

Didam/Winterswijk 18 december 2017

Herontwikkeling Bospark- Achterhoek gelegen aan de Vredenseweg 186 te Winterswijk (Huppel).

onderbouwing - verzoek gemeente voor herontwikkeling van deze locatie voor Arbeidsmigranten

INLEIDING

Aanleiding en doel

Bospark- Achterhoek is al enige tijd niet meer actief. Er zijn slechts enkele chalets in gebruik, de horeca en zalen zijn gesloten en recent is het park van eigenaar gewisseld.

De laatste weken/maanden is gekeken hoe het park opnieuw vorm te geven. Er staan prachtige gebouwen op de locatie en de staanplaatsen zijn allen voorzien van eigen aansluitingen. Wat zou een nieuwe economische drager kunnen zijn waar vraag naar is en hoe dit dan verder op te pakken op de lange termijn?

Het volgende idee is ontstaan: Het park te herontwikkelen voor het huisvesten van buitenslandse werknemers, te noemen arbeidsmigranten in de vorm van een logiesfunctie. Het doel van deze herontwikkeling is het verzorgen van goede, kwalitatief hoogwaardige en goed beheersbare huisvesting voor arbeidsmigranten. In het nog volledig te restylen park, worden arbeidsmigranten op tijdelijke basis gehuisvest. Zij werken thans al bij bedrijven in Winterswijk en omgeving (gaan ook gedeeltelijk de grens over/grensstreek) maar beschikken veelal niet over een goede en prettige huisvesting. Voor de beoogde herontwikkeling wordt het park opnieuw ingericht en wordt zorggedragen voor goede huisvesting en registratie, alsmede een goed toezicht. In totaal komen er 70 chalets waar 4 migranten per chalet in kunnen verblijven en er worden 40 pensionkamers in bestaande bebouwing gerealiseerd.

De beoogde ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken kan het college overwegen dat het wenselijk is voor de uitoefening van hun bevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 4 van de bijlage II van het besluit omgevingsrecht (Bor), beleidsregels voor tijdelijk wonen vast te stellen; gelet op het bepaalde in artikel 4:81, 4:82 en 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht.

Voor deze tijdelijkheid is een korte onderbouwing afdoende, wij hebben een eerste aanzet hiertoe gemaakt die tevens laat zien hoe wij het willen gaan organiseren.

Wat is er in werking geweest ?

Bospark-Achterhoek (De Knuver oud) is een camping / horecacomplex met bedrijfswoning gelegen in het buitengebied van Winterswijk. Op ruim 2,7 hectare grond bevinden zich een camping om chalets te plaatsen, sanitair gebouw, een zalencentrum, twee horecagelegenheden, twee woningen én diverse speel/spel mogelijkheden voor kinderen. Het object is gelegen op ruim 2,7 hectare eigen grond, waarop zich bevinden: Camping voor stacaravans/chalets en of toeristische exploitatie; Alle campingplaatsen (70 stuks) zijn aangesloten op elektra (16 ampère), propaangas riolering en water. De kavels variëren in grootte van 199 tot 392 m².

Er is volgens het bestemmingsplan een mogelijkheid om hier 40 recreatiewoningen te ontwikkelen.

Voor de rest staat er op het terrein een:

Sanitair gebouw; Het sanitair gebouw is opgetrokken uit steen en met pannen gedekt. Het gebouw is eenvoudig ingericht met gescheiden dames- en heren sanitair. Hoofdgebouw met horeca, receptie en bedrijfswoning; Het hoofdgebouw is opgetrokken uit steen en met pannen gedekt. Het gebouw heeft de volgende indeling: eetcafé, receptie, keuken, sanitair, berging, cv-ruimte, opslag, werkplaats, winkel, bovenwoning, aangebouwde bedrijfswoning. De aangebouwde bedrijfswoning is eveneens opgetrokken uit steen en met pannen gedekt. Het betreft éénlaagse bebouwing met de volgende indeling: woonkamer, keuken, bijkeuken, douche, 2 slaapkamers, kelder, tussenruimte naar horeca. Boven het eetcafé is een woning welke de volgende indeling heeft: 4 slaapkamers, badkamer met douchecabine en bad, toilet, zolder.

Zalencentrum De Ni'je Schoppe; Het horecagebouw De ni'je Schoppe bestaat uit een ruime hal, grote zaal, spoelkeuken, bierkelder, sanitair, grote zolders, 2 garages, magazijn en aangebouwde opslagruimte. In dit zalencentrum kunnen maximaal 300 personen worden ondergebracht. De grote zaal is op te delen in drie zalen. Naast het gebouw zijn verschillende terrassen.

Saloon; De Saloon betreft een kleinere horecafaciliteit. Naast de Saloon is een terras gelegen.

Sport- en speelfaciliteiten; Aan de voorzijde van het terrein is een speeltuin met diverse speeltoestellen. Tevens is er een midgetgolfbaan. Naast de speeltuin is een dierenweide gelegen. Op grond van de vergunning mogen er maximaal 390 personen gelijktijdig in de zalen aanwezig zijn, waarbij de volgende onderverdeling wordt gemaakt:

Grote zaal / De ni'je Schoppe: maximaal 300 personen

Saloon: maximaal 50 personen

Café: maximaal 40 personen

Ligging: Huppel (Winterswijk, GL) Adres: Vredenseweg 184 186 188, Postcode: 7105 C

Het plangebied is gelegen in een waardevol landschap en op de grens met Duitsland. Het park is goed ontsloten.

De locatie aan de Vredenseweg heeft een entree met slagbomen. De receptie en daarmee controle gaat centraal bij de ingang komen en gaat met pasjessysteem.

De totale oppervlakte van het plangebied is 2,7 ha.

PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE

Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied heeft volgens het vigerende bestemmingsplan de bestemming recreatiedoeleinden, het beoogde nieuwe gebruik past hier niet binnen.

Principe medewerking

De indiening van deze onderbouwing dient als een zogenaamd principe verzoek voor medewerking aan deze beoogde tijdelijke ontwikkeling. Uit de reactie zal nog moeten blijken dat het college van burgemeester en wethouders mogelijk voornemens is om medewerking te verlenen aan dit verzoek, dan wel dat de gemeenteraad hierin een uitspraak doet. Indien het college en/of Raad de medewerking toezegt dan zal dit zeker de volgende voorwaarden stellen :

- 1) Onderbouwing van concrete behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten.
- 2) voorzien van een goede (ruimtelijke) onderbouwing.

3) Zoeken naar draagvlak bij de directe omgeving. De gemeente heeft hierbij het belang van tijdige en duidelijke communicatie over het beoogde project en het creëren van draagvlak bij de omgeving. Er zit niet heel veel woonbebouwing in de omgeving en ook overlast zal met een goed beheer verwaarloosbaar zijn en vergelijkbaar met recreatie.

Dit initiatief past in beginsel en is onderbouwbaar binnen het beleidskader Huisvesting buitenlandse werknemers. De randvoorwaarde moet bezien worden in het perspectief dat de woonfunctie op een recreatiepark ongewenst is, maar dat het hier wel om tijdelijk verblijven gaat, net zoals met recreatie. Wanneer mensen een recreatiewoning in eigendom hebben zijn zij daar ook vaak langere tijd. Het gaat om een relatief klein recreatiepark van 2,7 ha. Het regionaal beleidskader is geen belemmering voor deze transformatie.

In Gelderland is geen Beleidskader huisvesting buitenlandse werknemers zoals ze dit in bijvoorbeeld Limburg wel hebben. Daar zijn randvoorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden bij de huisvesting van buitenlandse werknemers. Deze randvoorwaarden willen wij bij ons verzoek ook toepassen en luiden als volgt:

- Het gebruik moet voldoen aan de parkeernorm conform de gemeentelijke verordening en/of de landelijke parkeernorm volgens CROW;
 - Er is een exploitatievergunning noodzakelijk. Hierin zijn in ieder geval de volgende zaken opgenomen;
 - Beheer en communicatie.
 - Oppervlakte verblijfsruimte minimaal 10 m² per persoon;
 - Minimaal 1 toilet-en doucheruimte per 8 personen;
 - Er dient sprake te zijn van minimaal 10% daglichttoetreding in de verblijfsruimte van logiesverblijven;
 - Bij meer als 20 personen moet er een gemeenschappelijke ruimten van minimaal 40 m² zijn en bij meer dan 40 personen 1 m² extra per persoon.
- Dit plan voldoet aan deze criteria.

KADER EN BESCHRIJVING VAN HET PLAN

Het doel van het plan is het realiseren van een goede, kwalitatief hoogwaardige huisvesting voor arbeidsmigranten in de vorm van een logiesfunctie. Daarbij is het van belang, ook in het kader van duurzaamheid, om de arbeidsmigranten op een zo kort mogelijke afstand van de werksituatie te huisvesten. Om een financieel, haalbaar plan te kunnen realiseren, zal er sprake moeten zijn van een substantieel programma dat voldoet aan de eisen van een goede, duurzame en kwalitatieve veilige huisvesting. Het ontwikkelde bouwvolume, maakt het mogelijk om maximaal 320 arbeidsmigranten te huisvesten.

Er komen centraal voorzieningen die ook bij de recreatie een rol speelden. De onderstaande gemeenschappelijk / gezamenlijke voorzieningen worden gevestigd:

- Een ontspannings, recreatie -en fitnessruimte.
- Waslokaal met de benodigde wasapparatuur en bijbehorende voorzieningen.
- Centrale entree, beheerdersruimten en kantoor.
- Een leslokaal voor het geven van de benodigde instructies en opleidingen.
- restauratie om maaltijden gezamenlijk te nuttigen.
- Telefonie en internet voorzieningen worden standaard in hoge kwaliteit aangeboden.

Terreininrichting en interne verkeersafwikkeling

Het terrein zal zo worden ingericht dat er sprake is van goed overzicht.

De slagbomen bij de in- en uitgang en de beheerder kan al het inkomende en uitgaande verkeer overzien. Op het terrein geldt een verkeersroute met stapvoets rijden. Via de Vredenseweg kan men het terrein op rijden en ook weer af. Voor de werknemers die per bus naar hun werklocatie gaan, wordt een opstapplaats gerealiseerd. Deze zogenaamde transfer zal, als de arbeidsmigranten aankomen of vertrekken naar het land van herkomst, per touringcar, ook gebruikt worden om mensen af te zetten en op te halen.

Verhuur en exploitatie

De realisatie en de verhuur van het gebouw wordt verzorgd door de eigenaar. De exploitatie en het beheer van de locatie zal onder verantwoordelijkheid van initiatiefnemer plaatsvinden. Het beheer vraagt om specifieke kennis die betrokkenen zelf niet in huis hebben en die om deze reden zal worden ingehuurd. Daarnaast zal initiatiefnemer ervoor zorgdragen dat de huisvesting SNF gecertificeerd is. Initiatiefnemer zal ook overeenkomsten sluiten met uitzendorganisaties die personen op deze locatie willen huisvesten. Dat is voor beide partijen een win-win situatie. Uitzendbureaus kunnen aan potentiële arbeidsmigranten een goede huisvesting aanbieden en deze overeenkomsten komen ook de exploitatie ten goede.

Nu het een pensionfunctie betreft is er geen sprake van huurcontracten die huurbescherming bieden. Dit is van belang om adequaat te kunnen optreden tegen arbeidsmigranten die ongewenst gedrag vertonen, niet alleen binnen de accommodatie maar ook in de omgeving van de accommodatie. In dit verband worden huisregels opgesteld waar de arbeidsmigrant zich aan dient te houden, op straffe van het beëindigen van de gebruiksovereenkomst. Ervaringen in de lande tonen aan dat deze wijze van werken/beheren overlast tot een absoluut minimum beperkt. Er zal een beheerplan worden opgesteld waarin het beheer van de locatie is geregeld. Tevens zijn in dit beheerplan contactmogelijkheden voor de “omwonenden” opgenomen.

Verblijfsduur van arbeidsmigranten

Wanneer een arbeidsmigrant niet langer dan 4 maanden in Nederland verblijft dan kan inschrijving in het BRP geschieden bij 19 gemeenten in Nederland. Doetinchem is de dichtstbijzijnde gemeenten. Dan ontvangt men een Burgerservicenummer. Wanneer arbeidsmigranten langer dan 4 maanden in Nederland verblijven dienen zij zich in te schrijven in de woongemeente. (bron: overheid.nl) De maximale verblijfsduur van een arbeidsmigrant is doorgaans 4 maanden. De lengte van het verblijf is mede afhankelijk van het beroep, de kennis en vakbekwaamheid van de arbeidsmigrant. Veel mensen met een technische of bouwkundige beroep blijken vaak langer te blijven en vestigen zich uiteindelijk in Nederland (komen dan later met gezin over). Arbeidsmigranten die langjarig willen blijven kiezen dan voor huisvesting op reguliere woningmarkt. De wetgever schrijft, zoals hierboven is aangegeven, voor wanneer iemand moet worden ingeschreven en op dat punt heeft de gemeente geen beleidsregels. Aan deze wetgeving zal worden voldaan.

Leefbaarheid, beheer en toezicht

Voor de algehele begeleiding is op de locatie 24/7 per dag een beheerder aanwezig. Deze perso(o)n(en) houden toezicht, spreken de taal en kennen de bewoners. Zij zullen de bewoners waar nodig op hun gedrag aanspreken en hen begeleiden bij hun verblijf in Nederland. De beheerder(s) hebben ook de bevoegdheid om controles in de kamers uit te voeren. Basis hiervoor is de gebruiksovereenkomst (komt nog) met de arbeidsmigrant en met daarin opgenomen de huisregels. De arbeidsmigrant krijgt standaard een introductiecursus aangeboden om het verblijf in Nederland voor hem (of haar) zo prettig mogelijk te maken. Indien er toch onverhoopt klachten zijn kan contact op genomen worden met de beheerder. De beheerder is het directe aanspreekpunt voor bewoners en de omgeving. Zijn telefoonnummer

zal bekend worden gemaakt. Dit is opgenomen in het beheerplan. Belangrijk aspect is het versterken van de integratie tussen de arbeidsmigrant en zijn omgeving. Een rol bij het integreren van de doelgroep kan de dorpsraad hebben. Ook de Rooms-katholieke kerk kan een rol spelen. Immers bijna alle arbeidsmigranten zijn Rooms-katholiek. Het opnemen van de doelgroep in bijvoorbeeld het verenigingsleven, sportverenigingen, voetbal en andere sociaal maatschappelijke activiteiten zal bijdragen aan wederzijds begrip en verstandhouding en zal het maatschappelijk draagvlak versterken. De beherende organisatie gaat een samenwerking aan met een opleidingsinstituut om de personen te voorzien van taallessen. Uiteraard ook ter bevordering van de integratie.

BELEID

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

Het voorliggende plan is getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteengezet. De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt. In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is, dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom is er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn. Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Deze kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie-of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen, een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Gelderland enkele belangrijke gebieden aangewezen voor de concurrentiepositie van Nederland.

ladder voor duurzame verstedelijking

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. Overheden moeten hiermee nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van drie stappen ('tredes') en dit bij permanente vestiging, bij tijdelijk hoeft dit niet maar om twijfels weg te nemen wel de toets:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleid doeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

Uit het ladderonderzoek blijkt dat deze migrantenhuysvesting voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Nationale verklaring en bed voor bed regeling

Middels de nationale verklaringen, geven partijen, waaronder de vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), aan om hun gemeenten te stimuleren om op lokaal/regionaal niveau tot concrete afspraken te komen over huisvesting voor

arbeidsmigranten voor kortdurend verblijf. De Bed-voor-Bed-regeling bestaat uit een set van bestuurlijke afspraken en inspannings-verplichtingen tussen huisvesters en een gemeente. Onderhavige ontwikkeling past derhalve in dit rijksbeleid.

Provinciaal beleid

Provinciaal omgevingsplan Gelderland 2014

De provincie heeft geen specifiek beleid opgenomen, recent heeft de provincie wel aangegeven dat er 10.000 huisvestingsplaatsen nodig zijn voor arbeidsmigranten en dat dit een accuut getal is en er in werkelijkheid een veel grotere behoefte is.

Leegstand en verloedering geeft in dit kader geen goed beeld, herinvulling en hiermee locatie gecontroleerd laten voortbestaan is ook een kwaliteit. Het gebruik als verblijfsruimte in chalets blijft feitelijk hetzelfde alleen niet in overeenstemming met recreatieve verblijfsrecreatie.

Arbeidsmigratie

Limburg heeft wel een visie opgetseld, wij denken dat Winterswijk zich kan meten qua samenstelling als delen van Limburg (werkgelegenheid en krimp) en houden deze casus tegen dat licht gezien er geen visie is in Gelderland. Dus toetsen wij Limburg beleid aan onze casus. Gelderland wordt nu wakker en gaat nu beleid maken.

Om meer samenhang, richting en slagkracht te creëren heeft de provincie Limburg een visie op arbeidsmigratie opgesteld, waarin als een van de prioriteiten is benoemd: 'huisvesting arbeidsmigranten; realisatie van voldoende adequate huisvesting voor verschillende groepen arbeidsmigranten (Bron: Provincie Limburg, Strategische kadernotitie arbeidsmigratie, 2013) De Limburgse economie heeft behoefte aan buitenlandse arbeidskrachten, terwijl het draagvlak in de samenleving en de noodzakelijke voorzieningen daar (nog) niet op zijn afgestemd. Dit dilemma heeft ertoe geleid dat door Provinciale Staten medio 2014 is besloten dat de provincie zich binnen deze coalitie richt op het ondersteunen van met name de gemeenten bij hun taken op het gebied van huisvesting en integratie van arbeidsmigranten, en zich zal inspannen voor een betere publieke beeldvorming over arbeidsmigratie.

Limburg is landelijk gezien de provincie die zich het meest actief richt op het thema arbeidsmigranten. Arbeidsmigranten kunnen een belangrijke rol spelen in het waarmaken van de economische ambities van Limburg, welke door krimp en vergrijzing onder druk komen te staan. Tegelijkertijd is er sprake van een breed gehoord signaal binnen de publieke opinie dat arbeidsmigranten onze eigen werknemers van de markt verdringen. Deze en andere onderwerpen kwamen aan bod tijdens het 'Symposium arbeidsmigranten' dat op

maandag 9 februari 2015 werd gehouden. Het symposium werd georganiseerd vanuit het samenwerkingverband 'Het belang van arbeidsmigranten' en de Provincie Limburg. Doel van het symposium is opgedane kennis en ervaring delen belanghebbenden en belangstellenden in Limburg. Het symposium was dan ook georganiseerd voor bestuurders en ambtenaren van Limburgse gemeenten, huisvesters, arbeidsbureaus voor arbeidsmigranten en maatschappelijke organisaties die zich bezighouden met dit thema. Minister Asscher nam vanuit zijn integrale verantwoordelijkheid voor dit thema deel aan het symposium.

Beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten

In de beleidsnotitie worden de algemene uitgangspunten benoemd voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in de provincie Limburg. Inzake de huisvesting in bestaande complexen kent de notitie de volgende uitgangspunten:

De bestaande bebouwing moet gelegen zijn in of nabij bestaand bebouwd gebied van steden en dorpen.

- Voor bestaande complexen zoals kloosters, asielzoekerscentra, zorgcomplexen of daarmee gelijk te stellen bebouwing geldt de capaciteit waarvoor het gebouw van origine is ontworpen (behoudens de aanwezigheid van specifieke wet-of regelgeving waaruit nadere beperkingen voortvloeien).

- Als gevolg van het veranderende gebruik van het complex mogen geen belemmeringen ontstaan voor omliggende functies.

- Huisvesting binnen de planologische bestemming bedrijventerrein is niet toegestaan.

- Transformatie van bestaande bebouwing in de vorm van sloop en vervolgens nieuwbouw op dezelfde locatie is toegestaan. In casu is sprake van niet meer capaciteit dan de intenties voor recreatie waren en er ontstaan geen belemmeringen voor omliggende functies, zodat een transformatie een goede ontwikkeling is.

Conclusie provinciaal beleid

Gelet op de uiteenzetting in deze paragraaf met betrekking tot het provinciale ruimtelijke beleid kan geconcludeerd worden dat dit plan in overeenstemming is met het provinciale beleid. De provincie zal vermoedelijk instemmen met deze herstructurering omdat recreatie op dit moment niet aanwezig is en het nu ook niet floreert. De instemming van de provincie moet overigens nog blijken maar lijkt te kunnen instemmen gezien de tijdelijkheid. Het project is bovendien vernieuwend omdat dit project het eerste verblijf in de regio is dat faciliteert voor mensen van buiten deze regio. Na een eerste oriënterende fase kunnen deze mensen, als het hen bevalt, de stap maken naar een "permanent" verblijf in de Achterhoek/Geldeland en zullen zij de doorstroom naar de reguliere woningmarkt maken. Op deze wijze stromen mensen van buiten de regio toe op de woningmarkt van Gelderland.

De gerechtvaardigde verwachting is dat deze werkwijze de verwachte bevolkingskrimp afvlakt.

Regionaal beleid Arbeidsmigranten zijn van groot belang voor de regio omdat:

- veel economische bedrijvigheid en werkgelegenheid in stand gehouden kan worden en verder uitgebreid;

- ze niet alleen het aantal arbeidskrachten vergroten, maar ook de kwaliteit van de beroepsbevolking versterken (onder de arbeidsmigranten zijn vaak goed geschoolde personen aanwezig);

- arbeidsmigranten die zich hier blijvend vestigen, hebben een gunstig effect op de voorziene bevolkingskrimp en ze hebben een dempend effect op de vergrijzingstendens. Naast het belang dat de regio heeft bij de aanwezigheid van arbeidsmigranten, hebben zij zelf ook een aantal belangen:

- goede, betaalbare en eigenstandige huisvesting.
- sociale en culturele inbedding in de samenleving.

Samen met de arbeidsmigranten en de andere inwoners van onze regio, samen met instellingen en maatschappelijke organisaties willen lokale overheden bevorderen dat de komende jaren concrete activiteiten worden opgezet op onderstaande terreinen:

- begrijpelijke en toegankelijke informatie aan arbeidsmigranten;
- positieve beeldvorming over arbeidsmigranten;
- fatsoenlijke en betaalbare huisvesting;
- taal en inburgering: stimuleren dat arbeidsmigranten de taal leren;
- onderwijs en vrije tijd: zorgen dat kinderen van arbeidsmigranten mee kunnen doen;
- BRP: het bevorderen dat migranten die hier langer verblijven zich in het BRP inschrijven;
- werk: bevorderen van goede werkomstandigheden en bestrijden van discriminatie.

Gemeentelijk beleid

Uitgangspunt is niet meer woningen en maatwerk is bijzondere gevallen is mogelijk. De arbeidsmigranten die tijdelijk hier werken hebben ook een tijdelijke woonplek nodig en kunnen deze nu krijgen. Het gaat om het vinden van een balans tussen prettig wonen, een goede boterham verdienen en in partnerschap samen werken aan de kwaliteit van leven voor Winterswijkse gemeenschap. De tijdelijke bewoning telt niet mee in de aantallen te vergeven reguliere woningen.

Beleidskader huisvesting buitenlandse werknemers

Regionaal is een beleidskader opgesteld. Uitgangspunt hierbij is een goede huisvesting. Dit beleidskader richt zich op de huisvesting van buitenlandse werknemers die tijdelijk verblijven. Huisvesting is alleen voor legale werknemers die hier tijdelijk verblijven. Deze mensen worden ook wel 'short-stayers' genoemd. Onder legaal verstaan we werknemers die hier op grond van een EU-paspoort of een tewerkstellingsvergunning legaal werkzaam zijn en hun hoofdverblijf ergens anders hebben. Dit beleidskader richt zich niet op de buitenlandse werknemers die hier langer verblijven. Personen die meer dan 2/3 van een half jaar (mag met onderbreking zijn) in de regio verblijven hebben de wettelijke plicht zich in te schrijven in het GBA van de gemeente waar zij wonen. Mensen die de intentie hebben hier langere tijd te verblijven of zich permanent te vestigen zullen zich derhalve op de reguliere woningmarkt moeten oriënteren.

Milieu-en ruimtelijke aspecten

Bij het realiseren van een plan moet rekening met de effecten op de omgeving worden gehouden. Voor het onderhavig plan lijkt een goede ruimtelijke en milieuafweging te maken zijn. Het terrein is bereikbaarheid via een gropte toegang met rijbanen voor in en uitkomend verkeer. De infrastructuur op het terrein is zodanig dat deze voor brandweervoertuigen geschikt is. Het terrein wordt daarnaast voorzien van een primaire bluswatervoorziening. Voor het aspect bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zal de gebruikelijke procedure die de gemeente Gennep toepast om de veiligheidsregio in de gelegenheid te stellen om advies uit te brengen. De realisatie van het plan vormt uit milieutechnische overwegingen ook geen beperking voor omliggende bedrijven in die zin dat deze bedrijven geconfronteerd kunnen worden met zwaardere milieueisen als gevolg van de realisering van de pensionfunctie.

Overige regelgeving

Omdat geen negatieve effecten op het Natuurnetwerk Nederland zijn te verwachten, zijn er geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeluid. Omdat ook geen negatieve effecten op

Natura 2000-gebieden of andere beschermde natuurgebieden zijn te verwachten, is geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

Verkeer en parkeren

De verwachting is dat er dagelijks 140 autoverplaatsingen en 30 busjesverplaatsingen plaats gaan vinden als gevolg van de beoogde plannen voor het migrantenpension/verblijf. De meeste van deze verplaatsingen vinden in een van de spitsperiodes plaats. Zowel de absolute als procentuele toename van de verkeersdruk in het omliggende wegennetwerk is zeer gering.

- In de verkeersafwikkeling/-circulatie op aatgevende kruispunten treden geen knelpunten op.
- Er zijn geen aanvullende infrastructurele maatregelen nodig. De huidige infrastructuur heeft ruim voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen op te vangen. Bij volledige bezetting recreatiepark minimaal zelfde of meer vervoersbewegingen.

De locatie is uitstekend per auto bereikbaar.

Uitzendorganisaties die gespecialiseerd zijn in de huisvesting van arbeidsmigranten streven ernaar de woon-werk afstand tot een minimum te beperken.

Indien de woon-werk afstand minder is dan 10 km is het mogelijk de arbeidsmigrant door middel van een fiets naar het werk te laten gaan. Het beleid van de landelijk operende (uitzend) organisatie is om duurzaam vervoer te realiseren. Werknemers krijgen geen reiskostenvergoeding. De organisatie verzorgt de transfer naar de werklocaties. Hierbij is het volgende bepaald:

-< 10 km naar werklocaties: medewerkers krijgen een fiets ter beschikking

-> 10 km naar werklocaties: medewerkers worden met een busje gebracht en gehaald.

De onderhavige ontwikkeling is gelegen op een strategisch zeer gunstige locatie. De afstand tot de nabij gelegen industrieterreinen bedraagt in veel gevallen minder dan 20 km. Hierdoor wordt het aantal vervoersbewegingen met de auto tot een minimum beperkt. Medewerkers komen aan met een touringcar en hebben in veel gevallen geen eigen auto tot hun beschikking.

De uitzendorganisaties die gespecialiseerd zijn in deze doelgroep werven in het land van herkomst de betreffende personen. Zij zorgen voor collectief vervoer naar Nederland. Dit omdat de betreffende persoon niet de beschikking heeft over eigen vervoer of het niet wenselijk acht om met eigen vervoer naar Nederland te komen. Uiteraard bestaat er ook een groep arbeidsmigranten welke met eigen vervoer naar Nederland komt.

Uit ervaring blijkt dat deze laatste groep ondergeschikt is. Het bouwplan voldoet aan de parkeernormen waarbij, gelet op het bovenstaande, er vermoedelijk een surplus aan parkeerplaatsen zal ontstaan want parkeren is mogelijk bij de chalets.

JURIDISCHE ASPECTEN

HAALBAARHEID

Financiële haalbaarheid

Het voorliggende plan heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties door die initiatiefnemer zullen worden gedragen. Omdat de kosten voor de planontwikkeling voor rekening komen van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën. Er zal geen planschaderisicoanalyse gemaakt worden en het is ook tijdelijk. Het effect ten opzicht van huidige mogelijkheden recreatie en bebouwingsmogelijkheden zullen identiek zijn.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zowel de initiatiefnemer als de gemeente vindt het beschikken over een goede en kwalitatief hoogwaardige huisvesting van arbeidsmigranten binnen haar grondgebied van belang.

Beangrijke randvoorwaarde is begrip c.q. maatschappelijk draagvlak hiervoor. Initiatiefnemer zal in overleg met de gemeente o.a. een communicatieplan opstellen. Belangrijk doel hiervan is de omgeving te informeren, begrip te krijgen voor het plan, zorgpunten weg te nemen en waar mogelijk het draagvlak voor het plan vergroten.

Didam –Winterswijk

18 december 2017

<GEANONIMISEERD>