

Gemeente Horst aan de Maas  
T.a.v. afdeling vergunningen  
Postbus 6005  
5960 AA Horst

Arvalis

Sint Jansweg 20d  
5928 RC Venlo

Telefoon 06-51950094  
Fax 0478-578260

[www.arvalis.nl](http://www.arvalis.nl)  
[kbartels@arvalis.nl](mailto:kbartels@arvalis.nl)

Datum 7 augustus 2019  
Betreft Toelichting huisvesting arbeidsmigranten Tienrayseweg 18  
Ons kenmerk 5597740/20190627/KB  
Uw kenmerk 19-0063739

Geachte heer, mevrouw,

Namens maatschap Cox, Tienrayseweg 12, 5961NL Horst doe ik u toekomen de motivatie op basis van het van toepassing zijnde bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" voor wat betreft de huisvesting van arbeidsmigranten op de locatie Tienrayseweg 18, te Horst. Als eerste heb ik een beknopte omschrijving weergegeven van de locatie, het voornemen en de wijze van realisatie. Vervolgens volgt de motivatie aan de hand van het van toepassing zijnde bestemmingsplan buitengebied Horst aan de Maas.

**Omschrijving van de locatie Tienraysweg 18:**

De locatie Tienrayseweg 18 bestaat uit een gedateerde bedrijfswoning met veel oude schuurtjes en overige bebouwing (de locatie is gelegen in het agrarisch bouwvlak met functieaanduiding glastuinbouw). Tot voorkort werd deze woning door derden bewoond. De locatie is behoorlijk onderkomen doordat door de voormalige bewoner de laatste tientallen jaren nauwelijks iets aan onderhoud van de locatie heeft gedaan. De bebouwing welke aanwezig is, is niet behoudenswaardig te noemen.

**Voornemen van ondernemers om deze locatie in gebruik te nemen voor huisvesting van arbeidsmigranten:**

Ondernemers hebben al langer het voornemen gehad om deze locatie te gaan omvormen voor huisvesting van arbeidsmigranten maar tot voorkort (voor overlijden van de voormalige huurder) was dit niet mogelijk. Nu deze mogelijkheid er is willen ondernemers alle aanwezige bebouwing slopen. Vervolgens een tweetal huisvestingsgebouwen realiseren i.c.m. de realisatie van een vervangende bedrijfswoning en recreatieve inrichting van het terrein voor het huisvesten van arbeidsmigranten welke werkzaam zijn op het aardbeienproductiebedrijf bestaande uit twee glastuinbouwlocaties en de aardbeitrayplantenteelt. Doordat de druk op de huisvestingsmarkt fors is toegenomen ontkomen ondernemers er niet meer aan om zelf aanvullend te investeren in huisvesting van arbeidsmigranten. De druk op de huisvestingsmarkt is en wordt vergroot door de komst van grote logistieke centra in

de regio waardoor huisvesting bij derden niet meer goed te regelen is. De druk op de huisvestingsmarkt neemt alleen maar toe. Voor de continuïteit van hun bedrijfsvoering ontkomen ondernemers er niet aan zelf te investeren in huisvesting van arbeidsmigranten.

#### **Wijze van realisatie van de huisvestingsgebouwen:**

Ondernemers zijn zich nadrukkelijk bewust dat de aanvullende huisvesting van arbeidsmigranten niet mag leiden tot overlast in de omgeving. Gelet hierop is reeds gesproken met de bewoners van Tienrayseweg 20 (directe burens), Tienrayseweg 13 (particulier), Tienrayseweg 15 (particulier), Tienrayseweg 19 (veehouderij) en Tienrayseweg 24 (tuinbouwbedrijf) om hen op de hoogte te stellen van hun plannen en te betrekken bij de plannen. De huisvestingslocatie wordt zodanig ingericht worden dat de in- en uitrit zicht bevindt aan de zijde van het glastuinbouwbedrijf. Tevens zijn alle parkeervoorzieningen aan deze zijde gepland. Er zullen een tweetal huisvestingsgebouwen worden gerealiseerd voor de huisvesting van arbeidsmigranten op appartement achtige wijze. Door te werken met appartementen worden kleine leefgroepen (van maximaal 6 personen) gecreëerd met een grote mate van sociale samenhang. Hierdoor houden de arbeidsmigranten reeds sociaal toezicht op elkaar door de sociale samenhang. Daarbij hebben ondernemers het voornemen een huisvestingsbeheerder aan te stellen binnen hun bedrijfsvoering welke de primaire taak heeft alles i.r.t. de huisvesting van arbeidsmigranten te regelen.

Daarnaast zal de locatie op een mooie wijze landschappelijk ingepast worden waarbij ook recreatieve voorzieningen voor de arbeidsmigranten op deze locatie zullen worden gerealiseerd. Hiervoor is door landschapsarchitect Guido Paumen een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

#### **Motivatie aan de hand van het geldende bestemmingsplan:**

Hieronder is op basis van het van toepassing zijnde artikel "3.5.3 huisvesting arbeidsmigranten" uit het bestemmingsplan buitengebied van Horst aan de Maas (vastgesteld op 19-12-2017) gemotiveerd hoe aan dit artikel wordt voldaan. Als eerste is het artikel weergegeven en vervolgens is de locatie specifieke motivatie vetgedrukt weergegeven:

#### **Artikel 3.5.3 huisvesting arbeidsmigranten**

In agrarische bedrijfsgebouwen is structurele huisvesting van agrarische arbeidsmigranten toegestaan, met dien verstande dat:

- a) Sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf; **Het bedrijf van maatschap Cox bestaat uit een tweetal glaslocaties met een gezamenlijke kasoppervlakte 72.100 m<sup>2</sup>. Tevens worden aardbeientrayplanten opgekweekt op de aanwezige aardbeientrayvelden met een grootte van circa 30.000 m<sup>2</sup>. Het agrarisch bedrijf is ruimschoots volwaardig. Daarbij is het wenselijk verder te groeien in de aardbeientrayplantenteelt om ook voor collegabedrijven planten op te gaan kweken waardoor de bedrijfsactiviteiten alleen maar verder zullen groeien.**

- b) De huisvesting plaatsvindt in bestaande dan wel nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen binnen het agrarische bouwblok niet zijnde tijdelijke woonunits, kampeermiddelen en stacaravans; **De huisvesting vindt plaats in een tweetal nieuwe huisvestingsgebouwen binnen het bestaande agrarisch bouwblok direct naast de eigen glasopstanden waar de arbeidsmigranten in hoofdzaak werkzaam zullen zijn. Door het realiseren van nieuwe huisvestingsgebouwen kan kwalitatief hoogwaardige huisvesting geboden worden. De huisvestingsgebouwen zijn opgesplitst in afzonderlijke appartementen waarbij er per appartement maximaal 6 personen gehuisvest zullen worden. Op deze wijze wordt een sociale samenhang gecreerd en ontstaan beperkte huisvestingsgroepen welke hun onderlinge verantwoordelijkheid zullen nemen.**
- c) In combinatie met structurele huisvesting is tijdelijke huisvesting (in de vorm van woonunits) toegestaan mits aan de navolgende voorwaarden wordt voldaan; **Er is geen sprake van huisvesting in woonunits en dit is ook niet wenselijk;**
- d) De eigenaar van het bedrijf vooraf aantoonbaar dat structurele huisvesting noodzakelijk is voor de bedrijfsbehoefte van het agrarische bedrijf. Indien nodig wordt advies ingewonnen bij een deskundige; **De te huisvesten arbeidsmigranten zijn noodzakelijk voor het eigen glastuinbouwbedrijf i.c.m. het trayplantenbedrijf. Het bedrijf dient te beschikken over goede huisvesting om ook over personeel te kunnen blijven beschikken voor de continuïteit van de bedrijfsvoering. Momenteel kunnen op het bedrijf in de bestaande huisvesting van arbeidsmigranten (locatie Tienrayseweg 14) 18 arbeidsmigranten worden gehuisvest. Hiervoor is in het verleden reeds een bouwvergunning en een omgevingsvergunning brandveilig gebruik in combinatie met een exploitatievergunning verleend. Aanvullend kunnen in de nieuw te realiseren huisvestingsgebouwen 114 arbeidsmigranten worden gehuisvest. In totaal komt hiermede het aantal te huisvesten arbeidsmigranten uit op 132 personen. Het is noodzakelijk om zelf te investeren in huisvesting van arbeidsmigranten om te kunnen blijven beschikken over voldoende werknemers om de werkzaamheden op het bedrijf uit te voeren.**  
**In de piekperiode zijn voor de aardbeienproductieteel in de glasopstanden circa 139-169 medewerkers benodigd. In de bijlage is de arbeidsbehoefte ingesloten op basis van de afgelopen 8 jaar vanuit Cox Aardbeien B.V. ter nadere verduidelijking van de benodigde aantallen. Om zelfvoorzienend te zijn op het gebied van huisvesting van arbeidsmigranten is ervoor gekozen om te investeren in 114 aanvullende huisvestingsplaatsen voor arbeidsmigranten. De huisvesting zal voor het overgrote deel gebruikt worden voor het eigen bedrijf.**  
**Er bestaat ook nog het voornemen om aanvullend, naast de bestaande trayplantenopkweek van 30.000 m<sup>2</sup>, te investeren in uitbreiding van de aardbeientrayplantenopkweek achter de bedrijfsloods aan de Tienrayseweg 12 te Horst. Daarnaast zal de**

**komende jaren ook gezocht worden naar verdere groeimogelijkheden voor het bedrijf waarbij uitgangspunt dient te zijn dat er de beschikking is over goede huisvesting van arbeidsmigranten om verder te kunnen groeien;**

- e) Het moet gaan om huisvesting van arbeidsmigranten die op het bestaande bedrijf werkzaam zijn. In afwijking hiervan mogen de structurele huisvestingsmogelijkheden van een bedrijf die gedimensioneerd zijn op een pieksituatie van dat bedrijf in de dalsituatie ingezet worden voor huisvesting van arbeidsmigranten in de direct omgeving van het bedrijf; **Zie motivatie onder d. Het uitgangspunt is dat naast de 100% bezetting welke in de voorjaarsteelt wordt gerealiseerd op eigen bedrijf dat de arbeidsmigranten woonachtig blijven op de accommodatie. De werkplek kan veranderen en de bewoner blijft zoveel mogelijk gelijk. In de dalperiode zal daarbij naar verwachting eveneens gehuisvest worden voor werknemers welke werkzaam zijn bij bijvoorbeeld 't Zomerkoninkje B.V., Weijweg 4 te Melderslo/Plantenkwekerij De Kemp, Kempweg 15 te Meterik. In de herfstteelt zijn dezelfde bewoners weer werkzaam op het eigen bedrijf. Tevens zal daarbij eveneens naar verwachting voor blauwe bessentelers in Horst aan de Maas gehuisvest gaan worden in de dalperiode;**
- f) Geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
1. De sociale veiligheid; **Een exploitatievergunning wordt naast onderhavige omgevingsvergunning eveneens aangevraagd. Hierin wordt geregeld welke regels de arbeidsmigranten dienen na te leven en op welke wijze wordt gehandeld in het geval van calamiteiten, overlast of klachten. Hiermee wordt gewaarborgd dat de sociale veiligheid niet onevenredig wordt aangetast. Ondernemers hebben het voornemen om een beheerder aan te stellen voor de huisvesting van arbeidsmigranten welke primair verantwoordelijk is voor de huisvestingsactiviteit;**
  2. De milieusituatie; **De VNG brochure bedrijven en milieuzonering (2009) is een handreiking die landelijk wordt gehanteerd bij de toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen m.b.t. de milieusituatie. De handreiking beschrijft wanneer onderzoek onderdeel uit moet maken van de ruimtelijke onderbouwing voor geur, stof, geluid en gevaar. De systematiek is opgezet voor bedrijfsbestemmingen en gaat uit van aan te houden afstanden en verschillende gebiedstyperingen en bijbehorende richtwaarden.**

**In de nabijheid van het voornemen zijn de volgende bedrijven gelegen:**

Adres bedrijf	Soort bedrijf	SBI code VNG	Afstand geur (VNG)	Afstand stof (VNG)	Afstand geluid (VNG)	Gevaar, ext. veilig. (VNG)	Afstand tot voornemen
Tienrayseweg 24	Tuinbouw	0111	10	10	30	10	>110 m

**Akkerbouw- en tuinbouwbedrijven zijn ook op ruime afstand gelegen t.o.v. de huisvestingslocatie en vormen geen belemmering voor het voornemen.**

**Voor het realiseren van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de logiesgebouwen en om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkeling belemmerd worden door dit gebouw, is het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij van belang. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.**

**In de nabijheid van de huisvestingslocatie is één veehouderijbedrijf gelegen (Tienrayseweg 19 op een afstand van 65 meter zijnde grens bouwvlak). Deze inrichting is meegenomen in de achtergrondbelasting voor geur zoals hierna opgenomen. Ook aan de minimale afstanden van 25 meter tot gebouw en 50 meter tot emissiepunt wordt voldaan. Het realiseren van de huisvestingslocatie vormt dan ook geen belemmering voor de veehouderij.**

**In het kader van dit voornemen is de cumulatieve achtergrondbelasting voor geur berekend op alle hoekpunten van de huisvestingslocatie. Alle (intensieve) veehouderijen binnen 2 km van het voornemen zijn hierin meegenomen. De uitkomsten staan in onderstaande tabel.**

<b>Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend</b>				
<b>Receptor ID</b>	<b>X-coördinaat</b>	<b>Y-coördinaat</b>	<b>Geurnorm</b>	<b>Geurbelasting OU/m3</b>
<b>1</b>	202202.0	387634.0	27.000	4.265
<b>2</b>	202278.0	387716.0	27.000	3.909
<b>3</b>	202350.0	387665.0	27.000	3.262
<b>4</b>	202320.0	387592.0	27.000	3.362



**Uit de berekening blijkt de geurbelasting ruimschoots te voldoen aan de geurnorm. Er is dan ook sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.**

**Ook aan de minimale afstanden tot veehouderijbedrijven (50 meter) buiten de bebouwde kom uit de Wgv wordt ruimschoots voldaan. De (agrarische) bedrijven welke in of nabij het plangebied zijn of kunnen worden gesitueerd, zullen met normaal te eisen voorschriften in het kader van de milieuwetgeving het woonmilieu in de logiesgebouwen niet aantasten.**

### **Conclusie**

**De milieuaspecten vormen geen belemmering voor het voornemen.**

3. Een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld; **De huisvestingsgebouwen worden naast het glastuinbouwbedrijf gerealiseerd. De bestaande verpauperde bebouwing wordt gesloopt en er wordt een tweetal huisvestingsgebouwen gerealiseerd in combinatie met een vervangende bedrijfswoning welke op een nette en functionele wijze landschappelijk zullen worden ingepast. De bouwwerken zijn daarbij passend in samenhang met het bestaande straat en bebouwingsbeeld.**

4. De verkeersveiligheid; **Parkeren vind plaats op eigen terrein. De arbeidsmigranten komen nu reeds naar de naastgelegen glastuinbouwlocatie en in de nieuwe situatie zal het aantal vervoersbewegingen per saldo afnemen doordat de arbeidsmigranten in hoofdzaak werkzaam zijn op de hoofdlocatie en in hoofdzaak te voet naar hun werk kunnen. De arbeidsmigranten zullen daarbij met name per fiets naar de glastuinbouwlocatie aan de Venrayseweg 117 gaan. Met het samenstellen van de de landschappelijke inpassing zal daarbij uitdrukkelijk rekening worden gehouden met goed zicht vanuit de inrit(ten) op de Tienrayseweg voor een goede verkeersveiligheid.**
5. Gebruiks- en ontwikkellingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing.  
**Er is voor dit onderdeel een directe samenhang met artikel 3.5.3 f, punt 2. De berekeningen en toelichtingen onder artikel 3.5.3 f, punt 2, laten zien dat de diverse aspecten niet alleen een acceptabel woon- en leefklimaat geven aan het voornemen maar ook dat zij geen extra beperkingen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden geven voor de nabijgelegen bedrijven.**

**Voor de (agrarische) bedrijven welke nabij het voornemen zijn of kunnen worden gesitueerd, gelden vanuit de wet- en regelgeving voorschriften en beperkingen waarmee de bedrijven rekening moeten houden.**

#### **Conclusie**

**De huisvesting van arbeidsmigranten in een tweetal huisvestingsgebouwen vormen geen extra beperking voor de gebruiks- en ontwikkellingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwingen (bedrijven).**

Middels bovenstaande motivatie is te concluderen dat wordt voldaan aan artikel "3.5.3 Huisvesting arbeidsmigranten" van het van toepassing zijnde bestemmingsplan buitengebied Horst aan de Maas.

Om de omgeving te betrekken bij de planvorming en de uitwerking van de plannen hebben ondernemers een gebiedsdialogoog gevoerd. Hiervan is in de bijlage een samenvatting ingesloten om inzicht te bieden van hetgeen er besproken is en welke omwonenden hierin betrokken zijn.

Hopende u hiermede voldoende geïnformeerd te hebben. Inmiddels verblijf ik,

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'K.V. Bartels', with a large, stylized initial 'K'.

ing. K.V. (Kamiel) Bartels,  
bedrijfsadviseur tuinbouw

Bijlagen: Gebiedsdialogoog gevoerd door ondernemers  
Arbeidsbehoefte Cox Aardbeien B.V.