



Aan de gemeenteraad

Onderwerp: raadsinformatiebrief inzake vragen over terugvaloptie

Geachte leden van de raad,

Bij mailberichten aan de gemeente Dronten van 22 juli 2020 en 10 september 2020 heeft de XXXXXX, vragen gesteld inzake de terugvaloptie die is opgenomen in de op 25 juni 2020 door uw raad vastgestelde "Beleidsvisie huisvesting studenten en arbeidsmigranten".

Het college heeft de gestelde vragen beantwoord door middel van de bij deze brief behorende antwoordbrief met nummer U20.007877/GO/AH.

Voor de vragen en de antwoorden van het college wordt verwezen naar de antwoordbrief.

Hoogachtend,
het college van Dronten,

drs. T. van Lenthe
Secretaris

drs. J.P. Gebben
Burgemeester

Bijlage(n): 1



De Rede 58
8251 EX Dronten



Postbus 100
8250 AC Dronten



Telefoon:
+140321



www.dronten.nl



Aan XXXX

Onderwerp: brief inzake terugvaloptie beleidsvisie studenten- en arbeidsmigrantenhuisvesting

Geachte XXXX,

Hierbij reageren wij op uw mailberichten aan de gemeente Dronten van 22 juli 2020 en 10 september 2020 met betrekking tot de terugvaloptie die is opgenomen in de op 25 juni 2020 door de raad van Dronten vastgestelde "Beleidsvisie huisvesting studenten en arbeidsmigranten" (hierna: de beleidsvisie).

Motief voor de terugvaloptie

U verzoekt om de terugvaloptie te heroverwegen, daar het volgens u niet mogelijk moet worden gemaakt om andere doelgroepen dan studenten te huisvesten op het campusterrein van de Aeres Hogeschool (hierna: de campus).

Het antwoord op uw verzoek is dat wij als college niet aan de raad zullen voorstellen om tot heroverweging van de terugvaloptie over te gaan. Hieronder zullen wij uitleggen wat het achterliggende motief is geweest om de terugvaloptie in de beleidsvisie op te nemen, dat het een goed instrument is om bij te dragen aan het opheffen van het tekort aan studentenhuishuisvesting en dat niet hoeft te worden gevreesd voor een al te lichtvaardige of onjuiste toepassing ervan gelet op de voorwaarden waaraan moet zijn voldaan, wil dit instrument mogen worden toegepast.

In de gemeente Dronten is er zowel een tekort aan huisvesting voor studenten als tijdelijke arbeidsmigranten. Voor arbeidsmigranten is dit gebleken uit onderzoeken die zowel op landelijk als op provinciaal niveau zijn uitgevoerd. Dat er een tekort is aan studentenhuishuisvesting is duidelijk geworden uit het participatietraject dat is doorlopen in het kader van de totstandkoming van de beleidsvisie. Er is in dit verband gesproken met studentenorganisaties, Aeres Hogeschool en studentenhuishuisvesters.

In de beleidsvisie zijn beleidsmatige uitgangspunten opgenomen om dit tekort weg te nemen, evenals diverse eisen waaraan huisvesting(locaties) dienen te voldoen. Voorts stelt de beleidsvisie dat de campus primair is bedoeld voor de huisvesting van studenten (zie pagina 13).

Bijlage(n): --



Om het tekort aan studentenhuisvesting op te heffen is het noodzakelijk dat er investeerders worden gevonden die bereid zijn om te investeren in nieuwe studentenhuisvesting. Gebleken is dat het moeilijk is om dergelijke investeerders aan te trekken. In het algemeen vinden zij het namelijk te risicovol om in studentenhuisvesting te investeren, daar met de investeringen hoge bedragen zijn gemoeid, die mogelijk niet kunnen worden terugverdiend, indien het aantal huisvesting behoevende studenten in de toekomst terugloopt. Om deze terughoudendheid bij de investeerders weg te nemen, is de terugvaloptie in het leven geroepen.

De gedachte achter de terugvaloptie is dus niet het creëren van een instrument om via een omweg alsnog arbeidsmigranten (of andere woondoelgroepen dan studenten) op de campus te kunnen huisvesten, maar enkel een instrument dat kan bijdragen aan de opheffing van het tekort aan studentenhuisvesting. Ook is de terugvaloptie niet in strijd met haar uitgangspunt dat de campus primair is bedoeld voor studentenhuisvesting. Dit primaire uitgangspunt blijft zonder meer gelden. De terugvaloptie kan slechts worden toegepast in uitzonderingsgevallen. Zoals op pagina 13 en 14 van de beleidsvisie duidelijk is aangegeven, zal namelijk alleen een tijdelijke omgevingsvergunning (maximaal 5 jaar met een eenmalige mogelijkheid tot verlenging met maximaal 5 jaar) worden verleend voor de huisvesting van andere doelgroepen dan studenten op de campus, indien er voor langere tijd (tenminste 18 maanden) een aantoonbare mate van leegstand is als gevolg van een tekort aan studenten. Deze leegstand moet buiten de invloedssfeer van de investeerder/vergunninghouder liggen (deze moet dat aantonen). Voorts is er de verplichting van de investeerder/vergunninghouder om een participatietraject met de omwonenden van de campus te doorlopen.

Uitspraak van de rechtbank 1 mei 2013

U bent van mening dat het huisvesten van arbeidsmigranten in ieder geval niet mogelijk is op de campus vanwege de in uw mail aangehaalde uitspraak van de Rechtbank Midden-Nederland uit 2013.

Wij zijn van mening dat de terugvaloptie niet in strijd is met de door u aangehaalde uitspraak van de Rechtbank Midden-Nederland van 1 mei 2013.

Ten eerste heeft de uitspraak enkel betrekking op de op 13 februari 2013 verleende omgevingsvergunning (kenmerk U12.023432/VHV/GJZ). De rechtbank heeft in deze uitspraak alleen gekeken naar het gevraagde gebruik van de huidige afgeschreven studentenhuisvesting voor de huisvesting van 270 tijdelijke arbeidsmigranten. Dit heeft te maken met het feit dat het gevraagde gebruik in strijd was met het geldende bestemmingsplan "Dronten-Wijland (D3100)". In zo'n geval moeten alle ruimtelijke aspecten opnieuw worden afgewogen (waaronder de afstand van de arbeidsmigrantenhuisvesting tot de bestaande woonwijk).

Wanneer echter nieuwe gebouwen op de campus worden opgericht die qua grootte voldoen aan de bestemmingsplanvoorschriften en aan alle bouwtechnische vereisten én zullen worden gebruikt voor onderwijsdoeleinden of studentenhuisvesting, dan zijn dergelijke ruimtelijke heroverwegingen niet aan de orde. De gebouwen en het gebruik daarvan zijn immers in overeenstemming met het bestemmingsplan. De ruimtelijke afwegingen (waar zijn gebouwen wenselijk en wat is het gewenste gebruik?) zijn al bij de



vaststelling van het bestemmingsplan gemaakt. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk (= geldend recht).

Pas wanneer wordt gevraagd om af te wijken van het bestemmingsplan, zoals wanneer wordt gevraagd om toepassing van de terugvaloptie, dan is er sprake van strijd met het bestemmingsplan en dan zal weer een volledige heroverweging van alle aspecten moeten volgen, die ook weer door de rechter zal worden getoetst in een eventuele beroepsprocedure. In geval van toepassing van de terugvaloptie zal worden getoetst aan de in de beleidsvisie opgenomen voorwaarden. In een beroepsprocedure zal de rechtbank afwegen of het gevraagde voldoet aan deze voorwaarden en of de gemeente in redelijkheid deze normen heeft kunnen vaststellen.

Ten tweede is expliciet in de beleidsvisie aangegeven (zie pagina's 9, 12, 13 en 17) dat zowel nu als in de toekomst studenten de primaire woondoelelgroep van de campus vormen. Aangegeven is dat de voornoemde omgevingsvergunning op 1 mei 2023 vervalt en dat dan bewoning door tijdelijke arbeidsmigranten op de campus niet meer is toegestaan. De afgeschreven woningen, waarin thans tijdelijke arbeidsmigranten zijn gehuisvest, worden in de beleidsvisie getypeerd als potentiële herontwikkelingslocatie, primair voor studentenhuisvesting of (secundair) voor een andere maatschappelijke functie (verwant aan onderwijs).

Hetgeen door de gemeente tijdens de zitting van de rechtbank op 16 april 2013 naar voren is gebracht – hetgeen u ook heeft vermeld in uw mail – omtrent de gemeentelijke visie ten aanzien van de campus, is dus in overeenstemming met de vastgestelde beleidsvisie.

Afstand tussen bebouwing op de campus en de woonwijk

De afstanden die in acht moeten worden genomen tussen de bebouwing die op de campus mag worden opgericht en de naastliggende woonwijk worden juridisch gezien alleen bepaald door het geldende bestemmingsplan "Dronten-Wijland (D3100)". Het bouwvlak van de campus met de bestemming "gemengd – 2" (artikel 7) eindigt bij het begin van de groenbestemming (artikel 8) welke een groene zone vormt tussen de campus en de woonwijk. Op grond van de bestemming "gemengd – 2" is het de Aeres Hogeschool toegestaan om tot aan de grens met de groenbestemming bebouwing op te richten. Dit mag ook bebouwing zijn ten behoeve van studentenhuisvesting. Tijdens overleggen tussen Aeres Hogeschool, de omwonenden en de gemeente Dronten zijn diverse afspraken gemaakt om zaken als overlast te voorkomen. Als voorbeelden van deze afspraken kunnen worden genoemd: het situeren van studentenhuisvesting op een ruimere afstand van de woonwijk dan het bestemmingsplan toelaat en het realiseren van een buffer (wal en beplanting) tussen de woonbebouwing en de studentenhuisvesting (zie de raadsinformatiebrief van 16 juni 2020; kenmerk: U20.004408/GO/EP/CD).

Omgevingsvergunning van 13 juli 2020 en de terugvaloptie

U verwijst naar de op 13 juli 2020 verleende omgevingsvergunning (kenmerk: U20.005728/VHV/GK) voor de bouw van zes tijdelijke gebouwen ten behoeve van studentenhuisvesting op de campus. U stelt dat aan de terugvaloptie de voorwaarde moet worden verbonden dat toekomstige bouw van studentenhuisvesting op de campus geen doorgang mag vinden, indien de terugvaloptie toegepast is op de vergunde zes gebouwen, terwijl deze (gedeeltelijk) leegstaan.



Wij wijzen erop dat in de verleende omgevingsvergunning niets is opgenomen over de terugvaloptie (zie bijlage). Wanneer in de toekomst wordt verzocht om toepassing van de terugvaloptie, dan moeten wij afwegen of aan alle voorwaarden voor toepassing van de terugvaloptie is voldaan. Op grond van die afweging wordt vervolgens een besluit tot medewerking of tot weigering genomen (tegen dit besluit staat bezwaar en beroep open). Toepassing van de terugvaloptie kan worden geweigerd, wanneer er ondanks dat er sprake is van (gedeeltelijke) leegstand van de vergunde zes gebouwen, toch is overgegaan tot de bouw van meer studentenhuisvesting op de campus. In dat geval ligt immers de leegstand (in beginsel) binnen de invloedssfeer van de aanvrager (zie voorwaarde b, pagina 14 van de beleidsvisie).

Wanneer er sprake is van leegstand van studentenhuisvesting op de campus, dan is het overigens rechtens niet mogelijk om op basis hiervan een gevraagde bouwvergunning voor nieuwbouw van studentenhuisvesting te weigeren. Dit heeft te maken met het feit dat – zoals gezegd - studentenhuisvesting volgens het bestemmingsplan op de campus is toegestaan. Wel kan in zo'n geval dus toepassing van de terugvaloptie worden geweigerd.

Alternatieve woondoelgroepen

In veel documenten wordt gesproken over studenten- en arbeidsmigrantenhuisvesting. In geval van de terugvaloptie wordt enkel gesproken over alternatieve woondoelgroepen. U geeft aan te vermoeden dat hiermee wordt bedoeld op arbeidsmigranten. U vraagt wie er worden bedoeld met alternatieve woondoelgroepen?

Het antwoord op uw vraag is dat de terugvaloptie niet beperkt is tot arbeidsmigranten, maar ziet op allerlei alternatieve woonvormen. Gedacht kan worden aan zorg-gerelateerde woonvormen, seniorenhuisvesting, het aanbieden van tijdelijke woonruimte aan personen die vanwege bijzondere omstandigheden tijdelijk geen beschikking hebben over een woning, etc.

Bezwaar/beroep tegen de vastgestelde beleidsvisie

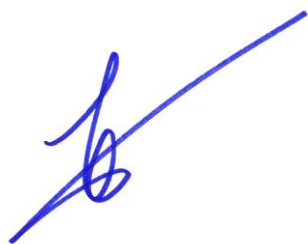
Ten slotte willen wij u voor de volledigheid wijzen op het feit dat op grond van artikel 8:3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) tegen (de vaststelling van) de beleidsvisie geen direct beroep kan worden ingesteld. Ook het instellen van bezwaar is op grond van voornoemd artikel gelezen in samenhang met artikel 7:1 Awb niet mogelijk. Pas wanneer bijvoorbeeld een omgevingsvergunning wordt verleend op basis van de beleidsvisie, dan kunt u tegen dat besluit bezwaar en/of beroep instellen en zo de verbindendheid van de beleidsvisie op het betreffende onderdeel juridisch (in dit geval de terugvaloptie) aanvechten.



Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende en naar behoren te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

het college van Dronten

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'T' followed by a long, sweeping diagonal stroke.

drs. T. van Lenthe
Secretaris

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, loopy 'G' followed by a series of smaller loops and a horizontal line at the end.

drs. J.P. Gebben
Burgemeester



Op 22-7-2020 heb ik een uitgebreide brief gestuurd waarin ik mijn zorgen uit over de zogenoemde terugvaloptie die voor de nieuwe studentenhuisvesting op het Aeres terrein. Deze brief wordt op 17 september behandeld in de raadsvergadering.

In deze brief heb ik nog een aantal toevoegingen.

Toevoeging 1:

Op 4 september 2020 kreeg ik als omwonende de bijgevoegde nieuwsbrief van Aeres in de mail. In deze nieuwsbrief werd meegedeeld dat de bouw van de studentenhuisvesting gaat starten. Er worden 6 gebouwen geplaatst. Op de bijgevoegde tekening staan echter in totaal 24 units aangegeven. Dit is blijkbaar het uiteindelijke plan. 24 units bedoeld voor studentenhuisvesting. Deze zullen blijkbaar gefaseerd gebouwd worden naar behoefte.

Dit roept echter grote vragen op in combinatie met de, blijkbaar, hoognodige terugvaloptie. Want de terugvaloptie is bedoeld om onverhoopte leegstand te voorkomen en het project rendabel te maken of te houden. Maar wat zijn de feitelijke gevolgen van een terugvaloptie in combinatie met gefaseerde bouw naar behoefte?

- De terugvaloptie gaat ingezet worden als er niet voldoende studenten zijn die in de studentenhuisvesting gaan wonen en er dus leegstand ontstaat.
- Als de terugvaloptie ingezet gaat worden om leegstand tegen te gaan in de eerste 6 units dan is er uiteraard geen behoefte om de eventuele volgende fase van de resterende 18 units te gaan bouwen.
- De terugvaloptie is feitelijk een noodmaatregel bedoeld om onverwachte leegstand te voorkomen en dient ook zo ingezet te worden.

Met dit als uitgangspunt is het dus logisch dat wanneer de terugvaloptie ingezet gaat worden bij leegstand van de eerste 6 units geconcludeerd kan worden dat er bewezen geen behoefte is aan extra studentenhuisvesting in de vorm van de 18 nog te ontwikkelen units op het terrein.

Immers: de terugvaloptie geldt indien er langere tijd aantoonbare leegstand is, dat betekent dan gelijk dat er aantoonbaar geen behoefte is aan nieuwe studentenhuisvesting. En dus niet aan de 18 gepland units.

Aan de terugvaloptie dient dus de voorwaarde verbonden te worden dat wanneer deze ingezet wordt voor alternatieve bewoning in de eerste 6 units dit inhoudt dat de plannen voor de resterende 18 units automatisch stopgezet moeten worden. Immers het kan niet zo zijn dat als er ook maar 1 kamer verhuurd is aan een alternatieve doelgroep er toch nieuwe studentenhuisvesting bijgebouwd zal worden op de Aeres terrein.

Ook zal er tijdens de periode tot de 18 maanden leegstand zeer kritisch naar de bouw van deze resterende 18 units gekeken moeten worden. Het kan immers niet zo zijn dat er bewust bijgebouwd wordt terwijl al leegstand is. Dit om het inzetten van een noodmaatregel als de terugvaloptie niet nodeloos toe te staan.

Toevoeging 2:

Het valt op dat officiële documenten altijd openlijk over studentenhuisvesting en arbeidsmigrantenhuisvesting wordt gesproken. Echter in combinatie met de terugvaloptie gaat het ineens over 'alternatieve woondoeleinden of bijzonder woongroepen'. Dit terwijl het allang bekend is dat hier natuurlijk arbeidsmigranten bedoeld worden. Alhoewel de betrokkenen hier zelf ook de nodige verwarring over veroorzaken.

- De Aeres heeft het in de media letterlijk over arbeidsmigranten als alternatieve bewoning
- De SVDT Investments zegt in de media dat arbeidsmigranten niet de doelgroep zijn
- Twynstra Gudde noemt het 'alternatieve huisvesting voor andere doelgroepen'
- De gemeente noemt het 'andere doelgroepen dan studenten'
- Alle bovenstaande instanties spreken meerdere malen uit dat de huisvesting van arbeidsmigranten niet past binnen de campus.

Deze benamingen en omschrijvingen komen echter voor in documenten die gaan over huisvesting van studenten en arbeidsmigranten. Het is dan ook volledig duidelijk dat hier hoogstwaarschijnlijk arbeidsmigranten bedoeld worden.

Voor de duidelijkheid zou ik hierover graag een antwoord krijgen. Wie worden er bedoeld met alternatieve woondoeleinden in combinatie met de terugvaloptie?

Ik hoor graag spoedig een reactie van u.

Met vriendelijke groet,

Nieuwsbrief Aeres

Geachte omwonenden van Green Campus Dronen,

In de afgelopen maanden hebben we u geïnformeerd over de te bouwen studentenhuisvesting op de campus, in overleggen met de Commissie Agripark, door middel van nieuwsbrieven en in een bijeenkomst op 16 juni. We kunnen u mededelen dat de planning is de grondwerkzaamheden aanstaande maandag te starten. Aansluitend vindt de bouw van 6 gebouwen plaats, aangegeven op de plattegrond hieronder. Gedurende de bouwperiode zal het hek, dat ter sprake is geweest tijdens de bijeenkomst op 16 juni, als toegang dienen voor het bouwverkeer. Ondertussen is de gemeente voortvarend bezig met de voorbereiding van de beide fiets/wandelontsluitingen naar de Lage Vaart. Zodra hierover meer bekend is zullen we u informeren. Met de Commissie Agripark staat een overleg gepland op 14 september.

Voor klachten tijdens het bouwproces kunt u terecht bij - geanonimiseerd -



Hebt u vragen over dit bericht? Dan kunt u zich wenden tot - geanonimiseerd -

Geachte leden van de Gemeenteraad Dronten,

Als bewoner van de Sikkel ben ik, en uiteraard al mijn straatgenoten, zeer alert op de ontwikkelingen op het Aeres terrein. Zoals u weet, speelt daar nu de kwestie van de nieuwe studentenhuisvesting op het voormalige sportveld. Daar hebben wij als bewoners natuurlijk een mening over. U heeft daar ook al een brief van ontvangen die onder andere door mij ondertekend is. Deze brief gaat o.a. over de ontsluiting van de studentenhuisvesting via het hek bij de Sikkel. Ik ga daar nu verder niet op in, de brief spreekt voor zichzelf wat dat betreft.

Mijn betoog hier gaat over de inmiddels al min of meer 'beruchte' terugvaloptie. Dat betreft dus de optie dat, als de studentenhuisvesting leegstand heeft, er na 18 maanden of zelfs eerder andere bewoners dan studenten in gehuisvest mogen worden. Met 'andere bewoners' wordt door de betrokkenen dan vaak naar arbeidsmigranten verwezen. Deze terugvaloptie blijkt nodig te zijn om het project interessant te houden voor de investeerder.

Deze terugvaloptie is om meerdere redenen opmerkelijk en volgens mij om een andere reden eigenlijk onmogelijk.

Opmerkelijk is het natuurlijk omdat de gemeente Dronten hiermee een ondernemer feitelijk een garantie op omzet geeft. Dat staat natuurlijk lijnrecht op het ondernemersrisico dat een ondernemer behoort te dragen. Ik ben geen deskundige maar het lijkt mij niet de taak van de gemeente Dronten om zo direct het ondernemersrisico van een ondernemer te dragen. Dat behoort de ondernemer zelf te doen. De enige reden dat de gemeente dit lijkt te doen, is omdat de gemeente er zelf een voordeel bij heeft. Dit mag uiteraard geen reden zijn om op deze directe manier onderscheid te maken tussen ondernemers wiens risico niet wordt afgedekt door de gemeente. Waarschijnlijk zijn dit alle andere ondernemers in Dronten.

Tevens is het opmerkelijk omdat er al jaren wordt geroepen dat er keihard studentenhuisvesting nodig is en op het moment dat die er dan komt blijkt dat ondernemers niet happig zijn omdat de zekerheid van voldoende studenten helemaal niet zeker is. Zo onzeker zelfs dat er vooraf dus al een terugvaloptie ingebouwd moet worden.

Opmerkelijk is het ook omdat er toestemming wordt afgegeven voor alternatieve bewoning, maar dat elk kader rondom deze alternatieve bewoning ontbreekt. Er wordt gesproken over arbeidsmigranten maar feitelijk kunnen de units bewoond worden door elke andere mogelijke doelgroep. Dat is natuurlijk opmerkelijk en stelt mij als directe buurman van deze nog volledig onbekende alternatieve bewoners niet echt gerust. Ook kan ik mij niet voorstellen dat de gemeente hier niet over nagedacht heeft.

Opmerkelijk ook omdat de gemeente Dronten blijkbaar grenzeloos en langdurig vertrouwen heeft in een onderneming die nog maar net een jaar bestaat.

Dit zijn een aantal redenen waarom de terugvaloptie opmerkelijk te noemen is. Maar zoals gezegd is die eigenlijk onmogelijk door een andere reden.

De terugvaloptie, zeker die met arbeidsmigranten als alternatieve bewoners, is onmogelijk door het besluit van de rechter uit 2013 over de huidige arbeidsmigrantenhuisvesting op het

Aeres terrein in de voormalige studenten woningen. In 2013 hebben wij als buurtbewoners in een beroep de rechter gevraagd daar naar te kijken. Dat heeft de rechter gedaan, en heel in het kort, daar heeft hij destijds een groot aantal voorwaarden aan verbonden en een aantal zaken in afweging genomen. Uiteindelijk heeft de rechter toestemming gegeven om, met inachtneming van de voorwaarden, voor maximaal 10 jaar de huisvesting toe te staan.

Al deze voorwaarden en in afweging genomen zaken staan feitelijk niet toe dat er op het Aeres terrein andere bewoning kan komen dan door studenten. Van een terugvaloptie kan mijns inziens daarom geen sprake zijn.

Ik raad u aan de volledige uitspraak uit 2013 volledig en goed door te nemen. De link naar de uitspraak is:

<https://linkeddata.overheid.nl/front/portal/document-viewer?ext-id=ECLI:NL:RBMNE:2013:BZ9191>

Ook in deze materie ben ik geen deskundige maar als ik het doorlees kom ik tot een aantal uitspraken die zeer zeker rechtstreeks invloed hebben op de terugvaloptie. Zeker als die door arbeidsmigranten wordt ingevuld. Uiteraard betrof dit beroep een andere lokatie op het Aeres terrein, maar de nieuwe huisvesting staat vlakbij op hetzelfde terrein waarvoor de zelfde regels gelden.

Ik licht een aantal zaken uit de uitspraak toe:

17. In dit punt bevestigen zowel de gemeente Dronten als de Aeres dat arbeidsmigrantenhuisvesting niet past binnen de gebiedsvisie. Maar, zeggen ze, er is sprake van leegstaande gebouwen, er moet verpaupering van het terrein tegen worden gegaan en er moet een bestaande situatie rendabel gehouden worden. Daarom is de omgevingsvergunning aangevraagd.

Gemeente Dronten en Aeres bevestigen op de zitting nogmaals dat migrantenhuysvesting niet past binnen de gebiedsvisie en slechts bedoeld is als tijdelijke oplossing. Tijdelijk voor maximaal 10 jaar.

18. De rechter besluit migrantenhuysvesting toe te staan omdat het bedoeld is om de overgang naar een nieuw bestemmingsplan rendabel te maken. Het is een tijdelijk situatie die niet permanent kan worden.

> Trekken we deze uitspraak door naar de nieuwe situatie met terugvaloptie dan vallen twee zaken op. Ten eerste betrof het toestaan van arbeidsmigrantenhuysvesting in 2013 een bestaande situatie die tijdelijk rendabel gemaakt moest worden om de overgang naar een nieuwe situatie. 'Een bestaande situatie rendabel maken' is hierbij de kern van het verhaal. Dat klinkt logisch en was een goede reden om destijds migrantenhuysvesting toe te staan. Een oplossing voor een probleem dat is ontstaan.

De terugvaloptie voor de nieuwe studentenhuisvesting gaat over het vooral rendabel maken van een nog niet eens bestaande situatie. Dat is een oplossing voor een probleem dat er nog niet eens is. Dat klinkt ineens niet meer logisch en is daarom geen goede reden om nu en in de toekomst arbeidsmigrantenhuisvesting toe te staan op het Aeres terrein en in de nieuwe studentenhuisvesting.

Ten tweede: Tijdelijkheid is hierbij het toverwoord. Alles in de uitspraak draait om de tijdelijkheid van de arbeidsmigrantenhuisvesting. Niet meer dan 10 jaar. Punt. Geen discussie over mogelijk. Die tijdelijkheid is 13 februari 2023 afgelopen. Dan is de 10 jaar voorbij en kan er geen arbeidsmigrantenhuisvesting meer plaats vinden in de huidige huisvesting en op het Aeres terrein. En daarmee ook niet via een terugvaloptie in de nog te bouwen studentenhuisvesting. Overigens wordt in de terugvaloptie niet gesproken over tijdelijkheid dus dat klinkt als oneindige bewoning door bijvoorbeeld arbeidsmigranten. Dat strookt dus sowieso niet met de tijdelijkheid die de rechter verbonden heeft aan de arbeidsmigrantenhuisvesting op het Aeres terrein.

26. In dit punt gaat het over het samenwonen in één complex van studenten en arbeidsmigranten. Destijds in 2013 was dat nog even tijdelijk gemengd omdat studenten nog niet ergens anders konden wonen. De rechter stelt echter vast dat studenten en arbeidsmigranten daarna niet is toegestaan.

> Trekken we dit door naar de nieuwe studentenhuisvesting dan kunnen ook daar geen arbeidsmigranten gemengd tussen wonen in hetzelfde complex. Dan moeten alle studenten er in principe eerst uit zijn voor er überhaupt een ander bewoner/arbeidsmigrant in kan wonen.

27. Dit punt gaat over de eventuele overlast van bewoning door arbeidsmigranten voor de omwonenden. De rechter oordeelt dat de overlast mee zal vallen, o.a. omdat het terrein geheel afgesloten is en meer dan 100 meter van de woonwijk gelegen is.

> De nieuwe situatie kent al deze ‘verzachtende’ omstandigheden echter niet. In de nieuwe situatie grenst het terrein direct aan de woonwijk en liggen de gebouwen zelfs op maar 37 meter afstand van de woning. Ook is het terrein niet afgesloten, immer de ontsluiting via het hek is altijd open en toegankelijk en brengt de arbeidsmigranten direct in contact met de woonwijk.

36. Hier komt het beheer van de arbeidsmigranten huisvesting aan de orde. Rechter vindt het aannemelijk dat overlast zal tot een minimum worden beperkt omdat er een beheerder zal worden aangesteld die 24 uur per dag bereikbaar is. Ook liggen de paviljoens op voldoende afstand. Meer dan 205 meter.

> In de nieuwe situatie zal in ieder geval bij bewoning door arbeidsmigranten nav de terugvaloptie de verplichting blijven gelden van de permanent aanwezig of bereikbare beheerder. Ook bij bewoning door slechts enkele arbeidsmigranten.

En nogmaals wordt de afstand tussen arbeidsmigranten en woonwijk als belangrijke voorwaarde gezien. Meer dan 205 meter is voldoende zegt de rechter. Wat zal de rechter zeggen van 37 meter in de nieuwe situatie???? Overigens spreekt de '2003623 Raadsinformatiebrief beleidsvisie huisvesting studenten en tijdelijke arbeidsmigranten' van een afstand van 50 meter bufferzone tussen nieuwbouw en bestaande woningen voor studenten en zelfs van 70 meter voor arbeidsmigranten bij deze locatiegrootte. Alhoewel daar bij staat dat rond de campus een bufferzone geldt. Ik weet niet precies wat daarmee bedoeld wordt. Maar het lijkt erop dat de nieuwe huisvesting, zeker bij bewoning door arbeidsmigranten, te dicht op de woonwijk staat. Dan zou waarschijnlijk een afstand van 70 meter ipv nu 37(of 50) vereist zijn.

Al met al een heel verhaal maar alles in overweging nemende lijkt het erop dat de terugvaloptie in ieder geval voor arbeidsmigranten geen optie kan zijn. Alle voorwaarden die in 2013 zijn door de rechter gesteld aan de huisvesting van arbeidsmigranten op het Aeres terrein gelden nog steeds. De omstandigheden om bewoning door arbeidsmigranten destijds toe te staan waren veel meer in het voordeel dan nu het geval is.

Toen moest er een best aan de situatie rendabel gemaakt worden. > Nu moet er een nieuwe, nog niet eens bestaande situatie in de toekomst rendabel gemaakt worden.
Toen was het tijdelijke karakter van groot belang. 10 jaar en niet meer. > Nu worden er geen voorwaarden aan tijd gesteld
Toen lag het terrein meer dan 205 meter weg > Nu grenst het terrein direct aan de woonwijk en liggen de woonruimtes slechts 37 meter ver weg.
Toen erkenden gemeente Dronten en Aeres dat arbeidsmigrantenhuisvesting niet binnen de gebiedsvisie pastte > Nu past dat nog steeds niet, maar is dat blijkbaar geen probleem meer??!!

De vraag is dus om de terugvaloptie nogmaals te heroverwegen. Sowieso voor arbeidsmigranten kan de terugvaloptie geen optie zijn gezien de uitspraak van de rechter uit 2013. Voor ander woondoelgroepen eigenlijk ook niet aangezien dat natuurlijk nooit afdoende kan worden bepaald als niet bekend is welke doelgroep er dan kan gaan wonen.

De gemeente Dronten kan immers een onderneming geen toezegging doen voor de belofte alternatieve bewoning toe te staan zonder ook maar enige bekendheid of voorwaarde over welke woondoelgroep. Dat zou zeer onverstandig zijn en ook zeer onzorgvuldig naar de direct omwonenden. En natuurlijk ook naar de studenten die samen met deze doelgroep in het

complex moeten wonen. Die studenten hebben natuurlijk net zoveel recht als de omwonenden te weten wie hun burens zouden kunnen worden.

Overigens is er eigenlijk geen twijfel dat het gaat om arbeidsmigranten als alternatieve bewoners bij de terugvaloptie. Dit ten eerste door de uitspraken van o.a in de Flevopost. En uiteraard door de bedrijfsomschrijving van SVDH Investments zoals die bij de Kamer van Koophandel opgegeven is. "Het aankopen van vastgoed voor arbeidsmigranten, het bemiddelen in losse projecten, het bemiddelen en het verstrekken van adviezen met betrekking tot het vorenstaande."

Deze omschrijving roept eigenlijk meer vragen op dan verwacht, en geeft tegelijkertijd meer antwoorden dan wellicht wenselijk is... De vragen zijn o.a waarom een onderneming die zich volledig op arbeidsmigrantenhuisvesting zegt te richten studentenhuisvesting gaat bouwen en verhuren? Het antwoord geeft eerlijk gezegd wel een heel duidelijke inkijk in de mogelijk diepere reden waarom deze investeerder dit toch doet en zo happig is op de terugvaloptie... Dit wetende kun je je eigenlijk geen andere optie voorstellen dan dat er een groter plan achter zit en dat is arbeidsmigrantenhuisvesting in de nieuwe studentenhuisvesting. Dit kan en mag geen optie zijn. Zeker niet op deze wijze. Case closed zou ik zeggen.

ik zou graag zien dat gemeente Dronten de terugvaloptie, die nu genoemd wordt, toetst aan de uitspraak uit 2013. In dat licht gezien zou ik graag zien dat de gemeente Dronten de mogelijkheid voor een terugvaloptie stopzet en de studentenhuisvesting alleen toegankelijk maakt voor bewoning door studenten.

Daarnaast overweeg ik om, samen met de omwonenden, zelf de gang naar de rechter te gaan maken om de terugvaloptie in ieder geval voor arbeidsmigranten tegen te gaan houden. Ik denk dat we daar heel sterk staan en zie die mogelijkheid ook met vertrouwen tegemoet.

Hopelijk hoeft het niet zover te komen en zal de gemeente Dronten tijdig inzien dat van een terugvaloptie voor arbeidsmigranten (en mogelijke andere doelgroepen) geen sprake kan zijn.

In de tussentijd is het wellicht verstandig als de gemeente Dronten deze kwestie ook bespreekt met de Aeres Groep en de ondernemer in kwestie, SVDH Investments.

Ik zal deze mail sturen naar de wethouder, de gemeenteraad, de Aeres Groep, SVDH Investments en de pers.

Ik hoor graag spoedig een reactie van u.

Met vriendelijke groet,