



Bijlage 9: Verslaglegging omgevingsdialoog m.b.t. huisvesting arbeidsmigranten Zeelandsedijk 1 te Volkel

Initiatiefnemer

Dutch Garden Group B.V.
Voor-Oventje 33
5411 NR Zeeland

Wat zijn de plannen

Initiatiefnemer heeft de locatie Zeelandsedijk 1 te Volkel gekocht en is voornemens hier een bedrijfshal met kantoorruimte te realiseren t.b.v. de verwerking en het verpakken van door het tuinbouwbedrijf geteelde tuinbouwproducten.

T.b.v. het eigen bedrijf is initiatiefnemer voornemens maximaal 40 arbeidsmigranten op de locatie te huisvesten (mei t/m oktober, in de overige maanden zullen er maximaal 15-20 personen gehuisvest worden). Dit betreffen met name Poolse werknemers en enkele Bulgaren die al jaren bij initiatiefnemer in dienst zijn (de combinatie Polen en Bulgaren gaat heel goed samen), en initiatiefnemer goed kent. De bestaande woonboerderij met een oppervlakte van circa 326 m² is afgebroken en hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woonboerderij gebouwd met een oppervlakte van 270 m² en een inhoud van 2.000 m³. In overleg met de arbeidsmigrant is ervoor gekozen om de woonboerderij op te delen in 5 woongedeelten, waarbij 8 personen per woongedeelte gehuisvest kunnen worden. Een woongedeelte bestaat uit een berging, toilet, kastruimte, keuken, living, douche en 4 slaapkamers. Dit houdt in dat maximaal 2 personen gebruik maken van één slaapkamer. Hier is bewust voor gekozen omdat de meeste werknemers welke op de locatie gehuisvest worden stelletjes vormen. Daarnaast wordt binnen de woonboerderij een gezamenlijke recreatieve ruimte gerealiseerd voor de binnen de woonboerderij te huisvesten arbeidsmigranten. De woonboerderij wordt aan de achterzijde voorzien van een overkapping met een oppervlakte van circa 82 m², wat tevens dient als buitenruimte (zie uitsneden van de tekening hieronder). Daarnaast wordt ter plaatse een grasveld gerealiseerd waar de arbeidsmigrant kan voetballen, etc. Voor initiatiefnemer is het van belang dat de arbeidsmigrant voldoende tot rust komt en zich prettig voelt omdat dit ook van invloed is op het werk wat zij verrichten. Daarnaast voorkomt dit onderlinge irritaties.

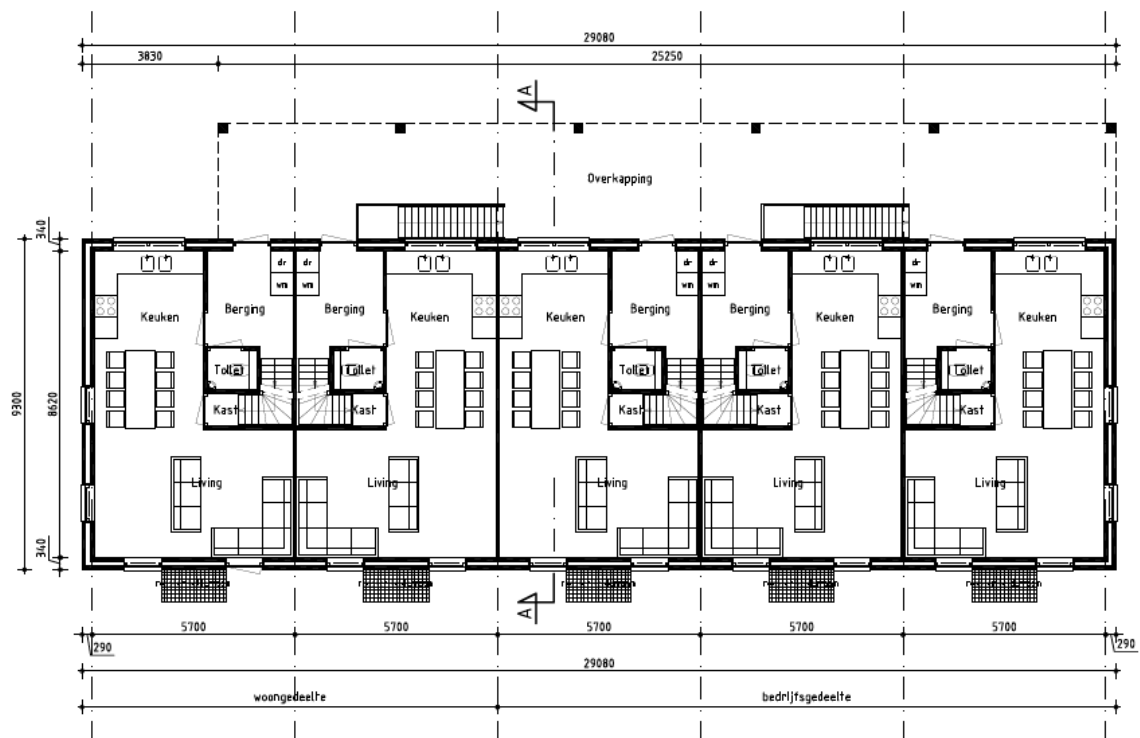
De redenen om ter plaatse een huisvestingsvoorziening te realiseren voor arbeidsmigranten zijn:

- Er zijn minder woningen op de markt waar werknemers gehuisvest kunnen worden;
- Niet alle arbeidsmigranten zijn bereid hoge huurprijzen te betalen voor een woning;
- Op deze wijze kan beter toezicht uitgeoefend worden;
- Minder verkeer aantrekkende bewegingen.

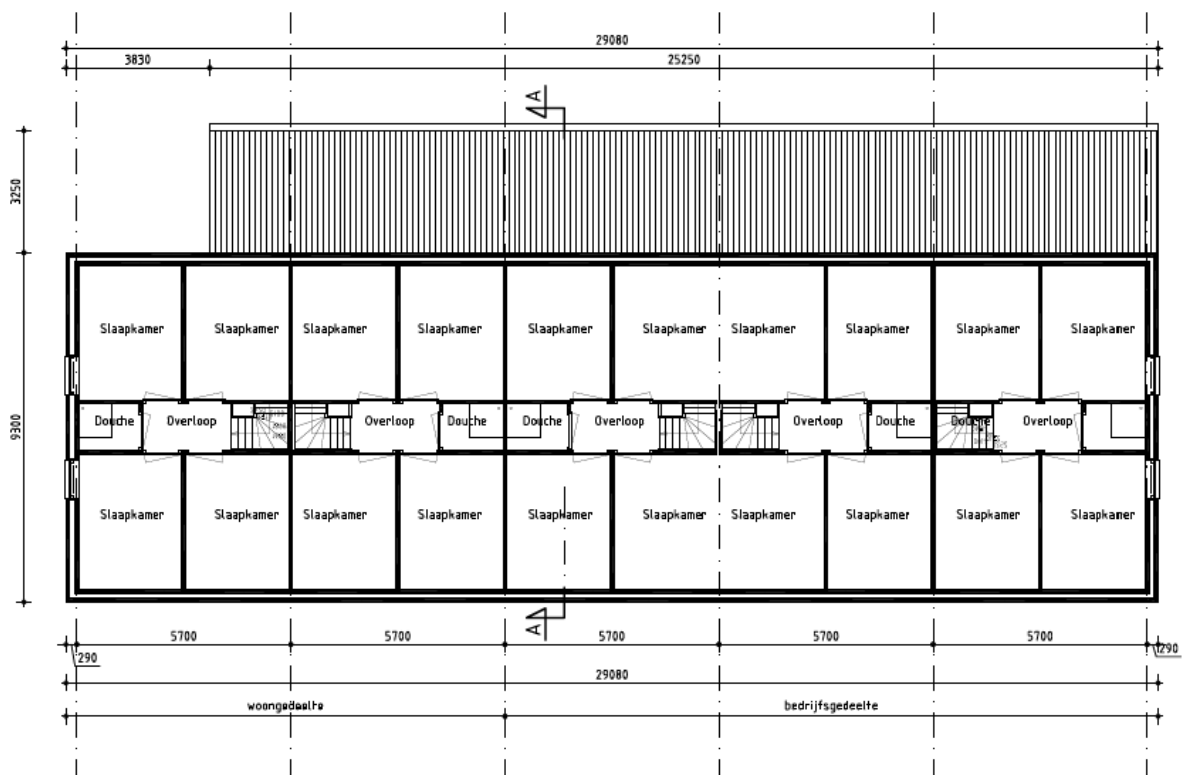
De locatie wordt middels één inrit ontsloten op de Zeelandsedijk. Deze inrit komt ten noorden (richting Zeeland) te liggen van de huisvestingsvoorziening. Op de locatie wordt voorzien in de totale parkeerbehoefte van het bedrijf, waaronder t.b.v. de arbeidsmigranten. Dit alles wordt mede gedaan om eventuele overlast naar omwonenden te voorkomen. Initiatiefnemer merkt op dat de arbeidsmigranten die bij hen werkzaam zijn in de vrije tijd over het algemeen de locatie enkel zullen verlaten om boodschappen te doen. Dit zullen zij met name doen bij de Drossart in Uden of bij de Aldi in Zeeland. Indien gewenst kan de afspraak gemaakt worden dat de arbeidsmigranten met hun auto direct linksaf gaan richting Zeeland. Verder zullen de arbeidsmigranten niet snel de locatie verlaten omdat de meeste daar niet de behoefte aan hebben. Zij komen hier puur om te werken en hebben vaak geen zin om deel te nemen aan de maatschappij hier, waar ze overigens wel vrij in zijn. De meeste willen in hun vrije tijd rust. Initiatiefnemer realiseert op de locatie een aangenaam leefklimaat (met goed internet en goed bereik voor de telefoon, recreatieruimte, etc.), zodat men niet verplicht wordt het terrein te verlaten. Daarnaast voorkomt dit dat zij op straat gaan hangen.

Naast de hierboven genoemde aspecten wordt er een nachtregister bijgehouden om de openbare orde te handhaven. Daarnaast merkt initiatiefnemer op dat wanneer de arbeidsmigranten die bij hen gehuisvest zijn eventuele overlast veroorzaken bij u, u hierover direct contact met hen op kunt nemen zodat dit opgelost wordt.

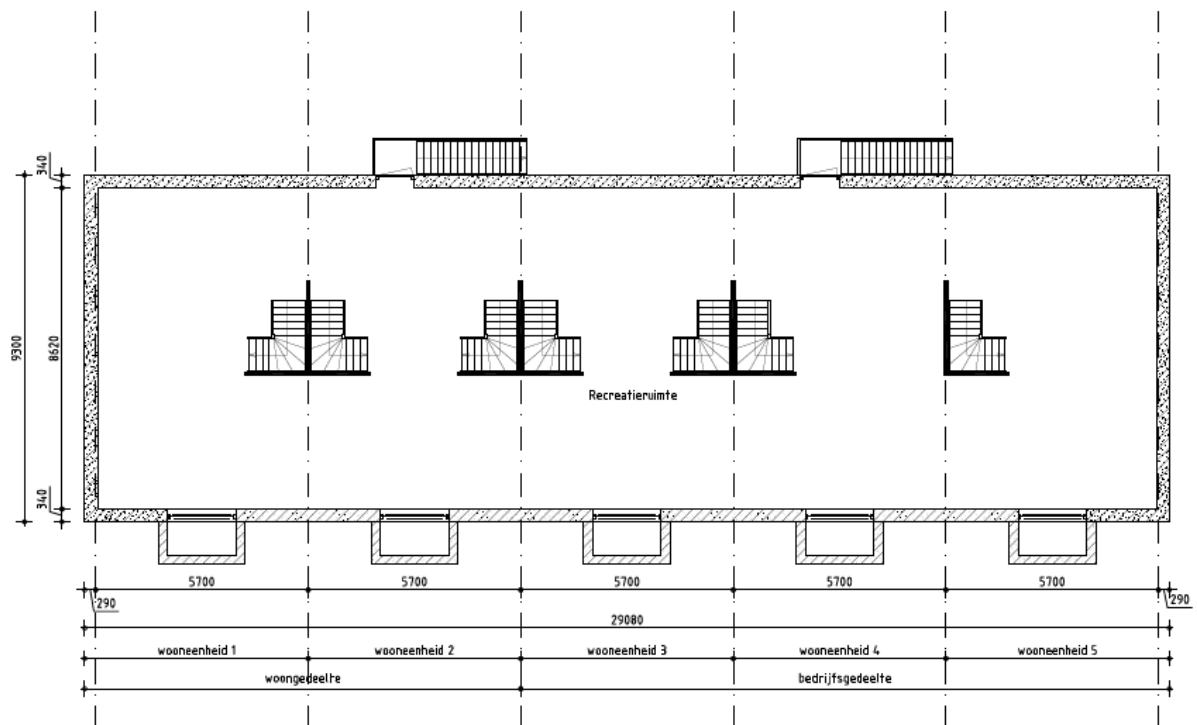




Plattegrond Begane grondvloer

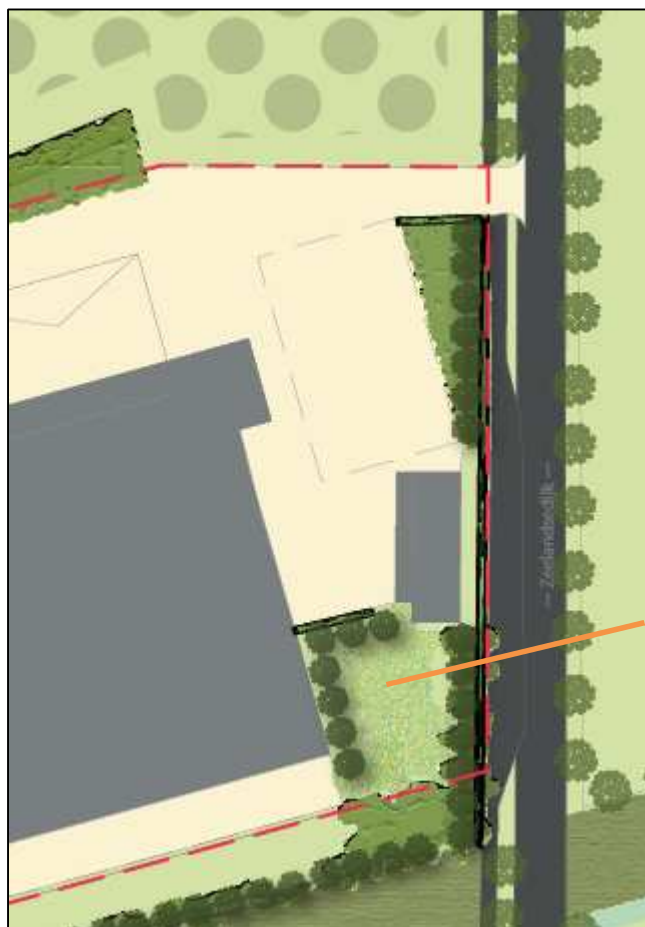


Plattegrond Eerste verdiepingvloer



Plattegrond Kelder

Situatie nam. Ilden



Recreatieveldje
arbeidsmigranten

Waarom deze omgevingsdialoog.

Vanuit het huisvestingsbeleid (tijdelijke) arbeidsmigranten van de gemeente Uden wordt geadviseerd om met de directe omgeving te communiceren betreffende de huisvesting welke initiatiefnemer voornemens is te realiseren

Doel omgevingsdialoog:

- ⤴ Voldoen aan voorwaarden huisvestingsbeleid (tijdelijke) arbeidsmigranten gemeente Uden.
- ⤴ Doel is om de belangen van de omgeving, waar mogelijk, te betrekken in de planontwikkeling. Initiatiefnemer is daarnaast tenminste ingegaan op navolgende aspecten:
 1. Openbare orde en veiligheid;
 2. De mate waarin de samenstelling van een wijk/buurt/straat verandert;
 3. De mate waarin de zelfredzaamheid, doorstromingsnelheid en de inzet van het sociaal werk/buurtnetwerk verandert.
- ⤴ Proberen om juridische procedures te voorkomen en bedrijfsontwikkeling spoedig mogelijk maken.

Aanpak omgevingsdialoog

Omgeving bepaald:

T.b.v. de omgevingsdialoog zijn de in onderstaande figuur weergegeven adressen in de omgeving benaderd en is het hierboven beschreven plan toegelicht.

Mevrouw Nooijen van Dutch Garden Group B.V. heeft begin 2016 met Familie vd Wijst, Boekelsedijk 36 en de heer Verstraten, Boekelsedijk 29 gesproken en de plannen uitgelegd. Zij hebben toen aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan. Op 28 juli en 9 augustus 2016 zijn deze personen nogmaals benaderd over dit plan. Zij hebben schriftelijk te kennen gegeven door initiatiefnemer voldoende en correct op de hoogte zijn gesteld van de plannen op de locatie en hier geen bezwaar tegen te hebben, zie bijlage.

Mevrouw Nooijen en de heer Lijten (namens initiatiefnemer) hebben op 9 maart 2016 tijdens een gesprek met de heer Trienekens en de heer en mevrouw van Bladel (Zeelandsedijk 2 en 8) de plannen uitgelegd. Tijdens dit gesprek is door deze omwonenden aangegeven dat zij geen twijfel hebben bij de technische aanpak van het plan of de kwaliteit van het gebouw maar moreel vinden zij 40 polen in het gebouw teveel. Zij hebben de tekeningen achteraf nog ontvangen. Op 11 juli 2016 heeft op verzoek van deze omwonenden, gemeente en initiatiefnemer een vervolgesprek hierover plaatsgevonden op het gemeentehuis te Uden. De heer en mevrouw van Bladel waren hierbij aanwezig, de heer Trienekens heeft zich afgemeld. Het verslag van deze omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 1.

Daarnaast heeft initiatiefnemer bij schrijven/persoonlijk, de overige omwonenden op de adressen zoals in onderstaande figuur weergegeven op de hoogte gesteld van de plannen. Gevraagd is het bijgevoegde formulier gelieve spoedig te retourneren. Op het formulier is verzocht of men aan wil geven voldoende in kennis te zijn gesteld van het plan, eventuele opmerkingen/aanbevelingen kenbaar te maken, aan te geven of zij nog een vervolg gesprek willen om het plan door te spreken, toe te lichten, zie bijlage 2.



1. Boekesdijk 29: Familie Verstraten;
2. Boekesdijk 36: Familie vd Wijst;
3. Zeelandsdijk 8c: Familie van Duijnhoven?;
4. Zeelandsdijk 2: Fam Trienekens;
5. De Bunders 2: Fam Bouten
6. De Bunders 7: Fam vd Elzen- Vd Laar
7. De Bunders 5: Fam van Summeren
8. Zeelandsdijk 4: Fam van Summeren-Selten
9. Zeelandsdijk 8: Fam Bladel-Janssen
10. Zeelandsdijk 8b : de heer Engels

Van de volgende omwonenden is een reactie terug ontvangen:

- Familie Bouten, De Bunders 2, op 9 augustus 2016, geen opmerkingen/aanbevelingen geplaatst, niet aangegeven dat deze een vervolgggesprek wensen, zie ondertekend formulier in de bijlage;
- Familie vd Elzen- van de Laar, De Bunders 7, op 19 augustus 2016, opmerkingen/aanbevelingen geplaatst belang dat hinder beperkt wordt en eigenaar/exploitant voldoende toezicht houdt op nakoming afspraken om hinder te voorkomen en zo nodig op te treden, verder vinden zij handhaving Duits lijntje van belang, heeft aangegeven dat gesprek heeft plaatsgevonden, zie ondertekend formulier in de bijlage;
- Familie van Summeren, De Bunders 5, op 1 augustus 2016, opmerkingen/aanbevelingen geplaatst dat als zij geen overlast ondervinden van het bedrijf en/of personeel dan geen bezwaar, zie ondertekend formulier in de bijlage;
- Familie van Summeren – Selten, Zeelandsdijk 4, op 4 augustus 2016, in een gesprek gesproken over voorkeur voor natuurlijke en begroeide erfbeplanting, zie ondertekend formulier voor gezien in de bijlage;
- De heer Engels, Zeelandsdijk 8b, op 9 augustus 2016, geen opmerkingen/aanbevelingen geplaatst, niet aangegeven dat deze een vervolgggesprek wensen, zie ondertekend formulier in de bijlage;
- Familie van Duinhoven, Zeelandsdijk 8c, op 7 oktober 2016, opmerkingen/aanbevelingen: volbouwen, heeft aangegeven verder geen vervolgggesprek te wensen, zie ondertekend formulier in de bijlage.

Genomen actiepunten n.a.v. omgevingsdialoog

Namens Dutch Garden Group B.V. heeft mevrouw Jansen-Sommers van Van Gerwen Advies Groep v.o.f. bij mail van d.d. 14-07-2016 het verslag van de omgevingsdialoog van 11 juli 2016 naar de familie van Bladel en de heer Trienekens gezonden. Hier is door beide partijen geen reactie meer op gekomen. Namens Dutch Garden Group B.V. heeft de heer Lijten van MIBA Bouwmanagement B.V., zoals afgesproken tijdens de omgevingsdialoog van 11 juli 2016, op d.d. 22 juli 2016 een voorstel m.b.t. de spelregels naar de familie van Bladel en de heer Trienekens gezonden. Dit voorstel, deze mail is opgenomen als bijlage 3 bij dit verslag.

Bij mail van d.d. 20 september 2016, zie bijlage 4, hebben de heer en mevrouw van Bladel-Janssen de heer Lijten laten weten niet in te kunnen stemmen met het voorstel m.b.t. de spelregels. Zij blijven bij het standpunt het niet humaan te vinden dat er 40 mensen in de boerderij worden geplaatst. Zij vinden dit op een inrichting lijken die zij niet vinden passen in de straat.

Bij mail van d.d. 26 september 2016, zie bijlage 4, heeft familie Trienekens de heer Lijten laten weten niet akkoord te kunnen gaan met de huisvesting van 40 arbeidsmigranten op de locatie. Daarnaast concluderen zij dat door het toezenden van spelregels, zoals afgesproken tijdens het overleg van 11 juli 2016, dat er lastige mensen gehuisvest gaan worden op de locatie. Daarnaast maakt men zich zorgen over de rijbewegingen door huisvesting arbeidsmigranten en personeel van het bedrijf.

Door initiatiefnemer is in overleg met de gemeente besloten, gezien de bezwaren welke familie van Bladel-Janssen en Trienekens hebben geuit m.b.t. de huisvesting van het aantal van 40 arbeidsmigranten om op de locatie in eerste instantie te starten met de huisvesting van 20 arbeidsmigranten en dit in overleg langzaam in stappen te laten groeien tot 30 en uiteindelijk tot 40 arbeidsmigranten. Het bestemmingsplan is hiertoe t.o.v. het ontwerp aangepast. Dit laat onverlet dat de aard en omvang van het bedrijf uiteindelijk wel om het maximale aantal van 40 arbeidsmigranten vraagt (zie ook het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen). Op basis van het bestemmingsplan is het mogelijk om op de locatie maximaal 20 arbeidsmigranten rechtstreeks te huisvesten. De groei in stappen van 10 personen tot een maximum van 40 arbeidsmigranten welke op de locatie gehuisvest gaan worden, wordt geregeld middels de zogenaamde 'planologische kruimelgevallenregeling' (artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht Wabo). Hiermee kan afgeweken worden van het bestemmingsplan in de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) genoemde gevallen. Uit de aanvraag zal dan moeten blijken dat de ondernemer, daadwerkelijk heeft gedaan aan de eerder aan de familie van Bladel-Janssen en Trienekens voorgestelde handvaten/spelregels (zie bijlage mail van d.d. 22 juli 2016) om samen tot een goede/prettige leefomgeving te komen zowel voor de omwonende als de arbeidsmigranten.

Bij mail van d.d. 9 oktober 2016 heeft de heer Lijten de familie van Bladel-Janssen en Trienekens het bovenstaande voorstel gemaild en gevraagd op korte termijn te reageren of dit voorstel aanvaardbaar is voor hen, zie bijlage 5.

M.b.t. de opmerking van de familie van Summeren – Selten, Zeelandsedijk 4, voorkeur voor natuurlijke en begroeide erfbeplanting, dient opgemerkt te worden dat in het kader van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld voor het plangebied. Middels de algemene specifieke gebruiksregels in artikel 3.5.1. van de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat de landschappelijke inpassing conform het in bijlage 1 van de regels opgenomen beplantingsplan wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden door op te nemen dat de gronden en gebouwen overeenkomstig de bestemmingsomschrijving niet eerder mogen worden gebruikt. De locatie zal dan ook zo ingepast worden zoals in het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 1 van de regels is weergegeven.

M.b.t. de opmerking van de Familie van Summeren, De Bunders 5, en familie vd Elzen- van de Laar, De Bunders 7, wanneer geen overlast ondervinden van het bedrijf en/of personeel dan geen bezwaar, dient opgemerkt te worden dat initiatiefnemer hier alles aan zal doen om overlast te voorkomen. In de spelregels/handvaten worden hiervoor ook punten genoemd op welke manier eventuele overlast voorkomen/beperkt kan worden voor de omgeving.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Verslag omgevingsdialoog 11 juli 2016 gemeentehuis Uden betreffende huisvesting arbeidsmigranten Zeelandsedijk 1 te Volkel (familie van Bladel en Trienekes);
- Bijlage 2: Overlegformulier en ondertekende formulieren omwonenden m.b.t. omgevingsdialoog;
- Bijlage 3: Mail van d.d. 22 juli 2016 met onderwerp Bestemmingsplan woonverblijf Zeelandsedijk 1 (voorstel spelregels);
- Bijlage 4: Mail van familie van Bladel van d.d. 20 september 2016 en familie Trienekens van d.d. 26 september 2016 (reactie op mail met onderwerp Bestemmingsplan woonverblijf Zeelandsedijk 1, voorstel spelregels);
- Bijlage 5: Mail aan familie van Bladel en Trienekens van d.d. 9 oktober 2016 m.b.t. voorstel aanpassen aantal arbeidsmigranten in het bestemmingsplan.



Bijlage 1:

Verslag omgevingsdialoog 11 juli 2016 gemeentehuis Uden
betreffende huisvesting arbeidsmigranten Zeelandsedijk 1 te
Volkel (familie van Bladel en Trienekes)

Sandra Jansen - van Gerwen Advies

Van: Sandra Jansen - van Gerwen Advies
Verzonden: donderdag 14 juli 2016 10:16
Aan: 'ton@kempex.net'; 'w.trienekens@tribatyre.com'; 'Max Seelen'; Sander Verhoeven (Sander.Verhoeven@uden.nl)
CC: 'Jolanda Nooijen [Compliment BV]'; rene@complimentbv.nl; Roland Lijten (rolandlijten@miba-asten.nl)
Onderwerp: Verslag omgevingsdialoog huisvesting arbeidsmigranten Zeelandsedijk 1 te Volkel 11 juli 2016
Bijlagen: Verslag omgevingsdialoog van Bladel en Trienekens.pdf
Urgentie: Hoog

Geachte heer en mevrouw van Bladel en de heer Trienekens,

Hierbij zend ik u zoals afgelopen maandag tijdens de omgevingsdialoog is afgesproken het verslag van deze omgevingsdialoog betreffende de huisvesting van arbeidsmigranten op de locatie Zeelandsedijk 1 te Volkel toe.

Ik hoop u tot zover voldoende te hebben geïnformeerd. De op te stellen concept spelregels door Roland Lijten zullen begin volgende week volgen.

Met vriendelijke groet,

Sandra Jansen-Sommers, BBA
van Gerwen advies
Heytmorgen 10, 5375 AN Reek
Postbus 22, 5410 AA Zeeland

☎ Telefoon: [+31 \(0\)486-450160](tel:+3120486450160)
📠 Fax: +31 (0)486-450238
🌐 Website: <http://www.vangerwenadvies.nl>
✉ E-mail: sandra@vangerwenadvies.nl

Ik ben op maandag, dinsdag en donderdag op kantoor in de Reek aanwezig. Voor de overige dagen kunt u met ons kantoor contact opnemen.



Verslag omgevingsdialoog 11 juli 2016 gemeentehuis Uden betreffende huisvesting arbeidsmigranten Zeelandsedijk 1 te Volkel

Initiatiefnemer

Dutch Garden Group B.V.
Voor-Oventje 33
5411 NR Zeeland

Aanwezig namens initiatiefnemer:

- Jolanda Nooijen (eigenaar Dutch Garden Group B.V.);
- René Verbakel (eigenaar Dutch Garden Group B.V.);
- Roland Lijten (MIBA Bouwmanagement BV);
- Sandra Jansen (Van Gerwen Advies Groep v.o.f.).

Aanwezig namens omwonenden:

De heer en mevrouw van Bladel – Janssen, Zeelandsedijk 8 Volkel.

Afwezig omwonenden met afmelding:

De heer Trienenkens, Zeelandsedijk 2.

Aanwezig namens gemeente Uden

- Max Seelen;
- Sander Verhoeven.

Wat zijn de plannen

Initiatiefnemer heeft de locatie Zeelandsedijk 1 te Volkel gekocht en is voornemens hier een bedrijfshal met kantoorruimte te realiseren t.b.v. de verwerking en het verpakken van door het tuinbouwbedrijf geteelde tuinbouwproducten.

T.b.v. het eigen bedrijf is initiatiefnemer voornemens maximaal 40 arbeidsmigranten op de locatie te huisvesten (mei t/m oktober, in de overige maanden zullen er maximaal 15-20 personen gehuisvest worden). Dit betreffen met name Poolse werknemers en enkele Bulgaren die al jaren bij initiatiefnemer in dienst zijn (de combinatie Polen en Bulgaren gaat heel goed samen), en initiatiefnemer goed kent. De bestaande woonboerderij met een oppervlakte van circa 326 m² is afgebroken en hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woonboerderij gebouwd met een oppervlakte van 270 m² en een inhoud van 2.000 m³. In overleg met de arbeidsmigrant is ervoor gekozen om de woonboerderij op te delen in 5 woongedeelten, waarbij 8 personen per woongedeelte gehuisvest kunnen worden. Een woongedeelte bestaat uit een berging, toilet, kastruimte, keuken, living, douche en 4 slaapkamers. Dit houdt in dat maximaal 2 personen gebruik maken van één slaapkamer. Hier is bewust voor gekozen omdat de meeste werknemers welke op de locatie gehuisvest worden stelletjes vormen. Daarnaast wordt binnen de woonboerderij een gezamenlijke recreatieve ruimte gerealiseerd voor de binnen de woonboerderij te huisvesten arbeidsmigranten. De woonboerderij wordt aan de achterzijde voorzien van een overkapping met een oppervlakte van circa 82 m², wat tevens dient als buitenruimte (zie uitsneden van de tekening hieronder). Daarnaast wordt ter plaatse een grasveld gerealiseerd waar de arbeidsmigrant kan voetballen, etc. Voor initiatiefnemer is het van belang dat de

arbeidsmigrant voldoende tot rust komt en zich prettig voelt omdat dit ook van invloed is op het werk wat zij verrichten. Daarnaast voorkomt dit onderlinge irritaties.

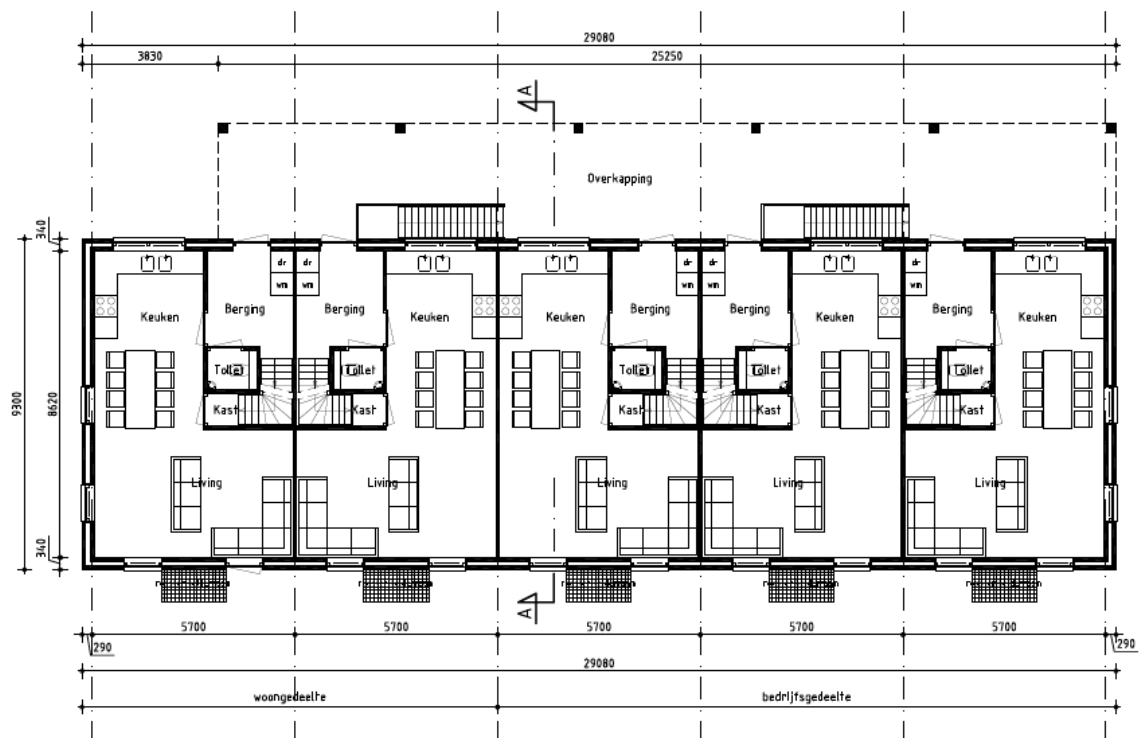
De redenen om ter plaatse een huisvestingsvoorziening te realiseren voor arbeidsmigranten zijn:

- Er zijn minder woningen op de markt waar werknemers gehuisvest kunnen worden;
- Niet alle arbeidsmigranten zijn bereid hoge huurprijzen te betalen voor een woning;
- Op deze wijze kan beter toezicht uitgeoefend worden;
- Minder verkeer aantrekkende bewegingen.

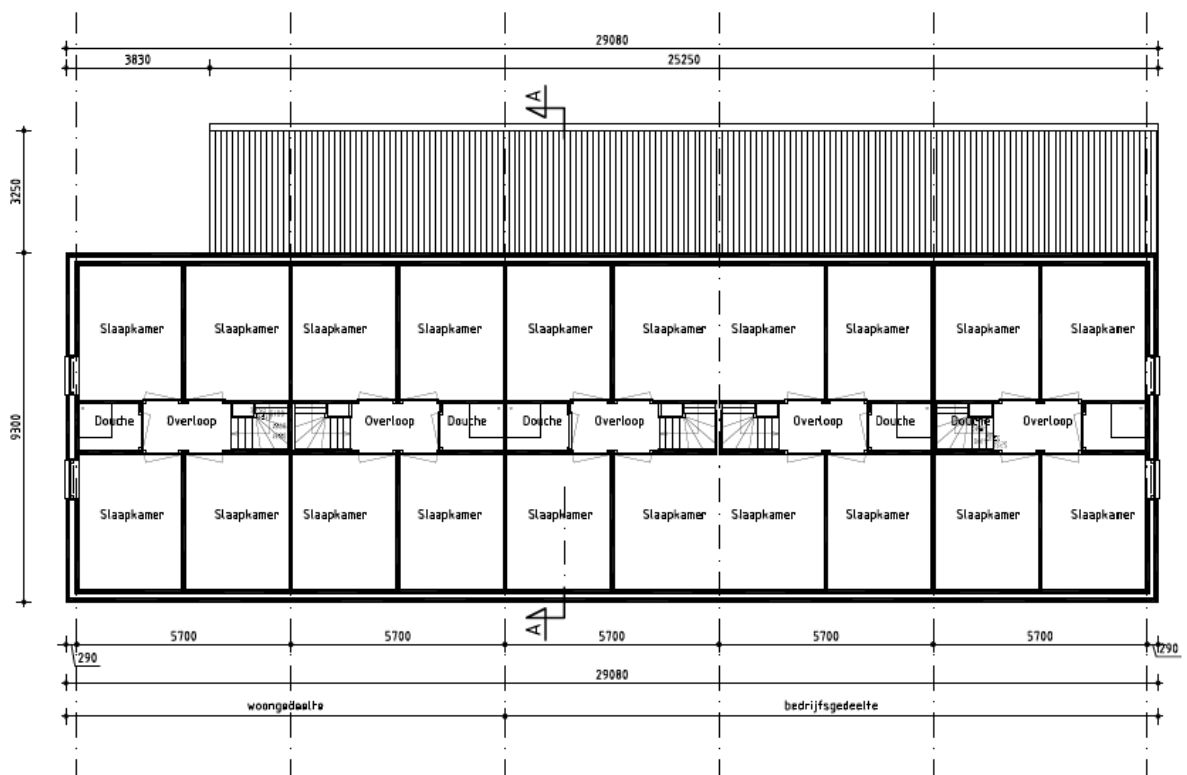
De locatie wordt middels één inrit ontsloten op de Zeelandsedijk. Deze inrit komt ten noorden (richting Zeeland) te liggen van de huisvestingsvoorziening. Op de locatie wordt voorzien in de totale parkeerbehoefte van het bedrijf, waaronder t.b.v. de arbeidsmigranten. Dit alles wordt mede gedaan om eventuele overlast naar omwonenden te voorkomen. Initiatiefnemer merkt op dat de arbeidsmigranten die bij hen werkzaam zijn in de vrije tijd over het algemeen de locatie enkel zullen verlaten om boodschappen te doen. Dit zullen zij met name doen bij de Drossart in Uden of bij de Aldi in Zeeland. Indien gewenst kan de afspraak gemaakt worden dat de arbeidsmigranten met hun auto direct linksaf gaan richting Zeeland. Verder zullen de arbeidsmigranten niet snel de locatie verlaten omdat de meeste daar niet de behoefte aan hebben. Zij komen hier puur om te werken en hebben vaak geen zin om deel te nemen aan de maatschappij hier, waar ze overigens wel vrij in zijn. De meeste willen in hun vrije tijd rust. Initiatiefnemer realiseert op de locatie een aangenaam leefklimaat (met goed internet en goed bereik voor de telefoon, recreatieruimte, etc.), zodat men niet verplicht wordt het terrein te verlaten. Daarnaast voorkomt dit dat zij op straat gaan hangen.

Naast de hierboven genoemde aspecten wordt er een nachtregister bijgehouden om de openbare orde te handhaven. Daarnaast merkt initiatiefnemer op dat wanneer de arbeidsmigranten die bij hen gehuisvest zijn eventuele overlast veroorzaken bij u, u hierover direct contact met hen op kunt nemen zodat dit opgelost wordt.

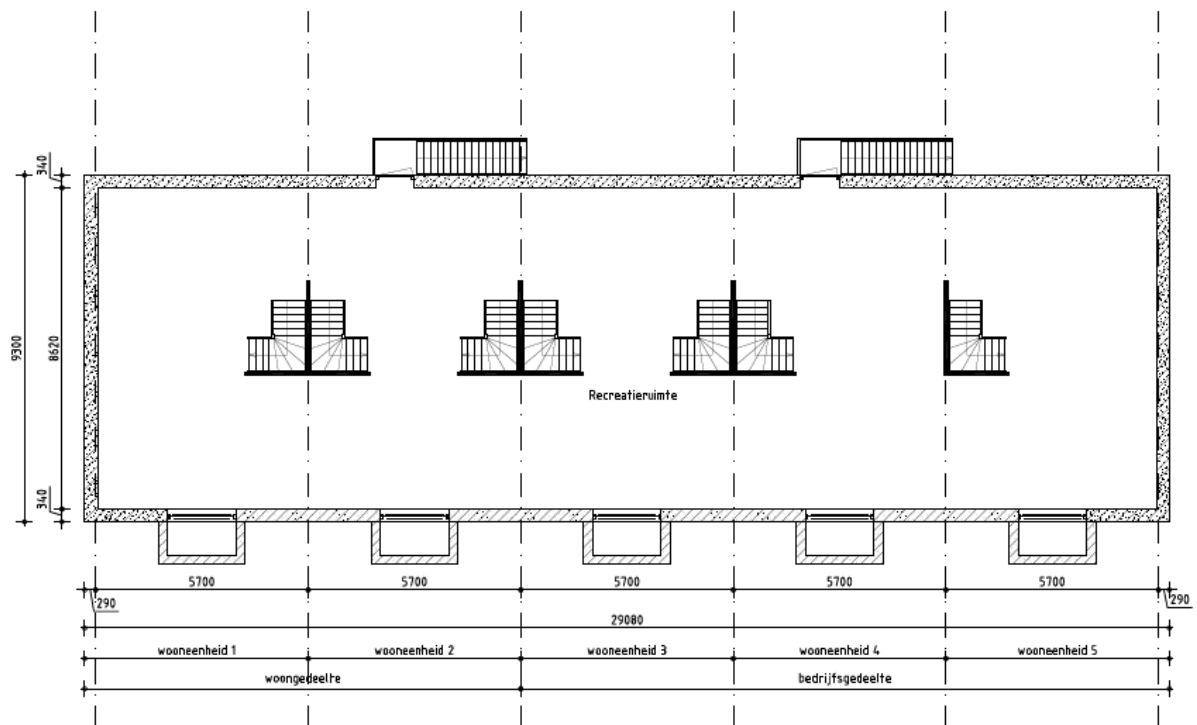




Plattegrond Begane grondvloer

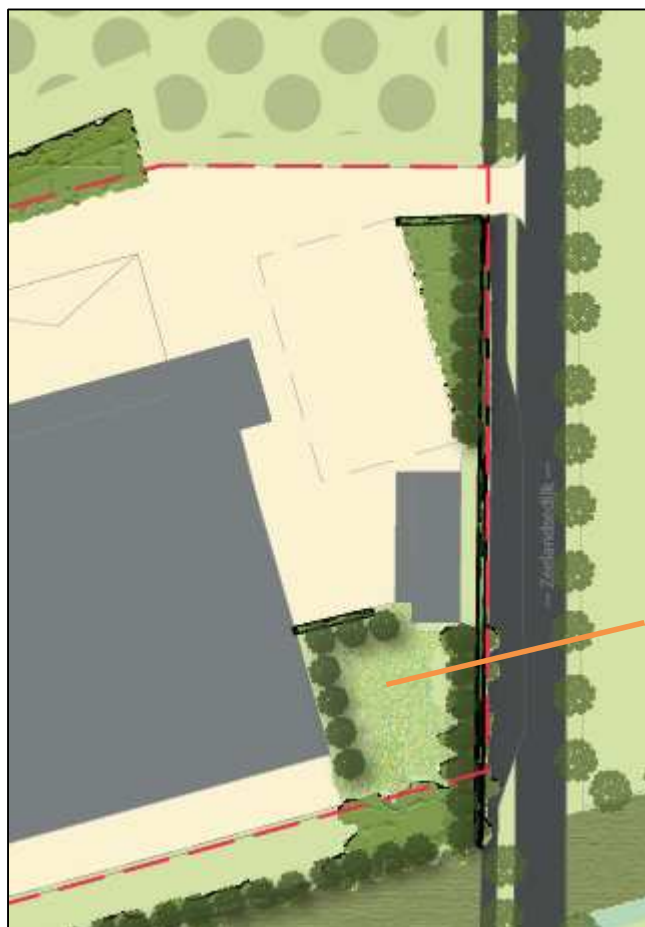


Plattegrond Eerste verdiepingvloer



Plattegrond Kelder

Situatie nam. Ilden



Recreatieveldje
arbeidsmigranten

Opmerkingen:

- De heer en mevrouw van Bladel-Janssen geven aan dat zij zich niet druk kunnen maken over de bedrijfsontwikkeling ter plaats, maar hebben met name problemen met het feit dat op de

locatie in één gebouw 40 personen bij elkaar worden gehuisvest ongeacht nationaliteit. Zij vinden dit niet humaan. Zij vinden de huisvesting van 40 personen echt te veel en onmenselijk. Zij vragen of het niet mogelijk is om ter plaatse maximaal 20 personen (5 gezinnen van 4 personen) te huisvesten. Mevrouw van Bladel vraagt om de voormalige woonboerderij terug te bouwen met woongedeelte en gedeeltelijk bedrijfs gedeelte. Daar heeft zij geen problemen mee. Daarnaast vragen zij of het geen optie is om de arbeidsmigranten elders (in bestaande woningen) te huisvesten.

- *Initiatiefnemer merkt hierover op:*

1. *Initiatiefnemer heeft de werknemers momenteel in woningen die men huurt en op een camping gehuisvest, wat zeker niet ideaal is. Daarnaast is het steeds moeilijker om bestaande locaties (woningen) aan te komen. Ook werkt het niet om de arbeidsmigranten tussen allemaal verschillende culturen te plaatsen. Zij komen dan niet tot rust.*
2. *Initiatiefnemer heeft in samenspraak (enquête) met hun buitenlandse werknemers bekeken hoe de huisvestingsaccommodatie er uit moet komen zien zodat deze mensen hier op een humane manier kunnen leven. Het zal deze mensen aan niets ontbreken. Zo is er voor gekozen om de woonboerderij in 5 aparte wooneenheden op te delen, waar 8 mensen per wooneenheid worden gehuisvest, met maximaal 2 personen per slaapkamer. Een eigen douche, toilet, keuken, living, kastruimte per 8 personen. Daarnaast wordt de boerderij voorzien van een gezamenlijke recreatieruimte in de kelder, een overkapte buitenruimte en een speelveld. Ook wordt internet met wifi aangelegd en wordt er gezorgd dat de mensen goed bereik met hun mobiele telefoon hebben. Er is vanuit humaan vlak bewust niet gekozen voor grote slaapzalen en een gaarkeuken. Initiatiefnemer is er ook bij gebaat dat hun werknemers zich prettig voelen omdat dit anders doorwerkt in hun werk.*
3. *Initiatiefnemer merkt op dat de bouw van de huisvestingsaccommodatie niet rendabel is voor maximaal 20 personen. De vraag van Sander Verhoeven of dit ook niet kan als de huisvestingslocatie kleiner uitgevoerd wordt, wordt door initiatiefnemer beantwoord dat dit enkel mogelijk is als de grondprijs dusdanig wordt verlaagd. De huur van de accommodatie dient de rente en aflossing te bekostigen van de huisvestingsaccommodatie. Daarnaast is het huisvestingsprobleem van het bedrijf daarmee niet opgelost. Dit is een probleem waar initiatiefnemer al jaren mee bezig is.*
4. *Opgemerkt dient te worden dat enkel in de maanden mei t/m oktober 40 personen gehuisvest worden. In de overige maanden zullen er maximaal 15-20 personen gehuisvest worden;*
5. *Initiatiefnemer stelt voor om de heer en mevrouw van Bladel tegemoet te komen te starten met 20 werknemers en dit elk kwartaal te monitoren met hen en als dit goed gaat dit op te bouwen tot maximaal 40 te huisvesten werknemers.*
6. *Betreffende de vraag om de oude boerderij terug te bouwen met woongedeelte en bedrijfs gedeelte dient opgemerkt te worden dat initiatiefnemer in dit gebouw geen bedrijfs gedeelte nodig heeft en dat daarmee het huisvestingsprobleem niet opgelost is. Daarnaast is de boerderij zo ingedeeld dat een gedeelte daarvan ook gebruikt kan worden als bedrijfswoning. Op het moment dat een gedeelte wordt gebruikt als bedrijfswoning worden er op de locatie minder werknemers gehuisvest. Dit is ook in de regels van het bestemmingsplan opgenomen;*
7. *Initiatiefnemer merkt verder op dat zij op de locatie geen gezinnen met kinderen willen huisvesten.*

- De heer en mevrouw van Bladel – Janssen geven namens de heer Trienenkens aan dat zij zich met name zorgen maken over de veiligheid/ openbare orde en dat de arbeidsmigranten daar steeds op straat rond lopen.

- *Initiatiefnemer merkt hierover op:*

1. *De werknemers die gehuisvest worden op de locatie zijn al jaren in dienst bij initiatiefnemer en hebben nog nooit voor problemen gezorgd.*

2. *Arbeidsmigranten gaan enkel op straat rondlopen wanneer zij geen goed bereik hebben met de telefoon. Dit is ook de reden dat initiatiefnemer er voor zorgt dat de voorzieningen ter plaatse goed zijn (zoals bereikbaarheid telefoon, wifi) zodat dit wordt voorkomen;*
3. *Daarnaast kan de afspraak gemaakt worden dat de arbeidsmigranten die boodschappen gaan doen direct linksaf slaan richting Zeeland zodat zij niet voor de woning van Trienenkens doorkomen;*
4. *De meeste arbeidsmigranten hebben, naast het doen van boodschappen, geen behoefte om de locatie te verlaten. Zij komen hier puur om te werken en hebben vaak geen zin om deel te nemen aan de maatschappij hier. De meeste willen in hun vrije tijd rust. Initiatiefnemer realiseert op de locatie een aangenaam leefklimaat (met goed internet en goed bereik voor de telefoon, recreatieruimte, etc.), zodat men niet verplicht wordt het terrein te verlaten. Daarnaast voorkomt dit dat zij op straat gaan hangen;*
5. *Wanneer er onverhoopt toch problemen zijn kan dit altijd met initiatiefnemer besproken worden en zal dit opgelost worden;*
6. *Trienenkens en van Bladel worden wanneer gewenst betrokken in de opstelling van de huisreglementen.*

Gemaakte afspraken:

- Roland Lijten zal namens initiatiefnemer concept spelregels opstellen i.v.m. staffeling aantal te huisvesten arbeidsmigranten, monitoring en uitbreiding hiervan tot een maximum van 40 personen (voorbeeld start met 20 personen, na monitoring en alles gaat goed zo langzaam opbouwen);
- In de spelregels zal iets worden afgesproken over openbare orde en veiligheid;
- Begin volgende week worden de concept spelregels aangeleverd aan familie van Bladel en Trienenkens. Zij mogen hier hun mening ook over geven en eventuele aanvullende suggesties doen.
- Op het moment dat alle partijen zich kunnen vinden in de spelregels worden deze voor akkoord ondertekend door alle partijen (initiatiefnemer, familie van Bladel en Trienenkens);
- Optie van Max Seelen is om in het bestemmingsplan op te nemen dat rechtstreeks de huisvesting van 20 arbeidsmigranten ter plaatse in de woonboerderij is toegestaan. Daarnaast kan dit na monitoring opgebouwd worden naar maximaal 40 personen. Hiervoor is de mogelijkheid om een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan. De gemeente zal dan bekijken of er aan de gezamenlijk opgestelde spelregels wordt voldaan en van daaruit het besluit nemen om met een binnenplanse ontheffing het aantal te huisvesten arbeidsmigranten langzaam uit te breiden tot maximaal 40 personen ter plaatse;
- De heer en mevrouw van Bladel zullen nadenken over andere (realistische en uitvoerbare) huisvestingsmogelijkheden van de arbeidsmigranten elders.

Navolgend verklaar ik dat Jolanda Nooijen en René Verbakel van Dutch Garden Group B.V. mij voldoende en correct op de hoogte heeft gesteld van hun plannen op de locatie aan de Zeelandsedijk 1, 5408 SL Volkel en ga ik akkoord met bovengenoemde verslaglegging.

Naam	
Eventuele opmerkingen/aanbevelingen	
Handtekening	
Datum	



Bijlage 2:

Overlegformulier en ondertekende formulieren omwonenden
m.b.t. omgevingsdialoog

Geachte buurtgenoot,

Wie zijn wij:

Jolanda Nooijen en René Verbakel van Dutch Garden Group B.V., Voor-Oventje 33, 5411 NR te Zeeland.

Wat zijn de plannen

Wij hebben de locatie Zeelandsedijk 1 te Volkel gekocht en zijn voornemens hier een bedrijfshal met kantoorruimte te realiseren t.b.v. de verwerking en het verpakken van door het tuinbouwbedrijf geteelde tuinbouwproducten.

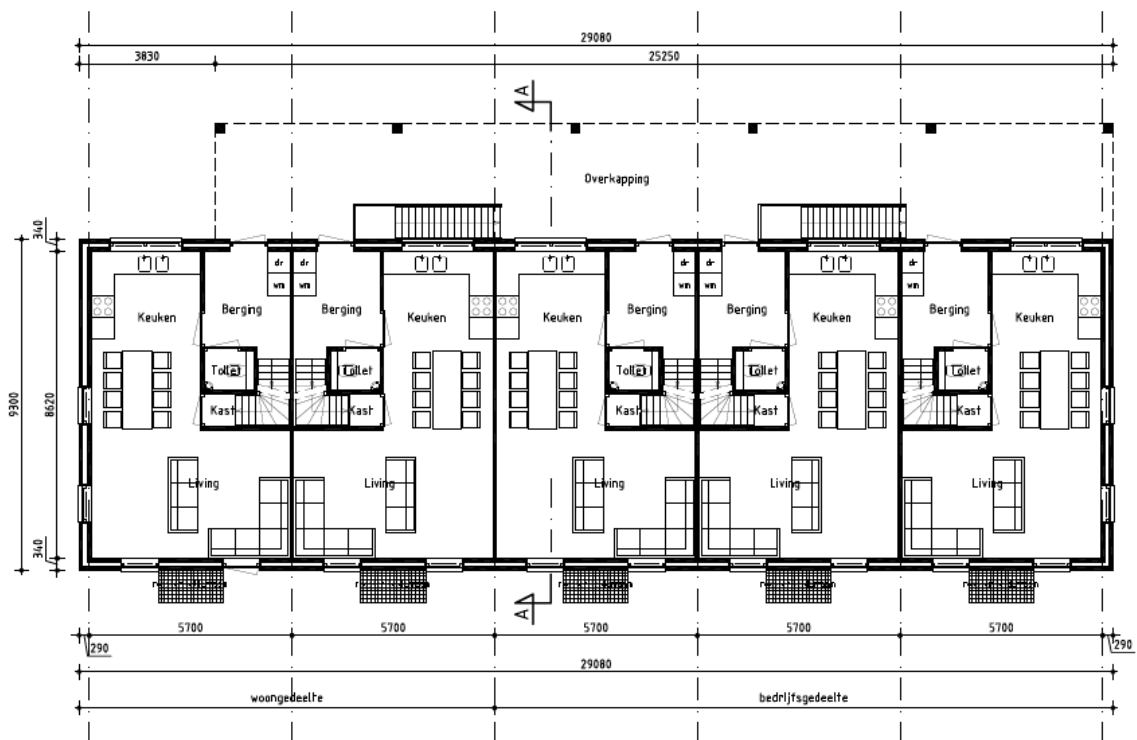
T.b.v. het eigen bedrijf zijn wij voornemens maximaal 40 arbeidsmigranten op de locatie te huisvesten (mei t/m oktober, in de overige maanden zullen er maximaal 15-20 personen gehuisvest worden). Dit betreffen met name Poolse werknemers en enkele Bulgaren die al jaren bij ons in dienst zijn (de combinatie Polen en Bulgaren gaat heel goed samen), en wij goed kennen. De bestaande woonboerderij met een oppervlakte van circa 326 m² is afgebroken en hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woonboerderij gebouwd met een oppervlakte van 270 m² en een inhoud van 2.000 m³. In overleg met de arbeidsmigrant is ervoor gekozen om de woonboerderij op te delen in 5 woongedeelten, waarbij 8 personen per woongedeelte gehuisvest kunnen worden. Een woongedeelte bestaat uit een berging, toilet, kastruimte, keuken, living, douche en 4 slaapkamers. Dit houdt in dat maximaal 2 personen gebruik maken van één slaapkamer. Hier is bewust voor gekozen omdat de meeste werknemers welke op de locatie gehuisvest worden stelletjes vormen. Daarnaast wordt binnen de woonboerderij een gezamenlijke recreatieve ruimte gerealiseerd voor de binnen de woonboerderij te huisvesten arbeidsmigranten. De woonboerderij wordt aan de achterzijde voorzien van een overkapping met een oppervlakte van circa 82 m², wat tevens dient als buitenruimte (zie uitsneden van de tekening hieronder). Daarnaast wordt ter plaatse een grasveld gerealiseerd waar de arbeidsmigrant kan voetballen, etc. Voor ons is het van belang dat de arbeidsmigrant voldoende tot rust komt en zich prettig voelt omdat dit ook van invloed is op het werk wat zij verrichten. Daarnaast voorkomt dit onderlinge irritaties.

De redenen om ter plaatse een huisvestingsvoorziening te realiseren voor arbeidsmigranten zijn:

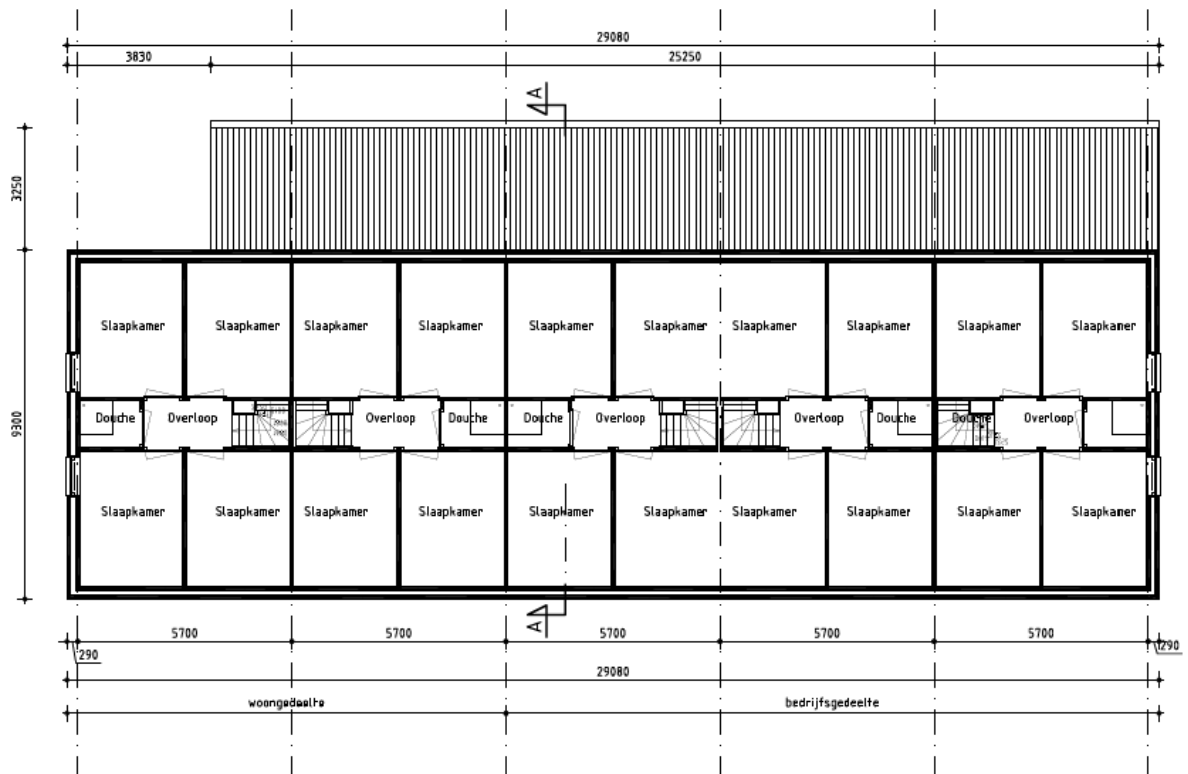
- Er zijn minder woningen op de markt waar werknemers gehuisvest kunnen worden;
- Niet alle arbeidsmigranten zijn bereid hoge huurprijzen te betalen voor een woning;
- Op deze wijze kan beter toezicht uitgeoefend worden;
- Minder verkeer aantrekkende bewegingen.

De locatie wordt middels één inrit ontsloten op de Zeelandsedijk. Deze inrit komt ten noorden (richting Zeeland) te liggen van de huisvestingsvoorziening. Op de locatie wordt voorzien in de totale parkeerbehoefte van het bedrijf, waaronder t.b.v. de arbeidsmigranten. Dit alles wordt mede gedaan om eventuele overlast naar omwonenden te voorkomen. Wij merken op dat de arbeidsmigranten die bij ons werkzaam zijn in de vrije tijd over het algemeen de locatie enkel zullen verlaten om boodschappen te doen. Dit zullen zij met name doen bij de Drossart in Uden of bij de Aldi in Zeeland. Indien gewenst kan de afspraak gemaakt worden dat de arbeidsmigranten met hun auto direct linksaf gaan richting Zeeland. Verder zullen de arbeidsmigranten niet snel de locatie verlaten omdat de meeste daar niet de behoefte aan hebben. Zij komen hier puur om te werken en hebben vaak geen zin om deel te nemen aan de maatschappij hier, waar ze overigens wel vrij in zijn. De meeste willen in hun vrije tijd rust. Wij realiseren op de locatie een aangenaam leefklimaat (met goed internet en goed bereik voor de telefoon, recreatieruimte, etc.), zodat men niet verplicht wordt het terrein te verlaten. Daarnaast voorkomt dit dat zij op straat gaan hangen.

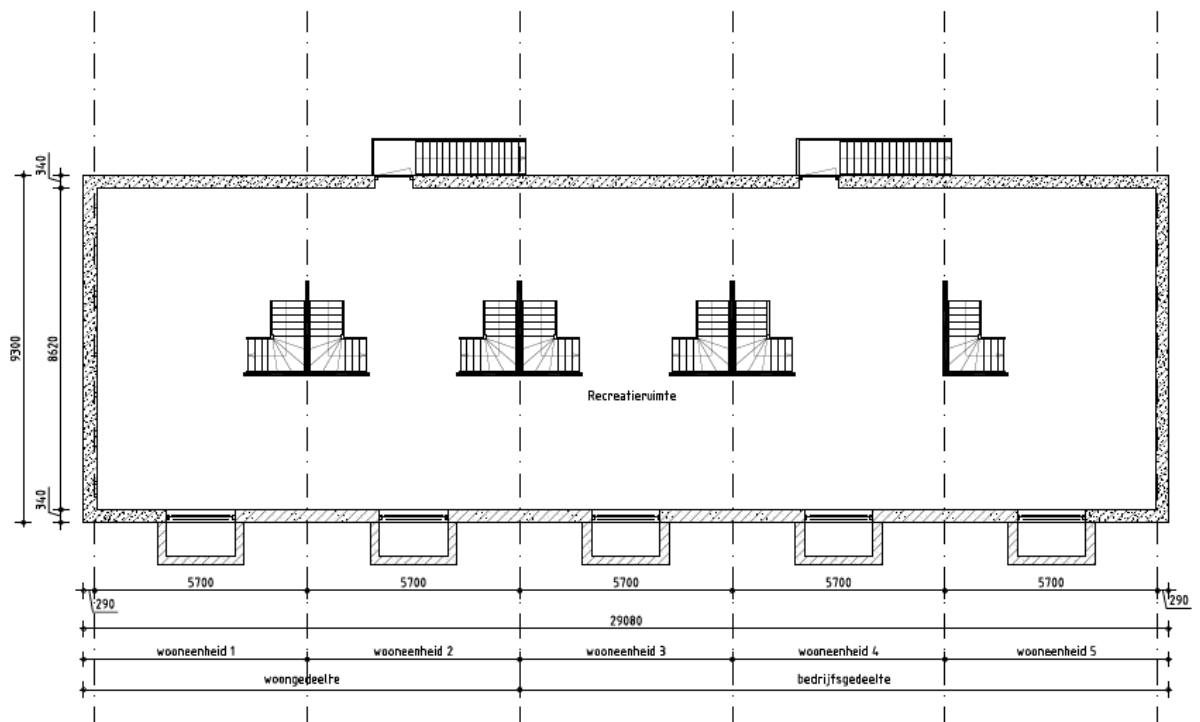
Naast de hierboven genoemde aspecten wordt er een nachtregister bijgehouden om de openbare orde te handhaven. Daarnaast merken wij op dat wanneer de arbeidsmigranten die bij ons gehuisvest zijn eventuele overlast veroorzaken bij u, u hierover direct contact met ons op kunt nemen zodat dit opgelost wordt.



Plattegrond Begane grondvloer

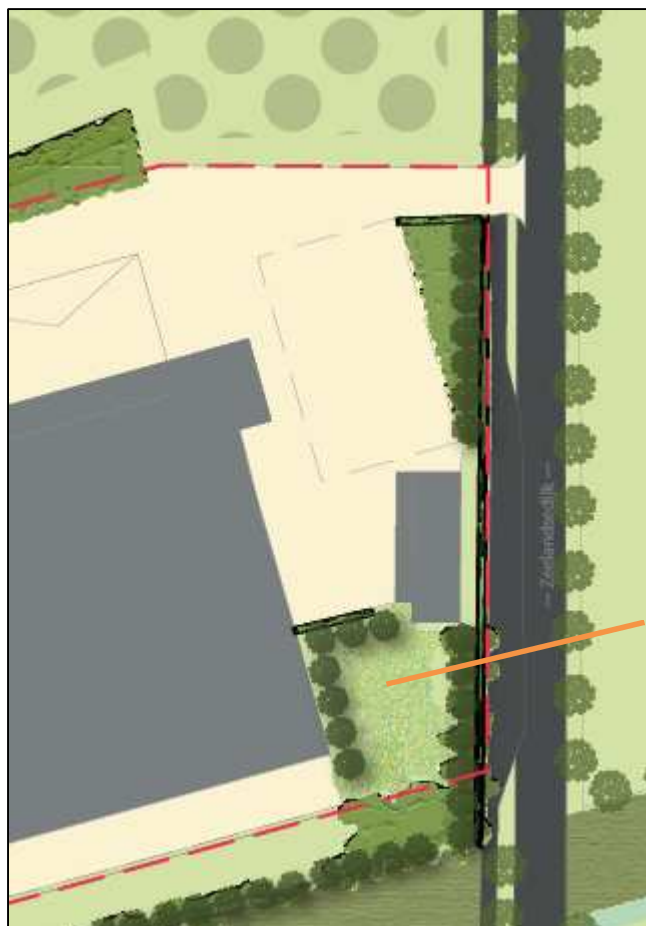


Plattegrond Eerste verdiepingsvloer



Plattegrond Kelder

Situatie naar Ilden



Recreatieveldje
arbeidsmigranten

Waarom deze omgevingsdialoog.

Vanuit het huisvestingsbeleid (tijdelijke) arbeidsmigranten van de gemeente Uden wordt geadviseerd om met de directe omgeving te communiceren betreffende de huisvesting welke wij voornemens zijn te realiseren. Mogelijk dat wij u hier onlangs al over geïnformeerd hebben. Zo niet dan willen wij u middels dit schrijven daarover informeren. Tevens dient er een mogelijkheid te zijn voor u om eventuele opmerkingen/ aanbevelingen te plaatsen bij dit plan. Op de laatste pagina van dit schrijven is een formulier toegevoegd. Wij verzoeken u dit formulier in te vullen en z.s.m. **(gelieve binnen twee weken)** aan ons te retourneren. Wanneer u aangeeft om over eventuele opmerkingen/aanbevelingen met ons in gesprek te willen gaan zal er met u een één-op-één gesprek/ groepsgebesprek gepland worden.

Doel omgevingsdialoog:

- ⤴ Voldoen aan voorwaarden huisvestingsbeleid (tijdelijke) arbeidsmigranten gemeente Uden.
- ⤴ Doel is om de belangen van de omgeving, waar mogelijk, te betrekken in de planontwikkeling.
- ⤴ Proberen om juridische procedures te voorkomen en bedrijfsontwikkeling spoedig mogelijk maken.

Wij hopen u tot zover voldoende te hebben geïnformeerd en zien het bijgevoegde ingevulde formulier graag z.s.m. tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Jolanda Nooijen en René Verbakel van Dutch Garden Group B.V.

Navolgend verklaar ik dat Jolanda Nooijen en René Verbakel van Dutch Garden Group B.V. mij voldoende en correct op de hoogte heeft gesteld van hun plannen op de locatie aan de Zeelandsedijk 1, 5408 SL Volkel.

Naam	
Opmerkingen/aanbevelingen	
Wilt u een gesprek met ons om uw eventuele opmerkingen/aanbevelingen met ons te bespreken?	
Handtekening	
Datum	

Navolgend verklaar ik dat Jolanda Nooijen en René Verbakel van Dutch Garden Group B.V. mij voldoende en correct op de hoogte heeft gesteld van hun plannen op de locatie aan de Zeelandsedijk 1, 5408 SL Volkel.

Naam <i>J. Verbakel</i>	
Opmerkingen/aanbevelingen	
Wilt u een gesprek met ons om uw eventuele opmerkingen/aanbevelingen met ons te bespreken?	
Handtekening <i>J. Verbakel</i>	
Datum <i>9-8-2016</i>	

Navolgend verklaar ik dat Jolanda Nooijen en René Verbakel van Dutch Garden Group B.V. mij voldoende en correct op de hoogte heeft gesteld van hun plannen op de locatie aan de Zeelandsedijk 1, 5408 SL Volkel.

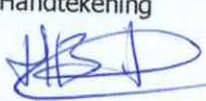
Naam	Mies v/der Wust Betsie v/der Wust-Ruys.
Opmerkingen/aanbevelingen	
Wilt u een gesprek met ons om uw eventuele opmerkingen/aanbevelingen met ons te bespreken?	Alles goed besproken, en uitgelegd, wanneer onduidelijkheden komen nemen wij contact op.
Handtekening	 
Datum	28 juli '16.

Navolgend verklaar ik dat Jolanda Nooijen en René Verbakel van Dutch Garden Group B.V. mij voldoende en correct op de hoogte heeft gesteld van hun plannen op de locatie aan de Zeelandsedijk 1, 5408 SL Volkel.

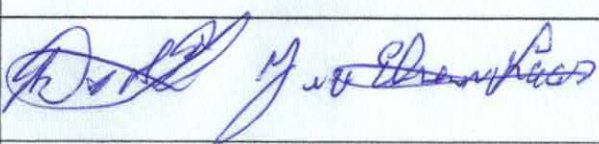
Naam	Duin hoven
Opmerkingen/aanbevelingen	Vol Bouwen.
Wilt u een gesprek met ons om uw eventuele opmerkingen/aanbevelingen met ons te bespreken?	
Handtekening	
Datum	7-10-2016.

5

Navolgend verklaar ik dat Jolanda Nooijen en René Verbakel van Dutch Garden Group B.V. mij voldoende en correct op de hoogte heeft gesteld van hun plannen op de locatie aan de Zeelandsedijk 1, 5408 SL Volkel.

Naam <u>R. Bouken</u> <u>G. Bouken</u>	
Opmerkingen/aanbevelingen	
Wilt u een gesprek met ons om uw eventuele opmerkingen/aanbevelingen met ons te bespreken?	
Handtekening  	
Datum <u>9-8-2016</u>	

Navolgend verklaar ik dat Jolanda Nooijen en René Verbakel van Dutch Garden Group B.V. mij voldoende en correct op de hoogte heeft gesteld van hun plannen op de locatie aan de Zeelandsedijk 1, 5408 SL Volkel.

Naam	W.M. van den Elzen Y. van den Elzen - van de haak
Opmerkingen/aanbevelingen	zie onderstaand
Wilt u een gesprek met ons om uw eventuele opmerkingen/aanbevelingen met ons te bespreken?	gesprek heeft plaatsgevonden
Handtekening	
Datum	19/8/2016

Ondergetekenden hebben een toelichting ontvangen op de plannen om (tijdelijke) groepshuisvesting voor arbeidsmigranten op de locatie Zeelandsedijk 1 te Uden te realiseren. Ondergetekenden kunnen op dit moment niet overzien in hoeverre de plannen passen binnen het huisvestingsbeleid van de gemeente Uden voor arbeidsmigranten.

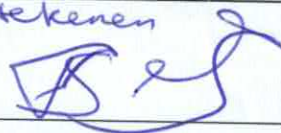
Voor ondergetekenden is van belang dat de hinder beperkt wordt en dat door de eigenaar / exploitant voldoende toezicht gehouden wordt op nakoming van de afspraken om hinder te voorkomen en zo nodig op te treden indien toch hinder ontstaat. Ook is voor ondergetekenden van belang dat de vergunning uitsluitend geldt voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten en voor de duur dat de huidige eigenaren (natuurlijk personen Nooijen en Verbakel) de locatie exploiteren. Verder is voor ondergetekenden van belang dat de realisatie past in de groene omgeving en dat bijvoorbeeld door middel van groenvoorziening wordt gezorgd voor handhaving van het landelijk karakter van de locatie (Duits Lijntje)

Indien de vergunning toch in stand zou blijven na verkoop van locatie door de huidige eigenaren (natuurlijk personen) en de locatie in de toekomst wordt verkocht aan een derde, vinden ondergetekenden het van belang dat de afspraken om hinder voor de omgeving te voorkomen worden opgelegd aan een eventuele derde (bijvoorbeeld door middel van een kettingbeding).

Navolgend verklaar ik dat Jolanda Nooijen en René Verbakel van Dutch Garden Group B.V. mij voldoende en correct op de hoogte heeft gesteld van hun plannen op de locatie aan de Zeelandsedijk 1, 5408 SL Volkel.

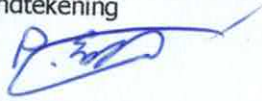
Naam	Annie v. Summeren
Opmerkingen/aanbevelingen	Als de eigenaren van Dutch Garden Groep B.V. hun belofte nakomen en er voor zorgen dat ik geen overlast ondervind van het bedrijf en / of het personeel heb ik geen bezwaar tegen de bouw het bedrijf.
Wilt u een gesprek met ons om uw eventuele opmerkingen/aanbevelingen met ons te bespreken?	
Handtekening	
Datum	01-08-2016

Navolgend verklaar ik dat Jolanda Nooijen en René Verbakel van Dutch Garden Group B.V. mij voldoende en correct op de hoogte heeft gesteld van hun plannen op de locatie aan de Zeelandsedijk 1, 5408 SL Volkel.

Naam	yfm v Summeren & DHM Selten
Opmerkingen/aanbevelingen	In een open gesprek zijn de plannen besproken. Gesproken over ontwerp en onze beide voorkeur voor natuurlijke en begroeiide erfbeplanting.
Wilt u een gesprek met ons om uw eventuele opmerkingen/aanbevelingen met ons te bespreken?	NVT
Handtekening	voor gezien wil ik wel tekenen 
Datum	4-8-2016

f.m. Jolanda

Navolgend verklaar ik dat Jolanda Nooijen en René Verbakel van Dutch Garden Group B.V. mij voldoende en correct op de hoogte heeft gesteld van hun plannen op de locatie aan de Zeelandsedijk 1, 5408 SL Volkel.

Naam /	peter Engels.
Opmerkingen/aanbevelingen	
Wilt u een gesprek met ons om uw eventuele opmerkingen/aanbevelingen met ons te bespreken?	
Handtekening 	
Datum	9-8-'16



Bijlage 3:

Mail van d.d. 22 juli 2016 met onderwerp Bestemmingsplan
woonverblijf Zeelandsedijk 1 (voorstel spelregels)

Sandra Jansen - van Gerwen Advies

Van: Roland Lijten <rolandlijten@miba-asten.nl>
Verzonden: vrijdag 22 juli 2016 10:53
Aan: ton@kempex.net
CC: Sandra Jansen - van Gerwen Advies; 'Jolanda Nooijen [Compliment BV]'; fo@complimentbv.nl; max.seelen@uden.nl; Sander Verhoeven; José Wilms <Jose.Wilms@uden.nl>; w.trienekens@tribatyre.com
Onderwerp: Bestemmingsplan woonverblijf Zeelandsedijk 1

Geachte familie van Bladel,

Na aanleiding van ons overleg bij de gemeente Uden inzake bestemmingsplan woonverblijf Zeelandsedijk 1. Hierbij volgens afspraak de mogelijke spelregels/ handvaten om het woonverblijf in delen in gebruik te nemen na realisatie begin 2017.

Het gebruik in de toekomst van het nieuwe woonverblijf bedraagt in de periode 1-3 tot-1-11 max. 40 pers. en in de winterperiode ca. 20 pers.

Uitgangspunten van het stappenplan tot in groei aantal personen Zeelandsedijk 1

Per 1-03-2017 met 20 personen bezetting

Vanaf 1-06-2017 naar 30 personen in overleg

Vanaf 1-03-2018 naar 40 personen max. in overleg

Handvaten/Spelregels om samen tot een goede/prettige leef omgeving te komen voor de nieuwe bewoners en voor de omgeving bewoners Zeelandsedijk een veilig en nette leefomgeving te creëren:

Externe zaken:

- Er zullen camera's worden opgehangen ivm monitoring fietsenpad/Inrit om i.o. te bekijken dat de bewoners zich gedragen volgens de afspraken. Deze beelden worden opgeslagen en kunnen ten aller tijde worden teruggehaald worden.
- Huurders worden geïnstrueerd dat zij zoveel mogelijk via de Patersweg en de Boekelsedijk naar de winkels gaan in Zeeland en Broshaart. Wordt vastgelegd in het huisreglement (samen opstellen van dit huisreglement)
- Tuin aan Zeelandsedijk/hoek spoor zal volledig worden afgemaakt hekwerk plus groen haag.
- Tuin wordt ingericht met o.a. veld om diverse sport faciliteiten. Samen tuinplan opzetten.
- Loop poort naar het wooncomplex zal altijd electronisch worden afgesloten incl. registreert wie ,wanneer, wat verlaat.
- Mensen maximaal 2 pers. per kamer en 8 pers. max. in 1 woongedeelte.
- Onderhoud tuin en gebouw voor verhuurder. Staat op de maandelijks agenda.
- De gemeente zal het fietspad verleggen en aanplanten in het voorjaar 2017 nadat het gehele complex gereed is.

Interne zaken:

- Maandelijks overleg tussen buurt en eigenaar zal worden vastgelegd in verslag. I.o. Kan dit op een later tijdstip(2018) over gaan na 1x per kwartaal.
- Gebouw worden voorzien van duurzaam elementen/eisen. Er zal geen gas aanwezig zijn in het complex(veiligheid).
- Bewoners hebben de mogelijk tot WIFI/internet.
- In de winter kan men gebruikt van de ontspanning kelder. Samen inrichting opstellen.
- Alle woning voorzien van wasmachine en droger.
- Aan de brand/veiligheid eisen voldoet het complex aan alle wettelijk eisen incl. elke

- ruimte voorzien van automatische rookmelders.
- In het complex mag er niet gerookt worden.
- Samen inrichten woongedeeltes met burens.
- Schoonmaak door huurders zelf dit wordt in het maandelijks overleg gecontroleerd door alle partijen.

Algemeen afspraken:

- Opstellen huisregels samen met buurt i.v.m. gebruik o.a. openbaar gebied.
- Geen bezoekers/familieleden mogen er tijdelijk verblijven.
- Opnemen in het bestemmingsplan ingroei 20/30/40 (2018)huurders als de bovengestelde afspraken zijn nagekomen.
- Afspraak bij het misdragen van huurders zal dit leiden tot direct verwijdering.
- Het verdere afspraken maken bij problemen of onduidelijkheden wie er direct gebeld kan worden.

Graag wil ik jullie vragen om een reactie en dat we een datum plannen om dit verder te kunnen met deze uitgangspunten en vast te leggen richting alle partijen.

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

Roland Lijten
MIBA Bouwmanagement BV

Postadres

[Postbus 171](#)
[5720 AD Asten](#)

Bezoekadres

[Albert van Cuijckstraat 16](#)
[5721 JP Asten](#)

Contact

Tel.: [+31 \(0\)493 690 184](tel:+3120493690184)
Fax.: [+31 \(0\)493 690 185](tel:+3120493690185)
GSM.: [+31 \(0\)654967794](tel:+3120654967794)
E-mail: rolandlijten@miba-asten.nl

Bezoek onze website: www.miba-asten.nl

Dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het is anderen niet toegestaan dit e-mail bericht op welke wijze dan ook te gebruiken en/of te doen gebruiken. De afzender staat niet in voor de juistheid van de inhoud en tijdige ontvangst van dit e-mail bericht. Hieraan kunnen voorts geen rechten worden ontleend.

This e-mail message is solely intended for the addressee. It is forbidden for others to use this e-mail message in any way whatsoever. The sender is not responsible for the accuracy of the contents or of the timely receipt of this e-mail message; nor may any rights be derived from it.



Bijlage 4:

Mail familie van Bladel van d.d. 20 september 2016 en familie Trienekens van d.d. 26 september 2016 (reactie op mail met onderwerp Bestemmingsplan woonverblijf Zeelandsedijk 1, voorstel spelregels);

Sandra Jansen - van Gerwen Advies

Van: Roland Lijten <rolandlijten@miba-asten.nl>
Verzonden: donderdag 6 oktober 2016 21:28
Aan: Sandra Jansen - van Gerwen Advies
CC: 'Jolanda Nooijen [Compliment BV] '
Onderwerp: Fwd: Bestemmingsplan woonverblijf Zeelandsedijk 1

Sandra, info Trienkens

Met vriendelijke groet,
Roland Lijten

MIBA Bouwmanagement BV

Postadres

[Postbus 171](#)

[5720 AD Asten](#)

Bezoekadres

[Albert van Cuijckstraat 16](#)

[5721 JP Asten](#)

Contact

Tel.: [+31 \(0\)493 690 184](tel:+31(0)493690184)

Fax.: [+31 \(0\)493 690 185](tel:+31(0)493690185)

GSM.: [+31 \(0\)654967794](tel:+31(0)654967794)

E-mail: rolandlijten@miba-asten.nl

Bezoek onze website: www.miba-asten.nl

Dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het is anderen niet toegestaan dit e-mail bericht op welke wijze dan ook te gebruiken en/of te doen gebruiken. De afzender staat niet in voor de juistheid van de inhoud en tijdige ontvangst van dit e-mail bericht. Hieraan kunnen voorts geen rechten worden ontleend.

This e-mail message is solely intended for the addressee. It is forbidden for others to use this e-mail message in any way whatsoever. The sender is not responsible for the accuracy of the contents or of the timely receipt of this e-mail message; nor may any rights be derived from it.

Begin doorgestuurd bericht:

Van: Wouter Trienekens | Tribatyre <w.trienekens@tribatyre.com>

Datum: 26 september 2016 16:53:02 CEST

Aan: "rolandlijten@miba-asten.nl" <rolandlijten@miba-asten.nl>

Onderwerp: FW: Bestemmingsplan woonverblijf Zeelandsedijk 1

Hallo Mr.Lijten,

Helaas kon ik niet aanwezig zijn bij de bespreking met jullie en de gemeente Uden.

Ik wilde als volgt reageren op uw e'mail,

We hebben besproken, toen jullie bij ons uitleg kwamen geven, dat wij gezien onze huidige woonsituatie het wel extreem veel vinden dat je 40 mensen op een locatie, in **een** huis wil huisvesten. Hier over zouden we onder andere een gesprek hebben. Ik zie hier helemaal geen verandering in!

Het laatste gesprek is meer een uitleg van jullie zijde, die we al vaker gehad hebben. We dachten dat het de bedoeling was om er samen over te praten en tot een conclusie te komen om samen een leefbaar klimaat te creëren . Het onderstaande is gewoon een uitleg en nog steeds hetzelfde plan.

Schijnbaar zijn het ook nogal lastige mensen die jullie daar willen gaan huisvesten, als je onderstaande maatregelen allemaal in acht moet nemen dan vinden jullie dus zelf dat dit niet "gewoon" 40 mensen zijn die ergens gaan wonen.
Hou het gewoon leefbaar en laat 2 tot maximaal 3 gezinnen wonen in een boerderij, dat is meer dan genoeg.

We maken ons ook zorgen over de rij bewegingen, er komen in een keer 40 mensen en kantoorpersoneel extra bij ons in de straat wonen, wij wonen met 6 gezinnen op dit gedeelte van de Zeelandsedijk (tot aan de rotonde in Volkel).
Ook de koelwagens, zijn daar regels voor?, bijvoorbeeld alleen rijden tussen 7.00- 19.00 uur en van Maandag tot en met Vrijdag? Of komen deze s'nachts aan en staan de hele nacht tegen over ons de koelmotoren te ronken?

Dan de koelmotoren en geluid van het bedrijf, gaat dit de hele nacht door of is dit ook 5 dagen in de week op gewone tijden?
Wij hebben de vraag gesteld aan jullie en de gemeente Uden of een dergelijk bedrijf op het industrie terrein thuis hoort, want dit heeft niets meer te maken met Agrarische activiteiten maar met een fabriekshal waar groente ingepakt wordt, net als Hessing. Als dit bedrijf dan toch hier word gerealiseerd laat dan ook de wadi, die naast het industrieterrein van de gehele Zeelandsedijk ligt, gewoon doorlopen, zodat de bewoners minder last hebben van de activiteiten.
De gemeente Uden biedt aan het fietspad recht te leggen maar dit lijkt ons niet meer dan normaal.

Ik zie op veel van bovenstaande geen antwoorden in jullie mail, ook hebben wij nog geen reactie mogen ontvangen van gemeente Uden.

Met vriendelijke groeten,

Fam. Trienekens

Van: Maria Janssen <maria1234@live.nl>

Verzonden: dinsdag 20 september 2016 16:16

Aan: rolandlijten@miba-asten.nl

Onderwerp: FW: Bestemmingsplan woonverblijf Zeelandsedijk 1

Best heer Lijten, dag Roland,

Bij deze willen we je laten weten dat we niet kunnen instemmen met je voorstel.

Verdere zaken aangaande Zeelandsedijk 1, bespreken we met de Gemeente, dit is lopend via de DAS.

Wij blijven bij ons standpunt dat we het niet humaan vinden dat er 40 mensen in de boerderij worden geplaatst. Het lijkt op een inrichting, die we niet vinden passen aan onze straat.

Met vriendelijke groet,

Ton en Maria van Bladel-Janssen

Verzonden vanuit [Outlook](#)

Van: Roland Lijten [<mailto:rolandlijten@miba-asten.nl>]

Verzonden: vrijdag 22 juli 2016 10:53

Aan: Ton van Bladel <ton@kempex.net>

CC: sandra@vangerwenadvies.nl; 'Jolanda Nooijen [Compliment BV] ' <Jolanda@complimentbv.nl>; fo@complimentbv.nl; max.seelen@uden.nl; Sander Verhoeven <Sander.Verhoeven@uden.nl>; José Wilms <Jose.Wilms@uden.nl>; w.trienekens@tribatyre.com

Onderwerp: Bestemmingsplan woonverblijf Zeelandsedijk 1

Geachte familie van Bladel,

Na aanleiding van ons overleg bij de gemeente Uden inzake bestemmingsplan woonverblijf Zeelandsedijk 1. Hierbij volgens afspraak de mogelijke spelregels/ handvaten om het woonverblijf in delen in gebruik te nemen na realisatie begin 2017.

Het gebruik in de toekomst van het nieuwe woonverblijf bedraagt in de periode 1-3 tot-1-11 max. 40 pers. en in de winterperiode ca. 20 pers.

Uitgangspunten van het stappenplan tot in groei aantal personen Zeelandsedijk 1

Per 1-03-2017 met 20 personen bezetting

Vanaf 1-06-2017 naar 30 personen in overleg

Vanaf 1-03-2018 naar 40 personen max. in overleg

Handvaten/Spelregels om samen tot een goede/prettige leef omgeving te komen voor de nieuwe bewoners en voor de omgeving bewoners Zeelandsedijk een veilig en nette leefomgeving te creëren:

Externe zaken:

- Er zullen camera's worden opgehangen ivm monitoring fietsenpad/Inrit om i.o. te bekijken dat de bewoners zich gedragen volgens de afspraken. Deze beelden worden opgeslagen en kunnen ten aller tijde worden teruggehaald worden.
- Huurders worden geïnstrueerd dat zij zoveel mogelijk via de Patersweg en de Boekelsedijk naar de winkels gaan in Zeeland en Broshaart. Wordt vastgelegd in het huisreglement (samen opstellen van dit huisreglement)
- Tuin aan Zeelandsedijk/hoek spoor zal volledig worden afgemaakt hekwerk plus groen haag.
- Tuin wordt ingericht met o.a. veld om diverse sport faciliteiten. Samen tuinplan opzetten.
- Loop poort naar het wooncomplex zal altijd elektronisch worden afgesloten incl. registreert wie ,wanneer, wat verlaat.
- Mensen maximaal 2 pers. per kamer en 8 pers. max. in 1 woongedeelte.
- Onderhoud tuin en gebouw voor verhuurder. Staat op de maandelijks agenda.
- De gemeente zal het fietspad verleggen en aanplanten in het voorjaar 2017 nadat het gehele complex gereed is.

Interne zaken:

- Maandelijks overleg tussen buurt en eigenaar zal worden vastgelegd in verslag. I.o. Kan dit op een later tijdstip(2018) over gaan na 1x per kwartaal.
- Gebouw worden voorzien van duurzaam elementen/eisen. Er zal geen gas aanwezig

- zijn in het complex(veiligheid).
- Bewoners hebben de mogelijk tot WIFI/internet.
 - In de winter kan men gebruikt van de ontspanning kelder. Samen inrichting opstellen.
 - Alle woning voorzien van wasmachine en droger.
 - Aan de brand/veiligheid eisen voldoet het complex aan alle wettelijk eisen incl. elke ruimte voorzien van automatische rookmelders.
 - In het complex mag er niet gerookt worden.
 - Samen inrichten woongedeeltes met burens.
 - Schoonmaak door huurders zelf dit wordt in het maandelijks overleg gecontroleerd door alle partijen.

Algemeen afspraken:

- Opstellen huisregels samen met buurt i.v.m. gebruik o.a. openbaar gebied.
- Geen bezoekers/familieleden mogen er tijdelijk verblijven.
- Opnemen in het bestemmingsplan ingroei 20/30/40 (2018)huurders als de bovengestelde afspraken zijn nagekomen.
- Afspraak bij het misdragen van huurders zal dit leiden tot direct verwijdering.
- Het verdere afspraken maken bij problemen of onduidelijkheden wie er direct gebeld kan worden.

Graag wil ik jullie vragen om een reactie en dat we een datum plannen om dit verder te kunnen met deze uitgangspunten en vast te leggen richting alle partijen.

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

Roland Lijten

MIBA Bouwmanagement BV

Postadres

[Postbus 171](#)

[5720 AD Asten](#)

Bezoekadres

[Albert van Cuijckstraat 16](#)

[5721 JP Asten](#)

Contact

Tel.: [+31 \(0\)493 690 184](tel:+31(0)493690184)

Fax.: [+31 \(0\)493 690 185](tel:+31(0)493690185)

GSM.: [+31 \(0\)654967794](tel:+31(0)654967794)

E-mail: rolandlijten@miba-asten.nl

Bezoek onze website: www.miba-asten.nl

Dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het is anderen niet toegestaan dit e-mail bericht op welke wijze dan ook te gebruiken en/of te doen gebruiken. De afzender staat niet in voor de juistheid van de inhoud en tijdige ontvangst van dit e-mail bericht. Hieraan kunnen voorts geen rechten worden ontleend.

This e-mail message is solely intended for the addressee. It is forbidden for others to use this e-mail message in any way whatsoever. The sender is not responsible for the accuracy of the contents or of the timely receipt of this e-mail message; nor may any rights be derived from it.



Bijlage 5:

Mail aan familie van Bladel en Trienekens van d.d. 9 oktober 2016 m.b.t. voorstel aanpassen aantal arbeidsmigranten in het bestemmingsplan.

Sandra Jansen - van Gerwen Advies

Van: Roland Lijten <rolandlijten@miba-asten.nl>
Verzonden: dinsdag 11 oktober 2016 10:41
Aan: Sandra Jansen - van Gerwen Advies
Onderwerp: Fwd: Bestemming Zeelandsedijk 1 Uden
Bijlagen: image001.jpg; image002.jpg

Sandra de mail

Met vriendelijke groet,

Roland Lijten
MIBA Bouwmanagement BV

Postadres

[Postbus 171](#)
[5720 AD Asten](#)

Bezoekadres

[Albert van Cuijckstraat 16](#)
[5721 JP Asten](#)

Contact

Tel.: [+31 \(0\)493 690 184](tel:+3120493690184)
Fax.: [+31 \(0\)493 690 185](tel:+3120493690185)
GSM.: [+31 \(0\)654967794](tel:+3120654967794)
E-mail: rolandlijten@miba-asten.nl

Bezoek onze website: www.miba-asten.nl

Dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het is anderen niet toegestaan dit e-mail bericht op welke wijze dan ook te gebruiken en/of te doen gebruiken. De afzender staat niet in voor de juistheid van de inhoud en tijdige ontvangst van dit e-mail bericht. Hieraan kunnen voorts geen rechten worden ontleend.

This e-mail message is solely intended for the addressee. It is forbidden for others to use this e-mail message in any way whatsoever. The sender is not responsible for the accuracy of the contents or of the timely receipt of this e-mail message; nor may any rights be derived from it.

Begin doorgestuurd bericht:

Van: Roland Lijten <rolandlijten@miba-asten.nl>
Datum: 9 oktober 2016 10:49:44 CEST
Aan: Wouter Trienekens | Tribatyre <w.trienekens@tribatyre.com>, "ton@kempex.net" <ton@kempex.net>
Kopie: Max Seelen <Max.Seelen@uden.nl>, "Sander Verhoeven (Sander.Verhoeven@uden.nl)" <Sander.Verhoeven@uden.nl>, "Jolanda Nooijen [Compliment BV]" <Jolanda@complimentbv.nl>, "rene@complimentbv.nl" <rene@complimentbv.nl>, José Wilms <Jose.Wilms@uden.nl> (Jose.Wilms@uden.nl) <Jose.Wilms@uden.nl>, "Sander Verhoeven (Sander.Verhoeven@uden.nl)" <Sander.Verhoeven@uden.nl>
Onderwerp: Bestemming Zeelandsedijk 1 Uden



Geachte familie van Bladel/Trienkens

We hebben na aanleiding van jullie reactie/gesprekken inzake bestemmingsplan immigranten verblijf Zeelandsdijkse 1 weer een gesprek georganiseerd met de gemeente om te kijken of wij voor alle partijen een passende oplossing kunnen vinden. Daar is i.o. met wethouder dhr. Peerenboom en dhr. Seelen het volgende uit voort gekomen.

Wij willen aan u voorstellen om het bestemmingsplan aan te passen. Het is onze bedoeling om het aantal arbeidsmigranten in het bestemmingsplan "Zeelandsdijk 1" te maximaliseren op 20 arbeidsmigranten en niet op 40 arbeidsmigranten, zoals dat nog in het ontwerpplan was opgenomen.

Dit laat onverlet dat de aard en omvang van het bedrijf uiteindelijk wel om het maximale aantal van 40 arbeidsmigranten vraagt (zie ook het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen). Daar willen we ook transparant in zijn. Maar dit aantal van 40 arbeidsmigranten zal op dit moment nog niet (met het vaststellen van dit bestemmingsplan) door de gemeente worden geaccordeerd.

Het is onze insteek hiervoor pas in 2018 een aanvraag bij de gemeente in te dienen. Uit deze aanvraag zal dan ook moeten blijken dat de ondernemer, daadwerkelijk heeft gedaan aan de eerder aan u voorgestelde handvaten/spelregels om samen tot een goede/prettige leefomgeving te komen (zie bijgevoegde mail van 22 juli 2016), zowel voor u als omwonende, maar ook voor de arbeidsmigranten zelf.

Ook geeft dit u opnieuw de gelegenheid om hierop te reageren en uw ervaringen tot die tijd met de ondernemer en de gemeente te delen.

Graag vernemen wij van u op korte termijn of dit voor u een aanvaardbaar voorstel is.

Met vriendelijke groet,

Roland Lijten
MIBA Bouwmanagement BV

Postadres

Postbus 171
5720 AD Asten

Bezoekadres

Albert van Cuijckstraat 16
5721 JP Asten

Contact

Tel.: +31 (0)493 690 184
Fax.: +31 (0)493 690 185
GSM.: +31 (0)654967794
E-mail: rolandlijten@miba-asten.nl

Bezoek onze website: www.miba-asten.nl

Dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het is anderen niet toegestaan dit e-mail bericht op welke wijze dan ook te gebruiken en/of te doen gebruiken. De afzender staat niet in voor de juistheid van de inhoud en tijdige ontvangst van dit e-mail bericht. Hieraan kunnen voorts geen rechten worden ontleend.

This e-mail message is solely intended for the addressee. It is forbidden for others to use this e-mail message in any way whatsoever. The sender is not responsible for the accuracy of the contents or of the timely receipt of this

e-mail message; nor may any rights be derived from it.

