

Onderwerp : Mededeling beslissing principeverzoek
huisvesting arbeidsmigranten Meulenhuis

Uw brief van :
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 538398 / 538400



GEMEENTE
Zaltbommel

Hogeweg 11
Postbus 10.002
5300 DA Zaltbommel

Tel: 14 0418
info@zaltbommel.nl
www.zaltbommel.nl

BTW NL 8072.88.111.B.01
KvK Midden-Nederland
nr. 30276781
Bankrelatie:
IBAN:
NL75BNGH0285081616
BIC: BNGHNL2G

VDU
Dhr C. van Doorn
Postbus 60
4180 BB WAARDENBURG

Zaltbommel, 25 NOV. 2020

Geachte heer van Doorn,

Mede namens de heer Oomen, eigenaar van camping 't Meulenhuis, heeft u een principeverzoek ingediend voor de huisvesting van arbeidsmigranten op en aansluitend aan de locatie van camping 't Meulenhuis. Deze brief bevat de beslissing op uw principeverzoek.

Beslissing

Wij verlenen medewerking aan uw principeverzoek voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten voor de duur van 10 jaar, onder de voorwaarden dat:

- In totaal maximaal 150 arbeidsmigranten gehuisvest worden, inclusief de bestaande bebouwing en huisvestingsplaatsen;
- De bebouwing dusdanig ruim en kwalitatief wordt gerealiseerd dat een goed woon- en leefklimaat voor de arbeidsmigranten ontstaat en na de periode van 10 jaar de locatie recreatief gebruikt kan worden;
- Bij de verdere uitwerking getracht wordt de impact op het landschap en de omgeving te minimaliseren;
- In de begrenzing van de locatie rekening gehouden wordt met de wensen uit het draagvlakonderzoek, zoals beschreven onder 'plan 5' in bijlage 1 bij deze brief;
- De omgeving bij de verdere uitwerking van de plannen betrokken blijft;
- Zolang huisvesting van arbeidsmigranten op deze schaal plaatsvindt, recreatie als gebruiksfunctie wordt losgelaten.

Motivering

Belangenafweging

Het participatietraject heeft ervoor gezorgd dat het origineel ingediende plan meerdere malen is gewijzigd. De wijzigingen zijn vooral het gevolg van de ingebrachte bezwaren door omwonenden. Dat heeft geleid tot een andere begrenzing dan in het originele plan, (groene) buffers tot de directe burens en het loslaten van de combinatie tussen de recreatieve functie en de mogelijkheid voor huisvesting van arbeidsmigranten. Een plan dat op 100% draagvlak kan rekenen is helaas niet het resultaat van het participatietraject.

De voorwaarden die zijn gekoppeld aan ons besluit vormen het kader voor verdere uitwerking van het plan. Tot dit kader hebben we besloten na afweging van de belangen van omwonenden, initiatiefnemers, gemeente, provincie, arbeidsmigranten en de bedrijven waar ze werken.

Hierna wordt kort ingegaan op die verschillende belangen.

Omwonenden

Zoals vermeld verwijzen wij hiervoor naar bijlage 1.

Aan een deel van de bezwaren is tegemoetgekomen. Dat gaat met name om inperking van het gebied, duidelijk begrenzing en afstanden tot de directe bureu. Daarnaast biedt deze geconcentreerde locatie de ruimte om arbeidsmigranten op termijn te verplaatsen uit de kernen.

Een deel van de bezwaren blijft overeind. Deze bezwaren leven niet bij alle deelnemers even sterk. De overblijvende bezwaren bestaan vooral in het aantal arbeidsmigranten, uitbreiding van de permanente bebouwing ten opzichte van de bestaande camping en het permanente karakter van de bebouwing zelf.

Daarnaast kan met een aantal bezwaren rekening gehouden worden in de verdere uitwerking van het plan. Voorbeelden hiervan zijn inpassing, uitsluiting van gebruik van omliggende percelen, verkeer en parkeren.

Initiatiefnemers

Het plan ziet op goede en duurzame huisvesting van arbeidsmigranten. Voor u als initiatiefnemers kan alleen sprake zijn van een duurzame en rendabele investering, als uitgegaan wordt van 150 arbeidsmigranten en duurzame bebouwing die na een periode van 10 jaar recreatief gebruikt kan worden.

Gemeente

De gemeente heeft een behoorlijke opgave voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarnaast is de beleidsdoelstelling om arbeidsmigranten vanuit de kernen te verplaatsen zodat woningen beschikbaar komen voor reguliere huishoudens. Zonder geconcentreerde locaties kan deze doelstelling niet gehaald worden. De locatie van 't Meulenhuis biedt vanuit ruimtelijk perspectief de mogelijkheid om 150 arbeidsmigranten te huisvesten. Zeker als rekening gehouden wordt met de voorwaarden zoals eerder beschreven, is dat aantal op deze locatie niet bezwaarlijk. Voor de gemeente biedt de hoogwaardige bebouwing bovendien de kans om op termijn het aanbod recreatieve voorzieningen te vergroten. Ook dat is een beleidsdoelstelling die we als gemeente geformuleerd hebben. Het is een wens van de gemeente om arbeidsmigranten op een goede, menswaardige manier te huisvesten. Deze wens is versterkt door de Coronacrisis. Een ruime opzet zowel in als rondom de bebouwing is belangrijk om aan deze wens te kunnen voldoen.

Provincie

Het voorliggende plan beperkt de inbreuk op het open gebied ten opzichte van het origineel ingediende plan. Daarnaast is ook vanuit de provincie mede als gevolg van de Coronacrisis de roep om goede voorzieningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten luider geworden.

Arbeidsmigranten en bedrijven waar ze werkzaam zijn

Het belang van de arbeidsmigranten wordt niet altijd even stevig naar voren gebracht, maar is natuurlijk groot. De arbeidsmigranten hebben zelf meestal geen rol in het proces,

net als de bedrijven waar ze werkzaam zijn. Het is aan ons als gemeente om ook dit belang te behartigen. Arbeidsmigranten hebben recht op een goed woon- en leefklimaat, met voldoende woonruimte en goede voorzieningen. Ook voldoende buitenruimte en ontspanningsruimte is belangrijk. Dit initiatief biedt de kans om in dit belang te voorzien.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid biedt de ruimte voor geconcentreerde huisvesting van arbeidsmigranten, als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Nog niet aan alle voorwaarden wordt voldaan, maar met de voorwaarden kan in de verdere uitwerking rekening gehouden worden.

Vervolg

Het vervolg ziet op twee sporen die parallel kunnen worden gevolgd.

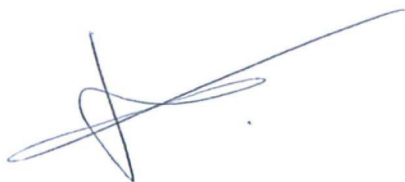
Het eerste is de verdere uitwerking van het plan, in overleg met de belanghebbenden die eerder in het proces betrokken zijn geweest. Belangrijk is om hierbij te bepalen wat de tijdsduur van dit vervolgtraject wordt en wat wel en niet onderwerp van gesprek is.

Het tweede traject is formele vertaling van het plan in de juiste documenten en vergunningen. Dat betekent dat bekeken moet worden welke onderzoeken uitgevoerd moeten worden, welke afspraken over beheer en exploitatie gemaakt worden en ook op welke wijze de planologische vertaling plaatsvindt.

Toezenen principebeslissing aan belanghebbenden

Een afschrift van deze principebeslissing zal ook gestuurd worden aan de betrokken belanghebbenden.

Met vriendelijke groet,
namens het college van Zaltbommel,



J. (Jobbe) van de Ven
Afdelingshoofd Leefomgeving

Planontwikkeling als gevolg van participatietraject.

In deze bijlage geven we aan de hand van het participatie/draagvlaktraject de ontwikkeling van het initiatief weer. Ook maken we duidelijk wat de belangrijkste overblijvende bezwaren van belanghebbenden zijn, maar ook de onderdelen waar algemeen draagvlak voor bestaat.

Plan 1: Aanleiding initiatief Meulenhuis

John Oomen (eigenaar van de camping) en Cees van Doorn (VDU-uitzendbureau) hebben een principeverzoek ingediend. Het principeverzoek ziet op de huisvesting van 150 arbeidsmigranten in 75 nieuw te bouwen tweepersoonswoningen op en aangrenzend aan het terrein van camping 't Meulenhuis. Het originele verzoek is diverse malen gewijzigd lopende het participatietraject. Het originele verzoek (zie bijlage A) zag op behoud van de oorspronkelijke camping en (op het terrein aangrenzend aan de camping) op de nieuwbouw van 75 tweepersoonswoningen.



Belangrijkste uitgangspunten

- Revitalisering van de bestaande camping met de inkomsten uit de huisvesting van de arbeidsmigranten;
- Tijdelijk gebruik van het aangrenzende terrein als huisvestingslocatie, na 10 jaar gebruik voor recreatie;
- In de verdere uitwerking rekening houden met inpassing, afspraken beheer (bedrijfsplan en overeenkomsten), parkeren en verkeer;
- Ruimte voor de maximale 150 arbeidsmigranten.

Participatie

Dit eerste initiatief is op een openbare bijeenkomst met omwonenden besproken. Er is in deze bijeenkomst met open blik naar de mogelijkheden gekeken. De bewoners van de woningen aan de noordzijde (direct aangrenzend aan de camping) hebben zich positief uitgelaten over de plannen.

Na de bijeenkomst heeft het Collectief Landelijk Bruchem (CLB) zich opgeworpen als belangenbehartiger van een aantal direct omwonenden en Bruchem algemeen. Als gevolg hiervan zijn uiteindelijk de belanghebbenden in drie groepen in te delen.

1. De bewoners Molenstraat aan de noordzijde van de camping;
2. De bewoonster Molenstraat aan de zuidzijde;
3. Het CLB, dat de algemene belangen van Bruchem vertegenwoordigt. Een bijzonderheid is dat CLB ook de belangen van de bewoonster aan de zuidzijde vertegenwoordigt. De bewoonster aan de

zuidzijde heeft echter uitdrukkelijk laten weten hoe dan ook tegen het plan te zijn. De oplossingen waar het CLB mee kan leven, komen wel het meest tegemoet aan haar bezwaren, maar niet volledig. De bewoners aan de noordzijde worden uitdrukkelijk niet door het CLB vertegenwoordigd

Ook is tussentijds een aantal reacties ontvangen van andere individuele omwonenden, maar niet op de meest recente plannen of het ambtelijk voorstel. Vandaar dat deze hier niet weergegeven zijn.

Omdat het CLB zich opgeworpen heeft als organisatie die de belangen van Bruchem behartigt, zijn door de initiatiefnemers vervolggesprekken met het CLB gevoerd. De belangrijkste bezwaren tegen dit originele plan vanuit het CLB waren de omvang, de hoeveelheid en de wijze waarop het plan ingrijpt in het naastgelegen en achterliggende open gebied. De gesprekken met het CLB hebben geleid tot aanpassing van het originele plan en tot plan 2 (zie bijlage B voor de gespreksverslagen en het samenvattend verslag door initiatiefnemers).

Plan 2: tot stand gekomen na gesprekken met het CLB



Belangrijkste uitgangspunten

- Grijpt minder ver in in het open gebied dan plan 1, wel wordt naar de zuidkant verder uitgebreid (over de sloot). De op tekening zichtbare sloot aan de zuidzijde wordt, in tegenstelling tot bij plan 1 overschreden. De doorkijk vanaf de Molenstraat richting open gebied wordt daardoor kleiner. De bestaande camping wordt gebruikt voor huisvesting arbeidsmigranten, wat in strijd is met het eigen beleid van de gemeente. Wel wordt ruimte geboden voor een volwaardige nieuwe camping. De opzet van de huisvesting is erg beperkt, wat het ook moeilijker maakt om later om te vormen tot camping;
- 150 arbeidsmigranten kunnen er gehuisvest worden, draagt maximaal bij in de behoefte
- Biedt initiatiefnemers de mogelijkheid voor maximale huisvesting en het ontwikkelen van een Camping voor mobiele kampeermiddelen.

Participatie

Het CLB lijkt positief, maar alleen als de zuidelijke sloot als uiterste grens wordt gehanteerd (anders dan op tekening). Dan is dit het voorkeursalternatief van CLB, maar anders kan het niet op hun steun rekenen.

Zoals vermeld zijn de gesprekken door de initiatiefnemers met het CLB gevoerd. Als gemeente hebben we aangegeven er vanuit te gaan dat ook de noorderburen betrokken waren. Plan 2 is daarop ook aan de noorderburen voorgelegd. Zij konden zich niet vinden in dit plan. Zij waren in de veronderstelling dat plan 1 verder uitgewerkt zou worden. In plan 2 komt de bebouwing volgens hen te dicht op de perceelsgrens en gevraagd wordt om meer ruimte, een buffer.

De bewoonster aan de zuidzijde maakt duidelijk liever helemaal geen ontwikkeling te zien. Overschrijding van de sloot aan de zuidzijde is zeker niet bespreekbaar. De vrijheid en ruimte die ze nu geniet wordt teveel ingeperkt.

De bezwaren van de directe burens aan noord- en zuidzijde leiden tot een nieuw alternatief, plan 3, waarmee overigens de begrenzing nog steeds niet tegemoet komt aan het bezwaar van de bewoonster aan de zuidzijde.

Plan 3: aangepast naar aanleiding van bezwaren direct aanwonenden



Belangrijkste uitgangspunten

- Doordat een buffer wordt gerealiseerd aan de noordzijde wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren van de noorderburen. Als gevolg daarvan blijft minder ruimte over voor een camping dan bij plan 2. Voor het overige qua ruimtebeslag vergelijkbaar met plan 2;

- Biedt initiatiefnemers de mogelijkheid voor maximale huisvesting en het ontwikkelen van een camping, maar wel in beperktere vorm dan bij plan 2.

Participatie

Zowel het CLB als de bewoonster aan de zuidzijde vinden dat het plan begrensd moet worden op de sloot aan de zuidzijde, waarbij de landschappelijke inpassing aan de noordkant van de sloot moet liggen. In overleg met de gemeente wordt ook besproken dat de ruimte voor een volwaardige camping te beperkt lijkt. Bovendien wordt het daardoor steeds moeilijker om beide functies van elkaar te scheiden, wat met name voor het recreatieve deel wel gewenst is. Meegegeven wordt om te kijken naar de mogelijkheid voor camperplaatsen, waar ook behoefte aan bestaat in de gemeente.

Plan 4: aangepast naar aanleiding van input gemeente en bezwaren van CLB en de bewoonster aan de zuidzijde



Belangrijkste uitgangspunten

1. Grijpt minder ver in in het open gebied (dan het originele plan), en ook naar de zuidkant wordt niet verder uitgebreid. Wel wordt aan de achterzijde van de camping een strook toegevoegd voor camperplaatsen. De doorkijk richting open gebied blijft deels bestaan. Er is een buffer ten opzichte van de noorderburen. Een volwaardige camping is hoe dan ook niet meer mogelijk. Wel is er een alternatief, namelijk de aanleg van camperplaatsen waar ook een gemeentelijke behoefte aan bestaat;
2. 150 arbeidsmigranten kunnen er gehuisvest worden, draagt maximaal bij in de behoefte

3. CLB leek in eerste instantie in te stemmen, maar is niet akkoord met de uitbreiding aan de achterzijde (camperplaatsen). CLB heeft later duidelijk aangegeven meer te zien in alternatief 2, maar alleen als de zuidzijde begrensd wordt door de bestaande sloot. De noorderburen kunnen zich wel vinden in plan 4.
4. Biedt initiatiefnemers de mogelijkheid voor maximale huisvesting en maar niet voor het ontwikkelen van een camping. Ook de toekomst van de camping is daardoor onzeker.

Participatie

Duidelijk wordt dat omwonenden de strook camperplaatsen aan de achterzijde van de camping, richting het open gebied niet ziet zitten. Het overblijvende recreatiedeel van het plan wordt daardoor erg minimaal.

Plan 5: het ambtelijk advies

Het participatietraject en alle verschillende plannen die als gevolg daarvan zijn opgesteld leiden tot een ambtelijk advies. De verschillende plannen zijn in het Ruimtelijk Toetsingsoverleg (RTO) besproken. Er is niet voor gekozen om initiatiefnemers weer met een alternatief plan te laten komen, maar het college een principebesluit te laten nemen.

De begrenzing van het projectgebied blijkt een belangrijk issue in het participatietraject. Het ambtelijk advies is daarom, om het projectgebied te beperken tot de sloot aan de zuidzijde (waarbij het gebied tussen de noordelijke en zuidelijke sloot ook benut kan worden voor huisvestingsvoorzieningen), de buffer tot de noorderburen in stand te houden en het gebied ook te begrenzen op de oorspronkelijke achtergrens van de camping.

Als gevolg daarvan blijft te weinig ruimte over voor een volwaardige recreatieve voorziening en ook de toevoeging van camperplaatsen heeft te weinig meerwaarde. Ook de campervoorziening kan bovendien niet op een kwalitatief hoogwaardige manier gerealiseerd worden. Het advies is daarom te kiezen voor alleen de huisvesting van arbeidsmigranten en spoedzoekers binnen de beschreven begrenzing en het in stand houden of realiseren van een recreatieve voorziening los te laten.

Een groot voordeel van deze keuze is dat de mogelijkheid ontstaat voor een ruime opzet met hoogwaardige bebouwing. Ook de landschappelijke inpassing kan binnen deze begrenzing plaatsvinden. De bebouwing kan voor een periode van 10 jaar gebruikt worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten en kan daarna geschikt gemaakt worden voor recreatie.

Belangrijkste uitgangspunten van dit advies:

1. Uitbreiding in het provinciaal waardevol open gebied blijft beperkt. De recreatieve voorziening verdwijnt (in ieder geval tijdelijk) volledig.
2. Het plan biedt de ruimte voor een ruime opzet van de huisvestingsvoorzieningen die daardoor na verloop van tijd eenvoudiger geschikt gemaakt kan worden voor recreatieve doeleinden. Bijkomend voordeel is dat buiten het projectgebied geen ruimte geboden hoeft te worden voor ondersteunende voorzieningen;
3. 150 arbeidsmigranten kunnen er gehuisvest worden, draagt maximaal bij in de behoefte
4. Een heel belangrijk punt van alle belanghebbenden is dat het binnen de locatiegrenzen blijft die ze samen hebben bepaald.
5. Het plan om de camping door te ontwikkelen kan van tafel. Wel biedt het plan de ruimte om 150 mensen te huisvesten en om de bebouwing zo op te zetten dat deze eventueel na 10 jaar recreatief gebruikt kan worden.

Tot slot: Eindresultaat draagvlaktraject

De vraag die we hier tenslotte willen behandelen is in welke mate het proces draagvlak opgeleverd heeft en welke bezwaren blijven bestaan.

Het ambtelijk advies is, tegen de gewoonte in, besproken met de verschillende belanghebbenden. Niet om dit ter discussie te stellen, maar om transparant te zijn over de keuze die aan het college wordt voorgelegd. Dit heeft de belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om nog een reactie te geven op het proces en de keuze die nu voorligt.

Het CLB heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt in een tweetal elkaar aanvullende brieven. Deze treft u aan in bijlage C. Ook de directe buurvrouw aan de zuidzijde heeft hiervan gebruik gemaakt, zie voor haar reactie bijlage D.

Algemeen kan worden gesteld dat geen 100% draagvlak is gevonden voor één van de alternatieven. Wel is duidelijk geworden wat de grootste pijnpunten zijn. Daar kan deels aan tegemoetgekomen worden. Uiteindelijk is het een afweging van alle belangen, niet alleen van de omwonenden, maar ook die van de gemeente, de initiatiefnemers en indirect van de bedrijven bij wie de arbeidsmigranten werkzaam zijn.

Gekeken naar de drie groepen belanghebbende kunnen de volgende conclusies getrokken worden.

Buren aan de noordzijde

Dit ambtelijk voorstel lijkt te kunnen rekenen op de instemming van de noorderburen. Hun grootste belang is het creëren van een buffer tussen de bebouwing en het direct aangrenzende perceel en daar wordt aan gehoor gegeven. Als zij betrokken worden in de verdere uitwerking en goede afspraken gemaakt worden over het beheer en de toekomst, lijken geen bezwaren meer te bestaan.

Buurvrouw aan de zuidzijde

Mevrouw ziet liever geen ontwikkeling op deze plek, maar heeft in een laatste gesprek met de wethouder ook aangegeven te begrijpen dat de huisvesting ergens moet komen. Ze heeft een aantal voorwaarden genoemd, waar volgens haar in de verdere uitwerking rekening gehouden moet worden. Deze voorwaarden lijken redelijk en zijn daarom overgenomen in het collegevoorstel. Het gaat kort samengevat om de volgende voorwaarden:

- De sloot aan de zuidzijde is de uiterste grens van het terrein. Een (groene) goede afscheiding moet aan de noordzijde van de sloot gerealiseerd worden;
- Voorkomen moet worden dat het terrein ten zuiden van de sloot gebruikt wordt als uitloopterrein, recreatieterrein of anderszins ondersteunend aan de huisvestingslocatie. Door te kiezen voor een ruimere opzet van bebouwing, is voldoende ruimte op het terrein zelf aanwezig, ook voor ontspanning. Daarmee kan worden voorkomen dat omliggende gronden daarvoor moeten worden gebruikt;
- In een bestemmingsplan en privaatrechtelijk moet worden vastgelegd dat verdere uitbreiding en gebruik van naastgelegen percelen niet mogelijk is. Zeker nu het direct aangrenzende perceel door John Oomen is aangekocht bestaat bij haar de angst voor een 'salamitactiek'. Bij een eventueel nieuw bestemmingsplan kan gewerkt worden met een voorwaardelijke verplichting voor een groene afscherming;
- Als naast deze voorwaarden betrokkenheid bij verdere uitwerking gegarandeerd kan worden, lijken de overige bezwaren overkomelijk.

CLB

Ook het CLB begrijpt dat huisvesting van arbeidsmigranten op een goede manier moet plaatsvinden en dat 't Meulenhuis daar mogelijk een geschikte locatie voor is. Hun uitgangspunt voor deze locatie blijft nee, tenzij. Het aantal van 150 vindt het CLB nog steeds te groot. Dat aantal kan alleen op een goede manier gehaald worden als permanente bebouwing buiten het oorspronkelijke campingterrein gerealiseerd wordt en daar is het CLB geen voorstander van.

Dat aantal kan ook gehaald worden als geen buffer ten opzichte van de noorderburen gehandhaafd wordt en de bebouwing dicht op elkaar gerealiseerd wordt. Dat is met andere woorden plan 2 zoals hierboven beschreven, waarbij het CLB als kanttekening meegeeft dit alleen acceptabel te vinden als de sloot aan de zuidzijde als uiterste grens wordt gehanteerd.

Dat plan heeft niet onze voorkeur, enerzijds omdat het belang van de noorderburen daarmee teveel geschaad wordt. Anderzijds omdat de bebouwing dan erg dicht op elkaar gerealiseerd moet worden. Dat gaat ten koste van een goed woon- en leefklimaat van de arbeidsmigranten, maar is ook voor de verdere toekomst met mogelijk gebruik door recreanten niet wenselijk. Het ambtelijk advies komt wel tegemoet aan de door het CLB voorgestelde begrenzing.

Een keuze zou ook kunnen zijn om te kiezen voor minder dan 150 arbeidsmigranten op deze locatie. De vraag is of dan sprake kan zijn van een rendabele investering. Daarnaast missen we een kans om een goede stap te zetten naar het totaal aantal huisvestingsplaatsen dat de gemeente moet realiseren.

Het CLB wil betrokken zijn bij de verdere uitwerking en afspraken die gemaakt worden over het beheer, de toekomst etc.

Permanente bebouwing blijkt voor het CLB een bijzonder aandachtspunt

In het laatste gesprek dat door de gemeente met initiatiefnemers en het CLB is gevoerd, kwam het al dan niet permanente karakter van de huisvestingsunits voor arbeidsmigranten ter sprake. Het 1^e initiatief/verzoek gaat uit van nieuwe bebouwing op het naastgelegen perceel. Het verzoek spreekt over gebruik voor de huisvesting van arbeidsmigranten voor de duur van 10 jaar, om daarna over te schakelen naar recreatief gebruik. Er wordt niet expliciet gezegd of dat het gaat om het gebruik van de gerealiseerde bebouwing of alleen van de gronden is. Recreatief gebruik van de gerealiseerde bebouwing is door de initiatiefnemer bedoeld. Ook vanuit de gemeente is de perceptie en ook steeds geweest tijdens het proces. Ook uit gecombineerde gespreksverslagen (zie bijlage 2), blijkt niet dat sprake zou zijn van tijdelijke bebouwing.

Wel is in het gespreksverslag van de derde bijeenkomst met het CLB de volgende zin te lezen: *'Aan de gemeente is toegelicht dat er hoogwaardige bouw noodzakelijk is, omdat deze permanent is in plaats van tijdelijk'*.

Het bezwaar van het CLB dat hieruit te herleiden is, is dat naarmate het terrein voor huisvesting groter wordt, de keuze voor permanente bebouwing zwaarder weegt.

Tenslotte heeft het CLB moeite met de hoogte (7 meter) van de geplande units.