



Vereniging Dorpsraad Woubrugge

13 november 2019

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Van de gemeente Kaag en Braassem
Westeinde 1
2371 AS Roelofarendsveen

cc leden van de gemeenteraad

Betreft: huisvesting arbeidsmigranten Kruisweg Woubrugge

Geacht college,

Wij hebben kennis genomen van de "Studie naar woningen voor huisvesting arbeidsmigranten" op Kruisweg 20 in Woubrugge van 23 januari 2019 en van uw brief van 17 september 2019 waarmee u de raad informeert waarom u het principeverzoek op 18 juni 2019 positief heeft beoordeeld.

Op 1 november hebben ondergetekenden op eigen initiatief het plan besproken met de initiatiefnemer, de heer Geerlings en zijn adviseur. Daarbij werd het plan verduidelijkt en werden onze vragen beantwoord. Ook werden wij geïnformeerd over enkele aanpassingen in de Studie. Dit ter voorbereiding van onze Najaarsbijeenkomst, waarop deze kwestie was geagendeerd.

Op 4 november 2019 heeft die bijeenkomst plaats gevonden. De bijeenkomst werd bijgewoond door een ongekend hoog aantal van meer dan 200 inwoners. Het plan werd door ons gepresenteerd en er werden door aanwezigen veel opmerkingen gemaakt en vragen gesteld. Initiatiefnemer Geerlings en wethouder van der Meer hebben hierop gereageerd.

Tijdens die bijeenkomst en ook daarbuiten hebben wij geconstateerd dat er over dit initiatief bij veel inwoners grote bezorgdheid heerst en er van draagvlak nauwelijks sprake is, ook al is er begrip voor de noodzaak arbeidsmigranten passende huisvesting te bieden. De herhaalde verwijzingen van de wethouder naar de democratisch vastgestelde 'Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten' hebben daaraan weinig veranderd. Wij begrijpen de zorg voor de huisvesting van arbeidsmigranten, maar het verbaast ons dat de zorg voor de inwoners hierbij kennelijk niet aan de orde is.

In de samenwerkingsagenda 'Maak Meedoen Mogelijk' staat dat de gemeente inwoners wil uitdagen om mee te denken. Wij hebben alle beschikbare informatie inmiddels zorgvuldig op ons laten inwerken en ook de gemeentelijke stukken bestudeerd waarnaar wordt verwezen, met name het Afwijkingenbeleid en de Beleidsregel Huisvesting Arbeidsmigranten. Welke afwegingen van voor- en nadelen uw college heeft gemaakt is ons niet duidelijk. Het is voor ons dan ook volstrekt onbegrijpelijk hoe u tot een positieve beoordeling van dit principeverzoek heeft kunnen gekomen.

Ons meedenken is uitgemond in de conclusie dat het initiatief zo spoedig mogelijk moet worden afgewezen. Als het vastgestelde beleid dit initiatief mogelijk maakt, dan deugt dat beleid niet. Onze argumentatie hebben wij neergelegd in bijgevoegde Nota Kanttekeningen.

Volgens het tijdschema van de initiatiefnemer zou het plan in december in de raad worden behandeld. Wij zien uw inhoudelijke reactie op onze brief daarom graag voordien tegemoet.

Hoogachtend, namens de Vereniging Dorpsraad Woubrugge,

Ben Beukenholdt, voorzitter
Jan Veraart, bestuurslid

Secr. Thuisweide 30 2481 BK Woubrugge info@dorpsraadwoubrugge.nl
KvK-nr 57522871 Regiobank nr.NL72RBRB 082 89 10782
Ten name van: Ver. Dorpsraad Woubrugge
www.dorpsraadwoubrugge.nl



Bijlage: Nota Kanttekeningen

Nota Kanttekeningen

bij het initiatief tot huisvesting van arbeidsmigranten op Kruisweg 20 te Woubrugge

1. Rol van de gemeente

In deze kwestie worden twee problemen aan elkaar gekoppeld: leegstand van onroerend agrarisch vastgoed en gebrek aan passende huisvesting voor arbeidsmigranten.

De leegstand van onroerend agrarisch vastgoed is allereerst een probleem voor de eigenaar, althans wanneer het onmogelijk is een nieuwe eigenaar te vinden, die het onroerend goed binnen de geldende bestemming wil overnemen. In dat geval bestaat de mogelijkheid om alternatief gebruik voor te stellen en het is vervolgens aan de gemeente om te bepalen of een dergelijk alternatief gebruik past binnen het gemeentelijk beleid. Wij zijn van oordeel dat de nu voorgestelde bestemming voor Kruisweg 20 niet passend is en zullen dat hierna toelichten.

Het huisvesten van arbeidsmigranten *“is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de werkgever en de gemeente”*; *“het initiatief ligt bij de werkgever, de gemeente faciliteert de te volgen planologische procedure”*. Gezien de omvang van dit probleem vinden wij het onbegrijpelijk dat de gemeente hierbij geen enkele initiërende rol heeft willen spelen, zoals dat wel het geval was bij het zoeken naar huisvestingsmogelijkheden voor statushouders. Daardoor ontbreekt de mogelijkheid om alternatieven te vergelijken.

De gemeente heeft zelfs de **voorlichting** en het zoeken naar **draagvlak** overgelaten aan de initiatiefnemer. B&W schrijven dat hij zijn verzoek inmiddels heeft besproken met omwonenden en andere belanghebbenden. Ook was er een Inloopavond op 1 oktober. Wat daaruit is voortgekomen is vooralsnog onbekend en wie de bevindingen heeft geverifieerd eveneens. In ieder geval vonden velen de uitleg van de initiatiefnemer op onze Najaarsbijeenkomst niet overtuigend.

B&W schrijven over afstemming met de gemeenten Nieuwkoop en Alphen aan den Rijn. Wat er afgestemd is en door wie dat gedaan is blijft onduidelijk. Dat de provincie, volgens geruchten, niet onwelwillend tegenover dit plan zou staan komt ons vreemd voor. Over welke aspecten van het plan gaat dat dan? Over de landschappelijke inpassing of over de voorgestelde woonfunctie?

2. Afwijkingenbeleid en Beleidsregel Huisvesting Arbeidsmigranten

2.1 Wonen of logeren?

De initiatiefnemer wil **woningen** realiseren voor arbeidsmigranten, zoals duidelijk staat vermeld in de titel van zijn studie. Op de tekeningen staat vermeld dat het gaat om twee **woongebouwen**, elk voor 200 bewoners.

De gemeente stelt dat er geen sprake is van wonen, maar van logeren. Of er sprake is van wonen, logeren, verblijven of kamperen maakt voor de feitelijke vormgeving geen verschil: het blijven woongebouwen, waarin voortdurend gewoond wordt. Hoe lang de verschillende bewoners er wonen is irrelevant. Dat betekent dat de nieuwe bestemming 'wonen' zou moeten worden en niet 'horeca' of iets soortgelijks. Dit is een misleidende juridische spitsvondigheid waarvoor wij geen enkel begrip hebben.

2.2 Afstand tot de werkplek

De arbeidsmigranten moeten bij voorkeur wonen op korte afstand van hun werkplek in Kaag en Braassem. Dan kunnen ze zelfs naar hun werk fietsen, denkt de initiatiefnemer. Wij zien die werkgelegenheid niet in Woubrugge of de directe omgeving daarvan, hoogstens in Roelofarendsveen. En dat fietsen zien wij niet gebeuren.

Secr. Thuisweide 30 2481 BK Woubrugge info@dorpsraadwoubrugge.nl

KvK-nr 57522871 Regiobank nr.NL72RBRB 082 89 10782

Ten name van: Ver. Dorpsraad Woubrugge

www.dorpsraadwoubrugge.nl



Vereniging Dorpsraad Woubrugge

Bij vergelijkbare wooncomplexen arbeidsmigranten rijden van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat auto's in en uit. Met de fietsfabel wordt getracht de verkeersoverlast situatie te bagatelliseren. Daarbij merken wij op dat de nieuwe varkensfokkerij van Nico Kroes aan de Kruisweg ook extra verkeersoverlast op de N446 gaat veroorzaken.

2.3 Leefbaarheid, veiligheid, overlast

Het verbaast ons dat in het Afwijkingenbeleid wel sprake is van "*een goede ruimtelijke inpassing*", maar dat een goede maatschappelijke en sociale inpassing kennelijk geen rol speelt.

In de Beleidsnota wordt gesteld dat voorkomen moet worden dat er concentratie ontstaat van logiesgewijze huisvesting. Een complex van 400 arbeidsmigranten valt daar blijkbaar niet onder.

Enkele jaren geleden speelde de noodzaak voor Extra Sociale Woningbouw, naar aanleiding van het grote aantal statushouders. Allerlei locaties zijn zorgvuldig vergeleken, waarbij één uitgangspunt voorop stond: géén clustering, géén gettovorming, maar spreiding ter wille van integratie en sociale controle. Verder moest het aantal nieuwe bewoners in redelijke verhouding staan tot de omvang van de kern.

De initiatiefnemer organiseert de komst en de huisvesting van arbeidsmigranten. Het wooncomplex zal dus niet leeg komen te staan, maar waar de arbeidsmigranten op den duur vandaan zullen komen of waar ze zullen gaan werken blijft een open vraag.

Hoe de gemeente overigens denkt te handhaven dat de hier te huisvesten arbeidsmigranten uitsluitend, of zelfs maar grotendeels, in Kaag en Braassem hun werk zullen vinden, is ons een raadsel.

Nu wordt clustering van honderden arbeidsmigranten op een ver weg gelegen locatie gepresenteerd als het beste middel ter voorkoming van overlast. De initiatiefnemer belooft het gedrag van de arbeidsmigranten binnen de muren van zijn wooncomplexen te zullen handhaven. Dat de gemeente dit zou kunnen doen buiten de poort is een volstrekte illusie.

2.4 Wonen in het Buitengebied

In de Beleidsnota wordt een voorkeur uitgesproken voor huisvesting **binnen bestaand stads- en dorpsgebied**.

De voorgestelde locatie ligt midden in het buitengebied en **ver buiten de BSD-contour**. De inwoners van Woubrugge begrijpen niet dat de gemeente wel wil proberen om honderden arbeidsmigranten in het buitengebied te huisvesten, hoewel dat voor huisvesting van de eigen inwoners kennelijk onmogelijk is, gezien de afwijzende houding van de provincie Zuid-Holland over de bouw van een paar sociale woningen buiten de BSD-contour.

2.5 Leegstaand agrarisch vastgoed

In de Beleidsregel (buitengebied) wordt gesproken over "*huisvesting in voormalige agrarische bebouwing*" en over "*een voormalig agrarisch bedrijf*". Het initiatief is gesitueerd op een terrein met de bestemming "recreatie" en niet "agrarisch". Het gaat dus niet om een voormalig agrarisch bedrijf. Het gaat hier ook niet om huisvesting in voormalige agrarische bebouwing, maar om volledige sloop en volledige nieuwbouw.

Het probleem van leegstaand agrarisch vastgoed is allereerst een probleem van de eigenaar. Het is een bekend fenomeen dat de hoogste opbrengst altijd verkregen wordt door de bestemming op te waarderen tot 'wonen'. Daaraan toegeven betekent steeds minder groen en meer rood.

Secr. Thuisweide 30 2481 BK Woubrugge info@dorpsraadwoubrugge.nl

KvK-nr 57522871 Regiobank nr.NL72RBRB 082 89 10782

Ten name van: Ver. Dorpsraad Woubrugge

www.dorpsraadwoubrugge.nl



Vereniging Dorpsraad Woubrugge

Hoe serieus is er gekeken naar andere functies in de agrarische of recreatieve sfeer? De gemeente wil een recreatie gemeente zijn. Er zijn veel paardensporters in de omgeving. Er zijn ook functies denkbaar die wellicht niet direct agrarisch of recreatief zijn, maar die deze primaire functies niet verstoren. De meubelopslag van Zitmax was daar één van. De verkoper had kennelijk niet het geduld om te zoeken naar beter passende bestemmingen en/of andere bestemmingen waren wellicht financieel minder aantrekkelijk.

Wij vinden het onbegrijpelijk dat B&W een plan, waarbij de bestemming van deze locatie van groen naar rood moet worden gewijzigd, positief heeft beoordeeld.

Wanneer leegstaande paardenstallen gesloopt mogen worden om plaats te maken voor een wooncomplex, waarom zouden dan geen leegstaande kassen gesloopt mogen worden om plaats te maken voor een wooncomplex? Dat ligt in ieder geval dicht bij de werkplekken.

3. Checklijst haalbaarheid

Er is hier sprake van een Uitgebreide Buitenplanse Afwijking, waarvoor een Zware Motiveringsplicht en een Verklaring Van Geen Bedenkingen van de gemeenteraad vereist is.

3.1 MRSV

B&W stellen ook dat het initiatief past **in de MRSV**. Daarin staat op pagina 26 (droogmakerij):

“De droogmakerijen zijn grootschalige open polders. Het primaire grondgebruik is landbouw, zowel akkerbouw als veeteelt. Er is volop ruimte voor schaalvergroting. Sommige bedrijven gaan stoppen, andere bedrijven kunnen verdubbelen in grootte. Ook hier is ruimte voor recreatie, maar anders dan in Kaag en Braassem West. De recreatie is nadrukkelijk gekoppeld aan de linten langs de Wijde Aa en de Drecht. Het gaat dan om recreatieve routes, met daarbij trekpleisters zoals een trailerhelling of een agrarisch bedrijf waarbij de recreatie tot een volwaardige tweede hoofdtek is geworden. Deze trekpleisters zijn via N207 en N446 goed bereikbaar. In deze accenten is behalve aandacht voor de recreatieve kant ook nadrukkelijk aandacht voor verhoging van de landschaps- en natuurwaarde”.

Deze paragraaf biedt geen enkel aanknopingspunt voor het inpassen van een grootschalig wooncomplex in de droogmakerij Vierambachtspolder.

3.2 Landschap

Voor wat betreft de **“aandacht voor verhoging van de landschaps- en natuurwaarde”** merken wij op dat daarover reeds bij de destijds verleende bouwvergunning voor de paardenhouderij grote twijfels bestonden. Tot haar eigen teleurstelling kon de toenmalige gemeente Woubrugge de bouw echter niet tegenhouden. Dat de voetafdruk van de nu voorgestelde gebouwen kleiner zou zijn dan die van de bestaande gebouwen wagen wij te betwijfelen, maar is ook irrelevant. De voetafdruk is alleen zichtbaar vanuit een vliegtuig. Het gaat erom in welke mate het zicht op maaiveldhoogte wordt belemmerd.

De haag die rondom het enorme parkeerterrein is voorzien moet er blijkbaar voor zorgen dat het wooncomplex aansluit bij de landschaps- en natuurwaarde van het gebied.

3.3 Precedentwerking

Bij afwijking van het bestemmingsplan moet worden nagegaan *“of er van het plan geen nadelige precedentwerking uitgaat”*.

Secr. Thuisweide 30 2481 BK Woubrugge info@dorpsraadwoubrugge.nl

KvK-nr 57522871 Regiobank nr.NL72RBRB 082 89 10782

Ten name van: Ver. Dorpsraad Woubrugge

www.dorpsraadwoubrugge.nl



Vereniging Dorpsraad Woubrugge

Wanneer dit plan op deze locatie wordt toegestaan zien wij niet in hoe precedentwerking kan worden voorkomen.

Wat gaat er bij voorbeeld gebeuren met de leegstaande boerderij (woning plus loodsen) op Kruisweg 16, die sinds kort in handen is van een ontwikkelaar die in Alphen aan den Rijn arbeidsmigranten huisvest?

3.4 Duurzaamheid

Het initiatief behelst een wooncomplex dat tientallen jaren zal blijven staan en de waarschijnlijkheid dat de op dit moment voorziene bestemming gedurende de levensduur van dit complex ongewijzigd blijft is gering.

Niemand kan voorspellen hoe de omstandigheden zich de komende jaren gaan ontwikkelen, ook niet in de glastuinbouw en agrarische sector. Waar zullen de arbeidsmigranten dan vandaan komen? Hoe groot zal de behoefte dan zijn? Welke bedrijven zullen er dan behoefte aan hebben? Waar zullen die bedrijven liggen?

Een duurzame samenleving vraagt om gebouwen, waarvan de bestemming op eenvoudige wijze kan worden aangepast, als de omstandigheden zich wijzigen. De nu voorziene woongebouwen lenen zich daartoe absoluut niet. Voor wooneenheden met beperkte omvang binnen de kernen en de nabijheid van werkplekken is dat een heel andere zaak.

3.5 Geurhinder

De varkenshouderij van Nico Kroes moest uit de kern Woubrugge verdwijnen, onder meer vanwege overlast voor een beperkt aantal omliggende woningen. Daartoe kreeg Nico Kroes de mogelijkheid om een veel groter bedrijf te bouwen in het buitengebied.

In de kern Woubrugge ervoer een beperkt aantal mensen overlast (stank, lawaai, fijnstof) van een beperkt aantal varkens. Het voorliggende initiatief leidt ertoe dat **veel meer mensen blootgesteld worden aan veel meer overlast**. De illusie wordt weer eens gewekt dat dergelijke overlast overeenkomstig de regelgeving plotseling ophoudt na 250 meter. Zelfs de initiatiefnemer gaf toe dat er bij Oostenwind mogelijk sprake zou kunnen zijn van enige geuren.

Het toppunt van ironie is dat de gemeente stelt dat het bedoelde wooncomplex geen belemmering mag zijn voor eventuele uitbreiding van de varkenshouderij van Nico Kroes.