

Zienswijzennota

Ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten Tuindersweg 21 A te IJsselmuiden
(Behorend bij de bestuurlijke besluitvorming e-suite nummer 79230-2022)

A. Vastgesteld beleid

Op 30 januari 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met de “Bouwsteen Omgevingsvisie Wonen: Huisvesting arbeidsmigranten” (e-suite 77518-2019). Daarin is opgenomen dat ruimte geboden wordt voor de complexgewijze huisvesting van arbeidsmigranten in de Koekoekspolder. Aangegeven is dat gestart wordt met twee pilots: één op onbebouwd terrein en één op bebouwd terrein. Het initiatief voor de realisatie van huisvesting op een concrete locatie is neergelegd bij de lokale werkgevers en uitzendbureaus.

Het beleid ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten is door de gemeenteraad op 21 oktober 2021 nog eens bevestigd door de vaststelling van de nieuwe “Bouwsteen Wonen 2021 – 2025” (e-suite 76227-2021). In Paragraaf 5.3 is aangegeven dat de gemeente Kampen een beleid heeft geformuleerd waarin het fatsoenlijk huisvesten van arbeidsmigranten centraal staat. Het is wenselijk om deze huisvesting te faciliteren om ongewenste en onveilige manieren van bewoning te voorkomen. Er is ruimte voor twee pilots. De ondernemers zijn hiervoor de initiatiefnemers. Het concept is gericht op ‘short-stay’ en ‘mid-stay’, en niet op permanente huisvesting. De Bouwsteen huisvesting arbeidsmigranten is als bijlage bij de Bouwsteen Wonen gevoegd.

B. Principeverzoek Tuindersweg 21A

Naar aanleiding van de vaststelling van het beleid is in 2020 een principeverzoek binnengekomen om medewerking te verlenen aan de realisatie van een tijdelijk logiesgebouw voor 120 arbeidsmigranten op het adres Tuindersweg 21A te IJsselmuiden.

C. Collegebesluit (e-suite 81896-2020)

Op 3 november 2020 heeft het college besloten:

1. In principe in te stemmen met het ontwerpplan voor de realisatie van een tijdelijk logiesgebouw voor maximaal 120 arbeidsmigranten op de locatie Tuindersweg 21A te IJsselmuiden;
2. Dit mogelijk te maken door een procedure te starten voor een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan voor een periode van maximaal 15 jaar.
3. De raad voor te stellen hiervoor een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven, conform het bijgevoegde conceptvoorstel, met de daarin opgenomen randvoorwaarden;
4. De raad voor te stellen om de coördinatieregeling toe te passen, conform het bijgevoegde conceptvoorstel;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen;
6. Initiatiefnemer te verzoeken een definitieve aanvraag met ruimtelijke onderbouwing aan te leveren;

D. Raadsbesluit ontwerp-VVGB (e-suite 81896-2020)

Op 28 januari 2021 heeft de gemeenteraad besloten:

1. Een **ontwerpverklaring van geen bedenkingen (VGGB)** af te geven voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van huisvesting voor arbeidsmigranten aan de Tuindersweg 21A te IJsselmuiden, overeenkomstig bijgevoegd ontwerp;

2. Hieraan de volgende **voorwaarden** te verbinden in het belang van een goede ruimtelijke ordening:

- a. De afwijking van het bestemmingsplan geldt voor een periode van maximaal 15 jaar en voor maximaal 120 personen;
- b. Het parkeren van voertuigen gebeurt geheel op eigen terrein;
- c. De voorziening wordt op een goede manier ingepast in het tuinbouwgebied;
- d. De huisvesting voldoet aan de normen zoals die door de Stichting Normering Flexwonen voor de huisvesting van arbeidsmigranten zijn of worden vastgesteld;
- e. De huisvesting wordt op een duurzame manier uitgevoerd;
- f. Voor het beheer van de locatie wordt een convenant afgestoten;
- g. Na één jaar na de ingebruikname van de huisvesting worden de ontwikkelingen geëvalueerd en wordt beoordeeld of aanpassing van de afspraken nodig is.
- h. Uit de definitieve aanvraag dient te blijken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de noodzakelijke vergunningen voor de uitvoering verleend kunnen worden.

3. Toepassing te geven de **coördinatieregeling**;

4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Bij de behandeling van de ontwerp-vvgb heeft de gemeenteraad gevraagd om het concept-**convenant** inzake de huisvesting van arbeidsmigranten in de periode 2022-2037 op een aantal punten aan te scherpen en consequenter te maken. In ieder geval dient eenduidig vastgelegd te worden dat:

- de huisvesting uitsluitend gebruikt mag worden door arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de Koekoekspolder;
- de huisvesting moet voldoen aan de normen zoals die door de Stichting Normering Flexwonen zijn of worden vastgesteld;
- de adviezen van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (commissie Roemer) d.d. 30 oktober 2020, voor zover het binnen het vermogen van de huisvesters ligt, zo goed mogelijk moeten worden opgevolgd;
- er 24 uur per dag een contactpersoon bereikbaar is voor het dagelijks beheer en het voorkomen van overlast, die de bevoegdheid heeft om bij calamiteiten en overlast direct handelend op te treden;
- de huisvesters zorgdragen voor een goede communicatie met omwonenden en dat er een begeleidingsgroep wordt ingesteld waarin omwonenden zitting hebben;
- de huisvesting van de arbeidsmigranten en de naleving van de voorschriften worden gemonitord en jaarlijks worden geëvalueerd;
- de inhoud van het convenant niet eenzijdig kan worden veranderd;

E. Ingekomen aanvraag (e-suite 103379-2021)

Op 7 december 2021 is via het omgevingsloket Online (OLO) een definitieve aanvraag ingediend (OLO 6558189). De situering van de woongebouwen en het parkeren zijn daarbij gewijzigd ten opzichte van de eerdere conceptplannen. Dit is gedaan omdat hiermee maximaal rekening wordt gehouden met spuitzones voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de naastgelegen agrarische percelen.

Er wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.
- het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op brandveiligheid (brandveilig gebruik)
- het maken, aanleggen of veranderen van een uitweg (in-/uitrit)

In de aanvraag wordt verzocht om voor de verschillende onderdelen van de aanvraag de coördinatieregeling toe te passen.

F. Collegebesluit (e-suite 20799-2022)

Op 8 maart 2022 heeft het college besloten

1. In te stemmen met de gewijzigde inrichtingstekening voor de huisvesting van arbeidsmigranten aan de Tuindersweg 21A te IJsselmuiden.
2. In te stemmen met de aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals opgenomen in de bijlagen, en vast te stellen dat geen MER behoeft te worden opgesteld.
3. In te stemmen met de ontwerp-omgevingsvergunning.
4. De aanvraag, met de bijbehorende onderbouwing, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning i.v.m. de toepassing van de coördinatieregeling gezamenlijk ter inzage te leggen.
5. De gemeenteraad te informeren met de bijgevoegde informatienota.

G. Terinzagelegging

De aanvraag en de ontwerpbeschikking en ontwerp-vvgb zijn van woensdag 16 maart tot en met woensdag 27 april 2022 tijdens ter inzage gelegd in het Stadhuis en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het planidentificatienummer (ID) is NL.IMRO.0166.00991335-OW01.

De terinzagelegging is gepubliceerd in het gemeenteblad op www.officiëlebekendmakingen.nl en in het plaatselijk verschijnend huis-aan-huis-blad "De Brug" onder gemeentelijke bekendmakingen.

H. Ingekomen zienswijze

Op 22 april 2022 is een zienswijze binnengekomen van De Kempenaer Advocaten N.V., namens 8 omwonenden (4 adressen) van de projectlocatie. Cliënten kunnen zich niet vinden in alle onderdelen van de ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Samengevat komen de zienswijzen erop neer dat de locatie naar de mening van cliënten niet geschikt is voor de beoogde grootschalige concentratie van migranten. De huisvesting maakt een forse inbreuk op de plaatselijke leefomgeving. Ook beperkt het plan de bedrijfsvoering in de Koekoekspolder. De belangen van omwonenden zijn onvoldoende geborgd. De coördinatieregeling is ten onrechte toegepast. De plannen zijn daarom volgens de cliënten juridisch niet houdbaar. Dit wordt in de zienswijze nader onderbouwd met argumenten die gaan over de ruimtelijke ordening, leefbaarheid, natuur, tijdsduur en handhaving. De plannen verdienen daarom volgens cliënten evident heroverweging. Er zijn andere oplossingen mogelijk.

I. Nader onderzoek

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is op onderdelen nader onderzoek gedaan (spuitzones en AERIUS-berekening) en zijn de plannen op ondergeschikte onderdelen aangepast. In de reactie op de onderdelen van de zienswijze wordt daar nader op ingegaan.

De onderzoeksrapporten en de aangepaste inrichtingstekening zijn als bijlage bij deze zienswijzennota gevoegd.

J. Reactie op ingekomen zienswijze.

In het vervolg van deze zienswijzennota is de ingekomen zienswijze thematisch samengevat en van een reactie voorzien.

1. Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen en is dus wat dat betreft ontvankelijk. Cliënten wonen allen in de directe omgeving van de projectlocatie en zijn wat dat betreft belanghebbend.

De zienswijze is uitvoering gemotiveerd.

Conclusie 1: Ontvankelijkheid

De zienswijze is ontvankelijk.

2. Behoeft

In de zienswijze wordt gesteld dat het gaat om een nieuwe stedenbouwkundige ontwikkeling in het kassengebied van de Koekoekspolder, waarvan het college op grond van artikel 3.1.6 van het besluit ruimtelijke ordening de behoefte moet aantonen. Dit vanwege de eis van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in de gemeente. De behoefte is volgens de zienswijze onvoldoende onderzocht. Bovendien leidt het uitgangspunt van short- en midstay-huisvesting tot gedeeltelijke leegstand van de woningen. Niet aangetoond is dat er behoefte bestaat aan de geconcentreerde huisvesting op één locatie. Huisvesting van arbeidsmigranten op verschillende locaties bij de grote tuinders leidt tot minder overlast.

Bovendien voldoet de onderbouwing niet aan artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel waarin is aangegeven dat de behoefte moet zijn aangetoond met een actueel onderzoek woningbouw en dat aangetoond moet zijn dat er geen ruimte is voor het project binnen bestaand stedelijk gebied. Door de huisvesting wordt bovendien 6000 m2 aan kassen gesloopt, wat in strijd is met de ambitie om de glastuinbouw in de Koekoekspolder te intensiveren en uit te breiden.

Reactie

Artikel 3.1.6 Bro gaat over bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In dit geval gaat het echter over een omgevingsvergunning, met een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan voor een periode van maximaal 15 jaar. Een dergelijke afwijking vraagt om een minder zware onderbouwing dan een definitieve herziening van het bestemmingsplan. Een tijdelijke afwijking houdt immers in dat de afwijking zonder ingrijpende gevolgen ook weer ongedaan kan worden gemaakt. Er moet wel sprake zijn van goede ruimtelijke ordening en het besluit dient voorzien te zijn van een goede motivering. In de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van de aanvraag wordt hier uitgebreid op ingegaan.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt ook aangegeven dat het bij de projectlocatie gaat om bestaand stedelijk gebied, te weten: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en stedelijke functies”. In de Omgevingsverordening Overijssel wordt de volgende definitie gehanteerd van stedelijke functies: “functies van steden en dorpen zoals wonen, bedrijvigheid, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve, culturele en religieuze voorzieningen met bijbehorende infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen.”

Op basis van jurisprudentie dient te worden beoordeeld of binnen het gebied al een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk wordt gemaakt.

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling in de Koekoekspolder, op gronden die in het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Koekoekspolder 2014" zijn bestemd als "Agrarisch-glastuinbouw" en die in de huidige situatie ook feitelijk nagenoeg volledig zijn bebouwd met een kassencomplex. Ter plaatse van het projectgebied is wat dat betreft sprake van een samenstel van bebouwing ten behoeve van de (glas)tuinbouw en van percelen met een woonbestemming. In de provinciale omgevingsverordening is de Koekoekspolder ook opgenomen als glastuinbouwlocatie. Het beleid is gericht op de verdere ontwikkeling van het glastuinbouwcluster in de Koekoekspolder. Het projectgebied wordt daarom beschouwd als bestaand stedelijk gebied.

Het beleid (de Bouwsteen huisvesting arbeidsmigranten) gaat er ook vanuit, dat de huisvesting van arbeidsmigranten zo veel mogelijk moet plaatsvinden bij de plekken waar zij werken. Het is zelfs één van de randvoorwaarden die de gemeenteraad heeft geformuleerd, dat de arbeidsmigranten die in de Koekoekspolder worden gehuisvest ook daadwerkelijk werkzaam moeten zijn in de Koekoekspolder. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat arbeidsmigranten worden gehuisvest in reguliere woningen binnen de bestaande woonwijken.

Dat het de bedoeling is om seizoenarbeiders in de nabijheid van hun werk te laten wonen blijkt ook uit de in het bestemmingsplan "Glastuinbouw Koekoekspolder 2014" opgenomen mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan en toe te staan dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor de huisvesting van seizoenarbeiders die werkzaam zijn in het betreffende bedrijf (artikel 3.5.1 van de bestemmingsregels).

Dat er behoefte is aan passende huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten is ook evident. In het kader van de vaststelling van de "Bouwsteen Omgevingsvisie Wonen: Huisvesting arbeidsmigranten" in 2020 is geconstateerd dat er een lokale behoefte is van minimaal 880 huisvestingsplekken voor arbeidsmigranten. De werkgevers zelf geven aan dat het gaat om 750 tot 1000 plekken en dat de vraag naar huisvestingsplekken sindsdien alleen nog maar is toegenomen. Er is een groot tekort aan seizoenarbeiders en de beschikbaarheid van fatsoenlijke en betaalbare huisvesting in de nabijheid van het werk is één van de factoren waarmee arbeiders binnengehaald kunnen worden. De beschikbaarheid van huisvestingsplekken verstevigt de concurrentiepositie. Werkgevers pleiten daarom voor een snelle realisatie van de beoogde complexgewijze huisvesting en willen dat daarnaast nog mogelijkheden worden geboden voor kleinschaliger opvang bij de bedrijven zelf. Het beleid gaat er echter van uit dat eerst de twee pilots voor complexgewijze huisvesting van 120 arbeidsmigranten worden gerealiseerd en dat pas daarna wordt bekeken of medewerking kan worden verleend aan aanvullende huisvesting. De ontwikkeling aan de Tuindersweg is één van de twee gewenste pilots.

Bovendien moet geconstateerd worden dat er op verschillende plekken binnen de gemeente arbeidsmigranten zijn gehuisvest in reguliere woningen, bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen. In een markt waar schaarste aan de orde van de dag is leidt dit tot verdringing en ongewenste huisvestingssituaties. Bij ongecontroleerde huisvesting kunnen zich hierdoor onveilige en ongezonde situaties voordoen. Ook in Kampen doen zich dergelijke situaties voor. In de "Bouwsteen huisvesting arbeidsmigranten" is al aangegeven dat we er vanuit kunnen gaan dat er circa 880 arbeidsmigranten werkzaam zijn in Kampen. Van circa 300 arbeidsmigranten is bekend waar ze in Kampen gehuisvest zijn (150 via uitzendbureaus en 150 in Kampen en omgeving). Van de overige 580 arbeidsmigranten is dat niet bekend. "Het vermoeden is dat de huisvesting deels plaats vindt op het terrein van werkgevers maar ook deels in illegale huisvestingsvormen of op locaties waar dat niet gewenst is. Er

bestaat dus, volgens opgave van de werkgevers /uitzendbureaus en het onderzoek door de provincie een groot verschil tussen de omvang van de doelgroep en het beschikbare reguliere aanbod. een belangrijke conclusie uit het rapport is dat het aantal arbeidsmigranten in de komende jaren naar verwachting blijft toenemen.“

Het streven is om deze ongewenste huisvestingssituaties af te bouwen als de arbeidsmigranten op een andere manier gehuisvest kunnen worden. Ook tegen die achtergrond is het van belang dat de twee pilots, waaronder de onderhavige aan de Tuindersweg, op korte termijn worden gerealiseerd.

Dat er geen sprake zou zijn van actueel onderzoek woningbouw, waardoor strijd zou ontstaan met de omgevingsverordening Overijssel, is niet juist. De gemeenteraad heeft op 14 oktober 2021 de “Bouwsteen Wonen 2021 – 2025” vastgesteld. Op basis van een analyse van de huidige situatie en de ontwikkelingen op de woningmarkt zijn daarin een aantal beleidskeuzes opgenomen over de woningbouwopgave in de aangegeven periode. In dat kader is bepaald dat de Bouwsteen huisvesting arbeidsmigranten, zoals die door de gemeenteraad in 2020 is vastgesteld onverkort van toepassing blijft en onderdeel is van het totaal pakket aan maatregelen die nodig zijn om de toegenomen schaarste aan woningen in Kampen tegen te gaan.

De behoefte aan passende huisvesting voor arbeidsmigranten is nog eens benadrukt door de commissie Roemer. In het rapport van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten “Geen tweederangsburgers”, waarin aanbevelingen worden gedaan om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan, worden gemeenten opgeroepen om voortvarend aan de slag te gaan met de realisatie van meer en betere huisvesting voor arbeidsmigranten. Het aanjaagteam doet daarbij allerlei aanbevelingen om de kwaliteit van de huisvesting en de gezondheid en het welzijn van de arbeidsmigranten te waarborgen. Aangezien de Koekoekspolder is aangewezen als concentratiegebied voor glastuinbouw en binnen de glastuinbouw veel arbeidsmigranten werkzaam zijn, is het gewenst om in de nabijheid daarvan voldoende huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren.

De realisatie van de twee pilots voor de complexgewijze huisvesting van arbeidsmigranten in de Koekoekspolder draagt bij aan de oplossing van de geconstateerde problematiek.

De bewering in de zienswijze dat er sprake is van een discrepantie tussen de “shortstay” en “midstay”-huisvesting van arbeidsmigranten en de termijn van vergunningverlening van 15 jaar, is niet terecht. De vergunning wordt inderdaad verleend voor een periode van 15 jaar, maar binnen deze termijn betreft de feitelijke huisvesting de huisvesting van seizoenarbeiders. In het convenant dat met de initiatiefnemers wordt afgesloten is daarom opgenomen dat het gaat om de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten die werken in de Koekoekspolder en dat arbeidsmigranten die langduriger in Nederland wensen te verblijven zelf de verantwoordelijkheid daarvoor moeten nemen en daarvoor terecht kunnen bij reguliere aanbieders van woonruimte. In het convenant is opgenomen dat de huisvesters zich verplichten actief voorlichting te geven aan arbeidsmigranten die langer willen blijven over de mogelijkheden aan woonruimte te komen en om arbeidsmigranten die aangeven zich in de gemeente te willen vestigen, in te schrijven als woningzoekende en te behandelen als gangbaar is voor woningzoekenden met een vergelijkbare huishoudenssituatie en inkomen.

Naleving van de inhoud van het convenant is als voorschrift verbonden aan de Omgevingsvergunning.

Dat de eis van de tijdelijkheid van de huisvesting in combinatie met de eis dat uitsluitend arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de Koekoekspolder ter plekke gehuisvest mogen worden, kan leiden tot de tijdelijke gedeeltelijke leegstand van woonruimte, is een terechte conclusie. De eigenaar/ontwikkelaar is zich hiervan terdege bewust en houdt daar in de exploitatieberekeningen

rekening mee. De eigenaar/ontwikkelaar is ook zelf verantwoordelijk voor het toezicht en het beheer in het geval de voorziening in verband met seizoensarbeid tijdelijk geheel leeg zou komen te staan. In het convenant is opgenomen dat de huisvesters zich verplichten om voor alle vormen van huisvesting die zij aanbieden een passend beheer toe te passen. Dit impliceert o.a. dat er 24/7 iemand bereikbaar is die de taak, bevoegdheden en mogelijkheden heeft om bij calamiteiten direct handelend op te treden en waarvan de contactgegevens direct in het betreffende pand en bij de hulpdiensten beschikbaar zijn.

Niet valt in te zien hoe deze manier van huisvesting in strijd is met het doel van artikel 3.1.6 van het bro. De regeling is er nu juist op gericht om ongewenste huisvestingssituaties en overlast voor de omgeving te voorkomen. In het van toepassing zijnde beleid en de ruimtelijke onderbouwing worden de gemaakte keuzes onderbouwd.

Dat voor de realisatie van de complexgewijze huisvesting van de arbeidsmigranten aan de Tuindersweg 21A kassen worden gesloopt is een juiste constatering. De sloop is er op gericht om ruimte te creëren voor de complexgewijze huisvesting van arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de Koekoekspolder. De sloop draagt op die manier bij aan de instandhouding en verdere ontwikkeling van de glastuinbouwcluster, omdat het daarmee aantrekkelijker wordt voor arbeidsmigranten om in de Koekoekspolder te komen werken en wonen.

De conclusie is dat de behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten weldegelijk is aangetoond en dat er weldegelijk sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat het voorgenomen besluit is voorzien van een goede motivering.

Dat in eerste instantie ingezet wordt op twee pilots voor complexgewijze huisvesting van 120 arbeidsmigranten per locatie in de koekoekspolder is een beleidskeuze. Voor de onderbouwing daarvan wordt verwezen naar de Bouwsteen huisvesting arbeidsmigranten.

Conclusie 2: Behoefte

De zienswijze geeft geen aanleiding te twijfelen aan de berekende behoefte aan huisvestingsplekken voor arbeidsmigranten. Deze behoefte is bij de vaststelling van het beleid overtuigend aangetoond en de realisatie van twee pilots voor complexgewijze tijdelijke huisvesting van 120 arbeidsmigranten is in overeenstemming met het vastgestelde beleid. Er is zelfs behoefte aan nog veel meer huisvestingsplekken. De gemaakte keuzes zijn in het beleid en de ruimtelijke onderbouwing voldoende gemotiveerd. Er is wat dat betreft ook geen strijd met provinciale en landelijke regelgeving.

Dit onderdeel van de zienswijze lijdt niet tot een aanpassing van het voorgenomen besluit.

3. Locatie en cumulatie

In de zienswijze wordt aangegeven dat in de onderbouwing niet is aangegeven waar de andere pilot en eventuele andere locaties voor de huisvesting van arbeidsmigranten zullen komen. Alternatieven zijn niet in kaart gebracht en een locatieafweging ontbreekt. Niet is aangegeven waarom de Tuindersweg 21A een geschikte projectlocatie zou zijn en op een goede manier wordt ingepast in de omgeving. De afweging tussen de verschillende locaties is niet in de ruimtelijke onderbouwing en de beoordeling opgenomen. Niet is aangetoond dat dit de beste plek is. De locatie is dus niet beoordeeld. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 3:2, 3:4 en 3:46 van de Awb (zorgvuldige belangenafweging en deugdelijke motivering). Bovendien is er ten onrechte geen rekening gehouden met de mogelijke effecten van de tweede pilot voor de huisvesting van arbeidsmigranten en eventuele overige nog te realiseren locaties voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Door deze effecten niet in samenhang te beoordelen is het besluit onzorgvuldig voorbereid en is de impact van

het totale project op de leefomgeving onbekend. Op basis hiervan kunnen geen definitieve besluiten worden genomen.

Reactie

De constatering dat de gemeente geen alternatieve locaties tegen elkaar heeft afgewogen en vervolgens heeft gekozen voor de best mogelijke locatie, is een terechte conclusie. Dit is echter een bewuste keuze geweest bij de vaststelling van het beleid. Er is voor gekozen om het initiatief en de verantwoordelijkheid voor de realisatie van geschikte huisvesting voor arbeidsmigranten neer te leggen bij de werkgevers/uitzendbureaus. Uitdrukkelijk is in het beleid opgenomen: "De ondernemers(markt) moeten zelf met initiatieven komen hiervoor". De gemeente heeft een faciliterende rol. Het initiatieventeam beoordeelt de door de werkgevers naar voren gebrachte locaties op geschiktheid en vervolgens worden de gebruikelijke ruimtelijke procedures gevolgd voor het verlenen van de benodigde omgevingsvergunningen.

Bovendien is afgesproken dat gestart wordt met twee kleinschalige pilots voor complexgewijze huisvesting van arbeidsmigranten, voor short- en midstay, met 0 tot maximaal 200 huisvestingsplaatsen, één op bebouwd terrein en één op onbebouwd terrein, in de Koekoekspolder. Bij de vaststelling van het beleid is aan de raad toegezegd dat er vooralsnog geen medewerking wordt verleend aan andere initiatieven, naast de twee pilots.

Op basis van dit beleid zijn er door de initiatiefnemers uiteindelijk twee concrete aanvragen ingediend: één op bebouwd terrein aan de Tuindersweg en één op onbebouwd terrein aan de Parallelweg. Beide locaties zijn beoordeeld als potentieel geschikte locatie.

Andere potentieel geschikte locaties zijn daarna op grond van het beleid afgewezen omdat eerst de procedures voor de eerder ingediende aanvragen voor de twee pilots afgerond moeten worden en moeten zijn geëvalueerd, voordat er ruimte is voor een nieuwe aanvraag.

Of een locatie potentieel geschikt is wordt door het initiatieventeam beoordeeld op basis van een aantal standaard beoordelingsonderwerpen die voortvloeien uit het ruimtelijk beleid, w.o. de Bouwsteen huisvesting arbeidsmigranten, het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Koekoekspolder 2014 en de overige regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening. Het betreft een beoordeling op o.a. stedenbouwkundige aspecten (omvang, massa, situering, uitstraling naar de omgeving), landschappelijke aspecten, milieukundige aspecten, verkeersaspecten (bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren op eigen terrein). De aangedragen locaties mogen geen belemmering opleveren voor herstructureringsmogelijkheden. De locaties zijn tijdelijk en krijgen geen generieke woonbestemming. Op grond van de wetgeving moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het is bovendien zo dat het college een binnengekomen aanvraag om een omgevingsvergunning altijd moet toetsen aan de wettelijke kaders en moet beoordelen of een eventuele afwijking van het bestemmingsplan past in het vastgestelde beleid en of sprake is van goede ruimtelijke ordening. De aanvragers dienen daarvoor een ruimtelijke onderbouwing in en daarvoor laten zij de benodigde onderzoeken uitvoeren. Die onderbouwing moet beoordeeld worden. De aanvrager heeft daar recht op. Het gaat er dus niet om of er eventueel een betere locatie denkbaar is.

De gemeente heeft het aan de werkgevers over gelaten om op zoek te gaan naar locaties die geschikt en beschikbaar zijn. Het is ook geen kerntaak van de gemeente om zelf locaties te exploiteren of beschikbaar te stellen.

Het is dus aan de gemeente om te bepalen of de ontwikkeling waarvoor een aanvraag is ingediend voldoet aan c.q. niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de ingediende ruimtelijke onderbouwing is geconcludeerd dat voldaan wordt aan de gestelde eisen.

De stelling dat onvoldoende is gekeken naar de mogelijke cumulatieve effecten van de huisvesting van arbeidsmigranten op verschillende locaties in de Koekoekspolder wordt niet gedeeld. Bij de

vaststelling van het beleid is vastgesteld dat er in de Koekoekspolder veel arbeidsmigranten werkzaam zijn. Deze wonen nu al gedeeltelijk in de Koekoekspolder of overige gebieden in de gemeente Kampen, maar ook ver daar buiten. Deze arbeidsmigranten brengen ook nu al verschillende verkeersbewegingen met zich mee. Door huisvesting in de Koekoekspolder te realiseren neemt naar verwachting het aantal verkeersbewegingen en/of de lengte daarvan af. Gestimuleerd wordt dat de mensen die in de Koekoekspolder wonen en werken op de fiets naar het werk gaan. Op de huisvestingslocatie wordt een fietsenstalling geplaatst en worden fietsen ter beschikking gesteld. De mogelijke verkeersoverlast neemt daarom naar verwachting af. Dit geldt zowel voor de eerste pilot aan de Tuindersweg, als voor de tweede pilot aan de Parallelweg.

De beide ontwikkelingen zijn bovendien relatief kleinschalig (maximaal 120 huisvestingsplekken), zodat geen sprake is van onaanvaardbare gevolgen. De wegen in het glastuinbouwgebied zijn ontworpen om de verkeersbewegingen van de bedrijven en woningen in de Koekoek fatsoenlijk af te kunnen wikkelen. De wegen hebben op grond van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan een capaciteit van circa 6000 voertuigen per dag. De huidige bezetting van de Tuindersweg bedraagt 999 verkeersbewegingen per etmaal (geprognostiseerd tot 2030). De huisvesting voor arbeidsmigranten aan de Tuindersweg genereren circa 252 verkeersbewegingen per etmaal. Er is dus nog meer dan genoeg ruimte beschikbaar om beide ontwikkelingen (en eventuele andere huisvestingslocaties in de Koekoek) mogelijk te maken.

Of de ontwikkelingen allebei doorgaan is bovendien nog onzeker. Voor beide ontwikkelingen is de procedure wel gestart, maar nog niet afgerond. Ook de pilot aan de Parallel weg gaat uit van maximaal 120 huisvestingsplekken, zodat de effecten daarvan minimaal zijn. De afstand tussen de beide locaties is hemelsbreed ongeveer 2 km en via de weg ruim 2,5 km. Het is dus niet zo dat de beide locaties invloed op elkaar hebben of dat de mogelijke effecten op de directe omgeving over en weer worden versterkt. Voor beide locaties is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin de gevolgen voor de omgeving goed zijn beschreven en afgewogen. Voor beide locaties wordt ook een convenant/beheersovereenkomst afgesloten, waarin wordt vastgelegd hoe het toezicht is geregeld en hoe omgegaan wordt met mogelijke klachten over overlast. Naleving van de randvoorwaarden en van het convenant wordt als voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen.

Conclusie 3: Locatie en cumulatie

Het initiatief voor het vinden van een locatie voor de huisvesting van arbeidsmigranten is neergelegd bij de werkgevers/uitzendbureaus. De door hen ingediende aanvraag dient inhoudelijk getoetst te worden. De afweging van verschillende alternatieve locaties en/of een beperking tot de best mogelijke locatie, vormt geen onderdeel van het beleid en het toetsingskader. Dat is een bewuste keuze geweest. De locatie Tuindersweg 21A voldoet aan de daaraan te stellen eisen en is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de huisvesting. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is op onderdelen nog wel nader onderzoek gedaan en is de formulering in de ruimtelijke onderbouwing op onderdelen aangescherpt, maar de conclusie blijft dat de ontwikkeling in overeenstemming is met beleid en regelgeving en dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering daarvan.

De afweging van verschillende alternatieve locaties of beperking tot de best mogelijke locatie vormt geen onderdeel van het beleid en toetsingskader. Dat is een bewuste keuze geweest.

Van cumulatie van negatieve ruimtelijke of milieukundige effecten is geen sprake.

De gevraagde omgevingsvergunning moet daarom verleend worden. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een ander besluit.

4. Spuitzone

In de zienswijze wordt aangegeven dat ten onrechte geen rekening is gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de gronden aan de Tuindersweg 25. Volgens het bestemmingsplan hebben die gronden de bestemming “Agrarisch – Glastuinbouw” die o.a. gebruikt mogen worden voor glastuinbouw, vollegronds tuinbouwbedrijven en intensieve kwekerijbedrijven. In principe zouden daarbij gewasbeschermingsmiddelen gebruikt kunnen worden en zou een spuitzone van 50 meter aangehouden moeten worden tot gevoelige functies om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen. De huisvesting van de arbeidsmigranten is geprojecteerd binnen deze spuitzone op circa 10 meter van de betreffende gronden, zonder dat daar een specifiek onderzoek en deugdelijke motivering aan ten grondslag ligt. Dat is niet in overeenstemming met de vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak.

Op het adres Tuindersweg 25 is volgens de zienswijze een bedrijf gevestigd onder de naam “Bomeshop.nl”. De activiteiten zijn de teelt in de vollegrond van boomkwekerijgewassen in de volle grond en verkoop via een webshop. Verder staan achter de woning Tuindersweg 25 ten minste zeven fruitbomen in de volle grond. Voor dit alles is het bespuiten met gewasbeschermingsmiddelen tegen ziektes en luis nodig. Hiermee is in de ontwerpbesluiten geen rekening gehouden. De mogelijke belemmeringen voor de bedrijfsvoering zijn daarmee onvoldoende onderzocht en niet in de belangenafweging betrokken, waarmee in strijd wordt gehandeld met artikel 3:2 awb: “Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.”

Door de komst van het arbeidsmigrantencomplex zijn de planologische gebruiksmogelijkheden van de gronden aan de Tuindersweg 25 niet meer te realiseren, omdat bij de bedrijfsvoering rekening gehouden moet worden met de richtafstanden tot het arbeidsmigrantencomplex. Dit geeft aanleiding tot een forse planschadeclaim.

Reactie

Bij de inrichting van het projectgebied is weldegelijk rekening gehouden met de spuitzones van de naastgelegen agrarische bedrijven. Naar aanleiding van het vooroverleg met deze ondernemers is de inrichtingsschets aangepast ten opzichte van het voorontwerp en zijn de woongebouwen naar voren verplaatst ten opzichte van de eerder voorgestelde situering en is het parkeren achterop het perceel gesitueerd.

De ruimtelijke onderbouwing zegt daarover:

“De keuze van de positionering van de woongebouwen is weloverwogen gemaakt. Ten zuiden en oosten van het projectgebied bevinden zich landbouwgronden. Hier is niet uitgesloten dat bestrijdingsmiddelen mogen worden gebruikt. Voor dergelijke gronden geldt een aandachtsgebied voor een spuitzone van 50 meter. De woongebouwen zijn buiten deze zone gepositioneerd. Enerzijds vormt de spuitzone geen bedreiging voor het woon- en leefklimaat van de bewoners, anderzijds worden de agrarische activiteiten niet belemmerd.

Tevens zijn de parkeerplaatsen bewust achterop het perceel geplaatst. Op deze manier worden auto's uit het zicht geparkeerd en vormt eventuele geluidsproductie van auto's geen hinder voor

omwonenden.”



Op het moment van opstellen van de ruimtelijke onderbouwing was op het adres Tuindersweg 25 geen landbouwbedrijf gevestigd. In de zienswijze wordt weliswaar vermeld dat er nu op het betreffende adres bij de Kamer van Koophandel een bedrijf is ingeschreven onder de naam VOF “Bomenshop.nl”, maar feitelijk zijn er geen bedrijfsactiviteiten. Het betreffende bedrijf is pas sinds 14 maart 2022 ingeschreven, dus toen de plannen voor de huisvesting van arbeidsmigrantenprocedures al bekend waren en nadat de procedures zijn gestart. De web-site Bomenshop.nl leidt niet naar een boomkwekerij aan de Tuindersweg te IJsselmuiden. Er zijn ook geen bedrijfsgebouwen met kwekerijproducten, detailhandels- producten of producten voor een groothandel in bloemen en planten.

Feitelijk is het adres Tuindersweg 25 ook niet ingericht of geschikt als kwekerij. Het betreft een woonadres, met een privétuin. De oppervlakte van het geheel is 1757 m2 voor de woonkavel met erf en bijgebouwen en 2125 voor het daarachterliggende perceel dat is ingericht als privétuin. Dat er volgens de zienswijze achter de woning aan de Tuindersweg 25 ten minste zeven fruitbomen in de grond staan (pruim, appel, peer, sierkers, walnoot, tamme kastanje en wilde kastanje), betekent nog niet dat er sprake is van een kwekerij, waarvoor het bespuiten met gewasbeschermingsmiddelen tegen ziektes en luis nodig is.



Het bestemmingsplan bepaalt weliswaar dat gronden met de bestemming “Agrarisch glastuinbouw” mogen worden gebruikt voor de o.a de uitoefening van glastuinbouwbedrijven, vollegronds tuinbouwbedrijven en intensieve kwekerijbedrijven, maar het bestemmingsplan bepaalt ook dat gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf enkel mogen worden gebouwd wanneer er sprake is van een volwaardig of reëel agrarisch bedrijf. Bij nieuwbouw van een glastuinbouwbedrijf mag het oppervlak aan glas niet minder zijn dan 5000 m². Bovendien zal bij het starten van een nieuw bedrijf rekening moeten worden gehouden met de omliggende functies, waaronder de bestaande woonfuncties en de naast het perceel aanwezige watergang.

De conclusie dat er in theorie, volgens het bestemmingsplan, op het adres Tuindersweg 25 een agrarisch bedrijf gevestigd kan worden waar gewasbeschermingsmiddelen gebruikt zouden kunnen worden en dat daarom een afstand van 50 meter aangehouden zou moeten worden, wordt daarom niet gedeeld. In de praktijk zal daar geen sprake van kunnen zijn, omdat niet aan de randvoorwaarden wordt voldaan.

Desondanks heeft de initiatiefnemer naar aanleiding van de ingediende zienswijze een locatiespecifiek onderzoek naar de spuitzones rondom de locatie Tuindersweg 21A laten uitvoeren. (Rapport 22100555.r01b d.d. 27 juni 2022 SPA WNP Ingenieurs) Dit rapport is als bijlage bij deze zienswijzennota opgenomen en toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. In het rapport wordt stilgestaan bij de relevante wetgeving en jurisprudentie ten aanzien van het hanteren van spuitzones en wordt ingegaan op de locatiespecifieke omstandigheden. De ruimtelijke onderbouwing is aangevuld met de conclusies uit dit rapport.

“Op basis van het onderzoek wordt er ten aanzien van de driftgevoelige functies in het plangebied een spuitzone van minimaal 10 meter geadviseerd. Het ontwerp van het plan is reeds afgestemd op dit advies. Tussen de percelen 1532 en 1531 en de voor driftgevoelige functies in het plangebied is de 50 meter afstand aangehouden. Hetgeen ook geldt voor de percelen 1323, 661 en 353, daar waar wel aan de geadviseerde 10 meter afstand voldaan wordt. Tussen percelen 350 en 734 is de geadviseerde spuitzone van 10 meter aangehouden. De spuitzone van 10 meter is hier geborgd doordat ter plaatse een hekwerk is voorzien.

Op basis van dit advies en het daarop toegespitste ontwerp zijn de nieuwe woningen op de beoogde locatie mogelijk in relatie tot risico's voor de volksgezondheid, vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Ook worden de bedrijfsvoering en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische ondernemers niet belemmerd, als gevolg van de beoogde ontwikkeling.”



Het advies is dus om ten opzichte van het perceel Tuindersweg 25 een spuitzone aan te houden van 10 meter. Om die afstand te garanderen is de bebouwing voor de arbeidsmigranten-huisvesting nog iets opgeschoven en is de groenstrook verbreed naar 10 meter, met aan de zijde van de gebouwen een hekwerk van 1800 mm hoog om betreding van de groenstrook te voorkomen. Door middel van het hekwerk wordt voorkomen dat binnen 10 meter van de genoemde percelen (350 en 734) een ‘verblijfsgebied’ ontstaat. Bovendien is tussen dat hekwerk en de woongebouwen nog een grasstrook voorzien van 5 meter breed, zodat de feitelijke afstand tussen de woongebouwen en de perceelgrens van de Tuindersweg 25 minimaal 15 meter zal zijn. Ook aan de andere zijde is een afstand van ruim 15 meter tot de perceelsgrens van het glastuinbouwbedrijf Tuindersweg 21 aangehouden. Hiermee wordt voldaan aan het advies van de deskundigen op basis van het onderzoek naar te hanteren spuitzones (Zie tekening aangepaste situering).



Aangepaste situering n.a.v. de zienswijze en het rapport over de spuitzone

Conclusie 4: Spuitzone

Naar aanleiding van de zienswijze is nader onderzoek gedaan naar de te hanteren afstanden i.v.m. de theoretische spuitzones voor gewasbescherming. Dit onderzoek is toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. Op basis daarvan is de situering van de gebouwen voor de huisvesting van arbeidsmigranten enigszins aangepast ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp, zodat de feitelijke afstand tot de perceelgrenzen minimaal 15 meter is en ruim voldaan wordt aan de te hanteren richtafstanden van 10 meter i.v.m. de theoretische spuitzones voor gewasbescherming.

5. Leefomgeving

In de zienswijze wordt aangegeven dat door de omvang van de huisvesting (120 bewoners en 84 parkeerplaatsen) de omwonenden overlast zullen ondervinden en dat deze belangen niet of onvoldoende zijn meegewogen. Het gaat dan om de verkeersbewegingen (verkeersveiligheid) en de woongeluiden (overlast). Door de complexgewijze huisvesting worden problemen opgeroepen en geconcentreerd (overlast, onveiligheid, criminaliteit), wat niet in het belang is van de omwonenden. Er is onvoldoende onderbouwd dat de locatie behoort tot een zgn. "gemengd gebied", zoals bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, zodat niet kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet resulteert in enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden, en dat de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Met name is onvoldoende aandacht besteed aan de belangen van de bewoners van

de woning Tuindersweg 25 (inkijk, lawaai door arbeidsmigranten als deze buiten verblijven). Omdat de plaatsing van de gebouwen en het parkeren zijn omgedraaid voldoet het project niet meer aan de eisen die de raad verbonden heeft aan de ontwerp-vvgb, zodat de raad de plannen opnieuw dient te onderzoeken voordat een definitieve vvgb kan worden afgegeven.

Reactie

In de overwegingen van het college en de raad en in de ruimtelijke onderbouwing van het project wordt niet ontkent dat de complexgewijze huisvesting van arbeidsmigranten gevolgen zal hebben voor de omgeving. Er zijn juist daarom allerlei randvoorwaarden opgenomen in de ontwerpbesluiten met als doel overlast zo veel mogelijk te voorkomen en effectief op te kunnen treden als er toch overlast wordt geconstateerd. Aan de ontwerp-vvgb zijn voorwaarden verbonden en met de initiatiefnemers wordt een convenant afgesloten over het beheer van huisvestingscomplex. Naleving van die randvoorwaarden en het convenant is als vergunningvoorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden.

In het convenant is vastgelegd dat er 24/7 een beheerder bereikbaar is met de taak, bevoegdheden en mogelijkheden om direct handelend op te kunnen treden. Om overlast voor de omgeving te voorkomen worden huisregels opgesteld die, zo nodig in vertaalde vorm, bij de bewoners bekend zijn. Ook wordt er een begeleidingsgroep ingesteld waarin ook omwonenden zitting hebben, zodat er een directe lijn is met de huisvesters en de beheerder.

Juist om het beheer goed te kunnen regelen en effectief op te kunnen treden bij eventuele overlast is gekozen voor een beperkt aantal complexgewijze huisvestingssituaties in de Koekoekspolder, in plaats van de huisvesting in kleine groepen door de gehele gemeente heen.

Bovendien is er voor gekozen, in navolging van het advies van de commissie Roemer, om de werksituatie van de arbeidsmigrant zo veel mogelijk los te koppelen van de huisvestingssituatie, om uitbuiting te misstanden te voorkomen. Er is ook vastgelegd dat de huisvesting moet voldoen aan de normen van het SNF of AKF en dat de huisvesters en de uitzendbureaus moeten voldoen aan het daarvoor in het leven geroepen keurmerk.

Er wordt ook niet ontkent dat juist de bewoners van de woning Tuindersweg 25 waarschijnlijk het meeste zullen merken van de huisvesting van de arbeidsmigranten. Die woning staat immers op relatief korte afstand van de beoogde huisvestingssituatie. Dat betekent echter niet dat de beide functies/woonsituaties niet prima naast elkaar kunnen bestaan. In het ontwerp is getracht om met de wederzijdse belangen zo goed mogelijk rekening te houden. De toegangsweg is verplaatst naar de andere perceelgrens, de groenstrook is verbreed en er zijn afspraken gemaakt over een groene afscherming van de locatie. Aan de achterzijde vormt de beoogde fietsenstalling een afscherming naar de parkeervoorziening. Dat betekent uiteraard niet dat de bewoners daardoor ingestemd hebben met de komst van de huisvesting voor arbeidsmigranten in de nabijheid van hun woning. Zij vinden dat er betere locaties zijn.

In de ruimtelijke onderbouwing zijn de resultaten opgenomen van het onderzoek naar de geschiktheid van de locatie. De locatie is daarbij getoetst aan het beleid en aan de regelgeving. Naar aanleiding van de zienswijze is de formulering in de ruimtelijke onderbouwing op onderdelen aangescherpt. In het (aangescherpte) hoofdstuk over de Milieuzonering (Hfst 4.5) wordt ingegaan op de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” waarin richtafstanden zijn opgenomen tussen milieubelastende (bedrijfs)activiteiten en woonfuncties. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypes (bedrijventerrein, rustige woonwijk en gemengd gebied). In de zienswijze wordt gesteld dat de Koekoek vergelijkbaar is met een “rustige woonwijk” waarvoor grotere richtafstanden in acht genomen zouden moeten worden. In de onderbouwing wordt uitgegaan van

een “gemengd gebied”: “Het projectgebied is gelegen in het buitengebied. De omgeving van het projectgebied kenmerkt zich door een grote hoeveelheid aan agrarisch (glas)tuinbouwbedrijven. Tevens komen enkele solitaire woonpercelen voor. Gelet op het vorenstaande, is ter plaatse sprake van een zekere menging van functies. Daarom wordt voor dit plan uitgegaan van het omgevingstype ‘gemengd gebied’.”

Dat dit een juiste keuze is wordt bevestigd door de inhoud van het bestemmingsplan

“Glastuinbouwgebied Koekoekspolder 2014”. De Koekoekspolder kent een mix aan bestemmingen en gebruiksmogelijkheden, met grote bouwblokken, voor glastuinbouw, vollegronds tuinbouwbedrijven, intensieve kwekerijbedrijven, agrarische bedrijven, intensieve veehouderijen, bedrijventerrein, agrarisch loonwerkbedrijven, bedrijfswoningen, voormalige agrarische bedrijfswoningen en afzonderlijke woonbestemmingen. In het gebied zijn ook verschillende specifieke functieaanduidingen en specifieke aanvullende bedrijfsactiviteiten opgenomen. Daaraan ondergeschikt zijn toegestaan: bed&breakfast, beroep en bedrijf aan huis, en verkoop van streekeigen producten. Aan het begin van de Tuindersweg is volgens de bijlage bij de regels van het bestemmingsplan o.a. de ondergeschikte detailhandel in bloemen en in streekeigen producten toegestaan. Er is bovendien nog een bevoegdheid opgenomen om af te kunnen wijken van de gebruiksregels t.b.v. het gebruik van bouwwerken voor nevenactiviteiten en bedrijfswoningen voor de huisvesting van seizoenarbeiders. Via verschillende projectafwijkingsbesluiten zijn in de Koekoekspolder ook diverse aanverwante functies mogelijk gemaakt.

Door deze mix van functies is zeker geen sprake van een “rustige woonwijk” zoals in de zienswijze wordt bepleit. De zienswijze leidt niet tot een ander inzicht.

Dat er geen rekening is gehouden met de mogelijke “inkijk” vanuit de huisvesting van arbeidsmigranten in de woning en de tuin van het perceel Tuindersweg 25 is niet terecht. Door het opnemen van een groenstrook met opgaande beplanting wordt hieraan tegemoet gekomen. In het aangepaste landschapsplan wordt hierover vermeld:

*“In het midden is er een plantvak van ca. 6 meter breed dat wordt beplant met bijvoorbeeld hazelaar, vuilboom, lijsterbes en op elke ca. 2,5 meter elzen, *Alnus glutinosa*, globaal in de lijn van de populieren. Deze elzen worden aangeplant om t.z.t. de rol van de hierna te noemen Italiaanse populier over te nemen. In het hart van voornoemd plantvak wordt een rij Italiaanse populier, *Populus nigra* ‘Italica’, geplant op een afstand van 3,5 meter van elkaar geplant. De rij staat 5 meter uit de erfgrans. Het voordeel van deze rij is dat het zicht vanuit Tuindersweg 25 op het gebouw zo spoedig mogelijk wordt beperkt. Het plan is dat, mochten de populieren te hoog worden (takbreuk), deze kunnen worden gekapt en kunnen de voornoemde elzen het beeld overnemen. Het betekent dat deze snel groeiende bomen een hoge haagachtige structuur vormen. Het zicht op de tuin vanuit de woningen wordt, ook vanaf de verdieping, daardoor sterk beperkt. Omdat alle beplanting bladverliezend is zal het beeld in de wintertransparanter zijn. Echter staat de grote hoeveelheid veel vertakt groen ook in de winter garant voor een welhaast dichte beleving. Bovengenoemde groene inrichting draagt nadrukkelijk bij aan de leefbaarheid van de tuin van Tuindersweg 25.”*

Dat deze inrichting gevolgen zou kunnen hebben voor het gebruik van het perceel Tuindersweg 25, zeker als daarop kassen worden gebouwd, i.v.m. vallende takken, zoals de zienswijze stelt, is ook niet terecht. Hiervoor is al aangegeven dat nieuwe kassen een oppervlak van minimaal 5000 m2 moeten hebben. Deze ruimte is op het perceel niet aanwezig. Bovendien zou er sprake moeten zijn van een volwaardig of reëel agrarisch bedrijf, hetgeen nog niet is aangetoond.

Dat geen rekening is gehouden met het autogebruik en de verkeersveiligheid ten gevolgen van de huisvesting van de arbeidsmigranten is geen terechte conclusie. Het maken van een nieuwe uitrit is meegenomen als onderdeel van de aanvraag. Geconcludeerd is dat de Tuindersweg een erftoegangsweg is, buiten de bebouwde kom, waar een uitritconstructie gerealiseerd kan worden.

Een veilig en doelmatig gebruik van de weg wordt niet aangetast, mits de breedte van de uitrit wordt terug gebracht naar 5 meter, de oude vervallen uitrit wordt verwijderd en de bermen van het fietspad worden voorzien van gras. Dit is als randvoorwaarde opgenomen in de (ontwerp-)omgevingsvergunning. Hiervoor is al aangegeven dat de Tuindersweg ook wat betreft de verkeersintensiteit meer dan voldoende ruimte heeft om de extra verkeersbewegingen op te vangen. Dat niet gegarandeerd kan worden dat de arbeidsmigranten altijd de fiets zullen pakken is inderdaad waar, maar het gebruik van de fiets wordt wel zo veel mogelijk gestimuleerd.

Dat nergens is opgenomen dat de vergunning geldt voor maximaal 120 arbeidsmigranten is niet terecht. De aanvraag betreft het ontwikkelen van een migrantenhuisvesting, met kantoorfunctie en logiesruimte voor maximaal 120 personen, met de bijbehorende parkeer- en verblijfsruimten, met een instandhoudingsperiode van maximaal 15 jaar. Daarvoor wordt een vergunning gevraagd en verleend.

Bovendien heeft de raad aan de ontwerp-vvgb de randvoorwaarde verbonden dat de afwijking van het bestemmingsplan geldt voor een periode van 15 jaar en voor maximaal 120 personen. De vvgb maakt onderdeel uit van de overwegingen van de omgevingsvergunning. Naleving van de randvoorwaarden is als voorschrift opgenomen in de omgevingsvergunning.

Naar aanleiding van de gewijzigde plannen en de ingediende zienswijzen moet de gemeenteraad inderdaad overwegen of de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen omgezet kan worden in een definitieve vvgb. Dat de definitieve inrichting afwijkt van het oorspronkelijke ontwerp en van het ter inzage gelegde ontwerp, en dat het ontwerp ook naar aanleiding van de ingediende zienswijze opnieuw is aangepast, is juist een teken dat goed is geluisterd naar de reacties van omliggende bedrijven en omwonenden. De raad heeft geëist dat de voorziening op een goede manier wordt ingepast in het tuinbouwgebied en dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening, zodat de noodzakelijke vergunningen verleend kunnen worden. Dat heeft er inderdaad toe geleid dat de inrichting is aangepast aan de mogelijke spuitzones van de omliggende bedrijven, dat de inrit is verplaatst, de gebouwen zijn verschoven en de groenstroken zijn verbreed. Ten opzichte van het terinzage gelegde ontwerp (waarin de situering van de gebouwen en het parkeerterrein al was omgedraaid ten opzichte van het voorontwerp) zijn de veranderingen die zijn doorgevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijze ondergeschikt. De veranderingen zijn niet zodanig dat op basis daarvan het gehele plan opnieuw ter inzage gelegd zou moeten worden. Met de voorgestelde veranderingen wordt juist tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijzen.

Conclusie 5: Leefomgeving

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om te concluderen dat sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefmilieu of dat de belangen van de omliggende bedrijven en bewoners op een onaanvaardbare manier worden geschaad. De betrokken belangen zijn op een goede manier in beeld gebracht en onderzocht en door het stellen van randvoorwaarden is voldoende gewaarborgd dat met de belangen van omwonenden rekening wordt gehouden. Met de doorgevoerde veranderingen is op onderdelen tegemoet gekomen aan de reacties van omwonenden in het voortraject en met de ingediende zienswijzen naar aanleiding van het ter inzage gelegde ontwerp.

Via het convenant en het instellen van een begeleidingsgroep is de communicatie met de omwonenden zeker gesteld. Naleving van het convenant is als voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen.

De zienswijze leidt niet tot een weigering van de gevraagde vergunning.

6. Natuur

In de zienswijze wordt gesuggereerd dat de Quicksan natuurwaardenonderzoek op een verkeerd moment heeft plaatsgevonden en onzorgvuldig is gebeurd; ook zijn er geen maatregelen beschreven om te voorkomen dat grondgebonden zoogdieren opzettelijk worden gedood en is geen vrijstelling aangevraagd voor de beschadiging /vernietiging van vaste rust en voortplantingsplaatsen van grondgebonden amfibiesoorten. Verder is een AERIUS-berekening voor de aanlegfase ten onrechte niet uitgevoerd en is niet duidelijk welke gegevens in de AERIUS-berekening voor de permanente situatie zijn ingevoerd.

Reactie

De zienswijze gaat uit van een verkeerde interpretatie van het uitgevoerde onderzoek. De conclusie van het onderzoek is juist dat het plangebied niet behoort tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura-2000-gebied, zodat de voorgenomen activiteiten niet leiden tot wettelijke consequenties. Wel wordt geadviseerd om een AERIUS-berekening uit te voeren voor de gebruiksfase.

De inrichting en het beheer van het plangebied maken het gebied ook niet tot een geschikte plaats voor beschermde plant- of diersoorten. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied en het plangebied is niet geschikt voor vogels om te nestelen. Als gevolg van de voorgenomen activiteiten zouden rust- of voortplantingsplaatsen van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën verstoord kunnen worden, maar daarvoor geldt een vrijstelling. Er is alleen geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van beschermde dieren. Dit geldt altijd en overal en betekent niet dat op grond daarvan de gevraagde omgevingsvergunning geweigerd zou moeten worden. Indien tijdens de werkzaamheden beschermde dieren worden aangetroffen dan zal conform de Wet natuurbescherming worden gehandeld.

Ten tijde van het indienen van de aanvraag gold voor stikstof een vrijstelling van onderzoek voor de aanlegfase. Inmiddels staat die vrijstelling ter discussie. De initiatiefnemer heeft daarom een aanvullende AERIUS-berekening laten uitvoeren voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunning plichtig.

In het rapport wordt duidelijk aangegeven welke invoergegevens zijn gebruikt. Voor het aantal verkeersbewegingen wordt uitgegaan van de publicatie "Toekomstbestendig parkeren" van het CROW. Uitgegaan wordt van de functie kamerverhuur van 120 kamers/personen. Gemiddeld 2,1 verkeersbewegingen per dag = 252 verkeersbewegingen. Dit komt overeen met de ruimtelijke onderbouwing waar voor de verkeersintensiteit uitgegaan was van 252 verkeersbewegingen. In het stikstofonderzoek zijn voor de gebruiksfase twee routes gemodelleerd. Over beide routes is 100% van de berekende verkeersbewegingen gemodelleerd, waardoor in de stikstofberekening in feite met twee keer zoveel verkeersbewegingen wordt gerekend dan in de gebruiksfase wordt verwacht. Het stikstofonderzoek is worst-case uitgevoerd.

De AERIUS-berekening is toegevoegd aan de aanvraag en aan deze zienswijzennota.

Conclusie 6 Natuur

De Quicksan natuurwaardenonderzoek en de aan de aanvraag toegevoegde AERIUS-berekening (voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase) geven geen aanleiding om af te zien van het verlenen van een omgevingsvergunning.

7. Tijdelijke vergunning

In de zienswijze wordt aangegeven dat de beoogde instandhoudingstermijn van 15 jaar in strijd is met het karakter van een pilot en met de gewenste evaluatie na één jaar. Artikel 4, onder 1 van Bijlage II van het Bor gaat ook uit van een maximale periode van 10 jaar voor een tijdelijke vergunning. Afwijking daarvan vraagt een zwaarwegende motivering op grond van een goede ruimtelijke ordening. Deze onderbouwing ontbreekt. Er wordt alleen gesteld dat dit is gedaan ter voorkoming van een hoge huurprijs.

Bovendien moet aannemelijk worden gemaakt dat de vergunde activiteiten na afloop van de termijn daadwerkelijk kunnen en zullen worden beëindigd en dat de oude toestand wordt hersteld, zodat de gronden weer gebruikt worden voor de bestaande bestemming "Agrarisch glastuinbouw". Dit blijkt niet uit de ontwerp-omgevingsvergunning. De kans is groot dat het arbeidsmigrantencomplex blijft staan. Er zou daarom beter gekozen kunnen worden voor een locatie waar de voorziening permanent kan blijven staan en gebruikt kan worden voor andere woondoeleinden als de huisvesting van de arbeidsmigranten na de evaluatie of na afloop van de vergunde termijn moet worden beëindigd.

Kennelijk hinkt ook het college op twee gedachten omdat voor een tijdelijke omgevingsvergunning geen welstandtoets hoeft te worden uitgevoerd, terwijl dat wel is gedaan. Er wordt kennelijk van uitgegaan dat het complex langer zal blijven staan.

Reactie

Met de vaststelling van de "Bouwsteen huisvesting arbeidsmigranten" heeft de gemeenteraad er voor gekozen om niet gelijk toe te staan dat overal in de gemeente of in de Koekoekspolder huisvesting van arbeidsmigranten mag worden gerealiseerd, maar om eerst medewerking te verlenen aan twee complexgewijze voorzieningen voor maximaal 120 personen in de Koekoekspolder en deze huisvesting te evalueren en te bezien of er nadere afspraken gemaakt moeten worden en pas daarna te kijken of er nog op andere plekken huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk gemaakt moet worden. In die zin is er sprake van een pilot, een proefperiode met twee locaties.

In het convenant is bovendien opgenomen, dat ten minste één keer per jaar de uitwerking van het convenant moet worden gemonitord en geëvalueerd, waarbij de begeleidingsgroep moet worden gehoord. Als de uitkomsten daartoe aanleiding geven kunnen partijen gezamenlijk besluiten de afspraken uit het convenant te wijzigen, aan te vullen of afspraken te schrappen.

In de omgevingsvergunning is als voorschrift opgenomen dat de randvoorwaarden en het convenant moeten worden nageleefd. Overtreding van een voorschrift kan de intrekking van een vergunning tot gevolg hebben.

Al deze regelingen zijn erop gericht om de kwaliteit van de huisvesting te waarborgen, overlast voor de omgeving zo veel mogelijk te voorkomen en de exploitant erop te wijzen dat het niet naleven van de afspraken consequenties kan hebben.

Het opnemen van deze randvoorwaarden en voorschriften is gedaan om zo goed mogelijk rekening te houden met zowel de belangen van de arbeidsmigranten, als met de belangen van omwonenden. Artikel 2.22 lid 2 van de Wabo bepaalt dat aan een omgevingsvergunning de voorschriften worden verbonden, die nodig zijn met het oog op het belang dat voor de betrokken activiteit is aangegeven. Aangezien het in deze aanvraag gaat om zowel een bouwactiviteit als om gebruik in afwijking van het bestemmingsplan, kunnen ook voor het gebruik voorschriften worden opgenomen. Bovendien is bepaald dat indien toepassing is gegeven aan artikel 2.27 wabo (verklaring van geen bedenkingen van de raad waaraan voorschriften zijn verbonden), deze voorschriften moeten worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

Mogelijke overlast voor de omgeving is een ruimtelijk relevante afweging. Het is daarom terecht dat het college en de raad aan de omgevingsvergunning voorschriften hebben verbonden die erop zijn

gericht om de kwaliteit te waarborgen en overlast te voorkomen. En het is daarom ook terecht dat is voorgeschreven dat er jaarlijks geëvalueerd moet worden of de huisvesting nog steeds ruimtelijk aanvaardbaar is. Aan de instandhoudingstermijn van 15 jaar zijn dus wel voorwaarden verbonden. Wordt daar niet aan voldaan dan kan de vergunning worden aangepast of ingetrokken.

Dat gekozen is voor een termijn van 15 jaar heeft inderdaad te maken met de exploitatiekosten in relatie tot de wens om de huren betaalbaar te houden. De exploitanten willen de zekerheid, dat als ze zich aan de randvoorwaarden houden, ze er ook vanuit mogen gaan dat de voorziening in principe 15 jaar in stand kan blijven. Deze exploitatietermijn is nodig om de huisvesting aan de arbeidsmigranten voor acceptabele huurprijzen aan te kunnen bieden en concurrerend te kunnen zijn met andere vormen van huisvesting voor arbeidsmigranten. De huisvesting moet voldoen aan de normering SNF-normering, het beheer en het toezicht moet goed geregeld zijn en de huurprijs moet aanvaardbaar zijn, zodat het ook voor de arbeidsmigrant aantrekkelijk is om er gebruik van te maken.

Dat niet is geregeld dat de voorzieningen ook na 15 jaar weer worden afgebroken en de situatie in de oude staat wordt terug gebracht is niet terecht. In de (ontwerp) omgevingsvergunning is expliciet als voorschrift opgenomen:

“Uiterlijk 15 jaar na het onherroepelijk worden van dit besluit dient:

- Het gebruik van terrein en gebouwen gestaakt te worden*
- De bouwwerken van het terrein verwijderd te worden en te blijven;*
- Het terrein in oorspronkelijke staat teruggebracht te zijn.”*

Onder “de oorspronkelijke staat” wordt niet verstaan dat de oude vervallen kassen weer terug gebouwd moeten worden, maar wordt verstaan dat de betreffende gronden weer overeenkomstig de geldende bestemming gebruikt moeten kunnen worden. De bestemming is “Agrarisch – glastuinbouw” o.a. bestemd voor glastuinbouwbedrijven, vollegronds tuinbouwbedrijven en intensieve kwekerijen. na beëindiging van de huisvesting voor arbeidsmigranten en verwijdering van de gebouwen kunnen de gronden weer overeenkomstig deze bestemming gebruikt worden.

Dat de voorziening eventueel langer zal blijven staan dan 15 jaar is op dit moment niet aan de orde. De vergunning is aangevraagd en wordt verleend voor maximaal 15 jaar. Of de voorziening daarna nog nodig is, voldoet aan de kwaliteitseisen die dan gelden en of die dan op deze plek in stand kan blijven, kan op basis van een aanvraag te zijner tijd beoordeeld worden. Maar er wordt op dit moment nog niet vanuit gegaan dat een vergunning dan ook daadwerkelijk zal kunnen worden verleend.

Dat het bouwplan in het voortraject wel is voorgelegd aan de welstandscommissie, terwijl dit voor een tijdelijk bouwwerk formeel niet hoeft, is niet gedaan omdat de gebouwen misschien wel langer blijven staan (want dat is nu niet aan de orde), maar is gedaan vanuit de wens om de gebouwen zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de glastuinbouw in de directe omgeving. De bouwplannen zijn daarom naar aanleiding van de opmerkingen van de welstandscommissie aangepast zodat ze meer aansluiten bij de bestaande kassen. Bovendien zijn de plannen nog aangepast naar aanleiding van de reacties van de omwonenden en omliggende bedrijven. Er is dus getracht om zo goed mogelijk rekening te houden met alle betrokken belangen.

Dat beter gezocht kan worden naar een permanente meer geschikte andere locatie is evenmin aan de orde. Er is een aanvraag ingediend die beoordeeld moet worden.

Uitgangspunt van het beleid is bovendien nu juist dat er geen permanente huisvesting mogelijk wordt gemaakt door een bestemmingsplanherziening, maar dat er een tijdelijke voorwaardelijke vergunning wordt afgegeven en dat er op basis van een periodieke evaluatie wordt bekeken of er

aanpassingen nodig zijn. Er is daarom uitdrukkelijk in het beleid aangegeven: “De locaties zijn tijdelijk en krijgen geen generieke woonbestemming.” Zie ook hiervoor onder 3.

Conclusie 7: Tijdelijke vergunning

Er wordt op goede gronden medewerking verleend aan een tijdelijke vergunning met een instandhoudingstermijn van 15 jaar, waaraan voorschriften zijn verbonden om de kwaliteit van de huisvesting te waarborgen en overlast voor de omgeving zo veel mogelijk te voorkomen. Indien de periodieke evaluatie daartoe aanleiding geeft en/of de voorschriften niet worden nageleefd, kan de vergunning worden aangepast of worden ingetrokken. Het opnemen van deze randvoorwaarden en voorschriften is gedaan om zo goed mogelijk rekening te houden met zowel de belangen van de arbeidsmigranten, als met de belangen van omwonenden. De voorwaardelijke vergunning voldoet daarmee aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en is in overeenstemming met het beleid.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.

8. Convenant

In de zienswijze wordt aangegeven dat ten onrechte gebruik gemaakt wordt van het privaatrechtelijke middel van een convenant en niet van de publiekrechtelijke weg (handhaafbare vergunningvoorschriften) die belanghebbenden een betere bescherming biedt. Dat in de ontwerpvergunning is aangegeven dat de randvoorwaarden en de inhoud van het convenant nageleefd moeten worden biedt onvoldoende zekerheid, omdat omwonenden geen partij zijn in het convenant en het convenant tussentijds gewijzigd kan worden. Bovendien is het convenant niet bij de stukken terinzage gelegd, zodat onbekend is wat er precies in het convenant komt te staan, hetgeen onzorgvuldig is en in strijd met art. 3:11 van de Awb. Bovendien is onduidelijk of er in het convenant afspraken zijn opgenomen over het gebruik van de fiets, terwijl dat volgens de adviesnota wel moet.

Reactie

In het raadsvoorstel op grond waarvan de raad heeft besloten om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven, is de volgende passage opgenomen:

“1.5 Om overlast te voorkomen worden afspraken over het beheer vastgelegd in een convenant..

Als de gemeente in principe heeft ingestemd met de plannen worden de details over de uitvoering en het beheer vastgelegd in een convenant. In dit convenant worden o.a. afspraken gemaakt met de huisvester en het uitzendbureau over het huisvestingsprogramma en de kwaliteit van de huisvesting, het toezicht en de handhaving van de regels, de registratie van arbeidsmigranten, de verslaglegging en evaluatie. In het convenant zal worden vastgelegd dat alleen huisvesting zal worden geboden aan arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de Koekoekspolder of directe omgeving. Dit betekent tevens dat afspraken worden gemaakt over het gebruik van de fiets als vervoermiddel.

Goede afspraken over het beheer, waaronder een 24 uursbereikbaarheid van de beheerder, moeten er voor zorgen dat overlast wordt voorkomen en snel opgetreden kan worden bij eventuele calamiteiten. Ook worden er afspraken gemaakt over de communicatie met de omwonenden.”

Het concept-convenant was bij de raadsstukken gevoegd en de omwonenden hebben daar kennis van genomen. Tijdens de behandeling heeft de raad, mede naar aanleiding van de inspraakreacties (o.a. van de indieners van deze zienswijze), aangegeven dat het convenant op onderdelen aangescherpt moet worden en dat de naleving daarvan als voorschrift aan de omgevingsvergunning moet worden verbonden om de omwonenden meer zekerheid te geven. Bovendien is aangegeven dat de omwonenden een plek moeten krijgen in een begeleidingscommissie, zodat zij rechtstreeks

invloed uit kunnen oefenen op de gang van zaken rondom de huisvesting van de arbeidsmigranten en niet steeds afhankelijk zijn van een handhavingsverzoek.

In de ontwerp-omgevingsvergunning is naar aanleiding daarvan als voorschrift opgenomen dat:

- de huisvesting uitsluitend gebruikt mag worden door arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de Koekoekspolder;*
- de huisvesting moet voldoen aan de normen zoals die door de Stichting Normering Flexwonen zijn of worden vastgesteld;*
- de adviezen van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (commissie Roemer) d.d. 30 oktober 2020, voor zover het binnen het vermogen van de huisvesters ligt, zo goed mogelijk moeten worden opgevolgd;*
- er 24 uur per dag een contactpersoon bereikbaar is voor het dagelijks beheer en het voorkomen van overlast, die de bevoegdheid heeft om bij calamiteiten en overlast direct handelend op te treden;*
- de huisvesters zorgdragen voor een goede communicatie met omwonenden en dat er een begeleidingsgroep wordt ingesteld waarin omwonenden zitting hebben;*
- de huisvesting van de arbeidsmigranten en de naleving van de voorschriften worden gemonitord en jaarlijks worden geëvalueerd;*
- de inhoud van het convenant niet eenzijdig kan worden veranderd;*

Het convenant is hierop aangepast, waarmee is tegemoet gekomen aan de door de omwonenden gemaakte opmerkingen en de wensen dienaangaande van de gemeenteraad. Het convenant is bij de raadsstukken gevoegd.

In bijlage 7 bij de (ontwerp)omgevingsvergunning zijn bij het onderdeel “Strijdig gebruik” de naleving van de verklaring van geen bedenkingen en de naleving van het convenant nadrukkelijk als voorschrift opgenomen. Dit biedt voldoende basis voor de omwonenden om naleving af te dwingen en overlast zo veel mogelijk te voorkomen en aan te pakken.

Dat de letterlijke tekst van het convenant niet is opgenomen als voorschrift bij de vergunning is gebruikelijk. Het zelfde geldt bijvoorbeeld voor de anterieure overeenkomsten en planschadeovereenkomsten bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ook de normen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) zijn niet integraal opgenomen en zijn aan verandering onderhevig, terwijl naleving daarvan wel als voorschrift is opgenomen. In het convenant is daarvoor opgenomen: “Als er een nieuw keurmerk komt wordt deze van kracht.” De verwijzing daarnaar maakt onderdeel uit van de motivering en ruimtelijke onderbouwing. Dat ook het convenant op onderdelen tussentijds kan worden aangepast is waar. Dit betekent echter niet dat dit nadelige ruimtelijke consequenties heeft. De kernelementen zijn als voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen. Tussentijdse wijzigingen zijn gericht op het doorvoeren van verbeteringen, gebeuren altijd na overleg met de begeleidingsgroep en kunnen niet eenzijdig worden doorgevoerd. De gemeente zal daarbij altijd oog hebben voor de ruimtelijke consequenties en de gevolgen voor de omwonenden. De gemeenteraad heeft aangegeven bij de definitieve vaststelling van het convenant betrokken te willen worden. In het raadsvoorstel wordt daarop ingegaan en het aangepaste convenant is bij het raadsvoorstel gevoegd. Dat de inhoud van het convenant bij de indiener van de zienswijze onvoldoende bekend is is niet terecht. In de zienswijze verwijst de indiener zelf naar het raadsvoorstel en citeert daar een passage uit die over het convenant gaat. De indieners van de zienswijze hebben in het voortraject ook zelf aangegeven dat ze het convenant aangescherpt willen hebben en dat ze de naleving van het convenant als voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen willen zien, zodat ze de naleving daarvan beter af kunnen dwingen. Daar is gevolg aan gegeven. Bovendien is vastgelegd dat een vertegenwoordiging van de omwonenden deelt uitmaakt van de begeleidingsgroep.

De afspraken over de stimulering van het gebruik van de fiets zijn alsnog in het convenant opgenomen.

Conclusie 8: Convenant

Om de belangen van de omwonenden zo goed mogelijk zeker te stellen wordt zowel gebruik gemaakt van de privaatrechtelijke als de publiekrechtelijke weg. En een convenant en een omgevingsvergunning met handhaafbare voorschriften. Beide sporen versterken elkaar en geven de omwonenden juist meer zekerheid dat met hun belangen rekening wordt gehouden.

Het convenant maakt bovendien onderdeel uit van de onderbouwing en het raadsvoorstel.

Naleving van het convenant is als voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen.

De zienswijze leidt er niet toe dat afgezien moet worden van de omzetting van de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen naar een definitieve-vvgb.

9. Coördinatieregeling

In de zienswijze wordt aangegeven dat ten onrechte gebruik gemaakt wordt van de coördinatieregeling (alleen om tijdwinst te boeken, wat onvoldoende reden is) en dat daardoor aan omwonenden ten onrechte een beroepsinstantie wordt onthouden.

Reactie

In het raadsvoorstel over de vaststelling van de ontwerp – vvgb is gemotiveerd waarom gevraagd wordt om de coördinatieregeling toe te passen. Aangegeven is dat de gewenste tijdwinst er met name op gericht is om arbeidsmigranten zo snel mogelijk passende huisvesting te kunnen bieden. Dit is ook van belang voor de werkgevers in de Koekoekspolder, die werknemers willen aantrekken en hen goede huisvesting willen bieden.

Dat nergens uit blijkt dat arbeidsmigranten op dit moment niet veilig gehuisvest kunnen worden in de nabijheid van hun werkplek in de Koekoekspolder, zoals in de zienswijze wordt gesteld, is niet terecht. Onder punt 2 is al aangetoond dat er wel degelijk een grote behoefte is en dat er geschikte huisvesting nodig is om arbeidsmigranten dicht bij hun werk te kunnen huisvesten en ongewenste huisvestingssituaties en uitbuiting te voorkomen. Ook de commissie Roemer dringt erop aan om vaart te maken met de realisatie van passende huisvesting.

Met de coördinatieregelen wordt ook aan omwonenden sneller duidelijkheid gegeven over de realisatie van de huisvesting, omdat alle onderdelen in één procedure worden behandeld en er niet steeds opnieuw hoeft te worden gereageerd op verschillende onderdelen van het plan of verschillende afzonderlijke vergunningen bij verschillende instanties, wat vaak een herhaling van zetten is en steeds opnieuw energie kost. Er is nu één beroepsprocedure, rechtstreeks bij de Raad van State, die bovendien binnen 6 maanden dient te beslissen. Het is daarom in ieders belang om de coördinatieregeling toe te passen. Deze mogelijkheid biedt de burger voldoende rechtsbescherming en is ook niet voor niets in de wet opgenomen.

Conclusie 9: Coördinatieregeling

De zienswijze geeft geen aanleiding om af te zien van de toepassing van de coördinatieregeling.

10. Slotconclusie

De zienswijze sluit af met de conclusie:

“Gelet op al het voorgaande dienen de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-vvgb te worden heroverwogen. Deze ontwerpen zijn in strijd met het recht. Deze ontwerpen kunnen daarom niet worden omgezet in een definitief besluit. Cliënten verzoeken u dan ook nadrukkelijk om geen migrantencomplex aan de Koekoeksweg 21A toe te staan.”

Reactie

In deze zienswijzennota is ingegaan op alle ingebrachte argumenten en heeft een heroverweging plaatsgevonden. Op onderdelen heeft de zienswijze geleid tot een nader onderzoek en een nadere onderbouwing. Naar aanleiding daarvan is de situering van de gebouwen en inrichting van het terrein op ondergeschikte onderdelen aangepast. De ruimtelijke onderbouwing is daarop aangepast. Aangetoond is dat de ontwerpbesluiten voldoen aan de eisen die de wet daaraan stelt. Met de tijdelijke complexgewijze huisvesting van maximaal 120 arbeidsmigranten aan de Tuindersweg 21A wordt op een goede wijze invulling gegeven aan het door de raad vastgestelde beleid. Met de belangen van de omwonenden wordt op een goede wijze rekening gehouden door de vaststelling van het convenant en door de voorschriften die aan de omgevingsvergunning worden verbonden. Er zijn ook voldoende argumenten om de coördinatieregeling toe te passen.

Conclusie 10 : slotconclusie

De beoogde huisvesting van arbeidsmigranten aan de Tuindersweg 21A voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en voldoet aan de randvoorwaarden zoals die in de ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) zijn opgenomen. De afwijking van het bestemmingsplan is voldoende en overtuigend gemotiveerd. De ontwerp-vvgb kan daarom omgezet worden in een definitieve vvgb, op grond waarvan de gevraagde omgevingsvergunning door het college kan worden afgegeven. De ingediende zienswijze leidt niet tot een andere conclusie.

De Conclusies op een rij

Conclusie 1: Ontvankelijkheid

De zienswijze is ontvankelijk.

Conclusie 2: Behoefte

De zienswijze geeft geen aanleiding te twijfelen aan de berekende behoefte aan huisvestingsplekken voor arbeidsmigranten. Deze behoefte is bij de vaststelling van het beleid overtuigend aangetoond en de realisatie van twee pilots voor complexgewijze tijdelijke huisvesting van 120 arbeidsmigranten is in overeenstemming met het vastgestelde beleid. Er is zelfs behoefte aan nog veel meer huisvestingsplekken. De gemaakte keuzes zijn in het beleid en in de ruimtelijke onderbouwing voldoende gemotiveerd. Er is wat dat betreft ook geen strijd met provinciale en landelijke regelgeving.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het voorgenomen besluit.

Conclusie 3: Locatie en cumulatie

Het initiatief voor het vinden van een locatie voor de huisvesting van arbeidsmigranten is neergelegd bij de werkgevers/uitzendbureaus. De door hen ingediende aanvraag dient inhoudelijk getoetst te worden. De afweging van verschillende alternatieve locaties en/of een beperking tot de best mogelijke locatie vormt geen onderdeel van het beleid en het toetsingskader. Dat is een bewuste keuze geweest. De locatie Tuindersweg 21A voldoet aan de daaraan te stellen eisen en is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de huisvesting. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is op onderdelen nog wel nader onderzoek gedaan en is de formulering in de ruimtelijke onderbouwing op onderdelen aangescherpt, maar de conclusie blijft dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het beleid en de regelgeving en dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering daarvan. Van cumulatie van negatieve ruimtelijke, verkeerskundige of milieukundige effecten van de twee pilots is geen sprake.

De gevraagde omgevingsvergunning moet daarom verleend worden. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een ander besluit.

Conclusie 4: Spuitzone

Naar aanleiding van de zienswijze is nader onderzoek gedaan naar de te hanteren afstanden i.v.m. de theoretische spuitzones voor gewasbescherming. Dit onderzoek is toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. Op basis daarvan is de situering van de gebouwen voor de huisvesting van arbeidsmigranten enigszins aangepast ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp, zodat de feitelijke afstand tot de perceelgrenzen minimaal 15 meter is en voldaan wordt aan de te hanteren richtafstanden van 10 meter i.v.m. de theoretische spuitzones voor gewasbescherming.

Conclusie 5: Leefomgeving

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om te concluderen dat sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefmilieu of dat de belangen van de omliggende bedrijven en bewoners op een onaanvaardbare manier worden geschaad. De betrokken belangen zijn op een goede manier in beeld gebracht en onderzocht en door het stellen van randvoorwaarden is voldoende gewaarborgd dat met de belangen van omwonenden rekening wordt gehouden. Met de doorgevoerde veranderingen is op onderdelen tegemoet gekomen aan de reacties van omwonenden in het voortraject en met de ingediende zienswijzen naar aanleiding van het ter inzage gelegde ontwerp. Via het convenant en het instellen van een begeleidingsgroep is de communicatie met de omwonenden zeker gesteld. Naleving van het convenant is als voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen.

De zienswijze leidt niet tot een weigering van de gevraagde vergunning.

Conclusie 6: Natuur

De Quickscan natuurwaardenonderzoek en de aan de aanvraag toegevoegde AERIUS-berekening (voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase) geven geen aanleiding om af te zien van het verlenen van een omgevingsvergunning.

Conclusie 7: Tijdelijke vergunning

Er wordt op goede gronden medewerking verleend aan een tijdelijke vergunning met een instandhoudingstermijn van 15 jaar, waaraan voorschriften zijn verbonden om de kwaliteit van de huisvesting te waarborgen en overlast voor de omgeving zo veel mogelijk te voorkomen. Indien de periodieke evaluatie daartoe aanleiding geeft en/of de voorschriften niet worden nageleefd, kan de vergunning worden aangepast of worden ingetrokken. Het opnemen van deze randvoorwaarden en voorschriften is gedaan om zo goed mogelijk rekening te houden met zowel de belangen van de arbeidsmigranten, als met de belangen van omwonenden.

Conclusie 8: Convenant

Om de belangen van de omwonenden zo goed mogelijk zeker te stellen wordt zowel gebruik gemaakt van de privaatrechtelijke als de publiekrechtelijke weg. Een convenant en een omgevingsvergunning met handhaafbare voorschriften. Beide sporen versterken elkaar en geven de omwonenden juist meer zekerheid dat met hun belangen rekening wordt gehouden. Het convenant maakt bovendien onderdeel uit van de onderbouwing en het raadsvoorstel. De raad en de belanghebbenden hebben via die weg invloed op de inhoud van het convenant. Het convenant kan niet eenzijdig tussentijds worden aangepast. Naleving van het convenant is als voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen.

Conclusie 9: Coördinatieregeling

De zienswijze geeft geen aanleiding om af te zien van de toepassing van de coördinatieregeling.

Conclusie 10 : slotconclusie

De beoogde huisvesting van arbeidsmigranten aan de Tuindersweg 21A voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en voldoet aan de randvoorwaarden zoals die in de ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) zijn opgenomen. De afwijking van het bestemmingsplan is voldoende en overtuigend gemotiveerd. De ontwerp-vvgb kan daarom omgezet worden in een definitieve vvgb, op grond waarvan de gevraagde omgevingsvergunning door het college kan worden afgegeven. De ingediende zienswijze leidt niet tot een andere conclusie.

Bijlagen:

1. Aangepaste Ruimtelijke onderbouwing
2. Rapport 22100555.r01b: 'Huisvesting Tuindersweg 21a in IJsselmuiden – locatiespecifiek onderzoek spuitzone" d.d. 22 juni 2022 - SPA WPN Ingenieurs.
3. AERIUS-berekening Tuindersweg 21A, IJsselmuiden – Juli 2022 – BJZ.nu