

ECLI

ECLI:NL:RVS:2026:1408

Datum uitspraak

11 maart 2026

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 28 maart 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van Kampen aan Esprit Real Estate II B.V. een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een gebouw voor de huisvesting van arbeidsmigranten voor maximaal 120 personen in 70 wooneenheden op het perceel Tuindersweg 21A in IJsselmuiden, voor een periode van 15 jaar. Nadat de raad een verklaring van geen bedenkingen had afgegeven, heeft het college een omgevingsvergunning verleend aan Esprit voor het huisvesten van maximaal 120 arbeidsmigranten in 70 wooneenheden, voor een periode van 15 jaar, aan de Tuindersweg 21A in IJsselmuiden. Het gaat om een pilotproject als bedoeld in de gemeentelijke 'Bouwsteen huisvesting arbeidsmigranten'. Met die bouwsteen heeft de gemeenteraad van Kampen op 30 januari 2020 ingestemd. Ook maakt de bouwsteen als bijlage onderdeel uit van de in oktober 2021 door de raad vastgestelde woonvisie 'Bouwsteen Wonen 2021-2025'. De locatie voor de huisvesting ligt in een glastuinbouwgebied in de Koekoekspolder.

Volledige tekst

202403495/1/R3.

Datum uitspraak: 11 maart 2026

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op de hoger beroepen van:

Bergmont B.V. en anderen, gevestigd en wonend in IJsselmuiden, gemeente Kampen, appellanten,

tegen de uitspraak van de rechtbank Overijssel van 24 april 2024 in zaak nr. 23/1882 in het

geding tussen:
Bergmont B.V. en anderen

en

het college van burgemeester en wethouders van Kampen.

Procesverloop

Bij besluit van 28 maart 2023 heeft het college aan Esprit Real Estate II B.V. (hierna: Esprit) een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een gebouw voor de huisvesting van arbeidsmigranten voor maximaal 120 personen in 70 wooneenheden op het perceel Tuindersweg 21A in IJsselmuiden, voor een periode van 15 jaar.

Bij uitspraak van 24 april 2024 heeft de rechtbank het door Bergmont B.V. en anderen daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard.

Tegen deze uitspraak hebben Bergmont B.V. en anderen hoger beroep ingesteld.

Het college en Esprit hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

Het college heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak gelijktijdig met de zaken nrs. 202403494/1/R3 en 202403496/1/R3 op een zitting behandeld op 22 januari 2026, waar Bergmont B.V. en anderen, vertegenwoordigd door [gemachtigde A] en mr. A. Vreugdenhil, advocaat in Naaldwijk, en het college, vertegenwoordigd door H. Puttenstein en P. Scharenborg, zijn verschenen. Ook is Esprit, vertegenwoordigd door [gemachtigde B], bijgestaan door mr. S.P.M. Schaap, advocaat in Raalte, en J.L.C. Steenbakkers, op de zitting als partij gehoord.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, dan blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo).

De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 7 december 2021. Dat betekent dat in dit geval de Wabo en de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw), zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

Inleiding

2. Nadat de raad een verklaring van geen bedenkingen had afgegeven, heeft het college een omgevingsvergunning verleend aan Esprit voor het huisvesten van maximaal 120 arbeidsmigranten in 70 wooneenheden, voor een periode van 15 jaar, aan de Tuindersweg 21A in IJsselmuiden. Het gaat om een pilotproject als bedoeld in de gemeentelijke 'Bouwsteen huisvesting arbeidsmigranten'. Met die bouwsteen heeft de gemeenteraad van Kampen op 30 januari 2020 ingestemd. Ook maakt de bouwsteen als bijlage onderdeel uit van de in oktober 2021 door de raad vastgestelde woonvisie 'Bouwsteen Wonen 2021-2025'. De locatie voor de huisvesting ligt in een glastuinbouwgebied in de Koekoekspolder.

Bergmont B.V. en anderen zijn tuinders. Zij exploiteren de grootste glastuinbouwbedrijven in de Koekoekspolder.

De rechtbank heeft het beroep van Bergmont B.V. en anderen ongegrond verklaard. Zij zijn het niet eens met de verleende vergunning en het oordeel van de rechtbank.

Ingetrokken beroepsgrond

3. Op de zitting hebben Bergmont B.V. en anderen de beroepsgrond dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat de Chw van toepassing is, ingetrokken.

Belanghebbendheid

4. Het college stelt zich op het standpunt dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat Bergmont B.V. en anderen belanghebbenden zijn in deze procedure.

4.1. Bergmont B.V. en anderen willen bij hun glastuinbouwbedrijven arbeidsmigranten huisvesten die bij hun bedrijf werkzaam zijn. In dat opzicht zijn zij mogelijke concurrenten van Esprit. De rechtbank heeft er terecht op gewezen dat ook potentiële concurrenten als belanghebbende kunnen worden aangemerkt als zij concrete plannen hebben en zijn begonnen met de uitvoering daarvan. De plannen van Bergmont B.V. en anderen om zelf arbeidsmigranten te huisvesten zijn concreet gemaakt door het indienen van een principeverzoek. Hiermee is ook een begin gemaakt met de uitvoering van de plannen. Net als de rechtbank is de Afdeling van oordeel dat niet kan worden uitgesloten dat de plannen van de tuinders om zelf huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren (op zijn minst) worden bemoeilijkt doordat het college aan Esprit een omgevingsvergunning heeft verleend voor het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten op de projectlocatie. Gelet hierop heeft de rechtbank, naar het oordeel van de Afdeling, terecht geoordeeld dat Bergmont B.V. en anderen belanghebbenden zijn bij het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning.

Voorschrift over toegelaten bewoners

5. Bergmont B.V. en anderen betogen dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat het vergunningvoorschrift dat uitsluitend huisvesting van arbeidsmigranten die in de Koekoekspolder werkzaam zijn toestaat, toereikend is. Esprit wil volgens hen een relatief luxe, gecentraliseerde huisvesting gaan realiseren gericht op hoger geschoolde arbeidsmigranten. Bergmont B.V. en anderen verwachten dat niemand van de bij hen werkzame arbeidsmigranten in het te realiseren gebouw gehuisvest zal gaan worden. Volgens Bergmont B.V. en anderen zullen de huurprijzen te hoog zijn voor de in de Koekoekspolder werkzame arbeidsmigranten. Zij verwachten daarom ook dat voorschrift niet nageleefd gaat worden.

Bergmont B.V. en anderen voeren verder aan dat het vergunningvoorschrift niet handhaafbaar is, omdat in de vergunningvoorschriften niet is voorzien in bijvoorbeeld een nachtregister om te controleren welke arbeidsmigranten er gehuisvest zijn en waar zij werkzaam zijn. Of het voorschrift wordt nageleefd, kan dus alleen onderzocht worden door na te vragen waar de arbeidsmigranten wonen en werken. Dat is tijdrovend en ineffectief volgens Bergmont B.V. en anderen. De doorloopsnelheid van gehuisveste arbeidsmigranten ligt doorgaans hoog. Tegen de tijd dat zo'n tijdrovende controle is afgerond, kunnen er in de huisvestingslocatie al weer nieuwe arbeidsmigranten zijn gehuisvest.

5.1. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Een van deze voorschriften luidt: "De huisvesting mag uitsluitend gebruikt worden door arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de Koekoekspolder; (...)."

5.2. Het is aan Esprit om ervoor te zorgen dat degenen die in het complex wonen, in overeenstemming met dat vergunningvoorschrift, daadwerkelijk in de Koekoekspolder werken, ook als dit tijdrovend en lastig is. De Afdeling ziet net als de rechtbank geen aanleiding voor het oordeel dat op voorhand duidelijk is dat het voorschrift niet nageleefd kan worden. Of het voorschrift nageleefd zal worden, is een kwestie van handhaving. Dat ligt in deze procedure niet ter beoordeling voor.

Het betoog slaagt niet.

Ladder voor duurzame verstedelijking

6. Bergmont B.V. en anderen betogen dat de rechtbank ten onrechte hun beroepsgrond over de ladder voor duurzame verstedelijking niet heeft behandeld. Zij verlangen hier alsnog een oordeel over. Volgens Bergmont B.V. en anderen heeft het college onvoldoende gemotiveerd dat er voldoende behoefte is aan huisvesting van arbeidsmigranten op centraal georganiseerde locaties. Zulke huisvestingslocaties, die worden geëxploiteerd door een commerciële partij met winstoogmerk, leiden tot zulke hoge huisvestingskosten dat het voor de arbeidsmigranten, werkzaam in de glastuinbouwsector, te duur is om daar te verblijven.

6.1. Artikel 8:69a van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) bepaalt dat de bestuursrechter een besluit niet vernietigt op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept.

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) bevat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Samengevat strekt artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro tot bevordering van zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder het voorkomen van onnodig ruimtebeslag, en het voorkomen van onaanvaardbare leegstand (zie ook de uitspraak van de Afdeling van 11 november 2020: [ECLI:NL:RVS:2020:2706](#), onder 10.23).

6.2. De eventuele leegstand van de voorziene huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten raakt Bergmont B.V. en anderen niet in een concreet eigen belang. Gelet op de relativiteitsvereiste zoals opgenomen in artikel 8:69a van de Awb, zal de Afdeling deze beroepsgrond daarom niet inhoudelijk bespreken.

Conclusie

7. Het hoger beroep is ongegrond. De uitspraak van de rechtbank moet worden bevestigd.

8. Het college hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. P.H.A. Knol, voorzitter, en mr. J. Gundelach en mr. J.H. van Breda, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.M. van der Kolk, griffier.

w.g. Knol
voorzitter

w.g. Van der Kolk
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 11 maart 2026

944