



**BESLUITVORMENDE NOTA**  
**AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS**  
No. 439439

---

Afdeling/eenheid/cluster:	Projectnaam:	Bijl.:	Datum:	Steller:
Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling	Bestemmingsplan 'Kuinderweg 23 te Luttelgeest'	5	3 november 2016	Jager, de P.

**Portefeuille:** IV

**Onderwerp:** Voorbereiding bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Kuinderweg 23 te Luttelgeest'

**Voorgesteld besluit**

1. Instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied, Kuinderweg 23 te Luttelgeest'.
2. De commissie Woonomgeving het afwijken van de beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten landelijk gebied van 150 naar direct 300 arbeidsmigranten voorleggen.
3. De commissie Woonomgeving vragen het voorontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied, Kuinderweg 23 te Luttelgeest' vrij te geven.
4. Na vrijgave door de raadscommissie het vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening starten.

**Inleiding**

Op 16 november 2015 hebben wij van Level One (hierna: aanvrager) een verzoek ontvangen tot het aanpassen van de Beheersverordening Landelijk gebied voor het perceel Kuinderweg 23 te Luttelgeest.

Aanvrager heeft een voormalig glastuinbouwbedrijf op dit perceel opgekocht om de huisvesting van 300 arbeidsmigranten te realiseren. Het initiatief betreft de ontwikkeling van een grootschalige huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten. Het gaat hier om de invulling van één van de twee grootschalige locaties voor de huisvesting van arbeidsmigranten in het glastuinbouwgebied Luttelgeest/Marknesse (de derde locatie kan worden gerealiseerd in het glastuinbouwgebied Ens). Met het plan wordt het gebruik van het perceel aangepast van een agrarische bestemming naar woonbestemming, specifiek gericht op de huisvesting van arbeidsmigranten. Om deze activiteiten mogelijk te maken, is een aanpassing nodig van de beheersverordening voor het perceel Kuinderweg 23 te Luttelgeest.

Voorafgaand aan dit verzoek heeft uw college op 5 augustus 2014 het besluit genomen om in beginsel medewerking te verlenen aan de realisering van een grootschalige huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten op het perceel Kuinderweg 23 te Emmeloord middels een partiële herziening van het bestemmingsplan (bestemmingsplan is nu vervangen door een beheersverordening).

Tussen het door u genomen principebesluit en dit verzoek speelde de discussie rond de mogelijke komst van een tijdelijk AZC op deze locatie. Dit is niet doorgegaan. Daarna heeft aanvrager het plan op 1 augustus 2016 (opnieuw) ingediend.

**Doelstelling**

De procedure voor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Kuinderweg 23 te Luttelgeest' starten.

## **Argumenten**

### *1.1 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.*

Op grond van de door aanvrager aangeleverde ruimtelijke onderbouwing constateren wij dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Omdat de locaties voor de huisvesting van arbeidsmigranten in de glastuinbouwgebieden een semipermanent karakter krijgen, is het belangrijk dat de ruimtelijke kwaliteit hiervan wordt gewaarborgd. Er is een inrichtingsplan opgesteld en is een keuze gemaakt voor het type bebouwing. Er is daarbij niet alleen gekeken naar de kwaliteit van de semipermanente bebouwing, maar ook naar de landschappelijke inpassing van het complex in zijn omgeving. Daarbij geldt als standardeis dat er een volwaardige erfsingel rondom het complex wordt ingeplant, behalve aan de noordoostzijde. Daar wordt een haag van een maximale hoogte van 3 meter aangelegd, om schaduw hinder voor het naastgelegen glastuinbouwbedrijf te voorkomen. Daarnaast moet het terrein voldoende ruimte bieden voor parkeren en recreëren.

### *1.2 Het verzoek voldoet aan nagenoeg alle eisen van de beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten*

In het bestemmingsplan worden de eisen uit de beleidsregel genoemd en wordt toegelicht dat hieraan wordt voldaan, behalve aan de eis voor de gefaseerde ontwikkeling van de locatie (zie beslispunt 2).

### *1.3 De klankbordgroep heeft een positief advies gegeven*

Vanuit het beleid van de gemeente Noordoostpolder geldt de verplichting om bij een huisvestingslocatie groter dan 100 personen in het buitengebied een klankbordgroep op te richten. In deze klankbordgroep praten omwonenden en andere direct betrokkenen mee bij de uitwerking van de plannen. Deze klankbordgroep kan zo vooraf aan de eigenlijke procedure haar wensen, zorgen en ideeën kenbaar maken. Deze klankbordgroep is in het voortraject opgericht en heeft op 18-05-2015 een advies uitgebracht ten aanzien van de ontwikkelingen en op 03-06-2016 een aanvullend advies. Beide zijn als bijlage bij deze nota toegevoegd. Deze adviezen worden ook als bijlagen opgenomen in het bestemmingsplan. De klankbordgroep heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de realisatie van dit plan.

### *1.4 Aan de door de klankbordgroep aangedragen punten is in voldoende mate tegemoet gekomen*

Aan de door de klankbordgroep aangedragen wensen, zorgen en ideeën is in voldoende mate tegemoet gekomen. Deze waren vooral gericht op de verkeersveiligheid en de inrichting (o.a. aanleggen erfsingel) en het beheer van het park. Inzake de verkeersveiligheid zal aanvrager het maximale doen conform de wens van de klankbordgroep. Dit houdt maatregelen in die aanvrager zelf kan nemen, zoals het plaatsen van drempels op eigen terrein en verlichting ten opzichte van het fietspad, om zo de verkeerssituatie overzichtelijk te houden. Om de aangedragen punten te borgen wordt een anterieure overeenkomst met aanvrager gesloten (zie kanttekening 1.1). Ook in het bestemmingsplan wordt aan deze punten aandacht besteed, zo is onderbouwd dat sprake is van een acceptabele verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

### *2.1 Met dit bestemmingsplan wijken we af van de beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten landelijk gebied*

De raad heeft op 13 november 2012 het "Beleid Arbeidsmigranten" (hierna: beleid) vastgesteld. Specifieke uitvoeringsregels die daaruit voortvloeien zijn vervolgens opgenomen in de "Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten landelijk gebied Noordoostpolder" (hierna: beleidsregel), vastgesteld door uw college op 9 juli 2013. Alle verzoeken voor de huisvesting van arbeidsmigranten in het landelijk gebied worden getoetst aan deze beleidsregel. De enige eis waar niet aan is voldaan is dat het niet mogelijk is meteen te starten met de realisatie van de huisvesting van 300 arbeidsmigranten. De huidige beleidsregel stelt namelijk dat er wordt gestart met de huisvesting van maximaal 150 personen. Een uitbreiding naar 300 arbeidsmigranten kan

pas planologisch mogelijk worden gemaakt als wordt voldaan aan een aantal in de beleidsregel opgenomen voorwaarden.

*2.2 Volgens de aanvrager is het gefaseerd ontwikkelen van een locatie niet haalbaar*  
Aanvrager geeft aan dat de voorgestelde fasering in de praktijk niet haalbaar is. Dit omdat de in het beleid voorgestelde fasering van het aantal huisvestingsplaatsen volgens aanvrager forse investeringskosten met zich meebrengt. De aanvrager verzoekt om de locatie in één keer te ontwikkelen voor 300 arbeidsmigranten.

*2.3 De klankbordgroep heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het in één keer ontwikkelen van een locatie voor 300 arbeidsmigranten*

In het aanvullend advies van 03-06-2016 heeft de klankbordgroep aangegeven geen problemen te zien in het in een keer ontwikkelen van een locatie voor 300 arbeidsmigranten. Daarvoor heeft de aanvrager voldoende rekening gehouden met de eerder aangedragen aandachtspunten.

*3.1 Dit is nodig voordat het bestemmingsplan verder in procedure gaat*

Als de commissie Woonomgeving het bestemmingsplan vrij geeft, gaat het plan verder in procedure. Uiteindelijk zal het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden worden.

*4.1 De bestemmingsplanprocedure kan verder in gang gezet worden*

Gedurende zes weken vindt voor een ieder inspraak plaats en het vooroverleg met de andere overheden en betrokken instanties ten aanzien van het bestemmingsplan, alvorens deze later als ontwerp ter inzage gaat. Er zal samen met aanvrager een informatieavond worden gehouden voor omwonenden en direct betrokkenen. Om de voortgang van het dossier te bespoedigen is er voor gekozen om het in- en extern inwinnen van advies qua tijdsplan te koppelen aan de voorbereidingsfase. Hierdoor kan het zijn dat het plan nog aangepast wordt.

## **Kanttekeningen**

*1.1 Een anterieure overeenkomst is noodzakelijk voor de economische uitvoerbaarheid*

Om de economische uitvoerbaarheid aan te tonen moeten we met de aanvrager nog een anterieure overeenkomst sluiten. Hierin regelen we de volgende zaken:

- Planschade
- Certificering van de huisvesting
- Adequaar beheer van het terrein
- Leefregels
- Communicatieprotocol
- Klachtenregistratie
- Registratie op de locatie
- Beheer van de parkeervoorzieningen

Voor de (bovenplanse) kosten voor de aanleg van riolering is reeds een anterieure overeenkomst gesloten. Dit in de vorm van een bijdrage voor de aanleg van riolering aan de Oosterringweg (waar aanvrager op zal aansluiten). De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn via de leges bij aanvrager in rekening gebracht. Voor het overige komen de kosten voor de ontwikkeling voor rekening van de aanvrager.

## **Planning/Uitvoering**

Na een positief collegebesluit wordt het bestemmingsplan in de RTG van 28 november 2016 voorgelegd aan de commissie Woonomgeving. Na vrijgave door de commissie Woonomgeving vindt voor een ieder inspraak plaats en vooroverleg met de andere overheden en betrokken instanties. In deze periode wordt een informatieavond gehouden en zal ook een laatste interne check gedaan worden. Na vrijgave door de commissie Woonomgeving kan het besluit openbaar worden gemaakt.

**Bijlagen**

1. Voorontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied, Kuinderweg 23 te Luttelgeest' (439748)
2. Principebesluit 'Kuinderweg 23 te Luttelgeest' (259497)
3. Advies klankbordgroep d.d. 18-05-2015; (439840)
4. Aanvullend advies klankbordgroep d.d. 03-06-2016 (439841)
5. Memo 'Evaluatie beleid Arbeidsmigranten' (439842)

Algemeen directeur/loco-secretaris,