- 2.3 Gewenste situatie 9

Hoofdstuk 3 Beleidskader 13
- 3.1 Algemeen 13
- 3.2 Ruimtelijke beleidsnotitie Huisvesting arbeidsmigranten 13
- 3.3 Gebiedsvisie Drieslag/Wisentweg 2025 14

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden 17
- 4.1 Bodemkwaliteit 17
- 4.2 Archeologie 17
- 4.3 Geluid 17
- 4.4 Luchtkwaliteit 17
- 4.5 Flora en fauna 18
- 4.6 Externe veiligheid 18
- 4.7 Bedrijvigheid 18
- 4.8 Waterparagraaf 19
- 4.9 Verkeer en parkeren 20

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 21
- 5.1 Economische uitvoerbaarheid 21
- 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 21

Bijlagen 23
- Bijlage 1 Huisvestingsnormen ABU
- Bijlage 2 Standaard watertoets
- Bijlage 3 Reactienota

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding en doel

Aan de westelijke rand van Dronten ligt al tientallen jaren het Agripark. Het Agripark betreft een hoogwaardig thematisch kenniscentrum voor agrarische activiteiten. Op het park zijn zowel educatieve als bedrijfsmatige voorzieningen aanwezig. De belangen van de verschillende agrarisch instellingen en de niet-agrarisch gelieerde activiteiten op het terrein worden vertegenwoordigd door de Aeres Groep.

De verschillende educatieve voorzieningen op het Agripark bestonden tot voor kort uit de Stoas Hogeschool met een techniekhal, de Christelijke Agrarische Hogeschool (CAH) met bijbehorende campus (bestaande uit een guesthouse en woningen), het Groenhorstcollege met bijbehorende voorzieningen en PTC+. De bedrijfsmatige voorziening op het Agripark wordt vormgegeven door het Agrarisch Bedrijven Centrum Dronten.

In verband met reorganisatie van de Stoas Hogeschool is de schoolvestiging in Dronten in 2011 gesloten en verplaatst naar Wageningen. Daarnaast wordt momenteel gewerkt aan een nieuwe CAH aan de overkant van De Drieslag. De werkzaamheden voor de nieuwe locatie van de CAH zijn reeds afgerond. De Aeres Groep heeft in verband met deze recente ontwikkelingen gezocht naar een passende invulling voor de vrijkomende gebouwen van de Stoas school en de CAH.

Voor de woongebouwen op het terrein van de CAH is belangstelling vanuit de organisatie ArbeidsMigrantenHuisvesting (AMH) Flevoland bv om hier tijdelijk arbeidsmigranten te huisvesten. Een dergelijk invulling van het voormalige CAH-terrein wordt door de Aeres Groep als positief beschouwd. Daarnaast is hergebruik in de vorm van arbeidsmigrantenhuisvesting ruimtelijk gezien passend en zorgt dit voor een optimaal hergebruik van de bestaande voorzieningen van de CAH op het Agripark.

Het voornemen van de Aeres Groep om samen met de AMH Flevoland, in de bestaande gebouwen van de CAH tijdelijk arbeidsmigranten te huisvesten is in strijd met het geldende bestemmingsplan en daarom niet zondermeer mogelijk. Omdat de Aeres Groep eigenaar is van de betreffende gebouwen is besloten middels een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan de voorgestelde plannen tot uitvoering te brengen.
De gemeente Dronten heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan deze omgevingsvergunningaanvraag conform artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunningaanvraag en zal gezamenlijk met de overige relevante stukken in het kader van de aanvraag worden ingediend.

Doel omgevingsvergunning
De aanvraag van de omgevingsvergunning omvat meerdere doelen. De verschillende doelen die met de omgevingsvergunning geregeld dienen te worden zijn:

- in afwijking van het geldende bestemmingsplan de tijdelijke huisvesting (voor een periode van 10 jaar) van maximaal 220 arbeidsmigranten toestaan. De huisvesting vindt plaats in zes bestaande paviljoens die oorspronkelijk hoorden bij de CAH. Naast de zes paviljoens wordt de voormalige dienstwoning aan De Drieslag 21 gebruikt als beheerderswoning. Voor het toekomstige gebruik vindt geen grootschalige nieuwbouw plaats.

- het bieden van bouwmogelijkheden voor ondergeschikte onderdelen (zoals noodtrappen) bij de bestaande gebouwen.
- het gebruik van bestaande parkeerterreinen op het Agripark als parkeervoorziening voor de arbeidsmigranten (nadere toelichting zie paragraaf 2.3.3).

Voor de invulling en het toekomstige gebruik van de voormalige Stoas Hogeschool en de overige gebouwen van de CAH zal een aparte planologische procedure worden doorlopen.

1.2 Ligging plangebied

Het Agripark ligt aan de westkant van Dronten en wordt omgeven door verschillende ruimtelijke functies. Het Agripark wordt aan de westzijde begrensd door de Gildepenningdreef. Ten noorden vormen het sportcomplex van Reaal Dronten en woningbouw van de wijk De Munten de grens. Deze woonwijk vormt ook de oostelijke grens. Ten zuiden van het Agripark ligt de Lage Vaart, deze watergang loopt van het Ketelmeer tot aan Lelystad.

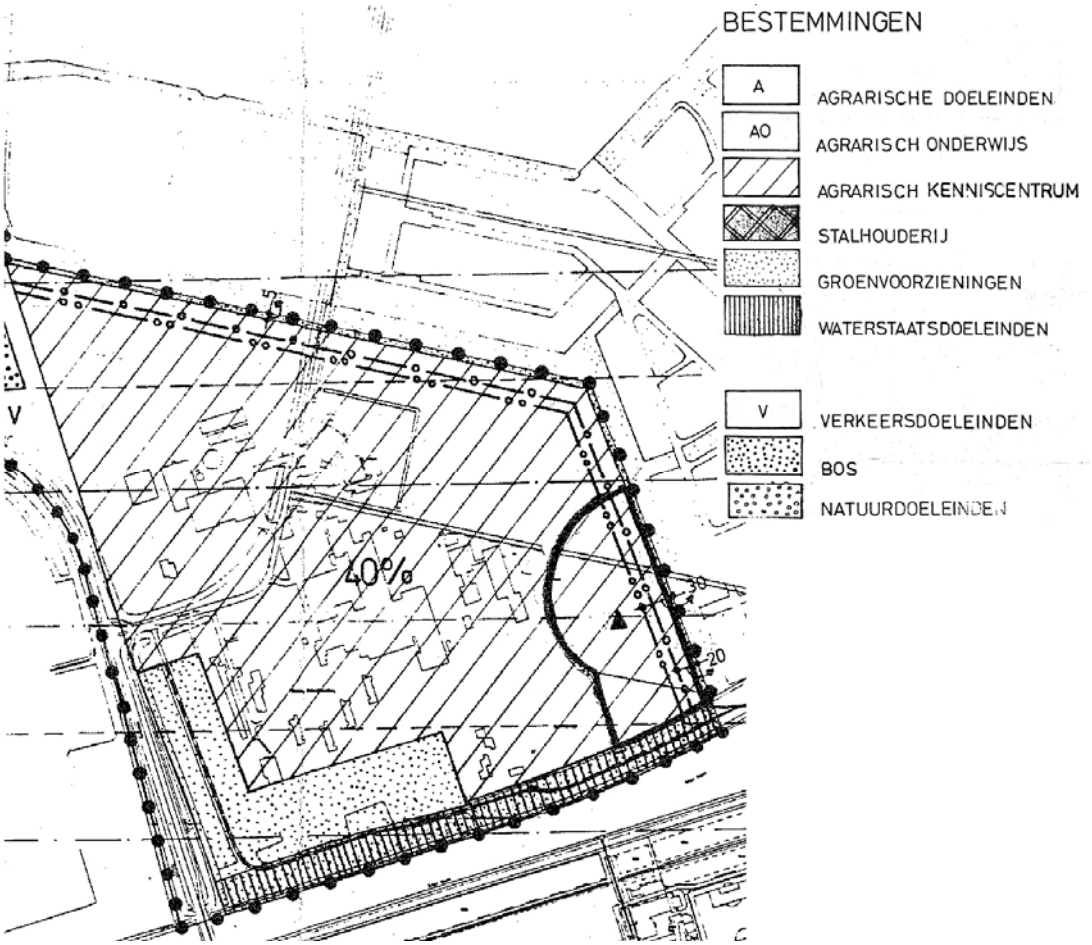
Het voormalige CAH-terrein, waar deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft, ligt centraal op het Agripark. De bestaande paviljoens en dienstwoning bevinden zich in het zuiden van het Agripark.

afbeelding - ligging Agripark in Dronten

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het Agripark ligt in het bestemmingsplan Dronten-West/Agrarisch Onderwijs. Dit bestemmingsplan is op 29 mei 1997 vastgesteld door de gemeenteraad van Dronten en goedgekeurd door de provincie op 6 januari 1998. Het Agripark heeft in dit bestemmingsplan

de bestemming Agrarisch Kenniscentrum gekregen. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarisch onderwijs en agrarisch onderzoek. Daarnaast is huisvesting van studenten, het realiseren van conferentie- en vergaderruimten en voet- en fietspaden toegestaan. De voorgenomen plannen van de Aeres Groep omhelzen de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Aangezien de bestemming Agrarisch Kenniscentrum enkel de huisvesting van (buitenlandse) studenten toestaat, past de huisvesting van arbeidsmigranten niet binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan.



afbeelding - geldend bestemmingsplan Dronten-West/Agrarisch Onderwijs

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- allereerst wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie in het plangebied beschreven, tevens wordt hier in gegaan op de toekomstige situatie;
- in hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt;
- in hoofdstuk 4 wordt aandacht geschonken aan de randvoorwaarden;
- in hoofdstuk 5 wordt kort ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Beschrijving Agripark Dronten

Functie
Het Agripark is een thematisch bedrijvenpark dat in eigendom is van de Aeres Groep. De totale oppervlakte van het Agripark omvat 25 hectare. Het Agripark was tot voor kort met name gericht op agrarische bedrijvigheid en agrarische educatie op meerdere niveaus (mbo, hbo en universitair). Naast de bedrijfsmatige- en educatieve voorzieningen beschikte het Agripark ook over vergaderzalen, sportfaciliteiten en een facility point.

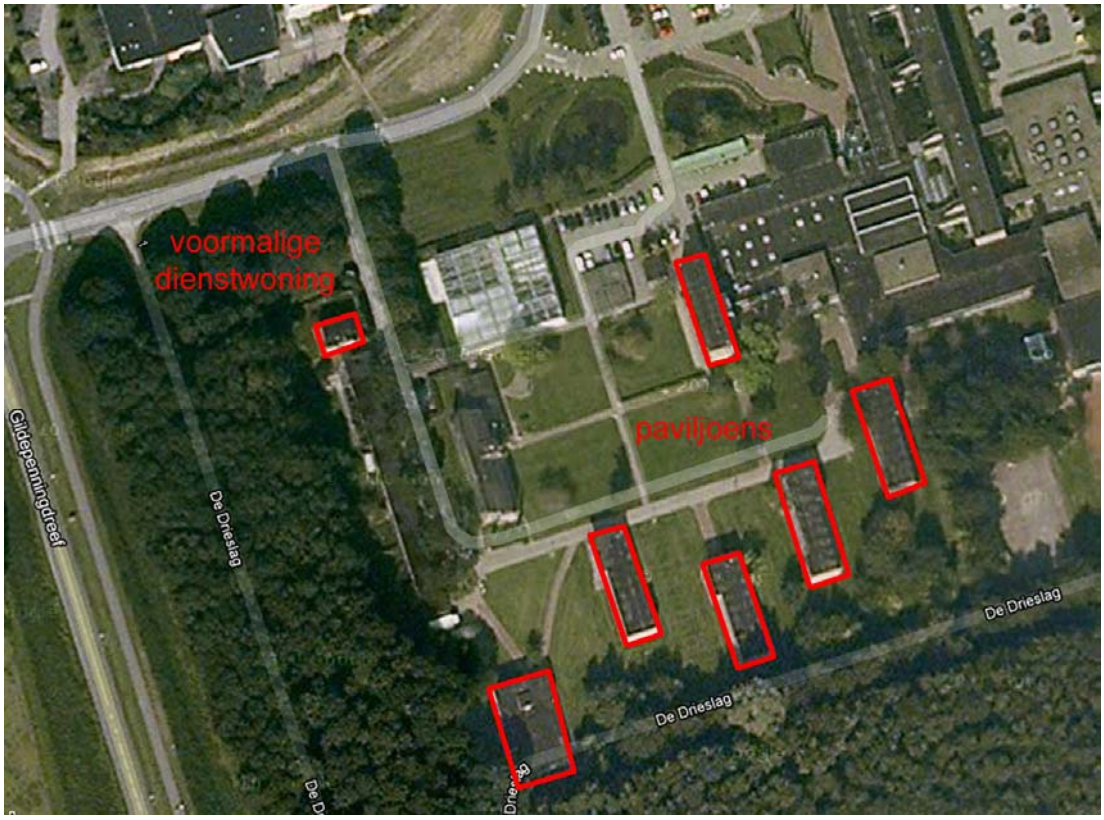
In de loop der jaren is het agrarische karakter van het gebied meer gewijzigd naar "groen en duurzaam" ondernemen. Binnen dit nieuwe label is voldoende ruimte voor ontwikkeling van innovatieve concepten passend in het gebied. Het is de bedoeling dat het nieuwe label door diverse doelgroepen wordt vormgegeven. De educatieve voorzieningen richten zich meer op het duurzaam produceren in een gezonde leefomgeving en de bedrijven zijn breder georiënteerd dan voorheen.
Het unieke concept van het gebied dat ondernemers eenvoudig in contact kunnen komen met het onderwijs dient gewaarborgd te blijven. Het is daarom ook van belang dat in de toekomst alle activiteiten een link hebben met de groene sector zoals (bio) energie, techniek, (paarden)sport, zorg, recreatie, plattelandsvernieuwing. Voor het voormalige Agripark is een visie opgesteld waarover nog besluitvorming dient plaats te vinden. Bij deze visie wordt in paragraaf 3.3 kort stilgestaan.

Bebouwing
De bebouwing op het Agripark was tot voor kort in gebruik bij de Stoas Hogeschool, de Christelijke Agrarische Hogeschool (CAH), het Groenhorstcollege en PTC+. De bedrijfsmatige voorziening op het Agripark wordt vormgegeven door het Agrarisch Bedrijven Centrum Dronten.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft uitsluitend betrekking op de bebouwing en het terrein van de Christelijke Agrarische Hogeschool dat in beheer is bij de Aeres Groep.

2.2 Beschrijving plangebied

Het plan van de Aeres Groep voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op het Agripark heeft alleen betrekking op enkele voormalige gebouwen van de CAH. De gebouwen die in het kader van de ruimtelijke onderbouwing van belang zijn, zijn op de onderstaande afbeelding rood omcirkeld. De CAH is sinds 1968 in Dronten gevestigd. Het terrein van de agrarische hogeschool maakt onderdeel uit van het Agripark en betreft een volledige campus waar meerdere voorzieningen aanwezig zijn.



afbeelding - ligging paviljoens en voormalige dienstwoning op het CAH terrein

Met het oog op het gebruik van de voormalige gebouwen van de CAH worden de zes bestaande woonpaviljoens gebruikt voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Daarnaast wordt de voormalige dienstwoning op het perceel De Drieslag 21, nabij de entree van het Agripark, gebruikt als beheerderswoning.
Voor het (her)gebruik van de overige vrijkomende gebouwen van de CAH heeft de Aeres Groep verschillende ideëen. Gedacht wordt aan zakelijke dienstverlening, onderwijs, maatschappelijke doeleinden en bedrijvigheid. Indien plannen voor de overige vrijkomende CAH gebouwen concreet worden, dan wordt dit ter zijner tijd met een afzonderlijke planologische procedure geregeld.

De woonpaviljoens die de Aeres Groep wil gebruiken voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten bevinden zich op het zuidelijk deel van de voormalige campus van de CAH. De voormalige dienstwoning die als beheerderswoning gaat dienen bevindt zich aan de westelijk kant van het terrein, nabij de entree van het Agripark. De woonpaviljoens boden tot voor kort onderdak aan circa 140 studenten. In het verleden hebben de woonpaviljoens echter jarenlang dienst gedaan voor huisvesting van circa 300 studenten. Kijkend naar het gebruik van de woonpaviljoens in het verleden kan worden geconcludeerd dat de gebouwen beschikken over de benodigde basisvoorzieningen voor huisvesting.

Het Agripark en daarmee ook het voormalige terrein van de CAH is in de huidige situatie goed bereikbaar via een aansluiting op de Gildepenningdreef. Daarnaast heeft het Agripark meerdere langzaamverkeer aansluitingen met de ten noorden en westen gelegen woonwijk De Munten.

2.3 Gewenste situatie

2.3.1 Situatieschets

In verband met de verhuizing van de Christelijke Agrarische Hogeschool (CAH) naar de Drieslag, acht de Aeres Groep het wenselijk de zes bestaande leegstaande paviljoens van de CAH te gebruiken voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten. In verband met de huisvesting van arbeidsmigranten is het daarnaast het plan dat één van de voormalige dienstwoningen op het terrein gebruikt wordt als beheerderswoning. De CAH heeft in samenspraak met een woningbouwstichting sinds 2003 nieuwe studentenhuisvesting aan de noordwestzijde van het terrein gerealiseerd als vervanging van de oude campus gebouwen. Deze nieuwe studentenhuisvesting was mede gericht op huisvesting van buitenlandse studenten. Omdat de toestroom van buitenlandse studenten kleiner is geworden is mede hierdoor de oude campus versneld leeg komen te staan. Om, tot de sloop en herontwikkeling op basis van de in ontwikkeling zijnde gebiedsvisie, verpaupering te voorkomen, is gezocht naar een tijdelijke oplossing. In het voortraject is door de Aeres Groep gekeken naar andere alternatieven voor het gebruik van de vrijkomende gebouwen, deze zijn echter nooit concreet geworden. De Aeres Groep acht het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten in de bestaande paviljoens en het gebruiken van de dienstwoning als beheerderswoning een passende invulling voor de vrijkomende gebouwen.

In samenwerking met de organisatie ArbeidsMigrantenHuisvesting (AMH) Flevoland heeft de Aeres Groep plannen ontwikkeld voor het huisvesten van arbeidsmigranten voor de duur van 10 jaren. De geldende planologische rechten staan in de gebouwen van de CAH de huisvesting circa 300 studenten toe. Momenteel verblijven in de woongebouwen ongeveer 140 studenten. Voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten is tussen de Aeres Groep en de AHM Flevoland een overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat er maximaal 220 arbeidsmigranten gehuisvest mogen worden. In feite betreft het voorgenomen initiatief een vermindering van het toegestane aantal bewoners op het terrein en houdt de afwijking van het geldende bestemmingsplan enkel een wijziging van de doelgroep in.

De arbeidsmigranten worden gehuisvest in de zes beschikbare woonpaviljoens. In deze paviljoens is in totaal ruimte voor maximaal 220 personen. De voormalige dienstwoning wordt gebruikt als beheerderswoning en is niet bedoeld voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

2.3.2 Invulling en wijze van huisvesting

Huisvestingsnormen
Voor het tijdelijk huisvesten van de arbeidsmigranten vindt geen grootschalige nieuwbouw plaats. De zes bestaande paviljoens worden door middel van geringe inpandige verbouwingen geschikt gemaakt voor de huisvesting van de arbeidsmigranten. Bij de paviljoens worden enkele noodtrappen vervangen door 'echte' trappen. De realisatie van de nieuwe trappen en de inpandige verbouwingen zijn doorgesproken met de brandweer. De brandweer heeft schriftelijk akkoord gegeven op het voorgestelde plan. Naast aanpassingen aan de paviljoens wordt ook de voormalige dienstwoning geschikt gemaakt voor gebruik als beheerderswoning.

Naast dat het plan voldoet aan de (brand) veiligheidseisen voldoet de huisvesting ook aan de ABU-norm (Algemene Bond Uitzendondernemingen). De ABU-normen hebben betrekking op huisvestingsnormen zoals veiligheid, administratie en minimale eisen aan de woonruimte.

Met het voldoen aan de ABU-norm wordt eveneens voldaan aan het bouwbesluit. Een voorbeeld van de controlepunten die in verband met de ABU-norm relevant zijn is als 'Bijlage 1' bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Beheer/huisvestingsconcept
AMH Flevoland beheert meerdere complexen waar arbeidsmigranten worden gehuisvest. Bij grootschalige concentraties van arbeidsmigranten, zoals de circa 220 arbeidsmigranten op het CAH terrein, stelt de AMH een beheerder aan. De permanent aanwezige beheerder houdt toezicht en krijgt een eigen beheerderswoning. Daarnaast fungeert de beheerder als aanspreekpunt voor zowel arbeidsmigranten als omwonenden en corrigeert ongepast gedrag bij de bewoners. Bewoners die meermalen ongepast gedrag vertonen, worden in overleg tussen de beheerder en het uitzendbureau de toegang tot het complex geweigerd. Extra toezicht vindt plaats doordat één van de initiatiefnemers woonachtig is aan de Braspenning, direct grenzend aan het Agripark. Daarnaast worden door AMH Flevoland met de arbeidsmigranten afspraken gemaakt over de routes naar de voorzieningen in het dorp. De afspraken hebben tot doel om de woonwijken zoveel mogelijk te ontzien.

Praktijk
De huisvesting van de arbeidsmigranten gebeurt volgens een bepaald concept dat door de initiatiefnemer op meerdere locaties wordt gebruikt. Het concept gaat uit van huisvesting van arbeidsmigranten in kleine groepen. De grootte van de groepen varieert van 8 tot 10 personen. Door de bewoners in kleine groepen te huisvesten krijgen zij een eigen plek, grote verantwoordelijkheid en sociale controle. Daarnaast dienen zij zich dan ook bezig te houden met huishoudelijke taken als schoonmaken, koken en wassen enzovoort. Naast de wijze van huisvesting zal op het terrein ook voldoende ruimte zijn voor ontspanning. Op het complex worden een work-out ruimte, tafeltennistafels en sportvelden voor voetbal en basketbal beschikbaar gesteld. Deze voorzieningen worden in bestaande ruimten op het campusterrein, in de directe omgeving van de woonpaviljoens, beschikbaar gesteld. Bovendien wordt aan de arbeidsmigranten de mogelijkheid geboden om in de vrije tijd te vissen.

Op een voormalig agrarisch perceel (Lovinkhoeve) in Marknesse worden circa 150 arbeidsmigranten op basis van hetzelfde concept gehuisvest. Op deze locatie pakt het concept succesvol uit. Het gehanteerde uitgangspunt om verschillende ontspanningsmogelijkheden aan de arbeidsmigranten aan te bieden zorgt ervoor dat verveling zich niet voordoet en overlast voor omwonenden wordt voorkomen.

2.3.3 Verkeer en parkeren

Het Agripark is in de huidige situatie bereikbaar via een aansluiting op de Gildepenningdreef. Deze bestaande ontsluiting wordt ook in de toekomstige situatie als ontsluitingsweg gebruikt. Het Agripark is tevens bereikbaar via de langzaamverkeersroutes richting de ten noordwesten gelegen woonwijk Dronten West en langs de Lage Vaart.

afbeelding - aanwezige parkeerterreinen op het Agripark

Om de arbeidsmigranten voldoende parkeergelegenheid te bieden wordt in de toekomstige situatie gebruik gemaakt van reeds aanwezige parkeervoorzieningen op het Agripark. De parkeerterreinen die voor de arbeidsmigranten beschikbaar zijn betreffen het voormalige terrein van het CAH internaat (2), de parkeerstrook van de voormalige campus van de CAH gelegen langs het bos (3) en het oude tennisveld (4). De parkeerstrook (3) is momenteel opgebroken. In de toekomstige situatie wordt deze strook weer opnieuw van halfverharding voorzien en is deze geschikt als parkeervoorziening voor de arbeidsmigranten.
In totaal is op deze drie afzonderlijke gelegen parkeerterreinen parkeergelegenheid voor circa 150 auto's. De aanwezige beheerder houdt toezicht, dat de arbeidsmigranten ook daadwerkelijk gebruik maken van de beschikbare parkeerterreinen. De ontsluiting van de parkeerterreinen loopt via De Drieslag, de Agripark-Oost wordt hiermee ontzien.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Nederland heeft al decennia lang te maken met toestromen van arbeidsmigranten. Het Rijk heeft in het kader van de huisvesting van deze arbeidsmigranten de handreiking "Ruimte voor arbeidsmigranten" opgesteld. In deze handreiking geeft de toenmalige VROM-inspectie suggesties die bij het regelen van de huisvesting gebruikt kunnen worden. Het Rijk beschrijft in de handreiking geen concrete doelstellingen waar aan voldaan moet worden. In aansluiting op het rijksbeleid gaat de provincie Flevoland in haar Omgevingsplan in op het huisvesten van arbeidsmigranten, dit beperkt zich echter tot het landelijk gebied. Over huisvesting van arbeidsmigranten in het stedelijk gebied wordt niet expliciet gesproken.

Het bovenstaande heeft tot gevolg dat de verantwoordelijkheid om duidelijkheid te scheppen in waar, wanneer en hoe arbeidsmigranten gehuisvest moeten worden, bij de gemeenten in Nederland ligt. Gemeenten kunnen in een verordening of bestemmingsplan expliciet aangegeven welke randvoorwaarden bij het huisvesten van arbeidsmigranten van toepassing zijn.

3.2 Ruimtelijke beleidsnotitie Huisvesting arbeidsmigranten

De gemeente Dronten beseft dat voor de arbeidsmigranten die werkzaam zijn binnen de gemeente passende huisvesting van groot belang is. De gemeente Dronten heeft de verantwoordelijkheid voor het opstellen van beleid aangaande huisvesting van arbeidsmigranten verwoord in de beleidsnotitie 'Huisvesting arbeidsmigranten. Deze beleidsnotitie is op 27 september 2012 vastgesteld. De beleidsnotitie beschrijft onder welke voorwaarden (nieuwe) mogelijkheden voor huisvesting van arbeidsmigranten is toegestaan in de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom van Dronten.

In het kader van de beleidsnotitie is een inventarisatie uitgevoerd naar de huidige situatie en de te verwachte situatie met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten. Uit de inventarisatie blijkt dat de arbeidsmigranten momenteel op verschillende manieren worden gehuisvest. De verwachting is dat ook in de toekomstige jaren behoefte is aan ruimtelijke mogelijkheden voor huisvesting van de tijdelijke arbeidsmigranten. Om illegale situaties en 'verrommeling' van het landelijk gebied te voorkomen heeft de gemeente ruimtelijke beleidskader vastgesteld voor de verschillende huisvestingsmogelijkheden.

De verschillende huisvestingsmogelijkheden bestaan uit klein- en grootschalige voorzieningen binnen en buiten de bebouwde kom. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de een grootschalige voorziening binnen de bebouwde kom.
Een grootschalige voorziening binnen de bebouwde kom kan gaan om (her)gebruik van bestaande gebouwen die geschikt zijn tot een maximum van 300 personen. Bij dergelijke voorzieningen kan fulltime beheer worden toegepast en blijft de omvang tegelijkertijd beheersbaar en is ook economisch uitvoerbaar. Daarnaast wordt op deze wijze spreiding/versnippering van tijdelijk huisvestingssituaties voorkomen. Dit maakt beheer eenvoudiger en efficiënter. Daarnaast kunnen voorzieningen als sportfaciliteiten en gemeenschappelijke ruimten worden geboden aan de arbeidsmigranten. Om grootschalige

huisvestingsaccommodaties goed in te passen is het onder andere van belang te kijken naar beschikbaarheid van voldoende parkeergelegenheid. De gemeente Dronten acht woonwijken en bedrijventerrein om uiteenlopende redenen niet geschikt voor grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten. Overgangszones tussen het stedelijk en landelijk gebied ziet de gemeente Dronten als meest geschikte locaties. Hierbij hanteert de gemeente de volgende criteria:

1. De huisvesting dient bestemd te zijn voor tijdelijke arbeidsmigranten die overwegend lokaal werkzaam zijn;
2. Accommodaties voor nachtverblijf van maximaal 300 personen;
3. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, waarbij een norm wordt gehanteerd van minimaal 1 parkeerplaats per 2 personen.
4. 24 uur per dag aanwezige en bereikbare beheerders. In het voortraject dient overleg gevoerd te worden met de politie. Bovendien dient een nachtregister bijgehouden te worden en dient voldaan te worden aan het Bouwbesluit en de bouwverordening.

Toetsing voorliggend initiatief aan criteria uit beleidsnotitie
Voorliggend initiatief heeft betrekking op grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten binnen de bebouwde kom. De voorgestelde locatie bevindt zich in de overgangszone tussen het landelijk gebied en het dorp en voldoet aan de in de beleidsnotitie opgenomen voorwaarden:

1. Met het voorgenomen initiatief wordt de mogelijkheid geboden voor het huisvesten van tijdelijke arbeidsmigranten. Op basis van ervaringscijfers blijkt dat arbeidsmigranten over het algemeen enkele maanden werkzaam zijn en dan voor een bepaalde periode terugkeren naar huis. De tijdelijke aanwezigheid van de arbeidsmigranten wordt op deze wijze gewaarborgd. De tijdelijke arbeidsmigranten die in de hiervoor aangewezen gebouwen van de CAH worden gehuisvest, zullen overwegend lokaal werkzaam zijn.
2. Het maximum aantal arbeidsmigranten dat op basis van dit initiatief mag worden gehuisvest bedraagt 220. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het maximum van 300 personen.
3. Ten behoeve van de 220 arbeidsmigranten worden op het bijbehorende terrein 150 parkeerplaatsen beschikbaar gesteld. Uitgaande van de norm uit de beleidsnotitie 1 parkeerplaats per 2 personen moeten voor de 220 arbeidsmigranten 110 parkeerplaatsen beschikbaar worden gesteld. Met het bieden van 150 parkeerplaatsen wordt derhalve voldaan aan deze gemeentelijk bepaalde norm.
4. Zoals omschreven in paragraaf 2.3.2 wordt een beheerder aangesteld die permanent op het terrein aanwezig is. De beheerder voert taken uit die op basis van de beleidsnotitie worden geëist, zoals het bijhouden van een nachtregister. Daarnaast verzorgt de beheerder ook de communicatie met de arbeidsmigranten en omwonenden.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de gemeentelijke beleidsnotitie. De gemeente Dronten heeft dan ook aangegeven positief tegenover de huisvesting van arbeidsmigranten in de vrijkomende gebouwen op het CAH-terrein te staan. Het huisvesten van arbeidsmigranten op deze locatie speelt in op de aanwezige behoefte.

3.3 Gebiedsvisie Drieslag/Wisentweg 2025

De Aeres Groep en de gemeente Dronten hebben gezamenlijk een gebiedsvisie voor het huidige Agripark aan de Drieslag en de activiteiten langs de Wisentweg opgesteld. Het gebied dat zich momenteel kenmerkt door verschillende activiteiten als wonen, werken en leren in een agrarische bestemming, wordt in de toekomst ontwikkeld. Voor wat betreft de

voorgenomen ontwikkeling van het gebied ligt de toekomstvisie in een breed 'groen en duurzaam' kenniscentrum, waaraan diverse doelgroepen invulling geven en er voldoende ruimte is voor innovatieve concepten, passend in het gebied.
Binnen de ontwikkelingsvisie van het gebied wordt ook rekening gehouden met doelgroepwonen.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

In dit hoofdstuk worden de milieu- en omgevingsaspecten voor de voorgenomen afwijking beschreven. Het gaat hierbij onder andere om de aspecten natuur, water, bodem, verkeer en externe veiligheid. Aangezien de voorliggende ruimtelijke onderbouwing enkel de bewoning van bestaande woongebouwen mogelijk maakt voor een andere doelgroep, is in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing geen onderzoek uitgevoerd.

4.1 Bodemkwaliteit

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel het mogelijk maken van de huisvesting van arbeidsmigranten in de bestaande studentenwoningen op het voormalige terrein van de CAH. Het initiatief betreft geen functiewijziging of nieuwbouw van 'bodemgevoelige' voorzieningen. Onderzoek naar de bodemkwaliteit wordt in het kader van dit initiatief niet noodzakelijk geacht.

4.2 Archeologie

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel het mogelijk maken van de huisvesting van arbeidsmigranten in de bestaande studentenwoningen op het voormalige terrein van de CAH. Behoudens het aanleggen van een nieuw riool langs drie bestaande paviljoens en het aanleggen van nieuwe bestrating voor de ontsluiting is in het kader van het initiatief geen sprake van het uitvoeren van grootschalige grondwerkzaamheden.

Kijkend naar de gemeentelijk Archeologische beleidskaart van de gemeente Dronten kan geconcludeerd worden dat het plangebied ligt binnen de zone 'Archeologievrij gebied'. Voor deze gebieden geldt een lage archeologische verwachting of is bekend dat de bodem al is verstoord. Op basis van het bovenstaande is de verwachting dat het initiatief niet leidt tot aantasting van eventuele aanwezige archeologische waarden in het gebied.

4.3 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij ruimtelijke plannen gekeken te worden naar de aspecten van geluid. Met het voorgenomen initiatief is geen sprake van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen. Het initiatief omvat enkel het mogelijk maken van het huisvesten van arbeidsmigranten op een voormalige studentencampus. In feite leidt het plan dan ook niet tot realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten. Onderzoek in het kader van de Wgh is dan ook niet noodzakelijk.

Daarnaast is het aannemelijk dat op de betreffende locatie sprake is van een aanvaardbare geluidsbelasting aangezien de campus al tientallen jaren bewoond is door studenten.

4.4 Luchtkwaliteit

In het kader van de Wet luchtkwaliteit is het van belang om bij een ruimtelijke plan te kijken welke invloed het plan heeft op de luchtkwaliteit. In deze wet is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. In de Regeling NIBM is een lijst met van projecten (inrichtingen,

kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwlocaties geldt dat voor maximaal 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

Aangezien het voorgenomen initiatief geen betrekking heeft op de realisatie van nieuwe woningen of andere voorzieningen, draagt het initiatief niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Nadere toetsing van het plan aan de Wet Luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

4.5 Flora en fauna

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden in twee wetten geregeld, de Flora- en faunawet (2002) en de Natuurbeschermingswet (1998). De Flora- en faunawet is gericht op de bescherming van soorten, terwijl de Natuurbeschermingswet gericht is op de bescherming van leefgebieden.

Het Agripark en het voormalige terrein van de CAH liggen in bestaand stedelijk gebied. Het gebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied. Daarnaast worden in het kader van het voorgenomen initiatief geen werkzaamheden uitgevoerd waarbij sprake is van aantasting van waardevolle soorten. Het initiatief omvat enkel het mogelijk maken van het huisvesten van arbeidsmigranten in voormalige studentenwoningen. De verwachting is dat het initiatief geen gevolgen heeft voor de flora en fauna in het gebied, nader onderzoek is niet nodig.

4.6 Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

In het kader van het voorgenomen initiatief is de risicokaart van de provincie Flevoland geraadpleegd. Op basis van informatie afkomstig van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat in de omgeving van het plangebied geen sprake is van risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en ruimtelijk relevante buisleidingen.

Daarnaast is het zo dat in het plangebied in de huidige situatie al sprake was van een woonfunctie en deze, zij het voor een andere doelgroep, in de toekomstige situatie wordt voortgezet. Er kan derhalve van uitgegaan worden dat in het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor uitvoering van het voorgenomen initiatief.

4.7 Bedrijvigheid

Omdat bedrijven en gevoelige bestemmingen (zoals woningen) ten opzichte van elkaar voor conflicten kunnen zorgen, is het in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk om te bekijken of het voorgenomen initiatief leidt tot onevenredige overlast voor de omgeving.

Het voorgenomen initiatief leidt niet tot nieuwe bedrijvigheid of nieuwe woningen in het gebied. Het initiatief betreft enkel het planologisch-juridisch mogelijk maken dat de bestaande studentenwoningen bewoond mogen worden door maximaal 220 arbeidsmigranten. Gelet op de planologische aspecten als geur, geluid en gevaar leidt het initiatief niet tot knelpunten naar de omgeving.

4.8 Waterparagraaf

Sinds 2001 is het verplicht een Watertoets bij ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen - en dus ook in een ruimtelijke onderbouwing als onderdeel van de omgevingsvergunning - een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen.

De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. In het kader van de Watertoets wordt contact opgenomen met de waterbeheerder. In dit geval Waterschap Zuiderzeeland. Op 18 april 2012 is een digitale watertoets doorlopen, waarbij Waterschap Zuiderzeeland is geïnformeerd over het plan. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid, dat het plan geen waterschapsbelang heeft. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Zuiderzeeland heeft een positief wateradvies gegeven.

De standaard waterparagraaf en een samenvatting van de watertoets zijn als Bijlage 2 toegevoegd. Onderstaand wordt nog nader ingegaan op relevante wateraspecten met betrekking tot het plangebied.

Wateraspecten plangebied
Het voorgenomen initiatief heeft tot doel om in de bestaande studentenwoningen op het voormalige terrein van de CAH, 220 arbeidsmigranten te mogen huisvesten. Het feit dat het initiatief uitgaat van hergebruik van de bestaande studentenwoningen leidt er toe dat ook gebruik gemaakt zou worden van de bestaande voorzieningen in de woningen. Het initiatief leidt naar verwachting niet tot wijzigingen van de waterhuishouding in het gebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een grondwaterbeschermingsgebied of drinkwaterbeschermingsgebied. Daarnaast worden in het kader van het voorgenomen plan geen werkzaamheden uitgevoerd of bouwwerken gerealiseerd die gevolgen hebben voor het grondwater.
Voor wat betreft de verwerking van het afvalwater wordt gebruik gemaakt van de huidige rioolaansluitingen. Daarnaast neemt de belasting op het afvalwaterrioleringsysteem in de toekomstige situatie naar verwachting af. Ten behoeve van het rioleringsysteem worden enkele leidingen omgelegd. Het hemelwater dat op verhardoppervlak terecht komt wordt afgekoppeld. Uitgangspunt is om het hemelwater conform de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' uiteindelijk te verwerken. Voorgenomen initiatief leidt overigens niet tot een toename van het verhard oppervlak, er wordt namelijk gebruik gemaakt van bestaande gebouwen en parkeervoorzieningen.

Het voorgenomen plan wordt in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan Waterschap Zuiderzeeland.

4.9 Verkeer en parkeren

Parkeren
Om parkeeroverlast voor de omgeving te voorkomen dient in het kader van de huisvesting van de circa 220 arbeidsmigranten voldoende parkeergelegenheid op het terrein aanwezig te zijn. In de bestaande situatie beschikt het Agripark over bijna 600 parkeerplaatsen. Uitgaande van één auto per twee arbeidsmigranten zijn 110 parkeerplaatsen nodig ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Zoals reeds in paragraaf 2.3.3 beschreven worden voor het bieden van voldoende parkeervoorzieningen voor de arbeidsmigranten drie bestaande parkeerterreinen gebruikt. Het betreft hier het voormalige terrein van het CAH internaat, de parkeerstrook van de voormalige campus gelegen langs het bos en het oude tennisveld. De parkeerstrook langs het bos is momenteel opgebroken en wordt ten behoeve van het voorgenomen plan weer voorzien van halfverharding.
In totaal is er op deze drie afzonderlijke parkeerterreinen parkeergelegenheid voor circa 150 auto's. Voor deze parkeerterreinen is gekozen omdat deze terreinen dicht bij de paviljoens liggen. De aangestelde beheerder zorgt ervoor dat de arbeidsmigranten ook daadwerkelijk op deze beschikbare parkeerterreinen parkeren. Met het beschikbaar stellen van circa 150 parkeerplaatsen en het toezicht van de beheer is de verwachting dat in de toekomstige situatie geen sprake is van parkeeroverlast voor de omgeving. De parkeerterreinen worden via De Drieslag ontsloten.

Verkeer
Naast voldoende parkeergelegenheid is ook de bereikbaarheid en verkeersveiligheid van belang. Wat betreft de bereikbaarheid van het gebied zal er geen verandering optreden. De huidige aansluiting op de Gildepenningdreef blijft in gebruik.
De verwachtingen met betrekking tot het aantal verkeersbewegingen is dat dit per saldo niet toeneemt. Het vertrek van enkele functies en de komst van nieuwe functies zorgen er voor dat het aantal verkeersbewegingen naar verwachting gelijk blijft. Wel zullen in de toekomstige situatie waarschijnlijk andere piekmomenten zijn. Waar 's ochtends de verkeersstromen met name het terrein op zullen komen, gaan de arbeidsmigranten juist de omgekeerde weg en verlaten zij 's ochtends het terrein. In de avonduren zullen de verkeersbewegingen andersom zijn.

Voor de logistiek van de arbeidsmigranten streven de uitzendorganisaties naar een optimale en efficiënte logistiek. In de praktijk zorgt dit ervoor dat er gezamenlijk, met vier personen in één auto, naar het werk wordt gereden. Daarnaast is het tijdstip van vertrek circa 7:00 uur en tijdstip van terugkomst circa 18:00, duidelijk afwijkend van het huidige school- en woon-werk verkeer.

Gelet op het bovenstaande kan er vanuit worden gegaan dat het huisvesten van arbeidsmigranten op het voormalige CAH campusterrein niet leidt tot een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen waardoor de verkeersveiligheid zal verslechteren.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het uitvoeren van het initiatief heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor de realisatie van het plan alsmede het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer(s). Ten behoeve van de financiele uitvoerbaarheid wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. De uitvoerbaarheid van het plan is daarmee anderszins verzekerd. Het opstellen en voorleggen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg omwonenden

In het kader van het voorgenomen initiatief is door de Commissie Plannen Agripark een enquête gehouden onder circa 100 aanwonenden/omwonenden. Doel van deze enquête was het onderzoeken van aandachtspunten afkomstig vanuit de omgeving voor de huisvesting van arbeidsmigranten op het voormalige CAH-terrein. De uitkomst van de enquête kan gebruikt worden bij de invulling en beoordeling van het voorgenomen plan.

Zoals reeds in paragraaf 2.3 staat beschreven is de initiatiefnemer er alles aangelegen overlast voor de omgeving te voorkomen. Het permanent toezichthouden op de arbeidsmigranten en het bieden van voldoende ontspanningsmogelijkheden voor de arbeidsmigranten moet er toe leiden dat het voorgenomen initiatief een succes wordt. Daarnaast worden via een nog op te stellen convenant handhaafbare afspraken gemaakt tussen de gemeente, omwonenden en de Aeres Groep. Het vastleggen van dergelijke afspraken heeft tot doel om overlast voor de omgeving te voorkomen.

5.2.2 Overleg verplichting

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo geeft aan dat een omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, voor het geval de betreffende activiteit waarvoor de vergunning wordt verleend in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening.

Artikel 6.18 van het Bor geeft aan dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning (die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo) artikel 3.1.1 van het Bro overeenkomstig van toepassing is. Dit wil zeggen dat een overlegverplichting voor deze ruimtelijke onderbouwing geldt en het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding daarbij overleg pleegt. De ruimtelijke onderbouwing is in het kader van het vooroverleg toegezonden naar de provincie Flevoland, Waterschap Zuiderzeeland en de Commissie Plannen Agripark.

Van de provincie Flevoland is geen schriftelijke reactie ontvangen. Het waterschap heeft schriftelijk aangegeven dat zij geen opmerkingen op het plan hebben. De Commissie Plannen Agripark heeft op enkele punten van de ruimtelijke onderbouwing een reactie gegeven.

Voorzover deze reactie tot wijzigingen in de ruimtelijke onderbouwing heeft geleid is de onderbouwing hierop aangepast.

De binnengekomen reacties van de vooroverleginstanties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in de reactienota (zie Bijlage 3).

5.2.3 Terinzagelegging

De uitgebreide Wabo procedure (art. 3.10 Wabo) houdt in dat voordat een bestuurlijk besluit wordt genomen door de vergunningverlenende instantie het ontwerp van dat besluit eerst ter inzage wordt gelegd (art. 3.12 Wabo jo 3:11 Awb) waarbij iedereen gedurende 6 weken zienswijze kan indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo).

De eventueel binnengekomen zienswijze(n) worden in een later stadium verwerkt. Na het besluit is het voor belanghebbenden mogelijk om direct beroep in te stellen bij de bestuursrechter en eventueel hoger beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

Bijlage 1 Huisvestingsnormen ABU

A. Fysieke huisvestinginspectie

Naam onderneming:
Contactpersoon onderneming:
Identificatienummer:
Datum Inspectie:
Huisvesting:
Adres huisvesting:
Postcode en plaats:
Auditor:

1. Huisvesting Algemeen

1.1	Actueel overzicht huisvestingslocaties en personen per locatie is beschikbaar	A
1.2	Controle op toegestane huisvesting (woonvormen): a. reguliere woning b. hotel/pension c. wooneenheden in gebouwencomplex d. chalets/woonunits e. huisvesting op recreatieterrein	A
1.3	Maximale capaciteit + daadwerkelijke bezetting personen per locatie per controledatum	A
1.4	Minimaal 10 m² per persoon *meetmethodiek is l x b : personen = m²* - *extra leefruimte in de direct toegankelijke omgeving van de woonruimte wordt meegerekend.* - *extra leefruimte <u>niet</u> in de direct toegankelijke omgeving van de woonruimte wordt <u>niet</u> meegerekend.*	
1.5	Beschikbare ruimte per slaapvertrek minimaal per persoon ruimte voor een eenpersoonsbed, een kast en een stoel.	A

2. Sanitair/verwarming/veiligheid/hygiëne

2.1	Sanitaire voorzieningen: - toilet(ten) (minimaal één toilet per acht personen) - douche(s) (minimaal één douche per acht personen)	A
2.2	Veiligheid en hygiëne ter beoordeling auditor	A
2.3	Verwarming: bij gaskachels CO-melder + aantoonbaar jaarlijkse controle van cv, gaskachel of geiser.	B

3. Overige voorzieningen

3.1	Koelkast(en), 30 liter koelruimte per persoon + gebruik van vriezer	B
3.2	Kookplaat/platen, minimaal 4 pitten, bij meer dan 8 personen 1 pit per 2 personen, bij meer dan 30 personen minimaal 16 pitten, eventueel aangevuld met oven en magnetron.	B

4. Brandveiligheid 1

4.1	Waar vereist inspectierapport brandweer conform de wet (voor hotel/pension en wooneenheden in gebouwencomplex)	A

5. Brandveiligheid 2 (Minimale eisen voor woonobjecten waarvoor geen vergunning vereist is**)**

5.1 Brandblusser
- de houdbaarheid geldigheid is controleerbaar
- type brandblusser 6 ltr
- instructie gebruik op brandblusser
- brandblusser binnen 5 meter van plaats waar gekookt wordt. A

5.2 Blusdeken (bij kookgelegenheid) A

5.3 Werkende rook- en CO-melders op voorgeschreven plaats gemonteerd. A

Toevoeging Brandveiligheid 4 en 5

Waarborgen op het terrein van brandveiligheid die zijn verstrekt door de brandweer of door gespecialiseerde private partijen en minstens vergelijkbaar zijn met de normenset zijn ook toegestaan. De aanwezigheid van een recent keuringsrapport is dan vereist.

6. Overige eisen

6.1 Informatiekaart opgesteld in de landstaal bevat ten minste telefoonnummers van:
- eigen hulpverlener
- regiopolitie
- brandweer
- 112 (in levensbedreigende situaties) A
- verkorte huis- en leefregels in landstaal.

6.2 Informatiekaart opgehangen op centrale plaats in woonlocatie A

6.3 Indien tijdens een huisvestingscontrole meer dan twee slaapkamerdeuren afgesloten zijn, dan volgt een hercontrole.

7.0 Aanvullende opmerkingen

……

……

Bijlage 2 Standaard watertoets

Code: 20120418-37-4609
Datum: 2012-04-18

Samenvatting van de watertoets

De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van Waterschap Zuiderzeeland. Voor algemene informatie over de watertoets van Zuiderzeeland kunt u ook terecht op onze website www.zuiderzeeland.nl. Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van deze toets dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer 0320-274705. U kunt ook een email sturen naar watertoets@zuiderzeeland.nl.

Uit deze toets volgt de procedure geen waterschapsbelang.

Hieronder vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens.

Uw gegevens:
Naam van het project: huisvesting arbeidsmigranten Agrarisch Kenniscentrum
Amer Adviseurs
Amer Adviseurs
bureau@amer.nl
Zonnehof 43
3811 ND
Amersfoort

Gegevens gemeente:
Dronten
Erik Heldoorn
-

e.heldoorn@dronten.nl

Samenvatting resultaat

Kaartlagen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?
nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?
Dronten

Vragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?
ja

Is er sprake van een uitbreiding van de lozing [huishoudelijk of bedrijfsmatig in het landelijk gebied groter dan 9 vervuilingseenheden [ve] of in het stedelijk gebied groter dan 30 ve]?

nee

Verklaring
Dit document is een automatisch gegeneerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

Resultaat ingetekend plangebied:

© Digitale Watertoets – www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

Code: 20120418-37-4609
Datum: 2012-04-18

Geachte heer/mevrouw Amer Adviseurs,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets volgt u de procedure geen waterschapsbelang. Hierbij ontvangt u de waterparagraaf voor de procedure geen waterschapsbelang van de watertoets die automatisch is gegenereerd op basis van de antwoorden op vragen en het ingetekende plangebied. Deze waterparagraaf kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van uw bestemmingsplan.

Waterpragraaf geen waterschapsbelang

De initiatiefnemer heeft Waterschap Zuiderzeeland geinformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (geoportaal en e-formulier). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de procedure geen waterschapsbelang van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd. Waterschap Zuiderzeeland geeft een positief wateradvies.

Het resultatenoverzicht is als bijlage bij het plan gevoegd. De meest relevante gegevens zijn in het Waterlogboek van de gemeente Dronten opgenomen. Het logboek wordt ongeveer vier keer per jaar met Waterschap Zuiderzeeland besproken.

Verklaring
Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en heeft verklaard dat alles naar waarheid is ingevuld.

© Digitale Watertoets – www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

Bijlage 3 Reactienota

gemeente
dronten

REACTIENOTA
Projectafwijkingsbesluit Huisvesting arbeidsmigranten terrein Aeres Groep

november 2012

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK

1. Inleiding pag. 3

2. Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro pag. 4

Bijlagen - Kopieën vooroverlegreacties

1. INLEIDING

Het voorontwerp projectafwijkingsbesluit heeft het traject van vooroverleg conform artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) doorlopen. In deze reactienota wordt ingegaan op de reacties die ontvangen zijn. De ruimtelijke onderbouwing zal waar nodig worden aangepast naar aanleiding van de opmerkingen die in deze nota gemaakt zijn. De nota zelf zal als bijlage worden opgenomen bij de onderbouwing, welke vervolgens ter inzage zal worden gelegd.

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

2. VOOROVERLEG

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 6.18 Bor en artikel 3.1.1 Bro, is de ruimtelijke onderbouwing toegezonden aan:

1. Provincie Flevoland, afdeling Ruimte, Wonen en Natuur (RWN);
2. Waterschap Zuiderzeeland;
3. Commissie Plannen Agripark.

Hieronder is een samenvatting gegeven van de ontvangen vooroverlegreacties.

1. Provincie Flevoland, afdeling RWN

Van de provincie Flevoland is geen schriftelijke reactie ontvangen.

2. Waterschap Zuiderzeeland

Het waterschap heeft schriftelijk bevestigd geen opmerkingen te hebben op dit plan.

3. Commissie Plannen Agripark

De Commissie Plannen Agripark heeft puntsgewijs een aantal zaken aangekaart. Het gaat om onderstaande punten. Voor de nadere inhoud kan de vooroverlegreactie in de bijlage worden nageslagen.

a. De procedure is tot nu toe erg rommelig. Voorbeelden hiervan zijn de verschillende versies en verschuivingen op de raadsagenda van de verschillende stukken met betrekking tot arbeidsmigranten, onduidelijkheid over tijdelijkheid van vergunningen en ruim interpreteerbare definities (1.1).
b. Er circuleren meerdere versies van de onderbouwing die inhoudelijk verschillen. Verzocht wordt om de juiste versie (1.2 en 2.1).
c. Er wordt gesproken over ‘verschillende agrarische instellingen’. Dit zijn ook niet-agrarische instellingen (2.2).
d. In paragraaf 1.1 staat achterhaalde informatie, wordt in de verleden tijd geformuleerd en staan subjectieve en suggestieve zinsnedes (2.3 t/m 2.5).
e. Verzocht wordt om een duidelijke definiëring en afbakening van de periode van 10 jaar (2.6).
f. Verzocht wordt om minimaal 3 beheerders verantwoordelijk te laten zijn om daadwerkelijk 24 uur per dag, 7 dagen per week toezicht te houden (2.7).
g. Er is onduidelijkheid over de parkeervoorziening (2.8).
h. Verzocht wordt om correctie van herhalingen van zinsneden (2.9).
i. Verzocht wordt om tekstuele aanpassingen in paragraaf 2.1 (2.10 t/m 2.12).
j. Verzocht wordt om een eenduidige weergave van de betreffende gebouwen (2.13).
k. Het aantal studenten op de ‘oude campus’ is onduidelijk (2.15).
l. Verzocht wordt de suggestieve alinea over de bereikbaarheid in paragraaf 2.2 te schrappen (2.16).

m. De weergegeven oorzaak van de leegstand in paragraaf 2.3.1 klopt niet (2.17).
n. De 2e alinea op pagina 9 kan geschrapt worden: deze is opportunistisch en eufemistisch (2.18).
o. Paragraaf 2.3.2 is grotendeels suggestief, in details onjuist, geromantiseerd en voegt niets toe (2.19).
p. Locaties voor ontspanning worden als zorgelijk aangemerkt vanwege mogelijke overlast (2.20).
q. In paragraaf 2.3.3 wordt zeer beperkt gekeken naar verkeersaantallen en te weinig naar bewegingen en gedrag. Er ontstaan tijdens spitstijden gevaarlijke situaties en wachttijden (2.21).
r. Ook in paragraaf 3.1 staan onjuiste conclusies en niet onderbouwde aannames (2.22).
s. In paragraaf 4.9 (Verkeer en parkeren) lijken de kennis over aantallen, gedrag en effecten op de infrastructuur uit de lucht gegrepen (2.23).
t. Het is nog niet bekend of er voor de gemeente financiële gevolgen zijn van dit plan en mede afhankelijk van een nog te sluiten overeenkomst tussen gemeente, initiatiefnemer en omwonenden over de gezamenlijke inspanningen rond handhaving van overlast (2.24).
u. De communicatie over het plan verloopt moeizaam en stelt nog niet zoveel voor en ook het opstellen van een gezamenlijk convenant schiet nog niet op (hstk 3).
v. Tot slot worden een aantal vragen gesteld over het vervolg van de procedure (3.1).

De complete vooroverlegreactie bevindt zich als bijlage bij deze nota.

<u>Reactie:</u>
Hieronder zal puntsgewijs ingegaan worden op de zaken uit de vooroverlegreactie:

a. Het college kan zich voorstellen dat door het doorschuiven van enkele agendapunten van de raadsvergadering van juni naar september enige onduidelijkheid is ontstaan. U had zich echter kunnen baseren op de informatie die u rechtstreeks heeft ontvangen in het kader van het vooroverleg. Hierin werd verzocht uw reactie, uiterlijk in de loop van juli, kenbaar te maken. Dat vooroverleg staat procesmatig los van de behandeling in de gemeenteraad. Van onduidelijkheid hierover heeft u tot deze reactie niets laten weten.
b. Tot op heden zijn er twee versies van de ruimtelijke onderbouwing in de openbaarheid geweest. De eerste tijdens de eerste behandeling in de gemeenteraad van juni. Vervolgens een tweede versie voor de raadsvergadering van september met daarin 2 tekstuele aanpassingen naar aanleiding van de raadsbehandeling in juni. Dit betrof geen inhoudelijke wijziging van de plannen, maar slechts een tekstuele.
Overigens is de tweede versie van de onderbouwing niet door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeenteraad heeft besloten dat een Verklaring van geen bedenkingen niet vereist is voor dit plan. In de volgende fase zal er, na instemming door het college, wederom een nieuwe, geactualiseerde versie van de onderbouwing ter inzage liggen.
c. Toegevoegd zal worden dat er daarnaast op dit moment, al dan niet tijdelijk, enkele niet agrarisch gelieerde activiteiten plaatsvinden op het terrein.
d. De derde alinea van paragraaf 1.1 met betrekking tot de nieuwbouw zal geactualiseerd worden, aangezien de nieuwbouw nu inderdaad gereed is.
De vierde alinea zal in de tegenwoordige tijd worden geformuleerd.
Het college is van mening dat dit plan ruimtelijk passend is op die locatie, dus dat dit hergebruik van de betreffende gebouwen zeer geschikt is. De notitie is de ruimtelijke onderbouwing hiervan.

Met de term 'niet zondermeer mogelijk' in de vijfde alinea is niets mis, aangezien in de volgende zin wordt aangegeven dat hiervoor middels een omgevingsvergunning afgeweken moet worden van het geldende bestemmingsplan.

e. *In de ruimtelijke ordening is sprake van een tijdelijke situatie tot maximaal 5 jaar. Tot maximaal die periode is de tijdelijkheid via de ruimtelijke ordening te waarborgen via een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan (op basis van artikel 2.12 lid 2 Wabo). Een afwijking van het bestemmingsplan die langer duurt, is qua RO een permanente. Deze laatste (op basis van artikel 2.12 lid 1a onder 3) is aangevraagd door de Aeres Groep en ligt nu voor. De reden hiervoor is als volgt:*
   Vanuit de organisatie ArbeidsMigrantenHuisvesting(AMH) Flevoland bv ontstond er belangstelling voor de studentenpaviljoens op het terrein van de Aeres Groep ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. De Aeres Groep stond hier, als tijdelijke invulling, positief tegenover vanwege onder andere:
   - Goed alternatief voor dreigende leegstand;
   - optimaal hergebruik tot herontwikkeling op lange termijn.
   Tussen deze 2 partijen zijn dan ook onderlinge afspraken gemaakt voor een bepaalde tijd, langer dan 5 jaar. Behalve bovenstaande argumenten, is een termijn van 5 jaar te kort voor AMH om dit plan economisch haalbaar te maken.
   Dit betreft dus een plan voor de relatief korte termijn. Voor de lange termijn is de gemeente samen Aeres Groep aan het werk met de gebiedsvisie die uiteindelijk moet leiden tot een door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan. In dat bestemmingsplan zullen dan uiteindelijk de bestemmingen worden bepaald voor het hele gebied voor de lange termijn, waarin ook de uitwerking van doelgroepwonen geconcretiseerd en inbestemd wordt.
f. *Conform het door de gemeenteraad vastgestelde beleidskader zal er een beheerder op de locatie aanwezig zijn, welke ook als aanspreekpunt zal fungeren. Hiervoor is een beheerderwoning beschikbaar in het plan, waarmee wordt voldaan aan het door de gemeenteraad gestelde. Een aantal van minimaal 3 beheerders lijkt het college niet redelijk.*
g. *Daar waar mogelijk zal de tekst met betrekking tot de parkeerlocaties verduidelijkt worden in de paragrafen 1.1, 2.3.3 en 4.9.*
h. *Daar waar sprake is van overbodige herhalingen, zullen deze verwijderd worden.*
i. *In paragraaf 2.1 vindt een beschrijving plaats van het terrein zoals dat was en is en welke kant de gemeente en de Aeres Groep met het terrein/ het plangebied op willen in de toekomst op basis van de recent ook door de gemeenteraad vastgestelde visie voor het gebied. Hier wordt een doorontwikkeling beschreven welke geen zaken bevat die aanleiding geven om teksten aan te passen.*
j. *De tekst in de onderbouwing zal zodanig aangescherpt worden dat duidelijk is welke gebieden en gebouwen bedoeld worden met de verschillende namen. Overigens blijkt uit de afbeelding op pagina 8 wel duidelijk welke gebouwen in aanmerking komen voor de huisvesting van de arbeidsmigranten en een beheerder.*
k. *In de tekst zal verduidelijkt worden dat de betreffende gebouwen ruimte bieden voor 300 studenten en dat er maximaal 220 arbeidsmigranten zullen worden gehuisvest. Het huidige gebruik door circa 140 studenten zal gecontroleerd worden op actualiteit.*
l. *De betreffende alinea onder de afbeelding op pagina 8 is slechts een weergave van de huidige situatie en de feiten, dus deze zal blijven staan.*
m. *De oorzaak van de leegstand zal nader toegelicht worden in de tekst van de onderbouwing.*

n. *Ook hier betreft het slechts een weergave van de feiten: studentenhuisvesting is toegestaan op basis van het huidige bestemmingsplan. Huisvesting van een andere doelgroep, zoals arbeidsmigranten, niet. De tekst zal alleen conform punt k aangepast worden.*
o. *Paragraaf 2.3.2 bevat niet meer en niet minder dan een toelichting op de opzet van het initiatief inclusief de wijze van beheer. Er is dan ook geen aanleiding om teksten aan te passen.*
p. *Het college is van mening dat mogelijkheden voor ontspanning verveling, en daarmee de kans op overlast, juist kunnen voorkomen.*
q. *Zoals in uw vooroverlegreactie benoemd, is er niet gekeken naar gedrag. Hiervoor zijn verkeersregels, welke gehandhaafd worden door de politie. De huidige infrastructuur kan deze verkeersbewegingen aan. Dit is nader gemotiveerd in paragraaf 4.9.*
r. *Het college staat positief tegenover de huisvesting van arbeidsmigranten in de studentenpaviljoens. Het college is hiermee vervolgens naar de gemeenteraad gegaan. Ook de gemeenteraad heeft zich hier vervolgens positief over uitgesproken tijdens de raadsvergadering van september 2012.*
   Naar de aanwezige, in de gemeente Dronten actieve, arbeidsmigranten is onderzoek gedaan in het kader van de algemene beleidsnotitie betreffende de huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Dronten. Voor de inhoud en achtergronden hiervan verwijst het college u naar de beleidsnotitie. Daarbij is overigens geen sprake geweest van onwil bij instanties. Het beleid, waar dit initiatief een uitwerking van is, biedt handvatten om te handhaven bij huisvesting die niet voldoet aan de voorwaarden.
s. *Met het aantal parkeerplaatsen, namelijk 1 parkeerplaats per 2 personen, wordt voldaan aan de voorwaarde hieromtrent uit het gemeentelijk beleid voor huisvesting van arbeidsmigranten. Conform punt g zullen de parkeerlocaties in de tekst verduidelijkt worden. Voor het overige vindt het college dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat de parkeer- en verkeerssituatie voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.*
t. *Alle ontwikkelings-, voorbereidings- en uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer, inclusief eventuele planschadekosten. De initiatiefnemer draagt dus alle kosten en risico's. Dat maakt dit plan financieel een uitvoerbaar plan, zonder kosten voor de gemeente. De genoemde kosten als handhaving betreft verplichtingen die de gemeente ook op dit moment reeds heeft.*
u. *Het meermaals aandringen op overleg door de Commissie Plannen Agripark is het college, tenminste sinds de raadsvergaderingen in juni en september 2012, niet bekend. Van dit vooroverleg is, slechts na herinnering vanuit de gemeente, gebruik gemaakt door de Commissie.*
   Wat betreft het convenant zal de gemeente eerst intern en daarnaast met de politie afstemmen. Dit zal teruggekoppeld worden aan de initiatiefnemer hiervan, de Aeres Groep.
v. *Op de vragen kan het college het volgende antwoorden:*
   1. *Een inhoudelijke reactie op uw inbreng/ vooroverlegreactie ontvangt u bij deze schriftelijk.*
   2. *Het college behandelt vooroverlegreacties, waarna deze toegevoegd worden aan de ruimtelijke onderbouwing om af te wijken van het bestemmingsplan. Ook zal de onderbouwing waar nodig aangepast worden op de ontvangen reacties.*
   3. *Na het benoemde onder punt 2, volgt de volgende stap in de procedure: een inzageperiode van 6 weken. Dit zal gepubliceerd worden in de Staatscourant en Flevopost. U zult hiervan op de hoogte worden gesteld, gezien uw vooroverlegreactie.*

4. *Tijdens de inzagetermijn van 6 weken kan een ieder mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen.*
5. *Over eventuele zienswijzen zal het college beslissen bij het besluit omtrent de verlening van de omgevingsvergunning. Indien men het met dat besluit niet eens is, kan men verder procederen door middel van beroep bij de rechtbank.*

BIJLAGEN

Kopieën vooroverlegreacties