

Gemeenteraad van Duiven
Postbus 6
6920 AA DUIVEN

Duiven, 2 juli 2021

Betreft: principe besluit Visserlaan 1 te Duiven 25 mei 2021/woonvisie Duiven 2021-2030

Referentie:

Behandeld door: de heer H. Elsinga RB REP

Geachte gemeenteraad van de Gemeente Duiven,

Als algemeen directeur van Belastingadviesbureau Elsinga B.V. wil ik onderstaand inhoudelijk reageren op het principebesluit voor de vestiging van arbeidsmigranten aan de Visserlaan 1 te Duiven.

1. Feiten

Vanaf 1 maart 2007 t/m 30 juni 2014 heeft de rechtsvoorganger van Belastingadviesbureau Elsinga B.V., Administratie- en Belastingadviesburo H. Elsinga, een kantoorruimte gehuurd aan de Stenograaf 3, 6921 EX te Duiven (Nieuwgraaf).

In juni 2014 is Administratie- en Belastingadviesburo H. Elsinga verhuisd naar de Scheefkelk 2, 6922 HH te Duiven.

Op 12 juni 2018 wordt de Notitie Woningbouwprogramma gemeente Duiven 2018-2027 vastgesteld.

In 2019 is de huurovereenkomst van Scheefkelk 2, 6922 HH Duiven verlengd tot 1 juni 2024.

Op 18 februari 2020 wordt door de Gemeente Duiven de Beleidsnotitie woningsplitsing, kleine woningbouwinitiatieven en functieverandering naar wonen, hierna te noemen:

Beleidsnotitie vastgesteld.

Voor de functieverandering van Visserlaan 1 te Duiven is het hoofdstuk 4 Functieverandering naar wonen van belang en met name de daarin opgesomde randvoorwaarden, ik citeer:

- *De bestaande bebouwing heeft conform het geldende bestemmingsplan een bestemming anders dan de bestemming "Wonen" en het gehele perceel wordt in gebruik genomen ten behoeve van de woonfunctie;*

- Verzoeken moeten betrekking hebben op locaties binnen de begrenzings van de bebouwde kom van Duiven, Groessen en Loo. Deze begrenzing wordt bepaald op basis van ruimtelijke situatie ten tijde van het verzoek. Hierbij zijn bestaande stedenbouwkundige structuren en het bebouwingsbeeld bepalend;
- Te realiseren wooneenheden moeten een minimale woonoppervlakte van 50m² hebben;
- Functieverandering naar wonen is slechts mogelijk wanneer het beoogde aantal wooneenheden niet conflicteert met de bestaande plannen uit de geldende Notitie Woningbouwprogramma;
- Functieverandering naar wonen is slechts mogelijk wanneer dat op de betreffende locatie wenselijk wordt geacht conform de gemeentelijke structuurvisie en de "ruimtelijke opgave" zoals deze is geformuleerd in de geldende woonvisie en de Notitie Woningbouwprogramma;
- Het woonmilieu van bestaande woningen en het functioneren van overige bestaande functies in de omgeving mogen ten gevolge van de inbreng niet onevenredig worden aangetast. Er dient aangetoond te worden dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

In september 2020 wordt door de verhuurder/eigenaar van de Scheefkelk 2, 6922 HH te Duiven het verzoek gedaan om mee te werken aan een vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst in oktober 2021.

In oktober 2020 bereik ik overeenstemming met de verhuurder over de voorwaarden van de vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst.

Op 19 januari 2021 wordt er een koopbevestiging gesloten tussen Hendriks Duiven Onroerend Goed B.V., hierna te noemen: **Hendriks** en Pigeons B.V., hierna te noemen: **Pigeons** voor de onroerende zaak gelegen aan de Visserlaan 1 te Duiven.

Op 8 februari 2021 wordt een koopovereenkomst gesloten tussen Hendriks en Pigeons, waarbij Pigeons Visserlaan 1 te Duiven koopt van Hendriks.

Op 8 februari 2021 wordt een verzoek ingediend voor bestemmingswijziging voor de Visserlaan 1 te Duiven.

In maart 2021 sluit Belastingadviesbureau Elsinga B.V. een huurovereenkomst voor de locatie Visserlaan 9 te 6921 WZ te Duiven, ingangsdatum 1 april 2021.

Op 25 mei 2021 wordt door de Gemeente een principebesluit, hierna te noemen: **principebesluit**, genomen over de vestiging van arbeidsmigranten op de Visserlaan 1 te Duiven.

Op 31 mei 2021 levert Hendriks de onroerende zaak Visserlaan 1 te Duiven aan Pigeons.

In juni 2021 worden belanghebbende via de media geïnformeerd over de vestiging van arbeidsmigranten op de Visserlaan 1 te Duiven.

In juni 2021 maakt de Gemeente Duiven in de media melding van overlast van arbeidsmigranten in Duiven.

Op 6 juli 2021 wordt de Gemeenteraad de Woonvisie Duiven 2021 -2030, hierna te noemen **Woonvisie** behandeld.

In de Woonvisie is het volgende relevant:

Pagina 13, Ik citeer: *"Voor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt in de regio Arnhem-Nijmegen een beleidskader ontwikkeld. Wij vinden regionale afstemming een goede ontwikkeling omdat de huisvesters van arbeidsmigranten zich voor mogelijkheden oriënteren op de hele regio."*

Pagina 19, ik citeer *"Uitgangspunt van ons beleid is dat we aan de behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten die werken in de gemeente tegemoet willen komen."*

2. Relevant beleidskader

In het principebesluit wordt als relevant beleidskader de nog vast te stellen Woonvisie 2021-2030 een Woondeal regio Arnhem-Nijmegen en Liemerse Woonagenda: de koers voor 2020-2025 genoemd.

Ik ben van mening, dat dit in strijd is met de beleidsnotitie en bovendien is het principe besluit nog niet getoetst aan het nog door de regio Arnhem- Nijmegen te ontwikkelen beleidskader (Woonvisie 2021-2030) .

In de beleidsnotitie zijn de randvoorwaarden opgesomd, waaraan een indiener van een verzoek en de Gemeente Duiven zich moet houden.

Van belang is, ik citeer, *"Functieverandering naar wonen is slechts mogelijk wanneer dat op de betreffende locatie wenselijk wordt geacht conform de gemeentelijke structuurvisie en de "ruimtelijke opgave" zoals deze is geformuleerd in de geldende woonvisie en de Notitie Woningbouwprogramma."*

Hieruit volgt dat op het tijdstip van het nemen van het principebesluit het relevante beleidskader niet de Woonvisie is maar ook de Notitie Woningbouwprogramma Duiven 2018-2027 tezamen met de beleidsnotitie. Er wordt gesproken over geldende woonvisie.

Het principebesluit dient op die grond vernietigd te worden.

3. Arbeidsmigranten

Indien de Woonvisie van toepassing zou zijn, dan is het begrip arbeidsmigranten in het principebesluit te ruim geformuleerd. Ook om die reden ben ik van mening dat het principebesluit vernietigd moet worden.

De Woonvisie spreekt over een beleid van de Gemeente Duiven die er op gericht is om de behoefte van arbeidsmigranten **die werken in de gemeente Duiven** tegemoet te komen.

Hieruit volgt dat de Gemeente Duiven pas een principebesluit kan nemen, als zij of Pigeons onderzocht heeft bij welke onderneming de arbeidsmigranten in de Gemeente Duiven werkzaam zijn.

Vervolgens dient nog onderzocht te worden of deze arbeidsmigranten wel op zoek zijn naar huisvesting.

En dan kan pas beslist worden of Visserlaan 1 te Duiven of een andere locatie geschikt is voor het huisvesten van deze arbeidsmigranten, en zo ja, dan dient door een onafhankelijke deskundige regelmatig te worden gecontroleerd of de arbeidsmigranten die op de Visserlaan 1 te Duiven of andere locatie gehuisvest zijn, ook daadwerkelijk in de Gemeente werkzaam zijn. Bij overtreding hiervan dient dan aan de eigenaar van Visserlaan 1 te Duiven of een andere locatie een sanctie, bijvoorbeeld het opleggen van een dwangsom, in het vooruitzicht te worden gesteld.

Naast voorgaande speelt ten aanzien van de arbeidsmigranten nog het volgende. In Duiven wonen arbeidsmigranten die nu problemen veroorzaken. Ook hier speelt dat het begrip arbeidsmigranten volgens de Woonvisie te ruim wordt geformuleerd. Ook hier speelt dat het de vraag of ze wel werkzaam zijn voor een onderneming in de Gemeente Duiven niet eerst wordt gesteld.

Zonder deze vraag te beantwoorden en arbeidsmigranten in de toekomst te herhuisvesten op Visserlaan 1 te Duiven is volgens mij te kort door de bocht en ook in strijd met de Woonvisie. Het probleem met de arbeidsmigranten wordt alleen maar verplaatst binnen de kern van Duiven.

4. Eén- of tweepersoonskamers

In het principebesluit wordt gesproken over één en tweepersoonskamers voor 75-95 arbeidsmigranten.

Ik ben van mening, dat ook dit in strijd is met de Beleidsnotitie en ook om die reden het principebesluit vernietigd moet worden.

Volgens de randvoorwaarden, ik citeer *“Te realiseren wooneenheden moeten een minimale woonoppervlakte van 50m² hebben”*.

Een wooneenheid wordt in de Beleidsnotitie gedefinieerd als *“het geheel of een afzonderlijk deel van een tot permanente bewoning bestemd gebouw. Een wooneenheid wordt bewoond door maximaal één particulier huishouden”*.

Dit zou betekenen dat voor 75-95 arbeidsmigranten de wooneenheid minimaal 3.750-4.750 m² moet bedragen en zo groot is Visserlaan 1 te Duiven volgens mij niet.

5. Belanghebbenden

Ik ben van mening, dat ik als belanghebbende en andere belanghebbenden te laat zijn geïnformeerd over de huisvesting van arbeidsmigranten op de Visserlaan 1 te Duiven.

Op 25 mei 2021 wordt een principe besluit genomen. Pas daarna worden belanghebbenden in kennis gesteld over het principe besluit.

Ook dit is in strijd met de Beleidsnotitie, waarin ik citeer *“Het woonmilieu van bestaande woningen en het functioneren van overige bestaande functies in de omgeving mogen ten gevolge van de inbreiding niet onevenredig worden aangetast. Er **dient aangetoond** te worden dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad”*.

Pigeons is tot nu toe niet in overleg getreden met mij en andere Belanghebbenden. Op basis van de Beleidsnotitie ben ik van mening dat dit voor 8 februari 2021 al had moeten plaats vinden en in het verzoekschrift van 8 februari had moeten worden opgenomen.

Ook om die reden dient het principebesluit te worden vernietigd.

6. Beleidsnotitie

Naast dat ik van mening ben, dat het principebesluit vernietigd moet worden op voornoemde gronden, ben ik van mening dat de beleidsnotitie zelf een vrijbrief is voor andere eigenaren van kantoren in de kern van Duiven om initiatieven te ontwikkelen om kantoorfunctie te wijzigen in woonbestemming.

Betreft het objecten in de verhuur, dan schromen de eigenaren niet om de huurders min of meer te dwingen op zoek te gaan naar een andere locatie.

Ik spreek uit eigen ervaring.

In de beleidsnotitie ontbreekt een passage dat dit soort praktijken een halt toe roept. I

Verder ontbreekt in de beleidsnotitie een passage die ervoor zorgt dat er voor mijn belastingadviesbureau en andere zakelijke dienstverleners altijd een plek blijft in de kern van Duiven.

Ik verzoek u om de beleidsnotitie op dit punt aan te passen of dit in de Woonvisie als randvoorwaarde op te nemen.

Mijn kantoor was eerst gevestigd op Nieuwgraaf, voordat ik naar de Scheefkelk ben verhuisd. Vanaf de start van mijn kantoor verricht ik dienstverlening aan ondernemers en particulieren gevestigd en woonachtig in Duiven en omgeving en ver daarbuiten.

Vanaf het moment dat ik op de Scheefkelk gevestigd was, was de drempel bij mijn relaties weg om naar een industrieterrein te gaan en liepen ze in en uit voor hun fiscale en financiële vraagstukken.

In september 2020 stond als een paal boven water dat ik mijn kantoor binnen de kern van Duiven moest blijven.

Ik heb serieus gekeken naar Visserlaan 1 te Duiven. Deze stond op dat moment te huur, maar was voor mijn kantoor op dat moment ongeschikt.

Uiteindelijk ben ik via mijn netwerk op Visserlaan 9 te Duiven terecht gekomen.

Ik heb nu een huurcontract voor 5 jaren, eindigend op 1 april 2026.

Als algemeen directeur ben ik verantwoordelijk voor de continuïteit voor mijn belastingadviesbureau. In 5 jaren kan veel gebeuren, waardoor ik mogelijk in 2026 opnieuw moet verhuizen, met als voorwaarde opnieuw naar een locatie binnen de kern van Duiven.

Zonder aanpassing van de Beleidsnotitie en de Woonvisie voel ik me gedwongen om tegen elke omgevingsvergunning in de kern van Duiven, waarin verzocht wordt de bestemming van kantoor te wijzigen in wonen om in bezwaar te gaan en bij afwijzing in beroep te gaan.

Ik vraag me daarnaast in alle redelijkheid af of er in de kern van Duiven wel een overschot aan kantoorruimte is. Er zijn genoeg (zakelijke) dienstverleners die hun onderneming vanuit hun eigen woning drijven. Als die allemaal op zoek gaan naar kantoorruimte dan hebben we mogelijk een tekort.

7. Levering 31 mei 2021

Visserlaan 1 te Duiven wordt pas geleverd nadat de Gemeente Duiven op 25 mei 2021 een besluit heeft genomen.

Ik kan hieruit niks anders concluderen dat in de koopovereenkomst van 8 februari 2021 een ontbindende voorwaarde is opgenomen, te weten: levering van Hendriks aan Pigeons vindt pas plaats nadat Pigeons min om meer de garantie van de Gemeente Duiven heeft dat de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemming van Visserlaan 1 te Duiven een formaliteit is.

Als dit zo is, dan lapt de Gemeente Duiven alle beginselen van behoorlijk bestuur aan haar laars.

Hoogachtend,
Belastingadviesbureau Elsinga B.V.

Gegevens bekend bij de griffie