

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM 09-01-2024
KENMERK 20230398/131081/
VAN Thomas de Jongh en Jasper Tromp

PROJECT 20230398 Zeewolde - Bosruiterweg 14
OPDRACHTGEVER Logies Park de Bosruiter B.V.

EVALUATIEDOCUMENT EXPERIMENTENKADER

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Zeewolde is voornemens om de locaties Bosruiterweg 14 in gebruik te gaan nemen ten behoeve van het realiseren van een permanente locatie voor de huisvesting van 1000 arbeidsmigranten.

De provincie heeft geoordeeld dat deze ontwikkeling beleidsmatig toelaatbaar en maatschappelijk wenselijk is. Wel wordt verwacht dat gedurende deze procedure een evaluatie uitgevoerd zal worden en dat dit evaluatiedocument toegevoegd zal worden aan het bestemmingsplan. Dit document voorziet hierin.

Op verzoek van de provincie Flevoland dient in het kader van het Experimentenkader een evaluatie van een in 2012 voltrokken 'Visie huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten De Bosruiter' te worden uitgevoerd. Dit document is toentertijd opgesteld ter onderbouwing van het bestemmingsplan 'De Bosruiter' (vastgesteld op 13 december 2012).

Dit evaluatiedocument is opgesteld om de uitgangspunten uit het eerdergenoemde visiedocument uit 2012 te evalueren en daarnaast de vertaalslag naar het nog vast te stellen bestemmingsplan 'Zeewolde – Bosruiterweg 14'.

1.2 Experimentenkader

De provincie biedt in het omgevingsprogramma voor ontwikkelingen waarvoor het beleidskader te beperkend blijkt te zijn, de mogelijkheid om op experimentele basis het planologische regime voor de betreffende ontwikkeling en gebied te verruimen. Voorwaarde hiervoor is dan wel dat hieraan een tussen gebiedspartners overeengekomen integraal plan voor dat gebied ten grondslag ligt, waarin een kwaliteitsimpuls voor het gebied wordt aangetoond. Voor het creëren van een integrale kwaliteitsimpuls moet het plan inzicht bieden in:

- de ambities voor het versterken van de vitaliteit van het landelijk gebied;
- het waarborgen en verbeteren van de kwaliteit van het landelijk gebied (natuur, landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, extensieve vormen van recreatie), bijvoorbeeld door eisen van verevening en randvoorwaarden voor nieuwe functies te stellen;
- de wijze waarop met de bestaande situatie en functies in het gebied wordt omgegaan;
- de wijze waarop hierbij omgegaan wordt met natuurwaarden (saldobenadering);
- de wijze waarop het experiment past binnen de ontwikkelingsvisie 2030 en bijdraagt aan de provinciale opgaven voor de speerpunten.

In het volgende hoofdstuk vindt per onderdeel een evaluatieplaats en wordt een doorkijkgegeven naar 2024.

2. EVALUATIE EXPERTIMENTENKADER

2.1 Versterking vitaliteit landelijk gebied

2.1.1 Conclusie Visie huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten De Bosruiter (2012)

De vitaliteit wordt versterkt door te voldoen aan de huisvestingsvraag van tijdelijke werknemers: een dringend maatschappelijk belang. Voor de economie zijn tijdelijke werknemers onmisbaar. De huisvesting verbetert het vestigingsklimaat voor bedrijven en versterkt de economische structuur. Ook wordt de vitaliteit versterkt door kwaliteitsverbetering: er wordt huisvesting van goede kwaliteit tot stand gebracht en door de concentratie wordt verstening en verrommeling van het landelijk gebied voorkomen.

2.1.2 Evaluatie van de conclusie

De conclusie uit 2012 houdt nog steeds stand in 2024, dit blijkt onder andere uit een onderzoek huisvesting arbeidsmigranten Flevoland van april 2021 (in opdracht van de provincie Flevoland). Ook hedendaags is er nog sprake van een vraag naar arbeidsmigranten en de bijbehorende vraag naar kwalitatieve korte-en langetermijnhuisvesting. Ook nu zal dit bijdragen aan de ruimtelijke en economische versterking van de regio Zeewolde. Het feit dat het visiedocument betrekking heeft op een tijdelijke locatie voor de huisvesting van arbeidsmigranten en het vast te stellen bestemmingsplan voorziet in permanente een permanente locatie van arbeidsmigranten veranderd eerder genoemde zaken niet. Sterker nog, een permanente locatie voor arbeidsmigranten biedt de lokale economie meer zekerheid wat betreft het aanbod van (seizoens)werknemers.

2.2 Waarborgen en verbeteren kwaliteit landelijk gebied

2.2.1 Conclusie Visie huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten De Bosruiter (2012)

Bij het ontwerp voor de inrichting van het gebied met de huisvesting is rekening gehouden met bestaande kenmerken en kwaliteiten, zoals de ligging in het bos, de ruimtelijke structuur, landschap en natuur. Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing. Hierdoor is het behoud van de kwaliteiten van de locatie en het omliggende landschap gewaarborgd. Bovendien wordt de natuur versterkt, door de aanleg van een moeraszone langs de Hoge Vaart.

2.2.2 Evaluatie van de conclusie

Ook in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan wordt rekening gehouden met bestaande kernmerken en kwaliteiten. Daarnaast waarborgt en verbetert het inrichtingsplan, als onderdeel van het bestemmingsplan, de kwaliteit van het gebied. Omdat het plangebied en de aard van de activiteiten niet relevant veranderd is de conclusie nog steeds bruikbaar voor de toekomstige situatie. Daarnaast waarborgt eb verbeterd het inrichtingsplan, als onderdeel van het bestemmingsplan, de kwaliteit van het gebied.

2.3 Omgang met bestaande situatie en functies

2.3.1 Conclusie Visie huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten De Bosruiter (2012)

De bestaande situatie en functies worden gerespecteerd doordat de kwaliteit van het landschap niet wordt aangetast, de natuur ongemoeid wordt gelaten, de ontwikkeling verkeerstechnisch niet tot problemen leidt, bedrijven in de omgeving niet worden gehinderd en overlast wordt voorkomen. Daarnaast wijkt de huisvesting qua ruimtelijke impact nauwelijks af van de geldende verblijfsrecreatie bestemming.

2.3.2 Evaluatie van de conclusie

Omdat het aantal arbeidsmigranten dat als uitgangspunt werd genomen in het oude bestemmingsplan (600) verschilt van het toekomstige aantal maximale bewoners van het park (1000) is toetsingskader van dit deelaspect veranderd. Echter, zoals in hoofdstuk 4.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt is ook in de nieuwe situatie sprake van een goede verkeersafwikkeling. Dit komt mede doordat met onderhavige aanvraag het aantal arbeidsmigranten binnen het plangebied afneemt van 1.172 naar 1.000. Door de beoogde ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen dus af. De andere conclusies van dit aspect zijn ook nog geldig, zo hebben zich bijvoorbeeld geen nieuwe bedrijven in de buurt gevestigd die beperkend kunnen zijn voor de activiteit wonen die wordt gerealiseerd met het toekomstige bestemmingsplan.

2.4 Omgang met natuurwaarden

2.4.1 Conclusie Visie huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten De Bosruiter (2012)

Door de ontwikkeling van de huisvesting worden geen beschermde natuurwaarden bedreigd. Er zijn geen (significante) negatieve effecten op de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), er vinden geen ingrepen plaats in de EHS, bestaande sloten worden gespaard en er gaan geen verblijfplaatsen, migratie- en foerageerroutes of belangrijke voedselgebieden van beschermde soorten verloren. Sterker nog, de natuurlijke structuur van het gebied wordt versterkt door een strook van 20 meter langs de Hoge Vaart in te zetten voor de ontwikkeling van moerasoeveren. Deze strook vormt de laatste schakel in het Europese Kaderrichtlijn Waterproject van de Provincie Flevoland, het Waterschap en Staatsbosbeheer, waarbij de oevers van de Hoge Vaart worden ingericht voor moerasontwikkeling.

2.4.2 Evaluatie van de conclusie

De conclusie over dit aspect is nog steeds actueel. Onderhavige aanvraag blijft binnen de contouren van de Bosruiterweg 14. De nieuwe logiesgebouwen worden midden op het terrein geplaatst. De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van dit gebied. De nieuwe gebouwen worden gebouwd op een terrein waar de caravans zullen worden verwijderd. Op het moment dat dit is gebeurd, zal voorafgaand aan de uitvoering van de bouw van de logiesgebouwen vervolgonderzoek worden gedaan. De eventuele mitigerende maatregelen die noodzakelijk zijn, zullen bij de uitvoering van de bouw in acht worden genomen.

Om te berekenen hoe hoog de stikstofdepositie op Natura 2000-gebied zal zijn, is voor de aanleg- en exploitatiefase een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit de resultaten (bijlage 5) lijkt dat de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar.

2.5 Ontwikkelingsvisie 2030 en bijdrage aan speerpunten

2.5.1 Conclusie Visie huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten De Bosruiter (2012)

De ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsvisie 2030 en het speerpuntgebied 'Oostrand van Flevoland'. Het gebruik wordt afgestemd op een dringende maatschappelijke behoefte, de vitaliteit wordt versterkt, het economisch draagvlak wordt versterkt, de nieuwe functie past binnen een verweving en lappendeken van functies en strookt met de aanduiding 'Zoekgebied combinatie landbouw, natuur (inclusief landgoederen), verblijfsrecreatie en waterbeheer'.

2.5.2 Evaluatie van de conclusie

De voor toetsing gebruikte beleidsstukken van het visiedocument komen uit 2006 en zijn niet meer actueel en bruikbaar. De omgevingsvisie, het omgevingsprogramma en de omgevingsverordening van de provincie Flevoland zijn nu de provinciale beleidsstukken waaraan getoetst moet worden.

Zoals in hoofdstuk 3.2 van de toelichting naar voren komt voldoet de gewenste ontwikkeling aan de beleidsstukken omdat;

- In het kader van de omgevingsvisie, het plan bijdraagt aan het verbeteren van de fysieke omgeving door het verwijderen van caravans en het realiseren van logiesgebouwen;
- Wat betreft het omgevingsprogramma wordt voldaan aan een aantal van de relevante instrumenten (zie hiervoor paragraaf 3.2.2 van de toelichting);
- Wordt voldaan aan het relevante artikel 7.5 (Bescherming) van de omgevingsverordening Flevoland omdat de ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de natuurwaarden. De bestaande natuurstructuren worden versterkt door het uitvoeren van het landschappelijk inpassingsplan.

3. CONCLUSIE EN UITGANGSPUNTEN VOOR ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

De conclusies van de Visie huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten De Bosruiter (2012) zijn beperkt nog van toepassing op de huidige situatie. Zoals eerder beschreven zijn er in het ontwerpbestemmingsplan wat uitgangspunten veranderd ten opzichte van het visiedocument uit 2012 maar zullen deze veranderingen alleen leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Aan de Bosruiterweg 14 zijn 134 stacaravans aanwezig. In de toekomstige situatie worden alle stacaravans aan de Bosruiterweg 14 vervangen door in totaal 13 nieuwe gebouwen voor maximaal 1.000 arbeidsmigranten. Voor de beoogde ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarmee het gebied ruimtelijke wordt versterkt.

In het plan zijn enkele uitgangspunten geformuleerd. Op basis van deze uitgangspunten wordt de nadere uitwerking van het gebied verder ingevuld;

- Aan de zijden waar het plangebied grenst aan het bosgebied, wordt het groen het plangebied ingetrokken;
- Diversiteit aan beplanting zorgt ervoor dat de biodiversiteit in het gebied versterkt wordt;
- Door het toepassen van half verharding, zal het regenwater makkelijker wegstromen (verbetering klimaatadaptatie) en zal het voor meer verkoeling zorgen op warme zomerdag (verbetering hittestress);
- Parkeerplekken worden uitgevoerd in half verharding;
- Parkeren mag alleen op het terrein zelf, met uitzondering van het direct aansluitende parkeerterrein buiten de slagboom;
- Parkeren langs de ontsluitingsweg (tijdelijk vergund) wordt beëindigd;
- De huidige wegenstructuur blijft grotendeels behouden;

- Een groene ontmoetingsplek wordt het middelpunt van het plangebied;
- Parkeren is niet toegestaan in de zone van de groene ontmoetingsplek.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Zeevolde – Bosruiterweg 14' wordt verder ingegaan op de diverse milieu- en omgevingsaspecten aan de hand van de huidige regelgeving.