

Aan het College van burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas  
t.a.v. team Omgeving  
Postbus 6005  
5960 AA Horst

Van

[Voornaam Achternaam]

[Adres]

[Postcode en Woonplaats]

Zienswijze op het ontwerpbesluit St Jorisweg 70, vergunning huisvesting arbeidsmigranten in bedrijfsloods, gemeenteblad 2023, 67698, zaaknummer WABO-2018-0266.

[Datum]

Op 15 februari 2023 heeft Horst aan de Maas haar ontwerpbesluit gepubliceerd m.b.t. de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het huisvesten van arbeidsmigranten in een bedrijfsloods aan de St. Jorisweg 70 in Hegelsom. Hieronder de punten van deze zienswijze, welke is gericht tegen alle besluitonderdelen van het ontwerpbesluit (artikel 6:13 Awb):

#### **Gedateerde onderbouwing vergunningaanvraag en strijd met het planologische regime**

Het ontwerpbesluit is gebaseerd op een aanvraag die jaren terug is aangeleverd, te weten 12 april 2018. Dat is zo'n vijf jaar geleden en een en ander is dus ten onrechte gedateerd. Temeer omdat ingevolge artikel 3.1.1a Bro bij vaststelling van ruimtelijke besluiten de 'houdbaarheidsdatum' van gegevens en onderzoeken in beginsel op twee jaar ligt. De motivatie voor de huisvesting van arbeidsmigranten is door Aelmans Tuinadvies aangeleverd op 11 april 2018. Daarin staat vermeld dat een omgevingsvergunning voor een nieuwe kas en bedrijfsloods (zonder huisvesting) is verleend in september 2017. De bovenverdieping van deze loods is toen omschreven als opslagruimte, en als zodanig vergund. Volgens de vergunningvrager is op dat moment al besproken dat enige tijd later de aanvraag voor de huisvesting op de verdieping ingediend zou worden. Het heeft er alle schijn van dat de aanvraag met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten met opzet al zo vroeg ingediend is om te voorkomen dat (strengere) eisen op basis van later vast te stellen (en inmiddels vastgesteld) beleid en regelgeving (m.n. Paraplubestemmingsplan) gaan gelden. De gemeente komt daar aan tegemoet door de vergunningaanvraag "ex tunc" te toetsen.

Als al "ex tunc" getoetst zou moeten worden – hetgeen niet het geval is (zie hierna) – heeft het college ten onrechte niet getoetst aan:

het Paraplubestemmingsplan "Huisvesting arbeidsmigranten", vastgesteld door de gemeenteraad van Horst aan de Maas op 25 juni 2013, en

de "Correctieve herziening Paraplubestemmingsplan "Huisvesting arbeidsmigranten"", vastgesteld door de raad op 16 december 2014, in navolging van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2307.

De aanvraag d.d. 12 april 2018 is in strijd met dit voorheen geldende planologisch regime.

In dit geval moet "ex nunc" het recht worden toegepast zoals dat nu geldt. Thwan van Gennip Versproducten B.V. maakt ten tijde van het indienen van de aanvraag op grond van het toen geldende planologische regime geen rechtstreekse aanspraak op verlening van een (gebonden) omgevingsvergunning voor bouwen (vergelijk Raad van State 20 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2010, r.o.2.3). Niet alleen vanwege strijd met voormeld paraplubestemmingsplan uit 2013 en de correctieve herziening uit 2014, maar bovendien zijn de aangevraagde activiteiten in strijd met de planregels van het bestemmingsplan "Californië 1", vastgesteld door de raad op 17 december 2013.

In strijd met artikel 4.1 sub d onder 4 heeft Thwan van Gennip Versproducten B.V. namelijk ten onrechte niet aangetoond dat structurele huisvesting noodzakelijk is voor de bedrijfsbehoefte van dit agrarische bedrijf, omdat het bedrijf zonder deze huisvesting kennelijk ook het bedrijf kan exploiteren. Voorts heeft Thwan van Gennip Versproducten B.V. ten onrechte hierover geen advies ingewonnen bij een onafhankelijke derde partij.

In strijd met artikel 4.1 sub d onder 7 voorziet de huisvesting van maximaal 92 arbeidsmigranten bovendien in een onevenredige aantasting van:

- de sociale veiligheid (denk aan een grotere kans op criminaliteit, (geluids)overlast en hangen op straat, al dan niet in beschonken toestand),
- de milieusituatie, en
- de verkeersveiligheid (in verband met de grote verkeersaantrekkende werking van de arbeidsmigranten en bijbehorende kans op ongelukken).

Huisvesting van arbeidsmigranten moet bovendien verantwoord plaatsvinden, op basis van de laatste inzichten en regelgeving. Wat betreft beleid en wet- en regelgeving is er zowel landelijk, provinciaal als gemeentelijk sinds de aanvraag een en ander drastisch veranderd. Zo is het Rapport van de Commissie Roemer verschenen, waarin onder andere ingegaan wordt op de leef- en huisvestingsomstandigheden van arbeidsmigranten (door te toetsen aan het beleid zoals dat gold in 2018 worden arbeidsmigranten dus behandeld als “tweederangs burgers”, zoals Emile Roemer het noemde in diens rapport) en heeft de gemeente Horst aan de Maas inmiddels een nieuw Paraplubestemmingsplan vastgesteld (‘Parapluplan internationale werknemers Horst aan de Maas 2021’ laatstelijk gewijzigd d.d. 21 september 2021). Ook is er – mede gericht op het reguleren van de huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Horst aan de Maas - de regeling “Richtlijnen Omgevingsgesprek Horst aan de Maas” vastgesteld. Het voorziene bouwplan is ten onrechte hiermee in strijd.

### **Verblijfsduur**

De aanvraag en het bijbehorende ontwerpbesluit voor de vergunning gaat om een permanente vergunning terwijl het huidige beleid alleen tijdelijke vergunningen toe staat, 10 jaar. Daarnaast wordt uitgegaan van “logiesverblijf”, wat impliceert dat de individuele arbeidsmigranten slechts voor een beperkte tijd gehuisvest mogen worden. Volgens de wet mag je bij logiesverblijf 2/3 van half jaar verblijven, als deze termijn wordt overschreden dan is het aan te merken als permanente bewoning en gelden er hele andere regels, bijvoorbeeld al de bouwregels. In de motivatie van de aanvraag wordt gesteld dat het gaat om de huisvesting van arbeidsmigranten tijdens het seizoen, voor maximaal vier maanden. Maar in de praktijk blijkt het huisvesten van arbeidsmigranten steeds lucratiever en ervaring bij verschillende locaties is dat gehuisveste arbeidsmigranten niet alleen bij het bedrijf werken dat zorg draagt voor de huisvesting, maar óók voor andere bedrijven werken en dat niet alleen in het seizoen, maar ook daarbuiten. Als er gehandhaafd wordt, dan betekent dat die arbeidsmigranten na de wettelijk vastgestelde logiesverblijf periode van verblijf verplicht zijn om te vertrekken. De kans op dakloosheid is dan reëel. Dat druist in tegen de aanbevelingen van de commissie Roemer, waarin gepleit wordt voor een zekere mate van ‘huurbescherming’.

### **Landschapsplan**

Ook het ontworpen landschapsplan (geleverd door Ron Janssen) is inmiddels verouderd, c.q. er hebben ontwikkelingen plaats gevonden die dit landschapsplan frustreren. Zo is inmiddels op een stuk dat voor groenbeplanting gepland was een loods gebouwd en is een groot deel van het bouwoppervlak betegeld. Indien de 65 parkeerplaatsen (voor 92 arbeidsmigranten) gerealiseerd zijn op het perceel, is er verder geen ruimte waar de arbeidsmigranten buiten kunnen recreëren (of om een ander reden verblijven). Volgens huidig beleid moeten er zowel inpandig als uitpandig

recreatievoorzieningen aanwezig zijn/gemaakt worden. Op enkele bankjes, eventueel een overkapping in de toekomst en wandelpaden verzorgd door Californië BV na is er niks in het plan opgenomen, vastgelegd en gewaarborgd. Ook dat levert volgens de buurt problemen op. Voor zover na te gaan is het Landschaps Inpassings Plan (LIP), dat hoort bij de bouw van het pand en reeds vergund is in 2017, niet helemaal uitgevoerd, zodat sprake is van een overtreding waartegen gehandhaafd moet worden. Op basis van de voorschriften is uitvoering en instandhouding van het Landschapsplan (bijlage 04 bij het ontwerpbesluit) ook ten onrechte niet geborgd.

### **Aantallen te huisvesten arbeidsmigranten**

In de onderbouwing van het aantal te huisvesten arbeidsmigranten wordt aangegeven dat er 11 tot 12 arbeidsmigranten nodig zijn per hectare kas. Op basis waarvan is onduidelijk, er is geen bron vermeld die dit aantal onderbouwd. In het huidige beleid dient het voor het eigen bedrijf benodigde aantal arbeidsmigranten door een accountant worden onderbouwd, maar die verklaring is niet aangetroffen in de stukken. De berekende benodigde 92 arbeidsmigranten is de piekbehoefte, dit moet een seizoensbehoefte zijn dus de berekening en de gemeente onderbouwing is niet juist. In het ontwerpbesluit wordt aangegeven dat er maximaal 92 personen in het gebouw aanwezig mogen zijn. De vraag doet zich dan voor hoe dit te handhaven is. Mag de eigenaar, kantoorpersoneel, loodgieter en een vrachtwagenchauffeur niet meer binnen als alle 92 arbeidsmigranten binnen zijn? Of wordt een deurbeleid gehanteerd: eentje er uit – eentje er in? Kortom, het voorschrift dat er maximaal 92 personen tegelijkertijd in het pand aanwezig zijn is niet handhaafbaar.

### **Duurzaamheid, veiligheid en gezondheid**

Inmiddels is er een vergunning verleend voor een houtverbrandingsinstallatie, c.q. biomassacentrale, die de leefomstandigheden voor eventuele toekomstige te huisvesten arbeidsmigranten aanmerkelijk zal beïnvloeden, c.q. verslechteren (denk o.a. aan uitstoot fijn stof en geluidsoverlast). In het ontwerpbesluit wordt voor de huisvesting van de arbeidsmigranten – zoals eerder opgemerkt - uitgegaan van een “logiesverblijf”. Dat impliceert dat er aanzienlijk lagere eisen gesteld kunnen worden aan duurzaamheid, veiligheid en gezondheid van de locatie waar de arbeidsmigranten verblijven. Daarmee lijkt een schijnconstructie te zijn opgetuigd, waarbij niet het welzijn van de gehuisveste arbeidsmigranten als uitgangspunt is gehanteerd, maar de voordelen die de lagere normen heeft voor de huisvester. Overigens staat in het ontwerpbesluit dat het plan getoetst is door de veiligheidsregio. In de stukken bij het ontwerpbesluit zit geen documentatie betreffende deze toets, terwijl die toch van wezenlijk belang zijn. Daarbij is ook van belang te weten wanneer die toets heeft plaats gevonden. Een daarmee samenhangende vraag is of bij de toetsing van het plan door de veiligheidsregio rekening is gehouden met de inmiddels gerealiseerde biomassacentrale. Over die biomassacentrale staat in de aanvraag niets vermeld.

### **Omgevingsgesprek**

Eind 2018 hebben er gesprekken plaats gevonden tussen de vergunningvrager/initiatiefnemer Thwan van Gennip, die vergezeld werd van diens adviseur en de buurt. Bij het gesprek was toentertijd ook de gemeente vertegenwoordigd door een ambtenaar (dhr. Heslen). Hetgeen toen besproken is, heeft geen enkele actualiteitswaarde meer. Bij de stukken zoals die aangeleverd zijn door de vergunningvrager is een verslag van de toenmalige gesprekken aangetroffen (als onderdeel, c.q. bijlage van het landschapsplan) waaraan de handtekening van de omwonenden ontbreekt. In het verslag zijn diverse zaken genoteerd, die niet zijn geborgd in de te verlenen vergunning. Hoe kunnen deze zaken dan gehandhaafd worden? Zo wordt er bijvoorbeeld in het omgevingsgesprek aangegeven dat huisregels verplicht zijn vanuit de gemeente, maar die huisregels zitten niet bij de stukken. Er is geen actueel verslag van een recent omgevingsgesprek, als omschreven in de “Richtlijnen omgevingsgesprek Horst aan de Maas”. Het draagvlak van de buurt is inmiddels achterhaald, als die er al was. De afgelopen vijf jaar is er in dit gebied en op het perceel van Van Gennip heel veel gebeurd, bijgekomen,

veranderd en is het beleid compleet anders geworden. Het is dan ook noodzakelijk dat het omgevingsgesprek opnieuw gevoerd wordt, in de geest van de Omgevingswet die op 1 januari a.s. in werking treedt (zie [horstaandemaas.nl/omgevingsgesprek](https://horstaandemaas.nl/omgevingsgesprek)).

### **Beheer**

Onduidelijk is hoe het beheer van de huisvesting geregeld is. Daarover wordt in de aanvraag niets vermeld. Terwijl dat beheer door een persoon die de zaken binnen het huisvestingspand én daarbuiten naar behoren kan uitvoeren en die tegelijkertijd voldoende communicatieve vaardigheden heeft ten behoeve van de contacten met de omwonenden van groot belang is, een aangestelde beheerder is verplicht volgens huidig beleid maar is niet vastgelegd. Er is ook geen beheerplan aanwezig in de stukken. Vraag is waar de conclusie op gebaseerd is dat er “geen sprake is van onevenredige aantasting van de sociale veiligheid” (document 7566 pagina 2), een onderbouwing van deze conclusie ontbreekt en die valt ook niet te geven (zie hiervoor).

### **SNF-normen**

De huidig geldende SNF-normen worden niet aangehouden. Bijvoorbeeld doorgerekend vanuit de tekeningen komen er 12 kamers voor drie personen per kamer, met een oppervlakte van 6,6m x 3,29m (21,71m<sup>2</sup>) en 14 kamers voor vier personen met een oppervlakte van 7,8m x 3,29m (23,6m<sup>2</sup>), wat zou voldoen aan de SNF-normen. Die SNF-norm – zoals die in ieder geval gold op het moment van aanvraag, d.w.z. vanaf 1 september 2017 - impliceert echter dat bewoners minimaal 10m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak (GBO) per persoon hebben. Daar wordt in voorliggende aanvraag dus niet aan voldaan. Uitgaande van de aanbevelingen van de Commissie Roemer (één persoon per kamer) wordt al helemaal niet voldaan aan fatsoenlijke huisvesting van arbeidsmigranten. De door Van Gennip geplande huisvesting is niet toereikend en niet menselijk. De privacy van de individuele arbeidsmigranten is op deze manier nauwelijks gewaarborgd. Een aanvankelijk geplande fitnessruimte komt niet terug in de voorliggende aanvraag. Rest nu slechts een recreatieruimte (“woonkamer”). Arbeidsmigranten huisvesten in een bedrijfsloods is niet goed en onwenselijk, daarbij is het van belang te melden dat op 7 maart 2023 een nieuwe wet<sup>1</sup> is aangenomen met betrekking tot “verhuurderschap”. Het ontwerpbesluit is op veel punten in strijd met deze nieuwe wet. Bijvoorbeeld Artikel 8.2b “het in gebruik geven van een afzonderlijk afsluitbare verblijfsruimte die voldoet aan de daarvoor geldende eisen van de bouwregelgeving aan iedere arbeidsmigrant die geen huishouden vormt met een andere arbeidsmigrant” en/of Artikel 8.4 “voor verblijfsruimte die reeds in gebruik was voor inwerkingtreding van deze wet of waarvoor een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a of c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is verstrekt voor inwerkingtreding van deze wet, kunnen burgemeester en wethouders de voorwaarde aan de vergunning verbinden dat de desbetreffende verblijfsruimte binnen drie jaar na inwerkingtreding van deze wet aan de voorwaarde, bedoeld in het tweede lid onderdeel b, moet voldoen”.

### **Cumulatie**

In het (gedateerde) omgevingsgesprek is door de bewoners gevraagd of door de vergunningvrager (of de gemeente) gekeken is naar de cumulatie (zie document 7561 pagina 12), waarop gesteld wordt, dat “het totaal aantal arbeidsmigranten in de regio (wordt) bekeken”. In de stukken is daar vervolgens niets over te vinden. Terwijl de ervaring in de afgelopen 4,5 jaar leert dat de gemeente daar niets mee doet. Deze buurt is de laatste jaren geconfronteerd met een groot aantal ontwikkelingen, die het karakter van de buurt grondig hebben veranderd. Bijvoorbeeld door

---

<sup>1</sup> [https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/36130\\_wet\\_goed\\_verhuurderschap](https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/36130_wet_goed_verhuurderschap)  
<https://www.ad.nl/economie/plan-betere-huisvesting-migranten-niet-haalbaar-binnen-drie-jaar~a4940f14/>

Greenport en de daar gelokaliseerde distributiebedrijven en Californië. In een straal van zo'n drie kilometer cumuleert huisvesting van zo'n 3000 arbeidsmigranten.

### **Twee aanvraagformulieren**

Bij de stukken met betrekking tot het ontwerpbesluit zijn twee aanvraagformulieren aangetroffen. Waarom, met welke reden? Waarom is er één versie zonder aanvrager en één met een datum (12-2-2023). Een dergelijke nieuwe aanvraag dient getoetst te worden op de actuele stand van zaken met betrekking tot beleid, wet- en regelgeving.

### **WOO verzoek**

Het heeft er alle schijn van dat niet alle informatie over de aanvraag en het ontwerpbesluit is toegevoegd aan de publicatie. Er is door buurtgenoten een WOO-verzoek ingediend om meer informatie te verkrijgen. Het WOO verzoek verzoekt alle beschikbare overheidsinformatie openbaar te maken op de volgende punten: De aanvraag van de vergunning; Termijnverlening van de aanvraag; Het (opnieuw) voortzetten van de aanvraag (gezien de lange termijn tussen aanvraag en verlenen); Het besluit om de aanvraag "ex tunc" te toetsen; Het besluit om voornemens te zijn om de vergunning te gaan verlenen; Het feit dat er een biomassacentrale langs de loods staat nu en niet in de aanvraag zit; Het feit dat er geen recreatie voorzieningen in het plan meegenomen zijn en LIP niet/nauwelijks is uitgevoerd; Het feit dat SNF regels niet zijn aangehouden; Het draagvlak vanuit de omgeving (omgevingsdialoog) mogelijk is verdaagd; Het feit dat er geen huisregels in de aanvraag zijn bijgevoegd; Het feit dat er getoetst is door de veiligheidsregio maar er geen rapport in de aanvraag zit, het rapport ook verstrekken; Eventuele overeenkomsten, toezeggingen en principeverzoeken tussen de gemeente, Californië BV en initiatiefnemer. Omdat deze informatie mogelijk nog mist wil ik de conclusies en bezwaren die nog uit deze informatie voortvloeien al aanmerken als bezwaren en zal ik dan indien nodig nog aanvullend toesturen.

Gezien bovenstaande bezwaren is het ontwerpbesluit onrechtmatig en in strijd met een goede ruimtelijke ordening en vraag ik u de vergunning niet te verlenen bij het vaststellingsbesluit. Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt en verzoek u om mij een ontvangstbevestiging van deze zienswijze te sturen.

Met vriendelijke groet,

[Voorletters en achternaam]

[Adres]

[Postcode en Woonplaats]

[Telefoonnummer en of emailadres]

[Handtekening]