

GEMEENTE ZEEWOLDE

BESTEMMINGSPLAN

DE BOSRUITER

Opdrachtnummer : 07.15
Auteurs : mRO
Datum : januari 2013
Versie : versie 7
Vastgesteld d.d. : 13 december 2012
Inhoud : Toelichting
Planregels
Analoge verbeelding

De Bosruiter.

Vastgesteld 13 december 2012

4. TOEKOMSTIGE SITUATIE

4.1 Inleiding en achtergrond

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt beoogd om de ontwikkeling van huisvesting van tijdelijke werknemers te realiseren op het terrein van de voormalige camping 'De Bosruiter' aan de Bosruiterweg 16 te Zeewolde. Deze ontwikkeling komt voort uit een dringende maatschappelijke behoefte die al geruime tijd bestaat.

De laatste jaren kent Nederland een forse instroom van tijdelijke werknemers, met name uit de Midden- en Oost-Europese EU-lidstaten. Daarom is in opdracht van de Ministeries van VROM en SWZ al in 2005 een onderzoek uitgevoerd naar de aard en omvang van de huisvestingsproblematiek rond tijdelijke werknemers uit het buitenland.

Van de gemeenten die aan dat onderzoek deelnamen gaf ruim de helft aan dat er in hun gemeente tijdelijke werknemers uit het buitenland werkzaam of woonachtig zijn. Tweederde had te maken met huisvestingsproblemen in de vorm van een tekort aan passende huisvesting en gebrekkige en ondeugdelijke huisvesting werden als de grootste problemen gezien.

In de agrarische sector is een deel van de problematiek seizoensgebonden, maar voor de glastuinbouw geldt dat de huisvestingsproblemen zich gedurende een heel jaar voordoen. Dit laatste geldt eveneens voor de industrie, de bouw, de horeca en andere branches waar sprake is van inzet van tijdelijke werknemers uit het buitenland.

De huisvesting vindt zowel in de grote steden plaats als in rurale gemeenten en in zowel de woonkernen als de buitengebieden. In de rurale gemeenten en buitengebieden vindt voornamelijk huisvesting op campings, bungalowparken, op het erf van boerderijen en bijgebouwen van bedrijven plaats.

De werkgevers zijn belangrijke aanbieders van huisvesting voor tijdelijke werknemers. Dit is vaak op het bedrijventerrein zelf, maar ook door het opkopen van enkele woningen binnen een woonkern. Verder zijn er nog andere aanbieders actief, zoals ondernemers van campings en recreatieparken. Bij ongeveer een kwart van de gemeenten was in 2005 er sprake van malafide verhuurders of uitzendorganisaties die de huisvesting verzorgen. De problematiek is sinds 2005 alleen maar gegroeid.

Door een tekort aan passende huisvesting worden er door werkgevers allerlei noodmaatregelen genomen of (semi)-illegale oplossingen bedacht om huisvesting aan tijdelijke werknemers aan te bieden. Daarnaast zijn er verhuurders en aanbieders actief die ondeugdelijke huisvesting aanbieden. Dit kan leiden tot ongewenste situaties en overlast voor de seizoensarbeiders zelf, omwonenden en werkgevers.

Dat heeft tot gevolg gehad dat in de afgelopen jaren op alle niveaus beleid is ontwikkeld om tot een verbetering van de situatie te komen. Naast intensivering van toezicht en handhaving en het aanpassen van regelgeving is een belangrijk deel van dat beleid gericht op het verhogen van het aanbod van passende huisvesting.

Het ontwikkelen van tijdelijke huisvesting op de voormalige camping De Bosruiter sluit aan op het beleid om tot verhoging van het plaatselijk aanbod van passende huisvesting te komen. Onderstaand wordt ingegaan op hoe deze ontwikkeling vormgegeven wordt. Aan de orde komen onder meer de voorziene inrichting en bebouwing op het terrein, de door de gemeente gestelde voorwaarden, het beheer, de landschappelijke inpassing en verkeer en parkeren.

4.2 Toekomstige inrichting

De huisvesting voor tijdelijke seizoensarbeiders zal worden gesitueerd op het zuidwestelijke deel van het terrein van de voormalige camping. Dit heeft een omvang van circa 5 ha. Dit is het terreindeel dat in het verleden daadwerkelijk gebruikt is als camping en daartoe geschikt is gemaakt, onder meer door de aanleg van ontsluitingswegen en -paden. Deze ontsluitingsstructuur zal voor de nieuwe ontwikkelingen weer benut worden. Het terreindeel dat niet zal worden ingezet ten behoeve van de ontwikkelingen, zal een agrarische bestemming krijgen.

Gebouwen

Ten behoeve van de huisvesting zullen op het terrein vijftien nieuwe logiesgebouwen worden gebouwd. Twaalf logiesgebouwen bestaan uit acht 'logieseenheden' en drie gebouwen bestaan uit zes 'logieseenheden'. In totaal worden daardoor 114 logieseenheden gerealiseerd. Een logieseenheid is een eenheid voor meerdere personen die ruimtes delen. Een eenheid bestaat uit een woonvertrek met open keuken, 5 slaapvertrekken, hal, toiletruimte en badruimte.

De vijftien geplande logiesgebouwen kunnen voorzien in de huisvestingsbehoefte van maximaal 600 personen. Per persoon is binnen de gebouwen 13,5 m² vloeroppervlakte beschikbaar. De logiesgebouwen zullen worden gecertificeerd door de Stichting Keurmerk Internationale Arbeidsbemiddeling (SKIA). Arbeidsmigranten mogen alleen tijdelijk gehuisvest worden in de gebouwen. Het gaat immers om tijdelijk verblijf van personen die elders hun hoofdverblijf hebben (logies).

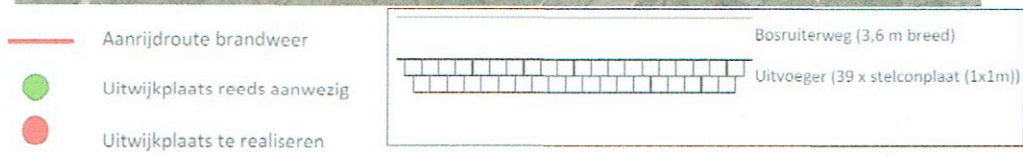
De logiesgebouwen worden ten noorden en ten zuiden van de bestaande ontsluitingsweg gesitueerd. De gebouwen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Deze hoogte wordt passend geacht bij de omgeving, omdat het terrein omgeven wordt door hoge bomen en de bebouwing door de beperkte hoogte niet boven de bomen uit zal komen, waardoor deze niet zichtbaar zal zijn vanuit de omgeving. Doordat de bebouwing alleen in het zuidwestelijke deel van het voormalige campingterrein wordt gerealiseerd, wordt de bebouwing zoveel mogelijk compact gehouden en geconcentreerd.

toegankelijkheid van landbouwverkeer en brandweer wordt aanbevolen om maximaal om de 300 meter en bij voorkeur om de 200 meter een inhaal mogelijkheid te creëren.

Om de mogelijkheid te creëren dat een auto een vrachtauto kan inhalen is een wegbreedte nodig van minimaal 5.50 meter (op basis van ASVV, stilstaand voertuig en een rijdend voertuig) en idealiter een uitwijkvak van 20 meter lang (in verband met een mogelijke vrachtwagen of landbouwvoertuig). De huidige wegbreedte is 3.6 meter, waardoor het vak (bij een benodigde wegbreedte van 5.5 meter) 1.90 meter diep dient te zijn.

Op basis van deze gegevens heeft de gemeente besloten om het aantal uitwijkplaatsen langs de Bosruiterweg te vergroten. Daartoe zullen aan de zuidzijde van de weg tussen het plangebied en het bedrijventerrein Trekkersveld 4 extra uitwijkplaatsen worden aangelegd. Deze zullen bestaan uit 39 stelconplaten. De maximale afstand tussen de uitwijkplaatsen is 250 meter. De uitwijkplaatsen worden aangelegd over de lengte van 20 meter en zijn 2 meter diep. Hiermee ontstaat met de breedte van de Bosruiterweg van 3,6 meter ter plaatse van de uitwijkplaatsen een totale wegbreedte van 5,6 meter. Dit betekent dat voldaan wordt aan de minimaal vereiste wegbreedte van 5,5 meter. Er is dan voldoende ruimte om ongehinderd doorgang te verlenen aan hulpverleningsvoertuigen en landbouwverkeer. De uitwijkplaatsen zullen zo goed mogelijk zichtbaar worden gemaakt. De ligging van de uitwijkplaatsen en de afstanden tussen de uitwijkplaatsen worden weergegeven in de bijgaande afbeelding. Ten behoeve van de veiligheid zal ook verlichting langs de Bosruiterweg worden aangebracht.

In het onderzoek van DHV wordt geconcludeerd dat met deze nieuwe inrichting (met uitwijkplaatsen om de 250 meter) de toekomstige hoeveelheid verkeer (1.600 motorvoertuigen per etmaal) op een verkeersveilige wijze afgewikkeld kan worden.



Uitwijkplaatsen langs de Bosruiterweg

Benodigd aantal parkeerplaatsen

Op grond van het aantal kamers (570, 5 per logieseheid * 114 eenheden) zijn er 228 plaatsen nodig. Hierbij is uitgegaan van de parkeernorm van kamerverhuur die 0,4 parkeerplaatsen per kamer is (zie ook paragraaf 2.2). Deze norm ligt hoger dan de landelijke gemiddelden voor migrantenhuysvesting. In verband met de maximale bezetting (600 personen, op 30 kamers twee personen) worden minimaal 240 parkeerplaatsen nodig geacht. Dit komt ook overeen met een autobezetting van 2,5 personen, die in het onderzoek van DHV wordt gehanteerd.

De parkeerbehoefte die de huysvesting met zich meebrengt zal worden opgevangen op het terrein zelf. Hiertoe worden tussen de logiesgebouwen kleine parkeerterreintjes aangelegd. Daarnaast wordt voorzien in één groot parkeerterrein, nabij de centrale voorzieningen. Voorts kan het bestaande parkeerterrein aan de toegangsweg worden ingezet voor het opvangen van de parkeerbehoefte.

Op het terrein worden 198 parkeerplaatsen aangelegd en op het bestaande parkeerterrein langs de toegangsweg kan de resterende behoefte van 42 parkeerplaatsen opgevangen worden (hier zijn 44 plaatsen aanwezig). Derhalve wordt er voorzien in voldoende parkeergelegenheid en worden er geen parkeerproblemen verwacht.

Conclusies en aanbevelingen verkeersonderzoek

Geconcludeerd kan worden dat als gevolg van de voorzieningen voor seizoensarbeiders:

- De maximaal te verwachten hoeveelheid verkeer in de toekomst lager is dan de maximale te verwachten hoeveelheid verkeer in de huidige situatie (gezien de bestemmingen rondom de Bosruiterweg).
- De Bosruiterweg op basis van de toekomstige inrichting het verkeer op een verkeersveilige wijze kan afwikkelen.
- De hoeveelheid parkeerplaatsen welke gepland zijn op het terrein "De Bosruiter" voldoende is om de toekomstige vraag op te vangen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat uitgegaan is van een maximaal gebruik van zowel het terrein "De Bosruiter" als het terrein "Park Horsterwold". Daarnaast is bij de inschatting van het doorgaand verkeer uitgegaan van een maximale hoeveelheid. Om deze redenen kan gesteld worden dat de berekende hoeveelheid verkeer uitgaat van een "worst-case" scenario met betrekking tot de verkeersstromen.

Vanuit verkeersveiligheidsoogpunt wordt in het onderzoek de huidige inrichting met inhaalocaties aanbevolen (aangevuld met extra inhaalvakken conform het toekomstig ontwerp).

Quickscan nieuwe normering parkeercijfers en verkeersgeneratie

Begin november 2012 zijn nieuwe verkeersnormen beschikbaar gekomen op het gebied van parkeren en verkeersgeneratie. Naar aanleiding hiervan heeft

DHV² een quickscan uitgevoerd, waarin het verschil tussen de oude- en de nieuwe normen wordt beschouwd. De quickscan is opgenomen in de bijlage. De totaal conclusie van de quickscan is:

- De normen voor de verkeersgeneratie zijn 15% hoger dan in de oude normen. Echter leidt dit niet tot een knelpunt op het gebied van doorstroming of verkeersveiligheid. De hoeveelheid verkeer, kan ook bij een verhoging van 15%, op een verkeersveilige manier afgewikkeld worden.
- De normen voor de parkeerplaatsen bij kamerverhuur zijn hoger. Mogelijk dat er in de toekomst bij maximaal gebruik van de tijdelijke huisvesting extra parkeerplaatsen aangelegd dienen te worden. De verwachting is echter dat het aantal bezoekers bij deze logies zeer beperkt is (en dat de norm daardoor sterk lager zal uitvallen).

Daarnaast dient vermeld te worden dat in het verkeersonderzoek is uitgegaan van een 'worst-case' scenario en dat in alle uitgangspunten uitgegaan is van een maximum gebruik. Gesteld kan worden, op basis van bovenstaande conclusies, dat het toepassen van de nieuwe normering niet leidt tot andere conclusies.

Geadviseerd wordt om in eerste instantie geen extra parkeerplaatsen aan te leggen bij de tijdelijke huisvesting. Indien onverhoopt een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat zal dit niet direct leiden tot parkeeroverlast aangezien de meest dichtbijgelegen voorziening ("Park Horsterwold") op meer dan 400 meter (maximale loopafstand parkeerplek) ligt (namelijk 800 meter verder). Indien er op deze locatie een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat is er de (fysieke) mogelijkheid om het aantal parkeerplaatsen uit te breiden (binnen de geplande bestemming). Dit is planologisch mogelijk.

Geluidsonderzoek

Om te bezien of er als gevolg van de verkeersbewegingen van de te realiseren tijdelijke huisvesting een toename is van de geluidsbelasting op de recreatiewoningen in het 'Park Horsterwold' en om af te kunnen wegen of deze eventuele toename van geluidsbelasting aanvaardbaar is, is door Alcedo³ bv akoestisch onderzoek verricht naar de optredende geluidsbelastingen bij de recreatiewoningen. De onderzoeksrapportage is opgenomen in de bijlage. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Bosruiterweg in de huidige situatie (conform de door DHV berekende huidige verkeersstromen, zie boven) en de toekomstige situatie (conform de door DHV berekende toekomstige verkeersstromen, zie boven). De gemeente heeft besloten om de maximum snelheid op de Bosruiterweg tussen de rotonde met de Spiekweg en de ingang van het terrein 'De Bosruiter' te wijzigen naar 60 km/uur. Daarom is in de berekeningen uitgegaan van deze snelheid. In de berekeningen is tevens rekening gehouden met de realisatie van een nieuwe brug over de Groenewoudse Tocht. Deze is inmiddels vergund en staat los van de realisatie van de huisvesting voor tijdelijke werknemers.

² DHV, 'Quickscan nieuwe normering parkeercijfers en verkeersgeneratie', kenmerk MO-AF20120751, 9 november 2012

³ Alcedo bv, 'Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten aan de Bosruiterweg te Zeewolde - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai', 31 oktober 2012

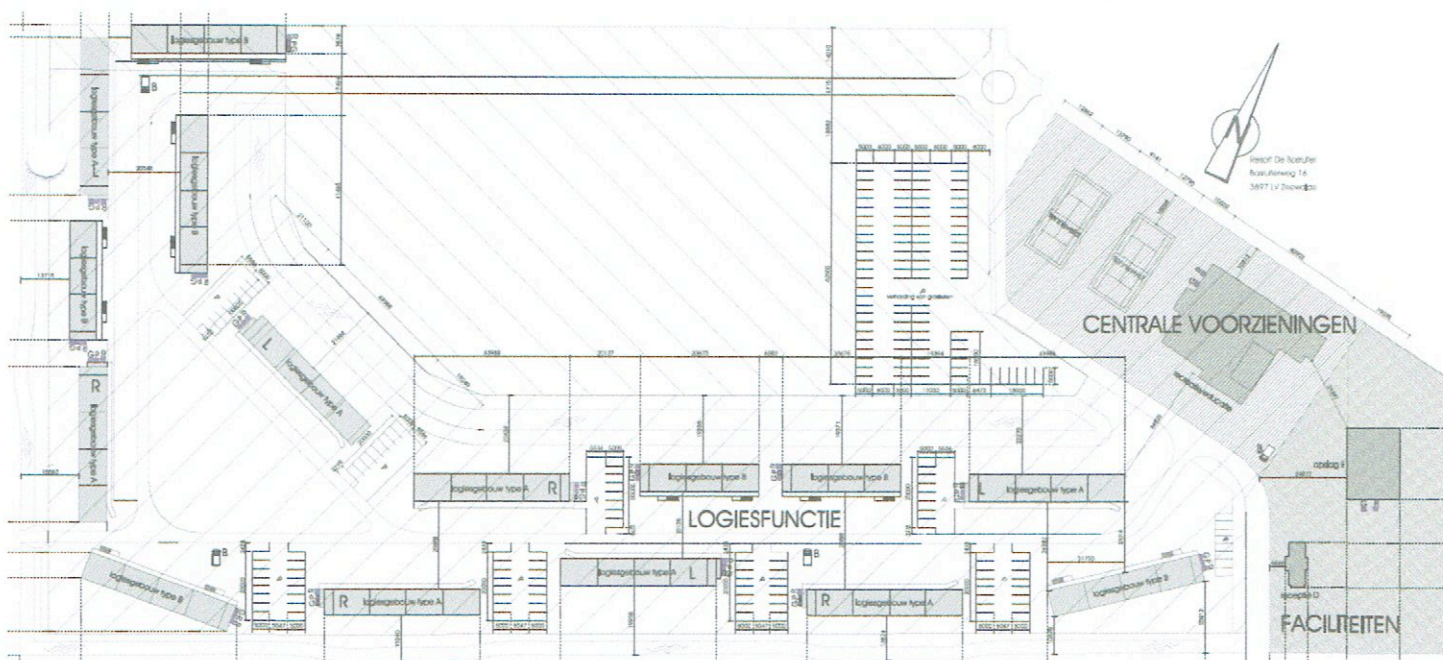
Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting in de toekomstige situatie ten opzichte van de huidige situatie met 1,6 tot 1,9 dB toeneemt. Dit is aan te merken als een geringe toename, temeer omdat het hier geen geluidsgevoelige bestemmingen betreft, maar recreatiewoningen. Uit de berekeningen blijkt dat bij slechts één recreatiewoning een geluidsbelasting optreedt die hoger is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor reguliere woningen. De geluidsbelasting bedraagt bij die recreatiewoning 49 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is dus zeer gering en de geluidsbelasting ligt ruim onder de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Daarmee is deze overschrijding aanvaardbaar. De geluidsbelasting van de overige recreatiewoningen liggen ver onder de voorkeursgrenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat het leefklimaat voor de recreanten op het park Horsterwold gezins in het geding is.

Groen- en waterstructuur en landschappelijke inpassing

Het terrein is vrijwel geheel omgeven door bospercelen van het Vaartbos. Het terrein ligt bovendien op grote afstand van de Bosruiterweg. Hierdoor is alleen de entree van het terrein vanaf de openbare weg zichtbaar. Dit heeft tot gevolg dat het terrein een uitstekende landschappelijke inpassing kent.

Direct rondom de gebouwen blijft net als nu groen in de vorm van grasvelden aanwezig. Doordat direct rondom de gebouwen veel groen aanwezig is, is het bebouwingspercentage relatief laag. Dit komt ten goede aan de uitstraling van het terrein.

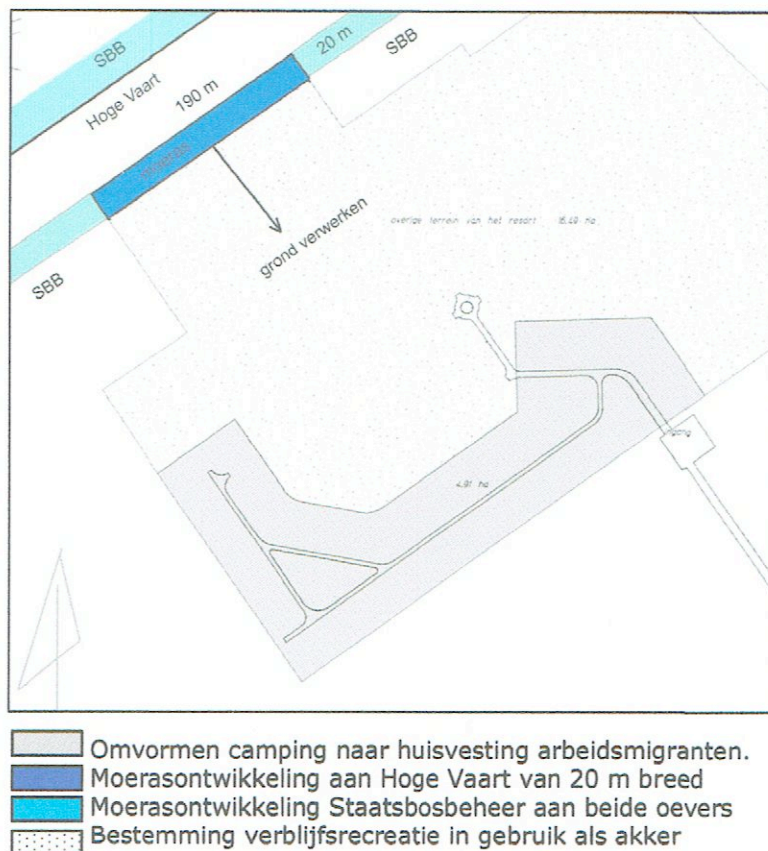
De bestaande waterstructuur zal worden gehandhaafd. Het huidige concentrische slotenpatroon zal dus ongewijzigd blijven bestaan, evenals de waterlopen die aan een aantal zijden van het terrein aanwezig zijn.



Inrichtingsplan huisvesting tijdelijke werknemers (bron: J. de Ruiter Holding bv)

Natuurontwikkeling

Tegelijkertijd met de ontwikkeling van de huisvesting zal ook de natuurlijke structuur worden versterkt. Het terrein ligt aan de Hoge Vaart. De provincie Flevoland, het waterschap en Staatsbosbeheer gaan deze vaart inrichten om te voldoen aan de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Hiervoor zal aan beide oevers een strook van 20 meter breed worden ingericht ten behoeve van moerasontwikkeling. Staatsbosbeheer beschikt daarvoor reeds over alle benodigde gronden langs de Hoge Vaart, met uitzondering van de strook die behoort tot het voormalige campingterrein. Met de initiatiefnemer van de huisvesting is overeen gekomen dat hij deze strook van 20 meter breed zal inzetten voor het KRW project en deze strook zal inrichten (en onderhouden) als moeraszone. Hierdoor ontstaat een aaneengesloten moerasstrook van 20 meter aan beide zijden van de Hoge Vaart. Dit heeft een positief effect op de natuur in de omgeving.







Zoon, bureau voor ecologie, heeft de moerasontwikkeling ter plaatse van het voormalige campingterrein in overleg met Staatsbosbeheer nader uitgewerkt⁴. De rapportage hiervan is opgenomen in de bijlage. Onderstaand is een dwarsprofiel opgenomen van de moerasontwikkeling en een impressie van de

⁴ Zoon, bureau voor ecologie, 'Moerasontwikkeling langs Hoge Vaart - terrein Bosruiterweg 16 Zeewolde', 19 januari 2012

Natuurontwikkeling

Tegelijkertijd met de ontwikkeling van de huisvesting zal ook de natuurlijke structuur worden versterkt. Het terrein ligt aan de Hoge Vaart. De provincie Flevoland, het waterschap en Staatsbosbeheer gaan deze vaart inrichten om te voldoen aan de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Hiervoor zal aan beide oevers een strook van 20 meter breed worden ingericht ten behoeve van moerasontwikkeling. Staatsbosbeheer beschikt daarvoor reeds over alle benodigde gronden langs de Hoge Vaart, met uitzondering van de strook die behoort tot het voormalige campingterrein. Met de initiatiefnemer van de huisvesting is overeen gekomen dat hij deze strook van 20 meter breed zal inzetten voor het KRW project en deze strook zal inrichten (en onderhouden) als moeraszone. Hierdoor ontstaat een aaneengesloten moerasstrook van 20 meter aan beide zijden van de Hoge Vaart. Dit heeft een positief effect op de natuur in de omgeving.



-  Omvormen camping naar huisvesting arbeidsmigranten.
-  Moerasontwikkeling aan Hoge Vaart van 20 m breed
-  Moerasontwikkeling Staatsbosbeheer aan beide oevers
-  Bestemming verblijfsrecreatie in gebruik als akker

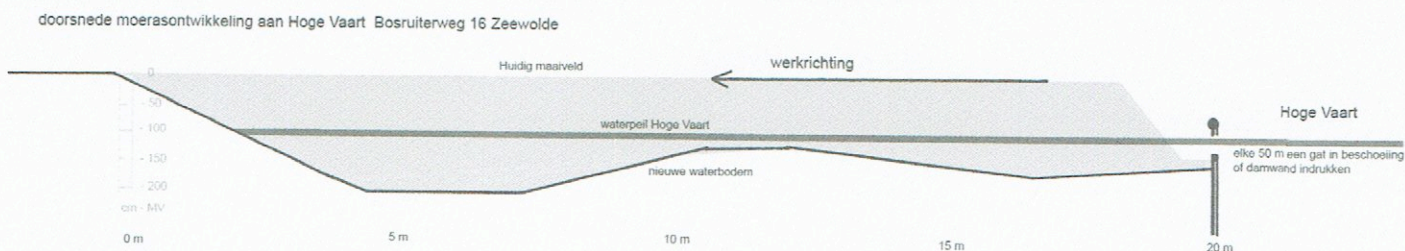
Zoon, bureau voor ecologie, heeft de moerasontwikkeling ter plaatse van het voormalige campingterrein in overleg met Staatsbosbeheer nader uitgewerkt⁴. De rapportage hiervan is opgenomen in de bijlage. Onderstaand is een dwarsprofiel opgenomen van de moerasontwikkeling en een impressie van de

⁴ Zoon, bureau voor ecologie, 'Moerasontwikkeling langs Hoge Vaart - terrein Bosruiterweg 16 Zeewolde', 19 januari 2012

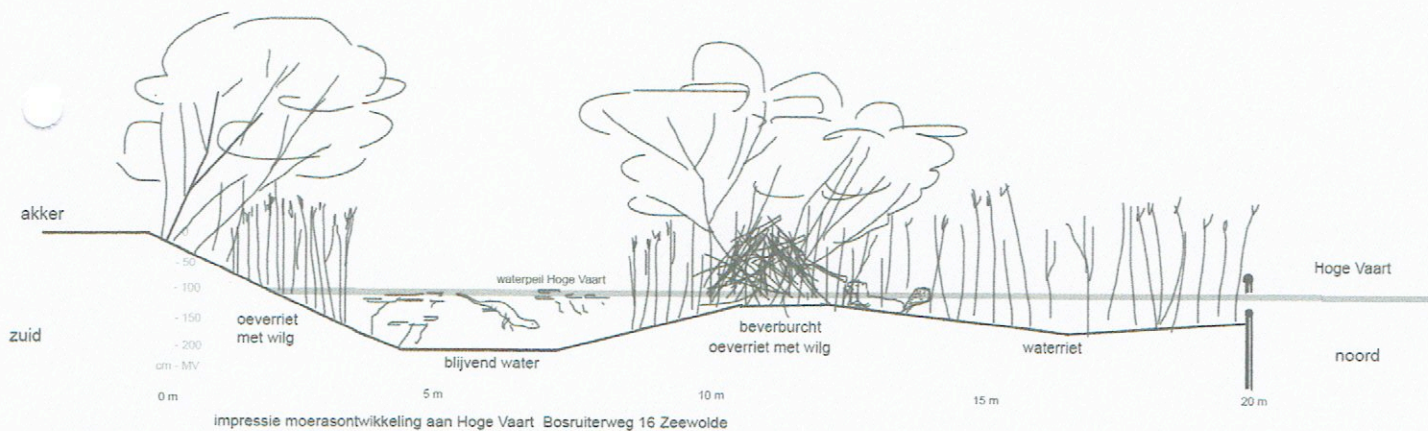
mogelijke toekomstige levensgemeenschappen in de moeraszone. Er zal leefruimte ontstaan voor wilgen, riet, waterplanten, otters en bevers.

De grond die uitgegraven wordt voor de moerasontwikkeling zal verwerkt moeten worden op het eigen terrein. In de beschoeiing langs de Hoge Vaart zullen enkele gaten worden gemaakt, op de waterspiegel en juist daaronder, voor dieren. De waterstrook (0 tot 8 meter vanaf de landzijde) zal een 5 jaarlijks beheer gaan kennen. Beheer van overjarig waterriet (15 tot 20 meter vanaf de landzijde) kan in vorstperioden geschieden. De zone zal ten behoeve van de natuurontwikkeling niet toegankelijk worden voor mensen.

Om de totstandkoming en instandhouding van de moeraszone te waarborgen is een overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer van de huisvesting en de gemeente. Daarnaast is hiervoor een gebruiksvoorwaarde in de regels opgenomen. Deze voorwaarde houdt in dat het gebruik van de logiesgebouwen en centrale voorzieningen alleen is toegestaan als de moeraszone wordt aangelegd en in stand wordt gehouden. Hierdoor is de realisatie en handhaving van deze zone ook via het bestemmingsplan zeker gesteld.



Technisch dwarsprofiel moerasontwikkeling (bron: Zoon, buro voor ecologie)



Impressie van mogelijke toekomstige levensgemeenschappen in de moeraszone (bron: Zoon, buro voor ecologie)

Beheer

Na realisatie van de huisvesting zal het complex beheerd worden door de initiatiefnemer. Dit betekent dat er sprake is van direct en dagelijks toezicht door een beheerder op het terrein. De beheerder van het complex is niet

alleen voor de belangen van de verhuurder aanwezig, maar fungeert tevens als eerste aanspreekpunt voor de huurders. Tevens houdt de beheerder de 'openbare orde' op het park in het oog en zal daarbij zo nodig maatregelen treffen. De gemeente heeft een convenant afgesloten om afspraken vast te leggen over het beheer en toezicht, zowel ten aanzien van fysieke als sociale aspecten.

Resterende deel plangebied

Een aanzienlijk deel van het plangebied zal niet worden aangewend voor de huisvesting van de tijdelijke werknemers. Dit deel zal een agrarische bestemming krijgen, zonder bouw mogelijkheden. Dit is conform het bestaande gebruik van de gronden. Dit betekent dat de geldende bestemming als natuurkampeerterrein vervalt en het niet langer mogelijk is de gronden voor deze functie te gebruiken.

4.3 Vertaling in bestemmingsplan

Voor de inrichting van het plangebied, worden in het bestemmingsplan vier bestemmingen opgenomen: 'Agrarisch', 'Gemengd', 'Natuur' en 'Verkeer-2'.

De bestemming 'Gemengd' is gegeven aan het deel van het terrein dat zal worden ingezet voor de huisvesting van de tijdelijke werknemers. Voor de bouw van de logiesgebouwen en de gebouwen met centrale voorzieningen zijn bouwvlakken opgenomen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen deze bouwvlakken worden gebouwd. Hierdoor ligt de positie van de gebouwen in grote lijnen vast en kan de inrichting van het terrein qua bebouwing niet zonder meer wijzigen. Buiten het bouwvlak mogen onder voorwaarden wel bouwwerken geen, gebouwen zijnde worden opgericht. Binnen de bestemming 'Gemengd' kunnen niet alleen de logiesgebouwen en gebouwen voor centrale voorzieningen worden gerealiseerd, maar ook bijbehorende voorzieningen, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, sportvelden, groenvoorzieningen en water.

De bestemming 'Agrarisch' is gebruikt voor het terreindeel dat niet zal worden aangewend voor de huisvesting. Hierdoor kan het agrarische gebruik, dat nu al plaatsvindt op deze gronden, worden voortgezet. Op deze gronden zijn geen bouw mogelijkheden, behoudens zeer kleinschalige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De strook grond langs de Hoge Vaart die zal worden ingericht als moeraszone, heeft de bestemming 'Natuur'. Deze bestemming maakt de inrichting en handhaving als moeraszone mogelijk. Om de natuurwaarden te beschermen is aan deze bestemming een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden. Alleen als de natuurlijke waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast, mogen bepaalde werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.

De toegangsweg naar de huisvesting en de agrarische gronden en de direct omliggende gronden zijn bestemd als 'Verkeer-2'. Hier zijn onder meer wegen, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen mogelijk. Deze

Er dient gemitigeerd te worden door bij de uitvoering en het toekomstige gebruik de aanwezige rietsloten te sparen. Er worden dan geen beschermde natuurwaarden bedreigd. Compensatie is niet nodig.

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect gebiedsbescherming geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Bij de ontwikkeling van de huisvesting zal ook natuurontwikkeling plaatsvinden in de vorm van een moeraszone langs de Hoge Vaart. De ontwikkeling van deze zone heeft een positief effect op de natuur in de omgeving. Voor een nadere beschrijving van de moeraszone wordt verwezen naar paragraaf 4.2. De moerasontwikkeling is ook door Zoon, bureau voor ecologie, uitgewerkt in een aparte rapportage⁷. Deze is in de bijlage opgenomen.

Toets in het kader van soortbescherming

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet (FFW). De FFW bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij elk plan dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten. De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ('vrijstellingenbesluit') kent drie verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten:

- | | |
|-------------|---|
| Categorie 1 | algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2). |
| Categorie 2 | soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. |
| Categorie 3 | zeldzame soorten, Habitatrictlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria: én - er sprake is van een in de wet genoemd belang én - er geen alternatieven zijn én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort |

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van ELI.

⁷ Zoon, bureau voor ecologie, 'Moerasontwikkeling langs Hoge Vaart - terrein Bosruiterweg 16 Zeewolde', 19 januari 2012

Artikel 1 en 2:

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP 2008, de NIROV-uitgaven: "Op dezelfde (digitale) leest" en de standaardregels van de gemeente Zeewolde.

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is toegekend aan de gronden die niet worden gebruikt voor de huisvesting van de tijdelijke werknemers, maar die wel tot het voormalige kampeerterrein behoren. Hier vindt momenteel al agrarisch gebruik plaats. Dat kan met deze bestemming worden voortgezet. Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 3 meter toegestaan.

Artikel 4 Gemengd

Deze bestemming is gebruikt om de logiesgebouwen met centrale voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten, op maat te bestemmen. Het terrein en de gebouwen dient bedrijfsmatig te worden geëxploiteerd, om permanente bewoning te voorkomen. Ook zijn binnen deze bestemming daarbij behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speel- en sportvoorzieningen, water en nutsvoorzieningen toegestaan. Voorts zijn (ontsluitings)wegen en paden mogelijk. Dit kunnen zowel (ontsluitings)wegen en paden zijn ten dienste van de bestemming Gemengd als ten behoeve van de aangrenzende bestemming Agrarisch.

Gebouwen voor logies toegestaan zijn toegestaan en gebouwen voor centrale voorzieningen ten behoeve van de logies. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 8,5 meter. Hierdoor zijn gebouwen van maximaal 2 bouwlagen met een flauwe kap mogelijk.

De gebouwen ten behoeve van de centrale voorzieningen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - centrale voorziening'. Daarbij gaat het om een winkeltje, receptie, kantoren, leslokalen, wasruimte, stilteruimte, fitnessruimte, recreatieruimte en opslag. Voor alle centrale voorzieningen geldt dat ze overwegend gericht moeten zijn op de arbeidsmigranten op het terrein en niet overwegend op mensen 'van buiten' het terrein. De centrale voorzieningen worden immers opgericht ten behoeve van de logiesgebouwen. Zo is een winkeltje met een maximale oppervlakte van 350 m² wel mogelijk, maar is een 'grote supermarkt', overwegend gericht op klanten/bezoekers 'van buiten' (het terrein voor logies) niet toegestaan. Ook een kantine/recreatieruimte ten behoeve van de logies is toegestaan, maar ook hiervoor geldt dat geen horeca is toegestaan die overwegend is gericht op klanten/bezoekers 'van buiten'. Ook voor de lesruimte geldt dat het moet gaan om lesruimte ten behoeve van de logies. Niet toegestaan is lesruimte overwegend ten behoeve van cursisten/scholieren 'van buiten'.

In de regels is vastgelegd dat de logiesgebouwen zo moeten worden ingericht dat in alle logiesgebouwen gezamenlijk maximaal 600 personen voor tijdelijke

logies kunnen worden ondergebracht, en dat er per logé tenminste 10 m² vloeroppervlakte beschikbaar moet zijn. Dit om de (brand)veiligheid en de kwaliteit van de huisvesting te waarborgen.

Het parkeren ten behoeve van de logies en centrale voorzieningen dient op eigen terrein te worden opgelost. De agrarische gronden mogen niet worden gebruikt voor parkeren ten behoeve van de logies en centrale voorzieningen.

Moerasontwikkeling

In de gebruiksregels van de bestemming 'Gemengd' zijn voorwaarden opgenomen om de totstandkoming en handhaving van de moeraszone langs de Hoge Vaart zeker te stellen. Het gebruik van de logiesgebouwen en centrale voorzieningen is daartoe uitsluitend toegestaan als ter plaatse van de bestemming 'Natuur' wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van deze moeraszone. Dit betekent dat er sprake is van strijdig gebruik als de logiesgebouwen en centrale voorzieningen gebruikt worden terwijl er geen moeraszone is gerealiseerd. Ook ontstaat er strijdig gebruik op het moment dat de moeraszone ongedaan wordt gemaakt, terwijl het gebruik van de logiesgebouwen en centrale voorzieningen wordt voortgezet. Dit biedt de mogelijkheid om handhavend op te treden tegen de verwijdering van de moerasontwikkeling. De aanleg van de moerasontwikkeling dient te gebeuren conform het 'Technisch dwarsprofiel moerasontwikkeling' dat als bijlage bij de regels is opgenomen.

Artikel 5 Natuur

De strook grond langs de Hoge Vaart die zal worden ingericht als moeraszone is opgenomen in de bestemming 'Natuur'. Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist voor diverse werken en werkzaamheden, ter bescherming van de natuurwaarden. Werken en werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden om de gronden in te richten als moeraszone zijn uitgezonderd van de vergunningplicht.

Artikel 6 Verkeer-2

Deze bestemming is toegepast voor de toegangsweg in het plangebied naar de huisvesting en de agrarische gronden. Deze heeft niet alleen een verkeersfunctie, maar ook een verblijfsfunctie. Ook de direct omliggende gronden hebben deze bestemming gekregen. Binnen deze bestemming zijn onder meer wegen, paden, parkeer- en groenvoorzieningen mogelijk.

Artikel 7 Waarde – Archeologie

Deze dubbelbestemming is gebruikt ter bescherming van terreinen die volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart een gematigde archeologische verwachting hebben (archeologisch waardevol gebied 4). Bouwplannen en grondbewerkingen met een omvang van meer dan 1,5 ha en een diepte van meer dan 80 centimeter kunnen alleen worden gerealiseerd als eerst een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling

In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

In het kader van de procedure van een verzoek tot toepassing van het experimentenkader moeten Provinciale Staten worden geraadpleegd. Om die reden zal de overgelegde Visie voor Provinciale Staten ter inzage worden gelegd.

Op het ontwerp bestemmingsplan kan de provincie zonnig om inhoudelijke redenen zienswijzen indienen. Provinciale Staten worden in die fase van de procedure in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Mede aan de hand hiervan zal overwogen worden of daadwerkelijk gebruik gemaakt zal worden van het Wro-instrumentarium.

Indien voorafgaand aan de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan behoefte is aan bestuurlijk overleg, dan verneemt de provincie dat graag.

Reactie gemeente

De gemeente is verheugd dat de provincie het verzoek voor toepassing van het experimentenkader in behandeling wil nemen en neemt voor het overige de reactie ter kennisgeving aan.

Reactie 2

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding het volgende op te merken.

Logies/Logieseenheden/logiesgebouwen

In artikel 3 zijn specifieke gebruiksregels opgenomen die moeten waarborgen dat er geen permanente bewoning plaatsvindt. De wijze waarop dit is opgenomen heeft instemming van de provincie. Er wordt vanuit gegaan dat de gemeente aan de handhaving van dit onderdeel van de regels strak de hand houdt.

Reactie gemeente

Uiteraard zal de gemeente handhavend optreden indien permanente bewoning optreedt. Voor het overige neemt de gemeente de reactie ter kennisgeving aan.

Relatie met de omliggende Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Hoewel gebruik overeenkomstig het huidige bestemmingsplan ook een externe werking op de omliggende EHS heeft, is niet uitgesloten dat met de voorgenomen functiewijziging een verandering plaatsvindt op het punt van de externe werking. Het is nodig om de effecten op het omliggende natuurgebied in het bestemmingsplan beter in beeld te brengen en om tot kwalitatief goede oplossingen te komen ter voorkoming van een ongewenste belasting van het gebied.

Reactie gemeente

Ten behoeve van de ontwikkeling van de huisvesting is door Zoon, buro voor ecologie⁹, een natuuronderzoek (nee-tenzij toets) uitgevoerd. Hierin is gekeken naar de externe werking op de

⁹ Zoon, buro voor ecologie, 'Quickscan natuur terrein aan de Bosruiter in Zeewolde', 22 december 2011

(plan)kosten verhaald. Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden.

De gemeente Zeewolde heeft met de initiatiefnemer een overeenkomst plankosten en een exploitatieovereenkomst afgesloten. Tevens heeft de gemeente met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten. Eventuele planschade voor derden ten gevolge van de ontwikkelingen komt hierdoor niet voor rekening van de gemeente, maar zal gedragen moeten worden door de initiatiefnemer. Overigens wordt de kans op planschade nihil geacht, zo blijkt uit een planschaderisicoanalyse die door het Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur is opgesteld¹¹. Deze analyse is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Voorts hebben de gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten inzake de aanleg en onderhoud van de te ontwikkelen moeraszone langs de Hoge Vaart. Tot slot is tussen de gemeente en initiatiefnemer een convenant gesloten waarin afspraken zijn opgenomen over beheer en toezicht. De voorgaande overeenkomsten betekenen dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is en er geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld. De overeenkomsten zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Exploitatie huisvesting (financiële onderbouwing)

Hieronder is een samenvatting opgenomen van de financiële onderbouwing van de huisvesting, die is opgesteld door de initiatiefnemer.

Inleiding

Deze prognose omvat het plan voor de exploitatie van het terrein "de Bosruiter" te Zeewolde en de ontwikkeling van tijdelijke huisvesting (en benodigde faciliteiten) voor arbeidsmigranten op dit terrein.

De doelstelling met betrekking tot de exploitatie van het terrein is verhuur van slaapplekken aan, bij voorkeur enkele grote, uitzendbedrijven met personeel in Zeewolde en directe omgeving.

Het te verwerven perceel is ca. 22 hectare groot. Hiervan is slechts ca. 6 Ha benodigd voor het plan. Het resterende gedeelte van het terrein is voor een goede uitvoering van het plan niet nodig en kan na aankoop worden vervreemd, verhuurd of anderszins worden ingezet.

Met dit plan is een investering van ca. € 6 miljoen gemoeid, waarvan € 2,6 miljoen benodigd is voor de aanschaf van de grond.

Concept

Op het te verwerven terrein is het de bedoeling om huisvesting te bieden aan maximaal 600 arbeidsmigranten, door middel van verhuur van de slaapplekken aan uitzendbureaus. Bij voorkeur geschiedt de verhuur aan een

¹¹ Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur, 'Planschaderisicoanalyse – Ten aanzien van de voorgenomen nieuwbouw van 15 logiesgebouwen en bijbehorende bouwwerken voor huisvesting van arbeidsmigranten op het perceel Bosruiterweg 16 A t/m S te (3897 LV) Zeewolde', 12 juni 2012.

e. *Prognose winst- en verliesrekening HAM Nederland, inzake De Bosruiter (verdicht)*

(Bedragen x € 1.000)

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------------------------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € |
| <i>Bruto bedrijfsresultaat</i> | 100 | 1.200 | 1.300 | 1.300 | 1.300 | 1.300 | 1.300 | 1.300 | 1.300 | 1.300 |
| <i>Som der kosten</i> | 110 | 600 | 650 | 650 | 650 | 625 | 625 | 625 | 625 | 625 |
| <i>Bedrijfsresultaat</i> | -10 | 600 | 650 | 650 | 650 | 675 | 675 | 675 | 675 | 675 |
| <i>Financiële baten en lasten</i> | -120 | -265 | -240 | -210 | -180 | -150 | -120 | -90 | -60 | -30 |
| <i>Resultaat voor belastingen</i> | -130 | 335 | 410 | 440 | 470 | 525 | 555 | 585 | 615 | 645 |

Conclusie

Door de afgesloten overeenkomsten en gelet op de financiële onderbouwing is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan verzekerd.

7.3 Handhaving

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de planregels van het nieuwe bestemmingsplan 'De Bosruiter' consistent te worden gehandhaafd.

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

- handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind;
- bij concrete overtredingen zal primair in minnelijk overleg worden getracht deze op te lossen;
- als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom om het uitvoeren van bestuursdwang.

In beginsel zullen signaleringen van overtredingen, ongeacht de aard en omvang, altijd een vervolg krijgen in de zin van legalisatie (bestemming en/of vergunning), aanschrijving of, onder bepaalde voorwaarden, een gedoogbesluit. Alleen op deze wijze kunnen niet gewenste ontwikkelingen tijdig worden tegengegaan en kunnen eventueel te accepteren afwijkingen (tijdelijk) worden gedoogd. Tevens wordt voorkomen dat de handhaving afglijdt naar een ongewenst niveau.

De handhavingprocedure

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats:

- via controle achteraf op verleende vergunningen;
- via ad-hoc controles vanaf de openbare weg en aan de hand van klachten/meldingen van burgers;
- via een systematische controle 1 keer per jaar, zo mogelijk vanaf de openbare weg en desnoods door percelen te betreden.

Prioriteiten worden bepaald aan de hand van het jaarlijks vast te stellen uitvoeringsprogramma. Dit uitvoeringsprogramma is gebaseerd op de nota handhaving, waarin gemeentebreed de handhavingstaken zijn opgenomen. Het uitvoeringsprogramma bepaald in hoeverre bepaalde overtredingen een zekere prioriteit hebben ten opzichte van andere overtredingen.

Daarnaast worden omgevingsvergunningen voor milieu gecontroleerd en de bedrijven en hun activiteiten worden gecontroleerd op naleving van de milieuregelgeving.

Afwijkingen van de vergunningen en vermeende strijdigheid met het bestemmingsplan worden doorgegeven aan het werkveld dat zich bezighoudt met de handhaving van het bestemmingsplan. Hierbij fungeren de milieucontroles als signaaltoezicht.

Zodra een overtreding is geconstateerd zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld overtreding is in strijd met het bestemmingsplan of welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen overtreder en de gemeente. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.