

## **Verslag informatiebijeenkomst huisvesting internationale medewerkers, in het kader van de omgevingsdialog, Oude Rijksweg 11 te Liempde**

Datum: 15 mei 2023 (19.30-21.00 uur)

Locatie: Liempde, Oude Rijksweg 11

Aanwezig: Bewoners/belanghebbenden (conform deelnemerslijst)

Initiatiefnemers SBA Flex Uitzendgroep BV:

- Roland van den Brand, algemeen directeur SBA Flex

- Erik Goedhart, financieel directeur SBA Flex

Sabes Vastgoed BV:

- Ted van den Besselaar

- Eduard Sars

namens de gemeente : Wethouder mevr. Mariëlle van Alphen-Habraken gemeente Boxtel

Gespreksleider: Reinou Kieboom (Kieboom Mediation&Coaching)

Verslaglegging: Bernie Spronk (Spronk Management Support)

*Voorts is een journalist van de lokale krant aanwezig.*

### **1. Welkom**

Na enkele mededelingen van huishoudelijke aard geeft de gespreksleider het woord aan wethouder Mariëlle van Alphen (portefeuille economie en werk&inkomen).

De wethouder geeft aan blij te zijn met de grote opkomst want op deze avond kunnen de bewoners zich laten informeren door de initiatiefnemers over het plan voor deze locatie Oude Rijksweg 11. Het blijft niet bij deze bijeenkomst, vanuit SBA Flex zal vervolgoverleg georganiseerd worden. Het plan omvat de huisvesting van 400 arbeidsmigranten, mensen die werkzaam zijn bij werkgevers in de omgeving Boxtel. De wethouder begrijpt dat er veel vragen leven en hoopt dat de meeste vragen in deze bijeenkomst zullen worden beantwoord. Zo niet, dan roept ze op wel met elkaar in gesprek te blijven. Dat er zorgen zijn, kan zij zich goed voorstellen, want er komt tenslotte een verandering aan in de woonomgeving. Tegelijkertijd rekent ze op het besef bij de omwonenden dat we als samenleving gezamenlijk de verantwoordelijkheid hebben om op zoek te gaan naar een woonplek voor arbeidsmigranten. Zij verdienen humane huisvesting. Met de gelopen tenderprocedure wil de gemeente de veiligheid en kwaliteit borgen voor zowel de omgeving als voor de arbeidsmigranten. Een ander uitgangspunt voor de gemeente is de huisvesting van arbeidsmigranten in woonwijken te verminderen vanwege de toenemende druk op de woningmarkt. Gedeeltelijk betreft het dus een verschuiving vanuit woonwijken naar deze toekomstige locatie. De gemeente heeft de huisvestingsvergunning voor arbeidsmigranten verstrekt aan initiatiefnemer. Bij afgifte van een omgevingsvergunning wordt er enkel op omgevingskwaliteiten getoetst. De tenderprocedure heeft het mogelijk gemaakt dat reeds aan de voorkant alvorens de ruimtelijke procedure te doorlopen, op kwaliteit en veiligheid te toetsen. De initiatiefnemer SBA Flex Uitzendgroep BV heeft de tenderprocedure doorlopen en voldoet aan de gestelde voorwaarden. Zij hebben de uitgangspunten kwaliteit en veiligheid ter harte genomen, aldus de wethouder. Het communicatietraject is een andere randvoorwaarde en daar is de initiatiefnemer direct mee aan de slag gegaan. Zij hebben de uitnodigingen voor deze bijeenkomst verzorgd (bij omwonenden persoonlijk afgegeven of in de brievenbus gegooid).

*Een buurtbewoner vraagt hierna het woord om vooraf aan de uitleg van de initiatiefnemer een verklaring af te geven namens alle buurtbewoners en buurtcomité, hieronder in dit verslag woordelijk weergegeven.*

### **2. Verklaring buurtbewoners/buurtcomité**

“Enkele weken geleden hebben wij de stukken aangaande de vergunning ontvangen tijdens de meivakantie. Dit betreft een hoeveelheid aan pagina’s waarvoor voorbereiding, overleg en juridische ondersteuning nodig is. Derhalve hebben wij een verzoek tot uitstel ingediend, maar dat is afgewezen. Wij als buurtbewoners vinden het huisvesten van 400 arbeidsmigranten in een groen buurtschap met 100 inwoners totaal onwenselijk en ongepast. Daarnaast veel en veel te groot. Dit is niet in het belang van de arbeidsmigranten, zeker niet in het belang van buurtgenoten, enkel als

verdienmodel in het belang van SBA Flex en diens opdrachtgevers. Los nog van het feit dat deze activiteiten op geen enkele wijze in het huidige bestemmingsplan passen, is het op deze wijze omgaan met de belangen van omwonenden, geen dialoog maar enkel eenzijdig zenden voordat de vergunningsprocedures zijn doorlopen. De conclusie is dat wij als buurtbewoners ons alleen langs de juridische weg kunnen verzetten tegen SBA Flex en de gemeente Boxtel. Wij hebben het gelijk aan onze zijde, het vertrouwen in de rechtspraak en zijn eensgezind met veel doorzettingsvermogen. Er rest ons niets anders dan nu te vertrekken.”

*Hierna verlaat een groot aantal bewoners de bijeenkomst. Vier bewoners zijn gebleven om het verhaal te horen van de initiatiefnemer.*

### **3. Initiatiefnemer SBA Flex Uitzendgroep BV**

Roland van den Brand (algemeen directeur SBA Flex) zegt uit het voorgaande op te maken dat er heel veel angst zit bij omwonenden. Hij licht toe al 25 jaar in dit vak werkzaam te zijn. SBA Flex is in 1998 opgericht, komt voort uit een agrarisch bedrijf in aardbeienteelt. Hij noemt een vergelijkbaar voorbeeld: een groot huisvestingsproject in 2004 in een klooster pal naast een bejaardentehuis in Schijndel; ook dat verliep niet vanzelfsprekend. Maar als mensen elkaar ontmoeten en in gesprek gaan met elkaar, ontstaat er een ander beeld, is zijn ervaring. Hij stelt dat deze mensen huis en haard verlaten om hier te komen werken en dat dit in het belang is van de Nederlandse economie.

SBA Flex heeft veel ervaring met het huisvesten op kleinere en grotere locaties en het uitzenden van arbeidsmigranten, ongeveer 1000 uitzendkrachten in diverse industrieën, waaronder Food, Logistiek, Metaal en algemene industrie. Voor 75% regelen zij de huisvesting via Flex Housing BV.

Ca. 66% is man, 34% vrouw, soms ook stellen; nationaliteit Pools 45%, Roemeens 37%, Bulgaars 10%, overige nationaliteiten 8%. In deze landen beschikken zij over kantoorvestigingen waar de werving en selectie plaatsvindt. De huisvestingstak Flex Housing regelt alles rondom de huisvesting: schoonmaak volgens SNF-normen, een gebouwenbeheerder en op de meeste locaties is ook een huismeester aanwezig. Over het algemeen gaat dat hartstikke goed.

Twee weken geleden heeft hij de uitnodigingen in het gebied persoonlijk mee uitgedeeld en bij die gelegenheid met veel omwonenden gesproken die aangaven naar deze bijeenkomst te zullen komen. Hij betreurt dat mensen niet gebleven zijn om verdere uitleg te horen. Er zullen vervolgdialoog worden georganiseerd.

### **4. Concept uitwerking (wijziging en onder voorbehoud)**

Erik Goedhart (financieel directeur SBA Flex) licht het concept-huisvestingsplan toe.

In de concept uitwerking is gekeken naar het personeelsbestand. Qua behoefte en grootte zijn ze uitgekomen op 4 gebouwen en 1 separaat gebouw voor o.a. ontspanning. Het plan voorziet in 400 plekken waarvan 240 eenpersoonskamers, waarbij met 4 personen een centrale voorziening; 80 studio's voor tweepersonen (“stelletjes”) met een separate woonkamer. Een centraal plein dient voor recreatie en ontspanning. Parkeerplaatsen op eigen terrein voor minimaal 100 auto's (conform parkeernorm) en daarnaast separate fietsenstalling; ca. 70% gaat op de fiets.

Hij toont het schetsplan: 4 grote gebouwen met parkeren aan de voorzijde richting de Rijksweg. Aan de achterzijde, aan de kant van De Beken, komt de fietsenstalling. Het gebouw op het centrale plein wordt voor ca. de helft ingericht voor recreatie (pingpongtafel etc.) en het overige deel als wasgelegenheid (wasmachines). Dat de bewoners in wisselende diensten werken, verspreid over de dag/nacht vertrekken en thuiskomen, heeft volgens hr. Goedhart een soort dempend effect op de omgeving qua geluid en aantal bewegingen.

Een aanwezige bewoner merkt op dat er daardoor wel in de nacht meer bewegingen zullen zijn. Zij stelt vast dat nu een conceptplan voorligt en geen uitgewerkt plan; zij informeert wanneer bewoners het daadwerkelijke concept tegemoet kunnen zien. Hierop wordt uitgelegd dat bewoners kunnen participeren in de klankbordgroep en meedenken over eventuele aanpassingen in het concept. Bewoner plaatst kanttekeningen bij de goedgekeurde tender; ze stelt dat er zaken in voorliggend plan staan die niet overeenkomen met de uitgeschreven tender. Daarover zijn vragen gesteld. De bewoners verwachten van de gemeente eerlijke informatie.

Onduidelijkheid is er over de parkeernorm van 0,46% en over het aantal te realiseren woningen (2 x 400 eenheden). De wethouder legt uit wat in de verordening is aangepast: i.p.v. 3 vergunningen is nu sprake van 2 vergunningen (2x 400) en ook is de tijdspanne aangepast.

Volgens bewoner klopt de tender niet, omdat andere partijen niet dezelfde mogelijkheid hebben gekregen van de gemeente als SBA Flex. O.b.v. de tender zou volgens bewoner het plan afgekeurd moeten zijn. Vanuit SBA Flex is vervolgens uitgelegd dat op basis van de ervaring op andere locaties, het aantal parkeerplaatsen voor deze locatie is verlaagd van 185 naar 100 plaatsen.

De in de zaal aanwezige jurist van de gemeente Boxtel legt m.b.t. de vraag over het parkeren uit, De parkeernorm is in de beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten genoemd. In het kader van de omgevingsvergunning wordt getoetst of er voldoende parkeerruimte is. De parkeernorm is dus niet in de verordening opgenomen.

## **5. Beheersing**

Een sfeerimpressie wordt getoond van de gebouwen en de wooneenheden: 2 lagen hoog met een schuin dak, galerij aan de binnenkant, bestemd voor mannen en vrouwen, en stelletjes (60 tot 80 tweepersoons studio's).

Desgevraagd wordt uitleg gegeven over de afmetingen van de wooneenheden en van de ruimte voor recreatie, en wordt gesteld dat initiatiefnemer met dit plan ruim aan de betreffende normen voldoet. Voor het afval zijn ondergrondse containers beschikbaar.

In het bestaande woonhuis op dit terrein zal de huismeester gaan wonen die 24/7 aanwezig is. In dit huis komt ook een kantoor voor medewerkers van SBA flex en Flex Housing. Initiatiefnemer zegt er op deze manier dicht bovenop te zitten.

SBA Flex werkt samen met een veiligheidsdienst die surveillancerondes doet gedurende de avonden in de week en in het weekend. Het beleid is zero tolerance wanneer bewoners zich niet conformeren aan de voorwaarden zoals opgenomen in de huisvestingsovereenkomst. Er komt wel eens drugsgebruik voor, maar daarop wordt strikt gehandhaafd. De beveiligingsdienst maakt zich tevens kenbaar aan de omgeving zodat deze ook voor de omgeving bereikbaar is. De alarmcentrale is aanwezig via G4S voor vragen buiten reguliere kantoor tijden.

## **6. Mogelijke vervolgstappen / procedure**

Mede-initiatiefnemer Ted van den Besselaar (Sabes Vastgoed B.V.) geeft uitleg over de procedure die de volgende stappen omvat:

1. Voorbereiding, inclusief aanvraag omgevingsvergunning
2. Het bevoegd gezag (= college) beslist binnen acht weken
3. Beschikking 6 weken ter inzage gelegd
4. Beschikking in werking met ingang van de dag na bekendmaking
5. Bezwaar: binnen zes weken bij het bevoegde gezag (B&W)
6. Voorlopige voorziening
7. Hoorzitting: toelichten bezwaar
8. Het bevoegd gezag beslist normaal binnen zes weken op het bezwaarschrift
9. Daarna mogelijkheid voor beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State

## **7. Informatie, hoe word ik geïnformeerd en hoe kan ik reageren?**

- Huidige Informatieavond
- Publicatie in Brabants Centrum en Brabants Dagblad door Gemeente
- Eventueel deelnemen aan Klankbordgroep
- via App 'Over uw buurt'
- via Overheid.nl

## **8. Vormen van een Klankbordgroep**

Het vormen van een klankbordgroep heeft tot doel dat partijen overleggen en afspraken maken over zaken die te maken hebben met het beheer en indien nodig samen tot maatwerkoplossingen komen. De samenstelling van de klankbordgroep is maximaal 20 deelnemers bestaande uit de vertegenwoordigers uit de omgeving, initiatiefnemers, uitzendbureau en gemeente.

Belangstellenden kunnen zich opgeven via [huisvesting@sbaflex.nl](mailto:huisvesting@sbaflex.nl)

## **9. Vragen en afsluiting bijeenkomst**

Er worden vragen gesteld over de vervoersbewegingen. Bewoners merken op dat het erg druk gaat worden met auto's en fietsers over de Rijksweg. Ook vormt een discussiepunt of de uitgang aan de achterzijde op het terrein voor fietsers wel wenselijk is. De initiatiefnemer geeft aan dat dergelijke aandachtspunten in de Klankbordgroep aan bod moeten komen.

Bewoner wijst nog op een fout in de beschrijving in de tender wat betreft de afstand naar Boseind: initiatiefnemer spreekt over 3,2 km terwijl dat 2,3 km moet zijn.

Nogmaals stelt bewoner dat de gemeente het op een andere, nettere manier had kunnen aanpakken (minder en grotere wooneenheden op een andere locatie) waarmee bij omwonenden veel onrust en frustraties waren voorkomen.

*In de zaal ligt een reactieformulier waarop bewoners tot maandag 29 mei een schriftelijke reactie per post of e-mail kunnen doorgeven.*

*Het verslag van deze bijeenkomst wordt uiterlijk vooraan in week 21 naar alle bewoners gestuurd die hun mailadres hebben achtergelaten. Tot 29 mei kunnen er schriftelijke reacties worden ingezonden.*

-----