

Emmeloord, 20 augustus 2019

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Glastuinbouw Luttelgeest / Marknesse, Huisvestingslocatie Nieuwlandseweg'

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met de 'Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Glastuinbouw Luttelgeest / Marknesse, Huisvestingslocatie Nieuwlandseweg''.
2. Het bestemmingsplan 'Glastuinbouw Luttelgeest / Marknesse, Huisvestingslocatie Nieuwlandseweg', overeenkomstig het gestelde onder 1. gewijzigd vaststellen;
3. Het plan met planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00639-VS01 vaststellen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond BGT november 2018;
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Doelstelling

Vaststellen bestemmingsplan 'Glastuinbouw Luttelgeest / Marknesse, Huisvestingslocatie Nieuwlandseweg'

Inleiding

Op 3 oktober 2018 hebben wij een verzoek ontvangen voor het aanpassen van de bestemming van de gronden op het perceel nabij Nieuwlandseweg 2 te Marknesse (achter Oosterringweg 14-II te Luttelgeest). Het nieuwe bestemmingsplan regelt de realisatie van een huisvestingslocatie voor 300 arbeidsmigranten.

Op 22 februari 2018 hebben initiatiefnemers een principeverzoek ingediend voor het huisvesten van 300 arbeidsmigranten op het perceel achter Oosterringweg 10-II te Marknesse. Op 22 mei 2018 heeft ons college hier onder voorwaarden positief op besloten. Naar aanleiding van reacties uit de omgeving heeft initiatiefnemer op 2 juli 2018 een nieuw principeverzoek ingediend voor een zelfde plan maar dan op het perceel nabij Nieuwlandseweg 2 (achter Oosterringweg 14-II te Luttelgeest) te Marknesse. Op 10 juli 2018 is door ons college besloten om hier in principe en onder voorwaarden medewerking aan te verlenen.

Het initiatief geeft uitvoering aan de beleidsregel 'Huisvesting arbeidsmigranten landelijk gebied' (hierna: de beleidsregel). Omdat het verzoek vóór de inwerkingtreding (8 november 2018) van de herziene beleidsregel is aangevraagd is het plan getoetst aan de beleidsregel van 2013. Uw raad heeft op 5 februari 2018 al besloten de verplichte gefaseerde doorgroei via 150 naar 300 uit de beleidsregel van 2013 los te laten. Dit onder het voorbehoud dat er een positief advies van de klankbordgroep ligt. De klankbordgroep geeft in haar advies (zie: bijlage 1 – bijlage 5 van de toelichting) aan in te kunnen stemmen realisatie van 300 plaatsen in een keer.

Het plan maakt een tweede huisvestingslocatie categorie 3 (maximaal 300 arbeidsmigranten) in het glastuinbouwgebied van Luttelgeest-Marknesse mogelijk. De beleidsregel staat in dit gebied maximaal twee van deze locaties toe.

Op 3 oktober 2018 hebben wij van aanvragers een eerste concept van het bestemmingsplan ontvangen. Op 28 november 2018 zijn de stukken voor vooroverleg opgestuurd naar provincie en waterschap. Op 8 januari 2019 is in het kader van het vooroverleg een reactie van het waterschap Zuiderzeeland ontvangen. Van de provincie Flevoland is op 14 januari 2019 een reactie ontvangen. De reacties zijn als bijlage opgenomen en worden besproken in paragraaf 6.1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze reacties is het conceptbestemmingsplan op verschillende punten aangepast

Op 26 maart 2019 heeft ons college ingestemd met de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Hierna heeft het plan vanaf 4 april 2019 zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. In deze periode is een zienswijze ontvangen.

Inleiding

1. In de zienswijzennota wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met de ingediende zienswijze

In bijlage 1 wordt ingegaan op de ingediende zienswijze. De zienswijze heeft geleid tot een aantal aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zowel in de toelichting als in de regels. Omdat een gedeelte van de aanpassingen de regels betreft is er sprake van gewijzigde vaststelling.

2 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (zie: bijlage 2) waarin een goede ruimtelijke ordening in voldoende mate wordt aangetoond.

2.1 Een singel tussen de Oosterringweg en het plangebied zorgt voor de landschappelijke inpassing.

Dit is geborgd met een voorwaardelijke verplichting.

2.2 De klankbordgroep heeft in een op hoofdlijnen positief advies uitgebracht.

Wel zijn er nog enkele vraagtekens met betrekking tot verkeersafwikkeling, leefbaarheid, riolering, communicatie, planschade en geluid. Initiatiefnemers hebben in een notitie gereageerd op het advies van de klankbordgroep. Deze notitie is opgenomen in bijlage 6 van de toelichting van het bestemmingsplan. Voor de aspecten 'fijnstof' en 'wegverkeerslawaaï' zijn aanvullende memo's opgesteld. Waar nodig is het conceptbestemmingsplan naar aanleiding van deze input aangepast. Na de ter inzage legging van het ontwerpplan is gebleken dat er vanuit de klankbordgroep geen zienswijzen binnen zijn gekomen in relatie tot de toepassing van de beleidsregel. De zienswijze die wel is ingediend is op persoonlijke titel en ziet met name op de verwachte overlast op een specifiek perceel.

2.3 Er is een zorgvuldige belangenafweging gemaakt.

In de toelichting van het bestemmingsplan (gelezen in combinatie met de zienswijzennota) is aan de hand van milieuzonering voldoende aangetoond dat op het perceel van de indienst van de zienswijze sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn van mening dat er weliswaar sprake is van enige aantasting van het goede woon- en leefklimaat maar dat deze aantasting niet onevenredig is.

Hierachter ligt de afweging die raad eerder gemaakt heeft om met het oog op de huisvestingsproblematiek ruimte te bieden aan huisvestingslocaties binnen het glastuinbouwgebied. Dit betekent hoe dan ook dat er bewoners van dit gebied geconfronteerd zullen worden met de ruimtelijke uitstraling (bijvoorbeeld verkeersbewegingen) van de nieuwe huisvestingslocaties. In voorliggend geval is er door

aanvragers naar aanleiding de reacties op een bewonersavond gekozen om de huisvestingslocatie te verplaatsen van de oorspronkelijke locatie achter Oosterringweg 10-II naar de locatie achter het perceel van indienster.

Dit betekent overigens niet dat indienster geheel gevrijwaard blijft van de ruimtelijke gevolgen van de ontwikkeling. Het belang van de huisvestingsopgave en het beperken van de ruimtelijke uitstraling op de Baarloseweg (meerdere woningen) is echter zwaarder gewogen dan de mogelijke invloed van het plan op het woon- en leefgenot van indienster. Wat betreft eventuele waardedaling van de woning kan aanspraak gemaakt worden op de wettelijke mogelijkheden voor tegemoetkoming in de planschade.

2.4 Er is een overeenkomst gesloten over onder andere planschade, afvalwater en beheer.

Om de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen wordt met aanvrager een anterieure overeenkomst gesloten. In de overeenkomst is opgenomen dat indien een IBA/helofytenfilter niet volstaat initiatiefnemer voor eigen rekening en risico een reguliere riolering realiseert. Ook wordt een bedrag aan ambtelijke (begeleidings)kosten in rekening gebracht. Ook is in de overeenkomst geregeld dat eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemers komt. Los van de overeenkomst zijn de legeskosten voor de bestemmingsplanprocedure in rekening gebracht.

In de beleidsregel zijn verschillende beheervoorwaarden opgenomen voor het huisvesten van arbeidsmigranten. De voorwaarden zien op de volgende aspecten:

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

Een groot deel van deze voorwaarden kunnen niet in het bestemmingsplan vastgelegd worden omdat ze niet ruimtelijk relevant zijn. In voorliggende geval zijn deze voorwaarden in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

3. Het bestemmingsplan moet in elektronische vorm samen met de ondergrond vastgesteld worden

Het nieuwe bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichtingen die op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelden. Dit betekent onder andere dat het plan conform de verplichte standaarden is opgesteld. Het plan zal worden aangeboden op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Iedere versie van een plan heeft daarbij een uniek planidentificatienummer. Voor het onderhavige bestemmingsplan is dit NL.IMR0.0171.BP00639-VS01. Conform 1.2.4 van de Bro moet in het vaststellingsbesluit ook vastgelegd worden welke ondergrond is gebruikt; voor dit plan is dat BGT, november 2018.

4. Het verhaal van eventuele kosten is anderszins verzekerd

Conform artikel 3.1.6 van het Bro geeft de toelichting inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan. Ingevolge het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij een besluit tot vaststelling kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. De kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen van het bestemmingsplan en eventuele omgevingsvergunningen, worden door middel van leges gedekt. Tevens is er met de aanvrager een anterieure overeenkomst gesloten (zie: argument 2). Omdat het kostenverhaal voor het onderhavige bestemmingsplan al

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 augustus 2019, no. 19.0001386;

gelet op artikelen 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

1. In te stemmen met de 'Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Glastuinbouw Luttelgeest / Marknesse, Huisvestingslocatie Nieuwlandseweg'';
2. Het bestemmingsplan 'Glastuinbouw Luttelgeest / Marknesse, Huisvestingslocatie Nieuwlandseweg', overeenkomstig het gestelde onder 1. gewijzigd vast te stellen;
3. Het plan met planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00639-VS01 vast te stellen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond BGT november 2018;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 september 2019.

De griffier, de voorzitter,