

# MEMO

AAN : (Gemeente Goirle)  
VAN : (Hekkelman advocaten)  
DATUM : 26 juni 2024  
BETREFT : Goirle/Advies arbeidsmigranten - conceptzienswijze

## 1. Inleiding

Op 10 juni 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tilburg laten weten dat het van plan is een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een pand voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op de locatie Rielseweg 875 t/m 997 in Tilburg.<sup>1</sup>

De omgevingsvergunning maakt het mogelijk om het perceel aan de Rielseweg 875 tijdelijk in gebruik te nemen voor de huisvesting van 366 arbeidsmigranten. Het perceel ligt in de gemeente Tilburg, maar grenst aan het dorp Riel. Riel maakt onderdeel uit van de gemeente Goirle.

De afbeelding hieronder laat zien waar de nieuwe huisvestingslocatie zich bevindt ten opzichte van het grondgebied van de gemeenten Tilburg en Goirle.



Bron afbeelding: Regels op de kaart. Zwarte lijn: grens gemeenten. Pin: de beoogde huisvestingslocatie.

Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van de gemeente Goirle kunnen zich niet verenigen met het plan. Zij zijn van oordeel dat het plan zich niet verdraagt met de goede ruimtelijke ordening. De voorziene huisvestingslocatie heeft vooral effecten op de gemeente Goirle, specifiek het dorp

<sup>1</sup> Gemeentebld van Tilburg 2024, 251077.

Riel. De goede ruimtelijke ordening reikt over de gemeentegrenzen van Tilburg heen.

Hierbij brengen wij een zienswijze naar voren tegen het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

## **2. Maat en schaal van de huisvestingslocatie**

Het aantal arbeidsmigranten dat wordt gehuisvest past niet bij de schaal van het dorp Riel. Dit lichten wij hierna toe.

Volgens rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling') moet aan de hand van het criterium van een goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld of het aantal arbeidsmigranten in verhouding tot het aantal inwoners 'te veel' is. De Afdeling overweegt:

*"De Afdeling stelt vast dat tussen partijen niet in geschil is dat er geen wettelijk voorschrift of algemeen aanvaarde richtlijn is ter bepaling van een uit een oogpunt van sociaal evenwicht aanvaardbaar aantal arbeidsmigranten dat wordt gehuisvest binnen een gemeente of een kern binnen die gemeente. De Afdeling dient daarom te toetsen of de raad de uitbreiding met 100 arbeidsmigranten op deze locatie in het licht van de specifieke omstandigheden van dit geval uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar heeft mogen achten."<sup>2</sup>*

Wij zijn ons bewust van de regionale opgave voor huisvesting arbeidsmigranten. Wij komen, onder voorwaarden, tegemoet aan de behoefte voor tijdelijke huisvesting zolang het arbeidskrachten betreft die werken in de regio. Het uitgangspunt daarbij is dat huisvesten van arbeidsmigranten in een (grootschalig) logiesgebouw past bij de schaal van onze kernen en dat we concentratie in straten en wijken voorkomen.

Het aantal van 366 arbeidsmigranten staat niet in verhouding tot de 2.905 inwoners van Riel. Daarnaast biedt Riel reeds huisvesting aan circa 85 arbeidsmigranten op huisvestingslocaties. Verder biedt Riel ook huisvesting aan arbeidsmigranten op solitaire locaties. Opgeteld bij de voorziening die nu wordt voorgesteld, heeft dat een onevenredige impact op de lokale samenleving. Zo'n plotselinge groei zorgt voor verstoorde verhoudingen en ondergraaft het draagvlak voor de arbeidsmigranten die al in Riel verblijven.

Met de toevoeging van de voorgenomen voorziening en gelet op de geografische ligging, is het aandeel arbeidsmigranten dat aangewezen is op de faciliteiten in Riel ruim 17% van het totaal aantal inwoners. Omgerekend zou dit op de schaal van Tilburg betekenen dat er 34.947 arbeidsmigranten worden toegevoegd aan het inwoneraantal van de stad Tilburg, of in dezelfde verhouding, 1.464 personen aan de kern Udenhout. Een dergelijke toevoeging aan een dorp als Riel heeft een enorme impact en is niet in verhouding.

---

<sup>2</sup> AbRS 20 oktober 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2331.

### **3. Beleid**

Het plan is niet in overeenstemming met het beleid van de gemeente Goirle, het Regionaal afsprakenkader en de Omgevingsvisie van Tilburg. Dit lichten wij toe.

#### *3.1. Beleid gemeente Goirle*

De gemeenteraad heeft op 2 juli 2019 de 'Woonvisie 2019-2022' (hierna: '*de Woonvisie*') vastgesteld. Hierin staat dat arbeidsmigranten worden gehuisvest op een manier die past bij de schaal van de kernen Goirle en Riel.

Op 22 december 2021 heeft de gemeente Goirle een 'Beoordelingskader huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten' (hierna: '*het Beoordelingskader*') vastgesteld. In het Beoordelingskader staat dat de maat en schaal van de logiesvoorzieningen moeten passen bij het dorpse karakter. Het huisvesten van arbeidsmigranten mag niet ten koste gaan van de leefkwaliteit in de gemeente. Er wordt geen medewerking verleend aan grootschalige initiatieven groter dan 100 personen.

Wij begrijpen dat de raad van Tilburg niet gebonden is aan het beleid van de gemeente Goirle, maar de raad moet wel rekening houden met dit beleid, zeker omdat het gaat over een locatie die grenst aan woongebied van de gemeente Goirle en niet aan woongebied van de gemeente Tilburg. Het project is niet in overeenstemming met dit beleid. Voor een toelichting verwijzen wij naar de zienswijze, onder punt 2.

#### *3.2. Regionaal afsprakenkader*

Op 29 september 2021 heeft de regio Hart van Brabant een 'Regionaal afsprakenkader arbeidsmigranten' (hierna: '*Regionaal afsprakenkader*') vastgesteld waarin uitgangspunten zijn geformuleerd over de huisvesting van arbeidsmigranten. Het Regionaal afsprakenkader biedt een basis voor de nog af te stemmen aanpak. Gemeenten gebruiken het afsprakenkader als aanvulling op en/of context voor lokaal beleid, zo blijkt uit het document. In het Regionaal afsprakenkader staat dat de huisvestingsopgave voor arbeidsmigranten regionaal moet worden opgepakt en niet moet worden afgebakend per gemeente. Verder is afgesproken dat gemeenten in de regio een actueel beleidskader hebben waarmee de huisvesting van arbeidsmigranten wordt gefaciliteerd. Als een initiatief ligt aan de rand van een gemeentegrens, gaan gemeenten vroegtijdig in gesprek over het initiatief. Daarbij komen aan de orde: de locatie, de maat en schaal van het initiatief, de bijdrage aan de regionale opgave en leefbaarheid.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Tilburg hebben niet voldaan aan de afspraken uit het Regionaal afsprakenkader. Zij zijn namelijk niet vroegtijdig in gesprek gegaan met de gemeente Goirle. Er heeft een gesprek tussen de wethouders van de gemeenten Tilburg en Goirle plaatsgevonden waarin is medegedeeld dat de onderhavige locatie een kansrijke locatie zou zijn voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Dat mondeling verhandelde is nadien ook nog op schrift gesteld (brief van 8 september 2020). Dit gesprek en deze brief waren

echter niet gericht op het voeren van een dialoog met de gemeente Goirle, maar op het enkel mededelen van de komst van de huisvestingslocatie.

### 3.3. Omgevingsvisie

Het initiatief past ook niet in de Omgevingsvisie van de gemeente Tilburg (vastgesteld in september 2015) (hierna: 'de Omgevingsvisie'). Dit lichten wij toe.

In de Omgevingsvisie is de huisvestingslocatie niet ingetekend voor een bedrijventerrein of wonen, maar voor een groene corridor. Zie onderstaande afbeelding:



Bron afbeelding: Omgevingsvisie, p. 92. Rode omlijning (toegevoegd): beoogde huisvestingslocatie.

## 4. Omgevingsverordening

Het huisvesten van arbeidsmigranten op deze locatie is in strijd met de Omgevingsverordening. Wij lichten dit hierna toe.

Op 10 maart 2023 is een aanvraag ingediend voor de omgevingsvergunning. Op dat moment gold de geconsolideerde versie van de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' van 1 oktober 2022 (hierna: 'de Omgevingsverordening').<sup>3</sup>

Het project ligt binnen de gebiedsaanduidingen 'groenblauwe mantel', 'landelijk gebied' en 'Natuur Netwerk Brabant'. Op basis van deze gebiedsaanduidingen gelden de volgende regels voor de planlocatie.

<sup>3</sup> Hoofdstuk 3 (over instructieregels) is ook van toepassing op de grote buitenplanse afwijking. Dit bepaalt artikel 3.1, eerste lid, van de Omgevingsverordening.

#### 4.1. *Zorgvuldig ruimtegebruik en landelijk gebied*

De Omgevingsverordening bepaalt dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing (artikel 3.6, eerste lid, van de Omgevingsverordening). Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied 'Stedelijk Gebied' of een bestaand bouwperceel (artikel 3.6, tweede lid, van de Omgevingsverordening). In de ruimtelijke onderbouwing is niet toegelicht dat hier sprake is van toedeling van functies binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing.

Het project ligt binnen de aanduiding 'landelijk gebied'. Hiervoor gelden op grond van de Omgevingsverordening de volgende regels:

#### **"Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap**

##### *Lid 1*

*Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.*

##### *Lid 2*

*Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:*

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of*
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.*

##### *Lid 3*

*Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:*

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;*
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;*
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;*
- d. het wegnemen van verharding;*
- e. het slopen van bebouwing;*
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;*
- g. aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.*

##### *Lid 4*

*Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken."*

Op grond van dit artikel moet een bestemmingsplan (of een project) dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, gepaard gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan een verplichte landschappelijke inpassing omvatten.

De inrichting van het gebied volgens de landschappelijke inpassing (bijlage 2 bij de ruimtelijke onderbouwing) is ten onrechte niet geborgd in de omgevingsvergunning. Bovendien is niet gemotiveerd dat de verbetering binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied past, zoals de Omgevingsverordening vereist.

Voor landelijk gebied geldt verder de volgende regel:

**"Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied**

*Lid 1*

*Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:*

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;*
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.*

*Lid 2*

*Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:*

- a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;*
- b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt."*

Op grond van dit artikel zijn alleen bestaande burgerwoningen of bedrijfswoningen binnen landelijk gebied toegestaan. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat dit artikel niet van toepassing is, omdat geen sprake is van wonen, maar een logiesfunctie. Dat betwisten wij.

In dit geval bepalen de vergunningvoorschriften dat de vergunning alleen betrekking heeft op het huisvesten van arbeidsmigranten voor de duur van maximaal zes maanden. Dit maakt niet dat geen sprake is van 'wonen'. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling worden onder 'wonen' diverse uiteenlopende vormen van huisvesting begrepen (AbRS 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1882; AbRS 27 september 2023, ECLI:NL:RVS:2023:3628). Daaronder kan ook de huisvesting van arbeidsmigranten vallen. Wonen vereist een zekere duurzaamheid, en een verblijf van korter dan zes maanden kan op zichzelf voldoende duurzaam zijn (AbRS 9 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:399; AbRS 9 september 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2206). In dit geval worden bovendien geen gemeubileerde en gestoffeerde kamers aangeboden en zijn er geen centrale voorzieningen. Bovenstaand artikel geldt dus ook voor de huisvestingslocatie. Ten onrechte is niet gemotiveerd waarom hier nieuwe woningen zijn toegestaan.

**4.2. Ontwikkeling binnen de groenblauwe mantel**

Het project ligt binnen de 'Groenblauwe mantel' als bedoeld in de Omgevingsverordening. Op grond van de Omgevingsverordening moet een project dat binnen de Groenblauwe mantel voldoen aan de volgende regels:

*"Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel*



*Lid 1*

*Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:*

- a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden;*
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;*
- c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.*

*Lid 2*

*De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden."*

In de ruimtelijke onderbouwing is niet gemotiveerd dat aan de voorwaarden van deze instructieregel wordt voldaan.

#### *4.3. Natuur Netwerk Brabant*

De ontwikkeling ligt voor een gedeelte in het 'Natuur Netwerk Brabant' als bedoeld in de Omgevingsverordening. Onvoldoende is onderbouwd dat wordt voldaan aan de voorwaarden die de Omgevingsverordening stelt aan een ontwikkeling in Natuur Netwerk Brabant, of die effecten heeft op Natuur Netwerk Brabant. Wij lichten dit toe.

Artikel 3.15 van de Omgevingsverordening bepaalt dat gemeenten bij het opstellen van een bestemmingsplan (of het verlenen van een omgevingsvergunning) verplicht zijn aansluiting te zoeken bij de wezenlijke ecologische kenmerken en waarden die in het natuurbeheerplan zijn beschreven. Voor het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt geldt het natuurtype 'N16.04 Vochtig bos met productie'. In de ruimtelijke onderbouwing is niet onderbouwd dat de vergunning strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van dit natuurtype. De vergunningvoorschriften bevatten ook geen regels gericht op de bescherming van het natuurtype. Sterker nog, in de ruimtelijke onderbouwing wordt erkend dat de natuur die wordt gerealiseerd binnen de ontwikkeling, niet overeenkomt met het beheer- en ambitietype uit het natuurbeheerplan.

De Omgevingsverordening biedt vier mogelijkheden om afwijkende ontwikkelingen toe te staan binnen het Natuur Netwerk Brabant. Aan die mogelijkheden wordt niet voldaan, althans dit is niet onderbouwd. Er is geen sprake van het oprichten van kleinschalige bebouwing en bouwwerken ten behoeve van de natuurfunctie of het recreatieve medegebruik daarvan (artikel 3.18). Er is ook geen sprake van een groot openbaar belang (artikel 3.19). De saldobenadering is niet van toepassing (artikel 3.20). En er is tot slot geen sprake van een kleinschalige herbegrenzing (artikel 3.21).

In de ruimtelijke onderbouwing staat alleen dat 'mogelijk' sprake is van een verkeerde begrenzing van het natuurnetwerk. Dit wordt niet onderbouwd. In de rapportage van Econsultancy 'Effectenonderzoek Natuurnetwerk Brabant' van 24 juli 2023 (hierna: 'Effectenonderzoek NNB') staat verder het volgende:

*"De voorgenomen ingreep vindt deels binnen het NNB plaats. Dit betekent areaalverlies van 325 m2 NNB op de onderzoekslocatie met beheertype 'N16.04 Vochtig bos met productie'. Echter komt er in de toekomstige situatie natuur voor terug en bestaat het te verdwijnen NNB binnen de onderzoekslocatie nu ook al enkel uit braakliggend terrein. Overleg met de provincie Noord-Brabant is benodigd om te bekijken of compensatie van de strook van 325 m2 of een verandering van het beheertype voor deze strook benodigd is."*

Dit gesprek heeft, voor zover wij kunnen zien, niet plaatsgevonden. Ook is niet voldaan aan de voorwaarden om een afwijkende ontwikkeling in Natuur Netwerk Brabant mogelijk te maken. Dit betekent dat de ontwikkeling in strijd is met de Omgevingsverordening.

Verder bevat de Omgevingsverordening een regeling voor de externe werking van een ontwikkeling op het Natuur Netwerk Brabant. Artikel 3.16 bepaalt dat een bestemmingsplan dat of omgevingsvergunning die een ontwikkeling toelaat in landelijk gebied, die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken, de negatieve effecten waar mogelijk beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zullen leiden tot een afname in rust, stilte en donkerte in het Natuur Netwerk Brabant. In het Effectenonderzoek NNB staat het volgende:

*"De voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zullen mogelijk leiden tot een afname in rust en stilte binnen het NNB. Geadviseerd wordt om voor de toekomstige situatie een geluidscontour te laten maken om te bepalen of het geluidsniveau dusdanig toeneemt dat compensatie aan de orde is en om inzichtelijk te maken welk oppervlak van het NNB in dat geval gecompenseerd dient te worden. In de regel dient bij een geluidsbelasting vanaf 45 dB(A) het NNB gecompenseerd te worden. Daarnaast wordt geadviseerd om de bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren om verstoring van broedvogels te voorkomen."*

En:

*"Het gebruik van verlichting op de onderzoekslocatie kan in de toekomstige situatie leiden tot een afname in donkerte binnen het NNB. Dit kan beperkt worden door het nemen van maatregelen. Aan de hand van een verlichtingsplan dient bepaald te worden in welke mate het NNB verlicht wordt en of hiervoor extra maatregelen en/of compensatie van het NNB aan de orde zijn. Daarnaast wordt geadviseerd om tijdens de bouwwerkzaamheden geen additionele verlichting te gebruiken."*

In de vergunningvoorschriften staat dat er vóór de aanvang van de bouw een verlichtingsplan moet worden aangeleverd. Daarnaast moeten vóór de aanvang van



de bouw de geluidseffecten op het Natuur Netwerk Brabant in kaart worden gebracht. Hiermee is echter onvoldoende verzekerd dat wordt voldaan aan artikel 3.16 van de Omgevingsverordening.

## 5. Verkeer

### 5.1. Verkeersgeneratie

Voor de verkeersgeneratie wordt ten onrechte uitgegaan van de normen voor een 3-sterrenhotel. Dit lichten wij hierna toe.

In de ruimtelijke onderbouwing staat dat er geen normen zijn vastgesteld voor de verkeersgeneratie door de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarom is uitgegaan van de normen voor een 3-sterrenhotel uit de CROW-publicatie 381. Hieruit blijkt dat het plangebied 183 mvt/etmaal genereert. Dit is op basis van een verkeersgeneratienorm van 0,5 rit/bed ( $366 * 0,5 = 183$ ). Dit zou neerkomen op ongeveer 92 vertrekkende en 92 aankomende motorvoertuigbewegingen. De verwachting is dat dit kan worden opgevangen door het wegennetwerk.

Ten onrechte wordt uitgegaan van de normen voor een 3-sterrenhotel. De verkeersgeneratie als gevolg van huisvesting voor arbeidsmigranten is niet vergelijkbaar met een hotel. Verder is niet duidelijk waar de verkeersgeneratienorm van 0,5 op is gebaseerd. In de CROW-publicatie staan namelijk de volgende normen:

3* Hotel									
Parkeerkencijfers (per 10 kamers)									
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel laadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	1,5	2,5	2,6	3,6	4,2	5,2	6,3	7,3	2,5 - 3%
Sterk stedelijk	1,5	2,5	2,6	3,6	4,2	5,2	6,3	7,3	
Matig stedelijk	1,6	2,6	2,8	3,8	4,5	5,5	6,3	7,3	
Weinig stedelijk	1,7	2,7	2,9	3,9	4,7	5,7	6,3	7,3	
Niet stedelijk	1,7	2,7	2,9	3,9	4,7	5,7	6,3	7,3	
Opmerking: Aandeel bezoekers: 77%									
Verkeersgeneratie (per 10 kamers)									
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	4,3	7,2	7,5	10,3	12,2	15,1	18,0	20,9	
Sterk stedelijk	4,3	7,2	7,5	10,3	12,2	15,1	18,0	20,9	
Matig stedelijk	4,6	7,5	7,9	10,8	12,9	15,8	18,0	20,9	
Weinig stedelijk	4,9	7,7	8,3	11,2	13,5	16,4	18,0	20,9	
Niet stedelijk	4,9	7,8	8,3	11,2	13,5	16,4	18,0	20,9	
Opmerking: Aandeel bezoekers: 84%									

Wij merken verder op dat de verwijzing naar de CROW-publicatie 381 niet meer actueel is. Er is een nieuwere publicatie uit 2024, namelijk CROW 744.

In de ruimtelijke onderbouwing staat verder dat de arbeidsmigranten voor wat betreft werk zullen worden opgehaald en teruggebracht naar de huisvestingslocatie, en dat het gebruik van eigen vervoer daarom beperkt zal zijn. Hierover is echter niets geregeld in de vergunningvoorschriften. Er kan daarom niet van worden uitgegaan dat de arbeidsmigranten geen eigen vervoer zullen gebruiken.

### *5.2. Verkeersveiligheid*

Niet is onderbouwd dat er geen verkeersonveilige situatie ontstaat door de extra motorvoertuigbewegingen. De gevolgen van de toevoeging van de verkeersbewegingen (verkeersgeneratie) op het huidige wegennet is niet beschreven. Of en hoe de wegen het extra verkeer afwikkelen en wat de gevolgen daarvan zijn voor de verkeersveiligheid, is dan ook niet bekend.

## **6. Parkeren**

Bij de (fiets)parkeernorm wordt een woongroep ten onrechte gezien als één appartement.

In de ruimtelijke onderbouwing staat dat de parkeereis die hoort bij het plan neerkomt op 98 parkeerplaatsen. Er geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woongroep en er zijn 61 woongroepen aanwezig binnen het initiatief ( $61 \times 1,6 = 97,6$ ). Het plan voldoet aan de parkeernorm, aldus de ruimtelijke onderbouwing. Er worden 54 parkeerplaatsen gerealiseerd in de kelder en 45 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit brengt het totaal op 99 parkeerplaatsen, waarvan er vier parkeerplekken grote parkeerplaatsen betreffen voor personenbusjes.

In de kelder worden ook ongeveer 144-174 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de fietsparkeernorm op basis van de fietsparkeerkencijfers van het CROW. Een wooneenheid is gelijk te stellen aan een appartement met fietsenberging en dus geldt een fietsparkeernorm tussen de 2,0-3,0. Gemiddeld is de parkeernorm dan 2,5. De berekening is dan  $61 \times 2,5 = 153$ . Er zijn dus gemiddeld 153 fietsparkeerplaatsen nodig, waarmee met de realisatie van circa 144-174 fietsparkeerplaatsen aan wordt voldaan.

Bij de parkeernormen wordt uitgegaan van appartementen, waarbij één woongroep als een appartement wordt gezien. Onduidelijk is waarom bij parkeren wordt uitgegaan van appartementen in plaats van de normen voor een 3-sterrenhotel, zoals bij verkeer. Dit verschil in uitgangspunten wordt niet verklaard. Bovendien staat één woongroep niet gelijk aan één appartement. Een woongroep bestaat namelijk uit één tot maximaal zes personen. Daarom is uitgegaan van een onjuiste parkeernorm.

## **7. Water**

In de ruimtelijke onderbouwing staat dat de initiatiefnemer voornemens is om op het dak een vegetatie- of groendak aan te leggen dat voldoet aan bepaalde eisen. Met dat type dak kan in een toestand waarbij de maximale waterbergingscapaciteit is bereikt, ongeveer 30 mm/m<sup>2</sup> regenwater tijdelijk vastgehouden worden. Op basis van een oppervlak van 1.615 m<sup>2</sup> kan ca. 48 m<sup>3</sup> worden geborgen. Het restant van de waterbergings- c.q. compensatieopgave (152 m<sup>3</sup>) wordt geborgd door aan de zuid-/zuidwestzijde van de planlocatie twee wadi's aan te leggen.

De realisatie en instandhouding van het benodigde type dak en de twee wadi's is niet geborgd in de vergunningvoorschriften. Dit betekent dat de waterbergingsopgave niet is verzekerd.

## **8. Geluid**

Een beoordeling van de geluidsbelasting van het project op omliggende woningen ontbreekt. Die beoordeling had, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, wel moeten plaatsvinden.

## **9. Ladder voor duurzame verstedelijking**

Onvoldoende is onderbouwd dat de huisvestingslocatie zich bevindt binnen bestaand stedelijk gebied. Dit is in strijd met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Ter toelichting strekt het volgende.

De Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: 'Bro')) vereist dat de behoefte aan de voorziene woningbouw en eventueel de gekozen locatie buiten bestaand stedelijk gebied onderbouwd worden.<sup>4</sup> Als de locatie buiten bestaand stedelijk gebied ligt, dan moet gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan de betreffende ontwikkeling kan worden voorzien.

SWECO heeft een ladderonderbouwing opgesteld voor de huisvesting van arbeidsmigranten op de Rielseweg 875. In het onderzoek van SWECO staat dat het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Dit is niet juist. Het perceel wordt namelijk omringd door agrarische/niet-bebouwde percelen. De omliggende percelen hebben ook deels een natuurbestemming.

## **10. Archeologie**

In de ruimtelijke onderbouwing staat dat het project ligt in een gebied met onbekende archeologische waarden. Er hebben zich volgens de ruimtelijke onderbouwing verschillende ontwikkelingen voorgedaan waaruit blijkt dat de verwachtingswaarde laag is. De ruimtelijke onderbouwing verwijst naar een archeologische verwachtingenkaart. Die kaart is niet openbaar te raadplegen. Daarom is het besluit onzorgvuldig voorbereid.

---

<sup>4</sup> De Ladder voor duurzame verstedelijking is ook van toepassing op de grote buitenplanse afwijking, zie artikel 5.20 van het Bor.