



**BESLUITVORMENDE NOTA
AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS**

No. 259497

| | | | | |
|---------------------------|--|--------|--------------|-----------------------------|
| Afdeling/eenheid/cluster: | Projectnaam: | Bijl.: | Datum: | Steller: |
| Ruimtelijke Ontwikkeling | Grootschalige locatie huisvesting arbeidsmigranten Kuinderweg 23 | 4 | 29 juli 2014 | P. de Jager/R. van den Belt |

Onderwerp: principeverzoek grootschalige huisvesting arbeidsmigranten Kuinderweg 23 Luttelgeest

Inleiding

Op 29 oktober 2013 is door Level One Housing B.V. een principeverzoek ingediend voor het huisvesten van arbeidsmigranten op het perceel Kuinderweg 23 te Luttelgeest. Het gaat hier om de invulling van één van de twee grootschalige locaties voor de huisvesting van arbeidsmigranten in het glastuinbouwgebied Marknesse/Luttelgeest (de derde locatie kan worden gerealiseerd in het glastuinbouwgebied Ens).

Level One wil in eerste instantie 120 personen huisvesten met op termijn een doorgroeimogelijkheid naar 300 personen op het perceel Kuinderweg 23 te Luttelgeest. In het glastuinbouwgebied zijn 3 locaties van maximaal 300 personen aangewezen, op basis van door de raad vastgestelde beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten in het landelijk gebied en het provinciale beleid voor grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten.

Met Level one was afgesproken dat de daadwerkelijk principeaanvraag in eerste instantie nog niet werd beoordeeld, vanwege de afronding van de aankoop van de gronden door verzoeker. Daarnaast, om een goede beoordeling te kunnen geven op het principeverzoek hebben, wij aanvullende gegevens opgevraagd bij verzoeker met betrekking tot beargumentering van het verzoek dat kan worden voldaan aan de voorwaarden die gesteld worden in de 'Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten landelijk gebied Noordoostpolder'. Deze gegevens hebben wij in maart/april 2014 ontvangen. Na overleg met verzoeker is besloten dat op basis hiervan het advies wordt geschreven.

Geldend bestemmingsplan

Het perceel Kuinderweg 23 te Luttelgeest valt onder het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004" en heeft de bestemming "agrarisch gebied" met de nadere aanduiding "staand glas toegestaan". De plannen om op dit perceel te bouwen en het te gebruiken voor de huisvesting van arbeidsmigranten is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004" en kan slechts worden gerealiseerd middels een partiële herziening van dit bestemmingsplan.

Doelstelling

Aanvrager door middel van een principebesluit duidelijkheid bieden over het al dan niet meewerken aan het verzoek om op het perceel Kuinderweg 23 te Luttelgeest een grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten te realiseren.

Voorgesteld besluit

1. In principe meewerken aan het verzoek voor de realisatie van een grootschalige huisvesting arbeidsmigranten op het perceel Kuinderweg 23 te Luttelgeest middels een partiële herziening van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004".
2. De stukken niet openbaar maken op grond van de uitsluitingsgronden in artikel 10 Wet openbaarheid van bestuur.
3. Aanvrager hiervan schriftelijk op de hoogte stellen.

Argumenten

1.1. Het verzoek past binnen het vastgestelde beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

De raad heeft op 13 november 2012 het "Beleid Arbeidsmigranten" vastgesteld. Specifieke uitvoeringsregels die daaruit voortvloeien zijn vervolgens opgenomen in de "Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten landelijk gebied Noordoostpolder", vastgesteld door uw college op 9 juli 2013 en in werking getreden op 16 juli 2013. Alle verzoeken voor de huisvesting van arbeidsmigranten in het landelijk gebied worden getoetst aan deze beleidsregel. De belangrijkste specifieke voorwaarden c.q. toetsingscriteria uit de beleidsregel voor huisvesting in de zogenaamde "categorie 3" (huisvesting voor 101 tot en met 300 arbeidsmigranten) zijn:

1. Huisvesting vindt plaats op kavels buiten een erf of op gronden achter een solitair erf waarbij een minimale afstand van 100 meter vanaf de erfgrrens in acht moet worden genomen. Huisvestingscategorie 3 is niet toegestaan op bestaande erven of een uitbreiding daarvan.

Het verzoek van Level One voor het perceel Kuinderweg 23 voldoet (of kan met geringe aanpassingen voldoen) aan deze voorwaarden. Het perceel Kuinderweg 23 is enkele jaren geleden al eens in beeld geweest als mogelijke locatie voor de grootschalige opvang van arbeidsmigranten. Er is toen vanuit stedenbouw en planologie uitvoerig gekeken of het perceel ruimtelijk gezien geschikt is als grootschalige huisvestingslocatie. Hieruit is een positief beeld naar voren gekomen: het perceel ligt in het glastuinbouwgebied achter een solitair erf en heeft met zijn ligging vlakbij een provinciale ringweg (in dit geval de Oosterringweg) goede ontsluitingsmogelijkheden.

2. Er wordt gestart met de huisvesting van maximaal 150 personen. Hiervoor wordt een partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld. De huisvesting kan (en dan opnieuw middels een bestemmingsplanprocedure) worden verruimd naar maximaal 300 arbeidsmigranten, indien wordt voldaan aan specifieke in de beleidsregel opgenomen voorwaarden.

Level One wil starten met een 1^e fase die bestaat uit de bouw van 60 éénlaagse semi-permanente chalets, waarin maximaal 120 personen worden gehuisvest. De later te ontwikkelen 2^e fase bestaat uit een drielaags woongebouw dat ruimte biedt aan de huisvesting van nog eens 180 personen. Juist omdat het voor de hand ligt dat de 300-locaties voor de huisvesting van arbeidsmigranten in de glastuinbouwgebieden een semi-permanent karakter krijgen, is het belangrijk dat de ruimtelijke kwaliteit hiervan wordt gewaarborgd. Dat gebeurt door in de fase van planvorming de ambtelijke vakgroep stedenbouw te betrekken bij het opstellen van het inrichtingsplan en de keuze voor het type bebouwing. Er wordt daarbij niet alleen gekeken naar de kwaliteit van de semi-permanente bebouwing, maar ook (misschien nog wel belangrijker) naar de landschappelijke inpassing van het complex in zijn omgeving. Daarbij zal als standaard-eis steeds gelden dat er een volwaardige erfsingel rondom het complex wordt ingeplant, maar ook dat het terrein voldoende ruimte biedt voor parkeren en recreëren. Het is goed om op te merken dat de door aanvrager (ter illustratie) ingediende en bij de stukken gevoegde situatieschets nog niet voldoet aan deze eisen.

Naast de genoemde voorwaarden wordt voor de start van de bestemmingsplanprocedure voor de 1e fase:

1. een intentieovereenkomst gesloten met initiatiefnemer;
2. een klankbordgroep opgericht die een adviserende rol heeft tijdens deze procedure, ook zullen omwonenden in de omgeving na overleg met initiatiefnemer over het principebesluit worden geïnformeerd;
3. door initiatiefnemer aan de gemeente een bedrijfsplan overlegt, dat dient als input voor de economische onderbouwing van het bestemmingsplan;
4. met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin afspraken worden gemaakt over de met het initiatief samenhangende kosten zoals bovenwijkse voorzieningen en riolering. Eventuele planschaderisico's worden door middel van een overeenkomst bij de initiatiefnemer neergelegd.

Aan deze voorwaarden zal de komende periode worden gewerkt, nadat uw college zich positief heeft uitgelaten over het principeverzoek. De resultaten ervan komen terug in het bestemmingsplan of in aan het bestemmingsplan gelieerde onderdelen en bijlagen (exploitatieovereenkomst, planschadeovereenkomst).

Riolering

Deze ontwikkeling heeft consequenties voor Level One en de directe omgeving wat betreft het vrijkomende afvalwater en de aansluitingsplicht op de riolering. In de directe omgeving zijn het AZC en de Orchideeënhoeve gevestigd, waar riolering ook een aandachtspunt is. Er is een pilot gestart voor de Orchideeënhoeve om riolering aan te leggen en hierop aan te sluiten. Naast gemeente zijn de provincie en het waterschap hierbij betrokken. De gemeente zal nog dit jaar een overleg voeren met betrokken partijen en ook Level One om te kijken naar een gezamenlijke oplossing. Immers de gemeente kan alleen die kosten verhalen die zijn toe te rekenen aan het initiatief. Dit betekent dat wettelijk gezien niet alle kosten te verhalen zijn.

1.2 Er zal een bestemmingsplanprocedure moeten worden opgestart

Bij recht is de activiteit volgens het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Dit kan door middel van een partiële (gedeeltelijke) herziening van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004'. Voor de beoordeling van het verzoek om medewerking geldt onder andere dat dit moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Om duidelijkheid te verkrijgen zal, voordat medewerking wordt verleend, onder andere door verzoeker een bestemmingsplan bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding moeten worden aangeleverd. Als hieruit blijkt dat vanuit een oogpunt van milieuhinder, verkeer (parkeermogelijkheden en toename verkeersbewegingen) en economische uitvoerbaarheid geen bezwaren bestaan tegen de huisvesting van arbeidsmigranten op deze locatie, adviseer ik u aan het hiervoor weergegeven verzoek medewerking te verlenen.

2.1 Op grond van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) moet de gemeente alle stukken zelf dan wel op verzoek openbaar maken

In de artikelen 10 en 11 van de Wob worden verschillende belangen genoemd die hiervan zijn uitgezonderd. In het geval van een principeverzoek zijn er 2 belangen genoemd. Als eerste heeft de aanvrager er belang bij dat hij als eerste kennis neemt van de informatie (artikel 10, lid 2, onder f Wob). Daarnaast kan aanvrager nadeel ondervinden als vroegtijdig bekend wordt dat zij geïnteresseerd is in een bepaald perceel of gebouw. Dit belang is omschreven in artikel 10, lid 2, onder g Wob: het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke of rechtspersonen dan wel van derden.

3.1 In de brief wordt verzoeker op de hoogte gesteld onder welke voorwaarden er kan worden meegewerkt

Verzoeker zal middels bijgevoegde brief (zie bijlage 4) op de hoogte worden gebracht van uw besluit.

Kanttelingen

N.v.t.

Planning/Uitvoering

Aanvrager wordt via bijgevoegde brief op de hoogte gebracht van uw besluit.

Bijlagen

1. Principeverzoek.
2. Luchtfoto bestaande situatie.
3. Situatietekening gewenste situatie (fase 1 en 2).
4. Uitgaande brief aan Level One Housing B.V.

Algemeen directeur/loco-secretaris,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'B' followed by a horizontal line and a small flourish.