

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding buurtdialoog

Het bedrijf van de familie aan de Oliviersweg 9 is omstreeks 1980 opgericht en heeft zich in de loop der jaren gespecialiseerd in het kweken van aardbeien en asperges. Ten behoeve van een duurzame bedrijfsvoering heeft het bedrijf in 2015/2016 het glasareaal uitgebreid tot 3 hectare. Bij het telen en oogsten van aardbeien en asperges zijn zij erg afhankelijk van voldoende arbeidskrachten, aangezien vrijwel alles door handarbeid moet worden uitgevoerd. Aardbeien en asperges zijn dagproducten, wat betekent dat oogsten pas mogelijk is op het moment dat het product oogstbaar is. Daarbij is het, in tegenstelling tot veel andere agrarische producten, in de aardbeien- en aspergeteelt niet mogelijk om 'op voorraad' te oogsten. De producten moeten op precies het juiste moment en zo snel mogelijk geoogst worden. Dit is cruciaal in het realiseren van een optimale kwaliteit en houdbaarheid. Dit gegeven, in combinatie met de recentelijk uitgebreide omvang van het bedrijf, resulteert in een grote behoefte naar kundige arbeidskrachten.

Het verkrijgen van Nederlandse arbeidskrachten is in de agrarische sector steeds moeilijker. Het inzetten van betrouwbare Oost-Europese arbeidskrachten is noodzakelijk voor de continuïteit van agrarische ondernemingen. Om arbeidskrachten te binden aan een bedrijf is goede huisvesting wenselijk en noodzakelijk. Wekelijks staan er artikelen in de media over de problematiek van een tekort aan woonruimte en de noodzakelijkheid van goede huisvesting. In de directe omgeving van de Oliviersweg 9 zijn geen goede woonlocaties voor medewerkers voorhanden. En de verblijfsruimtes die nu aan de Oliviersweg 9 aanwezig zijn, zijn verouderd, klein van aard en bieden weinig privacy.

Tevreden medewerkers zijn cruciaal voor de bedrijfsvoering. Werknemers die zich geborgen en gewaardeerd voelen en weten dat ze kunnen vertrouwen op een veilige, eigentijdse woonruimte met huiselijke sfeer, zullen zich sneller gebonden voelen aan het bedrijf. Zij zullen op hun beurt zuinig zijn op de goed verzorgde woonsituatie. Dit vergroot de vertrouwensband, wat de sfeer en daarmee de productiviteit en motivatie bevordert. Een goede huisvesting is voor het agrarische bedrijf aan de Oliviersweg 9 dus een absolute voorwaarde voor een goede bedrijfscultuur en een hoger rendement. De ervaring leert dat, wanneer de medewerkers er bij voorbaat op kunnen vertrouwen - en later ook zelf ervaren - dat zij zich geen enkele zorgen hoeven te maken over hun huisvesting, zij vanuit deze tevredenheid ook de opvolgende jaren inzetbaar willen en kunnen zijn.

Stichting Normering Flexwonen (SNF) én arbeidsmigranten zelf geven nadrukkelijk aan dat bij huisvesting elders (via verhuurbedrijven) uitbuiting en ongewenste situaties haast aan de orde

van de dag zijn. Ten tijde van de omgevingsdialoog was het tekort aan woonruimte ingeschat op 22.000 bedden. Inmiddels zijn deze cijfers bijgesteld en is het tekort nog vele malen groter. Vanuit goed werkgeverschap is de familie daarom dan ook voornemens om op het eigen bedrijfsterrein kwalitatief goede huisvesting te faciliteren voor hun medewerkers die past bij de huidige tijd. Om deze reden zijn zij voornemens een omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouw' en 'strijdig planologisch gebruik' aan te vragen.

Beoogde situatie

De familie is voornemens een nieuw bedrijfsgebouw op te richten voor de huisvesting van in totaal maximaal 54 personen. Vanzelfsprekend zal deze ruim voldoen aan de eisen van Stichting Normering Flexwonen. Bij de situering is bewust gekozen voor een beschutte locatie, aansluitend bij de rest van de bebouwing, waarbij toch een aparte plaats met voldoende buitenruimte en toezicht op het erf bestaat. Bovendien wordt hiermee de bebouwing van het bedrijf aan de noordzijde afgerond.

Bij de massaopzet van het gebouw (zie figuur hieronder) is gelet op inpassing in de landelijke omgeving. Het gebouw van twee bouwlagen biedt plaats aan een 27-tal kamers, elk geschikt voor 2 personen. Inclusief alle gezamenlijke voorzieningen zal de bebouwde oppervlakte tussen de 550m² en 600m² bedragen. Indien gekozen wordt voor overdekte buitenruimten onder een overkapping, dan zal deze oppervlakte wat groter zijn.

Om het geheel goed in te passen in onze landelijke omgeving, gaan onze gedachten uit naar een schildkap met lage dakhellingen en grote overstekken. Het idee is dit verder door te zetten door toepassing van natuurlijke materialen in donkere kleurstelling. Hierbij valt te denken aan houten potdekseldelen, metselwerk en dakpannen.

De inrichting, afwerking en installaties in het gebouw zullen vanzelfsprekend afgestemd worden op de meest recente eisen omtrent duurzaamheid, (brand)veiligheid en welzijn/gezondheid.



Afbeelding 4: Sfeerimpressie logiesgebouw

Figuur: huisvesting medewerkers

In november 2017 is hiervoor een principeverzoek ingediend bij de gemeente Oisterwijk. In september 2018 heeft het college van burgemeester & wethouders ingestemd om in principe en onder nader te bepalen voorwaarden medewerking te verlenen aan het starten van een procedure om uitbreiding van huisvesting voor arbeidsmigranten, werkzaam op het bedrijf Oli-

viersweg 9 te Oisterwijk, te realiseren op de bedrijfslocatie zelf. De betreffende voorwaarden worden nu nader uitgewerkt ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning.

Deze ruimtelijke ontwikkeling is niet passend binnen het geldende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is geregeld dat op de locatie 200m² aan huisvesting aanwezig mag zijn. Het nieuwe gebouw heeft een grotere oppervlakte. Vandaar dat er naast de activiteit 'bouwen' ook de activiteit 'strijdig planologisch gebruik' wordt aangevraagd. De aanvraag om een omgevingsvergunning zal worden geschreven door Van Dun Advies BV. In het kader van deze aanvraag zijn de ideeën van de familie kenbaar gemaakt bij de directe buurtbewoners. Dit geeft hen de gelegenheid om opmerkingen te plaatsen waarmee wij mogelijk rekening kunnen houden in de uitwerking. De omgevingsdialoog is gehouden op 22 oktober 2019.

1.2 Doel omgevingsdialoog

Het doel van de bijeenkomst is om de omwonenden en belangstellenden uitleg te geven over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en de gevolgen daarvan op de omgeving. Specifiek is de buurt dialoog erop gericht om met de omwonenden in gesprek te gaan over hun eventuele wensen, bezwaren en belangen en om deze in kaart te brengen. Iedereen uit de omgeving wordt de gelegenheid geboden om tijdens de bijeenkomst te reageren op de plannen en om suggesties met betrekking tot een betere invulling van de plannen aan te dragen. Benadrukt wordt dat de betrokkenen het niet per definitie met elkaar eens hoeven te zijn cq. worden, maar dat enerzijds de omwonenden inzicht krijgen in de wensen en belangen van de initiatiefnemer. En anderzijds dat de initiatiefnemer op de hoogte wordt gesteld over eventuele belangen, wensen en bezwaren van omwonenden. Alle argumenten voor en tegen worden uiteengezet en in dit verslag weergegeven, evenals de opgeworpen verbeterpunten.

1.3 Genodigden en verslag omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden op dinsdag 22 oktober 2019 in de bedrijfskantine aan de Oliviersweg 9 te Oisterwijk. Als bijlagen zijn opgenomen de genodigde locaties, de gestuurde uitnodiging en de presentielijst. Het betreffen 19 adressen, 21 gezinnen waarbij iedereen is uitgenodigd die binnen een afstand van 300m tot de bouwlocatie is gelegen en tot een afstand van 500 meter van de bouwlocatie met zicht op de bedrijfslocatie. Eventuele bebouwingsclusters die doorsneden zijn, zijn in zijn geheel uitgenodigd.

In hoofdstuk 2 is een verslag van de omgevingsdialoog weergegeven. Dit verslag wordt toegevoegd aan de officiële stukken behorende bij de aanvraag om omgevingsvergunning. De algemene indruk is dat er draagvlak is onder de aanwezigen van de omgevingsdialoog voor de beoogde ontwikkeling.

2. OMGEVINGSDIALOOG

2.1 Opkomst en opzet

De omgevingsdialoog, georganiseerd door de familie is bezocht door 6 huishoudens.

De opzet van de avond was als volgt:

1. Inleiding
2. Presentatie (als bijlage toegevoegd)
3. Dialoog/vragen aanwezigen
4. Afsluiting

2.2 Verslag

2.2.1 Inleiding

heet de aanwezigen welkom en legt uit wat de aanleiding en het doel van de buurtdialoog zijn. Vervolgens wordt een beknopte uitleg gegeven over het voorafgaande en de voorbereiding van aanvraag omgevingsvergunning huisvesting arbeidsmigranten.

2.2.2 Planuitleg

geeft middels een presentatie, die als bijlage is toegevoegd, inzicht in de beoogde ontwikkeling voor de locatie Oliviersweg 9. Daarin kwamen de volgende aspecten aan de orde:

- Doel
- Historie
- Kernwaarden
- Visie
- Ruimtelijke ontwikkeling
- Dialoog

2.2.3 Vragen, opmerkingen en discussie

Wordt er een verslag gemaakt van de omgevingsdialoog? Ja

Wordt het verslag beschikbaar gesteld aan de aanwezigen? Het verslag wordt toegevoegd aan de aanvraag omgevingsvergunning. Eventuele op- en aanmerkingen op het verslag kunnen worden ingediend in de procedure van de omgevingsvergunning. De aanwezigen die hun e-mailadres op de presentielijst hebben gezet zullen het verslag ontvangen.

Hoeveel medewerkers zijn er doorgaans? In een jaar zijn er 2 plukperioden. Met kerst en in juli zijn de medewerkers naar hun land van herkomst. Verder zijn er zoveel medewerkers als noodzakelijk voor de werkzaamheden. Per teelt verschilt dit dus per fase. In het begin zijn dit er minder dan in de plukperiode. Op de piek in de aardbeien- en aspergeteelt zullen er zo'n 60 medewerkers aanwezig zijn.

Zijn er dan geen voorzieningen voor de kinderen van de medewerkers nodig? Er zijn geen kinderen. De medewerkers komen om te werken en geld te verdienen. De kinderen blijven bij familie in het land van herkomst.

Waarom worden er geen Nederlanders te werk gesteld? Nederlanders zijn niet te krijgen voor dit type werk. Arbeidsmigranten zijn cruciaal voor de Brabantse economie. Het aanbieden van woonruimte is belangrijk in het aantrekken van medewerkers. Omdat medewerkers belangrijk zijn voor het bedrijf en dat medewerkers huisvesting belangrijk vinden, wordt door de familie de verantwoordelijkheid genomen om te zorgen voor goede huisvesting.

Wordt de woningnood niet verhoogd door te werken met arbeidsmigranten? Nee, want de medewerkers zijn niet geïnteresseerd in reguliere woningbouw omdat ze alleen hier willen verblijven voor de periode dat ze kunnen werken. Als het werk minder wordt, gaan ze weer terug naar het land van herkomst.

Hoeveel personen kunnen in het nieuwe gebouw gehuisvest worden?

Het betreft 27 kamers voor 2 personen. Dus in totaal kunnen er 54 medewerkers gehuisvest worden. Zoals eerder aangegeven, zijn er 2 teelten in 1 jaar en zijn per fase in het teeltproces in verschillend aantal medewerkers nodig. De grootste arbeidspiek ligt in het voorjaar, waarbij extreme warmte voor een explosieve arbeidsvraag kan zorgen in zowel de aarbeien- als asperge oogst. Buiten de piekperiode kunnen medewerkers dus zelf kiezen of ze een kamer willen delen of dat ze een kamer voor zich alleen willen.

Worden er voorwaarden gesteld aan huisvesting?

De gemeente heeft nog geen voorwaarden gesteld. Echter zijn er wel landelijke normen. Met SNF-certificering mogen de huisvestingskosten verrekend worden met de loonstrook. Dus is het van belang om aan de SNF-norm te voldoen. SNF staat voor stichting normering flexwonen. De huidige huisvesting is achterhaald. Vandaar ook de wens voor een nieuw gebouw.

Wanneer er sprake is van onderbezetting, worden er dan ook mensen gehuisvest die niet op het bedrijf werkzaam zijn? Nee. Het gebouw is voor onze eigen medewerkers. Het tijdelijke thuisgevoel van hun medewerkers wil de familie niet laten verstoren door mensen zonder binding met het bedrijf.

Voor de buurt is het erg belangrijk dat het nieuwe gebouw alleen gebruikt wordt ten behoeve van de huisvesting van eigen medewerkers.

Bevestigd wordt dat het gebouw alleen gebruikt zal worden voor eigen medewerkers. Uitzondering kan zijn wanneer de gemeente een beroep doet in noodgevallen. In zo een geval kan de gemeente dit ook mededelen in de buurt.

Zou de gemeente in kader van taakstelling huisvesting arbeidsmigranten een beroep kunnen doen op de capaciteit van ? Er schijnt een tekort van 22.000 bedden te zijn.

De huisvesting draagt wel bij aan de taakstelling. De familie wil huisvesting voor eigen werknemers. Voor de familie is het geen probleem om een bepaling aan de omgevingsvergunning te koppelen dat het nieuwe gebouw sec bedoeld is voor huisvesting van eigen medewerkers.

De oppervlakte bebouwing zal wel toenemen op het perceel.

Dat is correct. Echter de locatie is op het eigen bouwvlak waar ook andere bedrijfsgebouwen mogen staan. Het bouwvlak wordt niet groter. Alleen willen we een modern gebouw neerzetten dat past in de omgeving en voldoet aan de normen van flexwonen. Hierdoor willen we een groter oppervlakte huisvesting realiseren dan nu reeds is toegestaan. Nu is 200m² huisvesting toegestaan op het bouwvlak.

In het raadsvoorstel is geschreven dat de druk op de leefomgeving toeneemt. Wat betekent dit? Dit is ongelukkig geformuleerd. Hier had beter kunnen staan "zou toe kunnen nemen". Deze paragraaf is opgenomen als kanttekening omdat verwacht kan worden dat de buurt met deze opmerking zou komen. De druk neemt echter juist af omdat medewerkers niet meer hoeven te pendelen van hun woonlocatie naar de Oliviersweg 9. Natuurlijk doen mensen wel boodschappen en maken een ommetje, maar medewerkers zijn mensen zoals u en ik.

Er wordt geïnformeerd of ze nu ook druk ervaren op de leefomgeving? Immers, nu werken er ook reeds 50 medewerkers. De aanwezigen ervaren nu geen druk nog overlast.

Waar zijn de omwonenden die aanwezig waren bij de informatietafel? Deze omwonenden zijn ook uitgenodigd, maar hebben zich afgemeld. Dat is zonde omdat de omgevingsdialoog juist geschikt is om informatie uit te wisselen en elkaars reactie te horen.

Hoe is de veiligheid geregeld? De eigenaren houden zelf toezicht op hun medewerkers. Ze helpen hun bij vragen voor zover dat nodig is en staan paraat voor hulp in de breedste zin van het woord. De familie heeft duidelijke huisregels, zowel voor óp en 'rond het bedrijf. Verder houden de medewerkers ook toezicht op elkaar en op de omgeving en attenderen bij onraad.

In het raadsvoorstel is opgenomen dat de principemedewerking onder voorwaarden is toegezegd. Wat zijn deze voorwaarden? De voorwaarden hebben te maken met goede ruimtelijke ordening zoals verkeer, milieu etc.

Zo ook kan een voorwaarde zijn dat de huisvesting niet gebruikt wordt voor niet-werknemers. Zo kan voorkomen worden dat de gemeente aanspraak kan maken op de capaciteit aan de Oliviersweg 9 en is de familie niet verplicht om mee te werken aan de opvang van arbeidsmigranten van elders.

2.2.4 Afsluiting

Nadat alle aanwezigen nog een laatste mogelijkheid is geboden tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen, wordt de avond afgesloten met een dankwoord aan de aanwezigen en aan de initiatiefnemer. Medegedeeld wordt dat de aanwezigen met vragen en opmerkingen altijd terecht kunnen bij de familie



Limbogh BV

Aardbeien-, aspergekwekerij, Oliviersweg 9



- Doel
- Historie
- Kernwaarden
- Visie
- Ruimtelijke ontwikkeling
- Dialogoog





■ **Doel Limbogh BV**

Om ons bedrijf duurzaam te kunnen voortzetten is het noodzakelijk om te anticiperen op de veranderende tuinbouw. Vandaar dat we de afgelopen jaren de buitenteelt (stelligenteelt) getransformeerd hebben naar binnenteelt. Een logisch gevolg is nu goede huisvesting voor onze medewerkers. Dit is cruciaal voor een duurzame bedrijfsvoering.



- 1979: start bedrijf
- 1979 – 1997: uitsluitend vollegronds groententeelt (buitenteelt)
- 1991: eerste medewerker in vaste dienst
- 1991: start bouw huis
- 1997: start glasteelt met specialisatie aardbeien en asperges
- 1999: start telen onder milieukeur





- 2000: tuinbouw aanmoedigingsprijs
- 2003: start stellingenteelt
- 2005: uitbreiding kas fase 1
- 2007: stop vollegronds aardbeienteelt
- 2008: renovatie huisvesting
- 2015: uitbreiding kas fase 2
- Nu: huisvesting medewerkers



1 Rentmeesterschap

- Respect voor, en werken met, gaven en grillen van de natuur
- Respect voor mensen: klanten, medewerkers en burens





2 Hygiëne en voedselveiligheid

- Maximaal biologisch
- Beschermde teelt / binnenteelt
- Biohazard
- Maximale houdbaarheid
- Het verste haal je van dichtbij





3 Milieuvriendelijk, zuinig, bewust en zorgvuldig omgaan met:

- Grondstoffen, hulpstoffen en materialen (Cradle to cradle)
- Energie
- Licht
- Water
- Natuurlijke bestrijders en bestuivers
- Gewasbescherming





4 Ambacht en passie

- Denken als een plant
 - Groene vingers
 - Modernste technieken
 - Teamcommitment (Grasp)
-
- Dit resulteert dat wij produceren volgens:
 - Eurep-Gap
 - Tesco's Natures Choice-norm
 - On the way to planet proof
 - SNF (huisvesting)
 - Grasp (medewerkers)





- **Onze visie voor de toekomst is het blijven exploiteren van een duurzaam, innovatief bedrijf gebaseerd op de gemaakte keuzes, de veranderde wet- en regelgeving en op basis van de kernwaarden van ons bedrijf en de wens vanuit de maatschappij**
- **Een duurzaam bedrijf in:**
 - **Gebruik van grond- en hulpstoffen**
 - **Gebruik van energie en water**
 - **De levering van een kwalitatief hoogwaardig product**
 - **Het mogelijk maken van structurele arbeidsplaatsen**

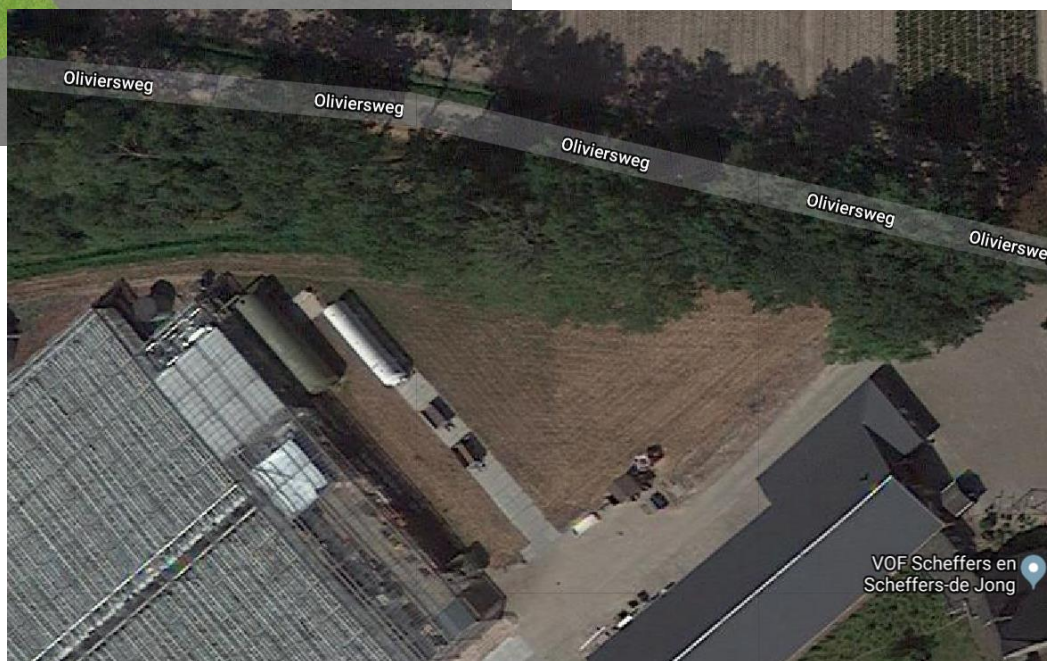
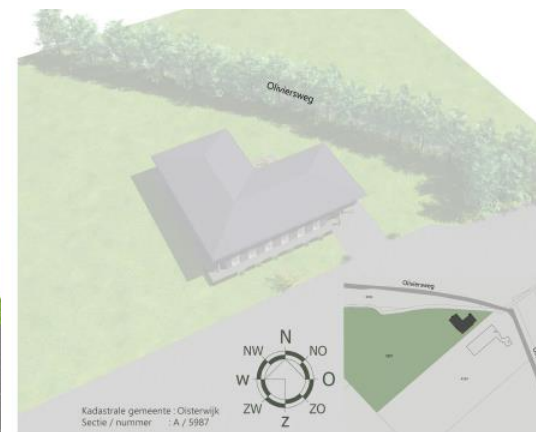


- Om de toekomstvisie te kunnen realiseren, als logisch gevolg van de uitbreiding van het bedrijf en te anticiperen op het binden van goed, betrouwbaar en gekwalificeerd personeel, is een aanvraag omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan strijdig planologisch gebruik ingediend voor nieuwe huisvesting voor medewerkers





Ruimtelijke ontwikkeling



Ruimtelijke ontwikkeling



■ Redenen:

- Huidige verblijfsruimten voldoen niet meer
 - geïntegreerd in een verouderd bedrijfsgebouw
 - te klein en weinig privacy
- Vanwege groei van het bedrijf grotere behoefte aan personeel
- Goede huisvesting noodzakelijk voor werknemer en werkgever



Goede nieuwe huisvesting

- ▣ bevordert de tevredenheid van werknemers
- ▣ zorgt dat werknemers zich verbonden voelen met het bedrijf
- ▣ is cruciaal voor werkgever en de bedrijfsvoering



Waarom op eigen bedrijf:

- tekort aanbod flexibele woonvormen voor arbeidsmigranten
- short-stay migranten zijn niet geïnteresseerd in reguliere woningmarkt
- goede huisvesting is doorslaggevend voor buitenlandse werknemer om te kiezen voor werk en werkgever
- aardbeien en asperges zijn dagproducten met just-in-time principe
- toezicht en zorg/hulp bij problemen



BEGANE GROND

Criteria nieuwe huisvesting

- op eigen perceel (mede vanwege groot te kort huisvesting)
- eigentijds, veilig met een huiselijke sfeer
- voldoen aan de SNF-norm
- voor werknemers van eigen bedrijf
- met 2-persoonskamers met eigen natte hoek en keukenblok
- gebouw passend in landelijke omgeving (schildkap met lage dakhellingen en grote overstekken)
- natuurlijke materialen in donkere kleurstelling (houten potdekseldelen, metselwerk en keramische dakpannen)
- duurzaam, brandveilig en gericht op welzijn/gezondheid



- De ruimtelijke onderbouwing is reeds opgesteld en aangeboden aan de gemeente ten behoeve van de aanvraag Ontwerp verklaring van geen bedenkingen
- De ruimtelijke onderbouwing is ambtelijk beoordeeld en akkoord bevonden door college van B&W voor behandeling in de gemeenteraad en het houden van de gebiedsdialog
- Belangrijkste aandachtspunten in onderbouwing zijn:
 - Akoestisch onderzoek
 - Externe veiligheid (buisleiding)
 - Situering Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

- Graag stel ik jullie in de gelegenheid om in deze dialoog eventuele bezwaren, wensen en belangen te uiten

Aspecten die kunnen spelen:

- Veiligheid
- Controle en toezicht
- Verkeer
- Aantallen bewoners
- Uiterlijk gebouw
-
-

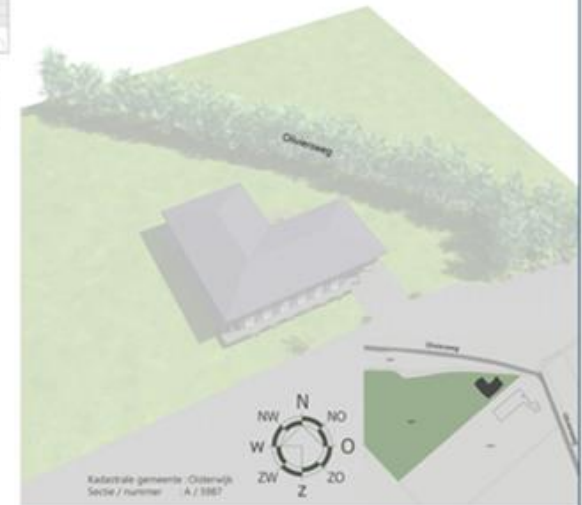




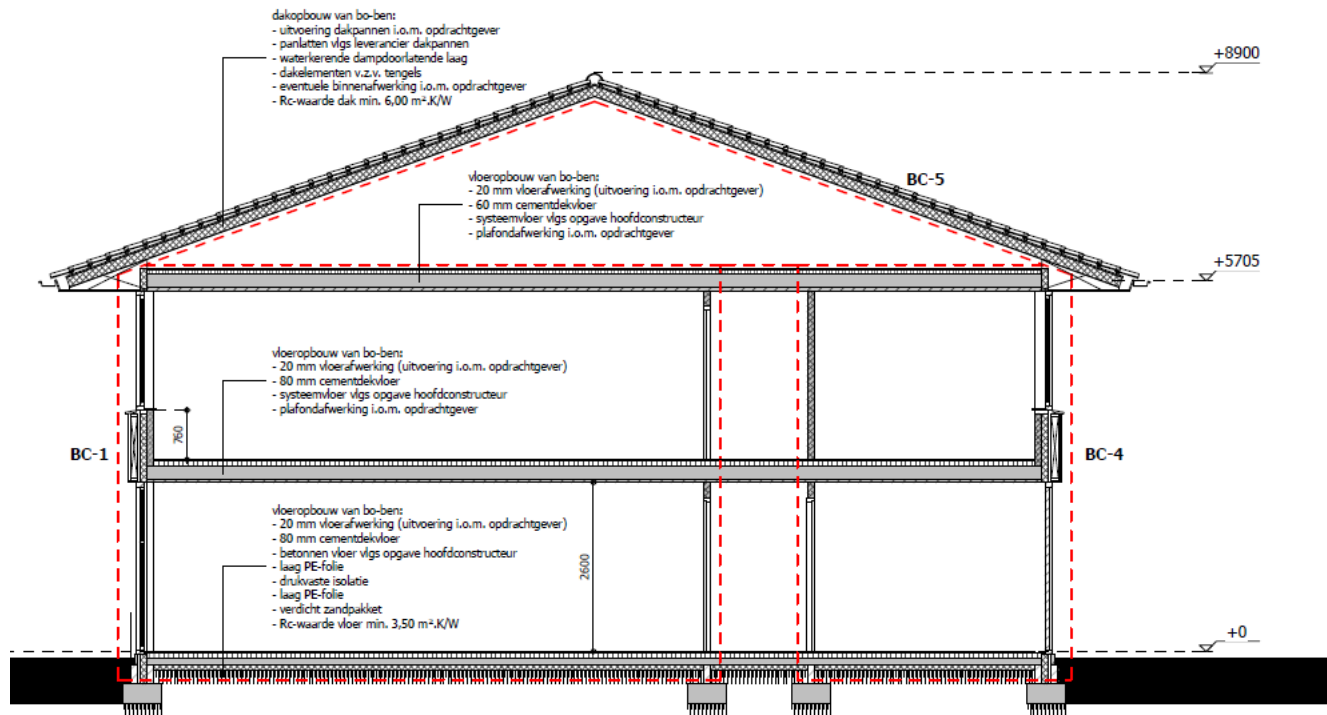
Begane grond



Verdieping



Nieuw te bouwen logiesgebouw aan de Oliviersweg 9 te Oisterwijk



- 
- **Gebiedsdialogoog:**
 - **Initiatiefnemer nodigt de omgeving uit;**
 - **Bij veehouderijen: punten uit de BZV overnemen;**
 - **Uitnodigingen worden in de omgeving huis aan huis verspreid;**
 - **In de uitnodiging wordt genoemd dat Gemeente aanwezig is, Gemeente heeft op de bijeenkomst geen rol;**
 - **Als 'omgeving' geldt het gebied dat ligt aan – of kan uitzien op- het initiatief tot een straal van maximaal 500 meter (naar redelijkheid) vanaf de initiatieflocatie;**

- **Gebiedsdialogoog:**

- De keuze voor de locatie van de bijeenkomst is aan de initiatiefnemer, in overleg kan in bepaalde situaties het raadhuis als locatie gekozen worden. (denk daarbij aan :grote groep geïnteresseerden binnen de gemeente, voorkeur voor neutraal terrein);
- Raadsleden worden via de griffie geïnformeerd dat er een dialoog plaatsvindt (plaats, tijd, onderwerp);
- Op de bijeenkomst wordt een presentielijst neergelegd, bijgehouden;



■ Gebiedsdialoog:

- Initiatiefnemer geeft op de bijeenkomst volledige uitleg over het initiatief met te verwachten gevolgen voor de omgeving;
- Het doel: iedereen wordt de gelegenheid geboden te reageren, direct op de bijeenkomst of via een eventuele inspraakprocedure;
- De initiatiefnemer houdt, waar redelijkerwijs mogelijk, rekening met de ingebrachte reacties;
- Er wordt verslag gemaakt van de bijeenkomst, van de ingebrachte reacties en de beantwoording daarvan;
- Er worden op de bijeenkomst afspraken gemaakt waar of hoe men kennis kan nemen van het verslag;
- Het verslag komt bij de collegestukken.

Buurtbewoner Oliviersweg 9 Oisterwijk

Oisterwijk, 11 oktober 2019
Ons kenmerk: 15281

Onderwerp: Uitnodiging 22 oktober dialoog huisvesting medewerkers Oliviersweg 9

Beste buurtgenoot,

Graag nodigen wij u uit voor een dialoog op dinsdag 22 oktober om 19.00u met betrekking tot de door ons gewenste huisvesting voor medewerkers op de locatie Oliviersweg 9 te Oisterwijk.

Aanleiding

Ons bedrijf is omstreeks 1980 opgericht en heeft zich in de loop der jaren gespecialiseerd in het kweken van aardbeien en asperges. Ten behoeve van een duurzame bedrijfsvoering heeft ons bedrijf in 2015/2016 het glasareaal uitgebreid tot 3 hectare. Bij het telen en oogsten van aardbeien en asperges zijn wij erg afhankelijk van voldoende arbeidskrachten, aangezien vrijwel alles door handarbeid moet worden uitgevoerd. Aardbeien en asperges zijn dagproducten, wat betekent dat oogsten pas mogelijk is op het moment dat het product oogstbaar is. Daarbij is het, in tegenstelling tot veel andere agrarische producten, in de aardbeien- en aspergeteelt niet mogelijk om 'op voorraad' te oogsten. Onze producten moeten op precies het juiste moment en zo snel mogelijk geoogst worden. Dit is cruciaal in het realiseren van een optimale kwaliteit en houdbaarheid. Dit gegeven, in combinatie met de recentelijk uitgebreide omvang van het bedrijf, resulteert in een grote behoefte naar kundige arbeidskrachten.

Het verkrijgen van Nederlandse arbeidskrachten is in de agrarische sector echter ontzettend moeizaam te realiseren. Het inzetten van betrouwbare Oost-Europese arbeidskrachten is daarom noodzakelijk voor de continuïteit van onze bedrijfsvoering. Om arbeidskrachten te binden aan het bedrijf is goede huisvesting noodzakelijk en wenselijk, echter zijn goede woonlocaties voor arbeidsmigranten niet voorhanden in de directe omgeving. Wekelijks staan er artikelen in de media over de problematiek van een tekort aan woonruimte en de noodzakelijkheid van goede huisvesting. De verblijfsruimtes die bij ons aanwezig zijn, zijn verouderd en klein van aard en bieden weinig privacy.

Tevreden medewerkers zijn cruciaal voor onze bedrijfsvoering. Werknemers die zich geborgen en gewaardeerd voelen en weten dat ze kunnen vertrouwen op een veilige, eigentijdse woonruimte met huiselijke sfeer, zullen zich sneller gebonden voelen aan het bedrijf. Zij zullen op hun beurt zuinig zijn op de goed verzorgde woonsituatie. Dit vergroot de vertrouwensband, wat de sfeer en daarmee de productiviteit en motivatie bevordert. Een goede huisvesting is vanuit ons oogpunt daarmee absoluut voorwaarde nummer één voor een goede bedrijfscultuur en een hoger rendement. De ervaring leert ons dan ook dat, wanneer onze medewerkers er bij voorbaat op kunnen vertrouwen - en later ook zelf ervaren - dat zij zich geen enkele zorgen hoeven te maken over hun huisvesting, zij vanuit deze tevredenheid ook de opvolgende jaren inzetbaar willen en kunnen zijn.

Stichting Normering Flexwonen (SNF) én arbeidsmigranten zelf geven nadrukkelijk aan dat bij huisvesting elders (via verhuurbedrijven) uitbuiting en ongewenste situaties haas aan de orde van de dag zijn. Op het moment wordt het tekort aan woonruimte ingeschat op 22.000 bedden. Vanuit goed werkgeverschap zijn wij daarom, in ieders belang, voornemens om op het eigen bedrijfsterrein kwalitatief goede huisvesting te faciliteren voor onze medewerkers die past bij de huidige tijd.

Principeverzoek en principebesluit

We zijn voornemens een nieuw bedrijfsgebouw op te richten voor de huisvesting van in totaal maximaal 54 personen. Vanzelfsprekend zal deze ruim voldoen aan de eisen van Stichting Normering Flexwonen. Bij de situering is bewust gekozen voor een beschutte locatie, aansluitend bij de rest van de bebouwing, waarbij toch een aparte plaats met voldoende buitenruimte en toezicht op het erf bestaat. Bovendien wordt hiermee de bebouwing van ons bedrijf aan de noordzijde afgerond.

Bij de massaopzet van het gebouw (zie figuur hieronder) is gelet op inpassing in de landelijke omgeving. Het gebouw van twee bouwlagen biedt plaats aan een 27-tal kamers, elk geschikt voor 2 personen. Inclusief alle gezamenlijke voorzieningen zal de bebouwde oppervlakte tussen de 550m² en 600m² bedragen. Indien gekozen wordt voor overdekte buitenruimten onder een overkapping, dan zal deze oppervlakte wat hoger zijn.

Om het geheel goed in te passen in onze landelijke omgeving, gaan onze gedachten uit naar een schildkap met lage dakhellingen en grote overstekken. Het idee is dit verder door te zetten door toepassing van natuurlijke materialen in donkere kleurstelling. Hierbij valt te denken aan houten potdekseldelen, metselwerk en dakpannen.

De inrichting, afwerking en installaties in het gebouw zullen vanzelfsprekend afgestemd worden op de meest recente eisen omtrent duurzaamheid, (brand)veiligheid en welzijn/gezondheid.



Abbeelding 4: Sfeerimpressie logiesgebouw

Figuur: huisvesting medewerkers

In november 2017 is hiervoor een principeverzoek ingediend bij de gemeente Oisterwijk. In september 2018 heeft het college van burgemeester & wethouders ingestemd om in principe en onder nader te bepalen voorwaarden medewerking te verlenen aan het starten van een procedure om uitbreiding van huisvesting voor arbeidsmigranten, werkzaam op het bedrijf Oliviersweg 9 te Oisterwijk, te realiseren op de bedrijfslocatie zelf. De betreffende voorwaarden zijn nu nader uitgewerkt ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning.

Bestemmingsplanwijziging

Deze ruimtelijke ontwikkeling is niet passend binnen het geldende bestemmingsplan. Immers het gebouw heeft een oppervlakte groter dan 200m². Hierdoor gaat de aanvraag om omgevingsvergunning activiteit 'bouw' gepaard met een aanvraag omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan strijdig gebruik om medewerking aan een grotere huisvesting dan 200m². Deze aanvraag omgevingsvergunning zal worden opgesteld door Van Dun Advies BV. In het kader van deze aanvraag willen wij graag onze ideeën kenbaar maken bij de directe buurtbewoners. Dit geeft u de gelegenheid om opmerkingen te plaatsen waarmee wij mogelijk rekening kunnen houden in de uitwerking.

Uitnodiging

Op dinsdag 22 oktober 2019 van 19.00 uur tot 20.00 (met uitloop naar 20.30 uur) willen wij graag onze plannen aan u toelichten en eventuele vragen beantwoorden. U bent welkom op de locatie Oliviersweg 9. Zou u uw aan- of afwezigheid vóór 22 oktober 2019 bij ons kenbaar willen maken? Dit kan bij ondergetekende op telefoonnummer 06-29241411. U kunt dit tevens doen bij van Van Dun Advies, telefoonnummer 06-30996262 of e-mail: _____, hij kan ook uw andere inhoudelijke vragen beantwoorden.

Graag tot 22 oktober.

Met vriendelijke groet,



De adressen die genodigd zijn voor de omgevingsdialoog huisvesting medewerkers Oliviersweg 9. Uitgegaan is van alle adressen binnen 300m tot de bouwlocatie. Ook zijn adressen tot een afstand van 400 tot 500m tot de bouwlocatie met zicht op de bedrijfslocatie uitgenodigd, waarbij bebouwingsclusters die doorkruist zijn ook in zijn geheel zijn meegenomen.