

From: [REDACTED]
Sent: maandag 18 september 2023 14:49:33
To: Info - Gemeente Lansingerland; Leeuwenhoekweg
Cc:
Subject: A417 Bewonersgroep Leeuwenhoekweg 102 e.o./ bezwaar migrantenhuisvesting Leeuwenhoekweg 102 Bergschenhoek
Attachments: A417230918bwbr.pdf

Geacht college,

In bovengenoemde zaak doe ik u namens de Bewonersgroep Leeuwenhoekweg 102 e.o. hun reactie op de Nota van Uitgangspunten migranten huisvesting Leeuwenhoekweg 102 te Bergschenhoek toekomen. Afschrift daarvan zend ik aan de gemeenteraad.

Ik vertrouw u hiermee te hebben geïnformeerd

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Advocaat



Middel Broekweg 120a
2675KJ Honselersdijk
0174 631864
www.zwinkelsadvocatenkantoor.nl



Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien de e-mail bij vergissing bij u terecht is gekomen, wilt u ons dan direct bellen? Wij verzoeken u in dat geval de e-mail te vernietigen omdat het bericht vertrouwelijke informatie kan bevatten, beschermd door het beroepsgeheim.
Jegens een ieder zijn toepasselijk de algemene voorwaarden van Advocatenkantoor Zwinkels, waarin opgenomen een beperking van aansprakelijkheid. De algemene voorwaarden worden u op verzoek gratis toegezonden, en zijn te raadplegen op www.zwinkelsadvocatenkantoor.nl.

Het college van burgemeester en wethouders
Van de gemeente Lansingerland
Postbus 1
2650AA Berkel en Rodenrijs

via e-mail: info@lansingerland.nl
leeuwenhoekweg@lansingerland.nl

Honselersdijk, 18 september 2023

Uw ref. : migrantenhuisvesting Leeuwenhoekweg 102 Bergschenhoek
Ons dossiernr. : A-417
Onze ref. : A417230918BWbrJZ

**Betreft: A-417 - Bewonersgroep Leeuwenhoekweg 102 e.o./ bezwaar
migrantenhuisvesting Leeuwenhoekweg 102 Bergschenhoek**

Geacht college,

In bovengenoemde zaak hebt u een concept Nota van Uitgangspunten gepubliceerd voor het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten aan de Leeuwenhoekweg 102 te Bergschenhoek. Hierdoor richt ik mij tot u namens de bewonersgroep Leeuwenhoekweg e.o., bestaande uit meer dan 38 huishoudens gevestigd in de omgeving van de Leeuwenhoekweg 102. Zij zijn woonachtig en/of met hun bedrijf gevestigd aan de Leeuwenhoekweg, de Schreyrackseweg, de Anthony Lionweg, de Wateringhe, de Hoekeindseweg, de Wateringhe, de Oosteindseweg en omliggende wegen. Het gaat om een breed samengestelde groep van 22 huishoudens en 16 huishoudens met een aangrenzend bedrijf in de glastuinbouw of anderszins. De bewonersgroep heeft ernstig bezwaar tegen de vestiging van de migrantenhuisvesting op genoemde locatie, met name in verband met de zeer grote omvang daarvan.

Te grote concentratie van arbeidsmigranten op 1 locatie

In de notitie is sprake van het realiseren van 300 huisvestingsplaatsen. De bewoners vinden dit aantal veel te hoog. het is eigenlijk een kleine woonwijk die hier wordt gerealiseerd. Zij hebben

er geen vertrouwen in dat er voldoende toezicht kan worden uitgeoefend zodat problemen voor omwonenden worden voorkomen. Zij vrezen voor de veiligheid rondom het wooncomplex.

Het aantal bewoners is ook niet duidelijk. Onduidelijk is of 300 huisvestingsplaatsen betekent 300 appartementen met 600 bewoners of ruimte voor maximaal 300 bewoners, of een aantal daartussenin. Er wordt daarnaast namelijk gesproken over verhuur van een kamer aan een stel, en aan verhuur per bed. Het is dus onduidelijk of hier uiteindelijk 300 stellen komen te wonen, of 300 alleenstaande mannen en vrouwen. In enkele hoofdstukken, bijvoorbeeld over verkeersveiligheid, wordt gesproken over 400 bewoners.

De leden van de bewonersgroep vinden dat het niet goed is om een verzameling van 300 alleenwonende personen, vooral mannen, afkomstig uit allerlei verschillende landen, hier op 1 locatie bij elkaar te huisvesten. Zij verwachten dat hierdoor problemen als gevolg van onderlinge ruzies enz. door ontstaan, die ook hen als omwonenden raken.

De toezegging over de soort bewoning kan niet worden nagekomen

Gesteld wordt dat deze woongelegenheid beschikbaar moet zijn voor flexwerkers. Er wordt zelfs gesteld dat de woningen voor 80% bewoond zal worden door mensen die in de glastuinbouw werken en voor 100% door mensen die in Lansingerland werken. Ook stellen zij dat er geen kinderen mogen wonen. Dergelijke uitspraken kunnen natuurlijk volstrekt niet worden gewaarborgd. De term 'flexwerkers' is niet gedefinieerd, zodat alleen daarom al onduidelijk is om wie het gaat, laat staan dat daarop op enig moment gehandhaafd kan worden. De gemeente kan privaatrechtelijke overeenkomsten sluiten met de projectontwikkelaar, maar dat betekent niet dat deze kunnen worden afgedwongen.

Het gaat om permanente woningen, die permanent of tijdelijk verhuurd worden. Het is onmogelijk om een huurovereenkomst te koppelen aan waar iemand werkt en in welke sector. Ook is het niet mogelijk te voorkomen dat deze huurder kinderen krijgt. Omwonenden vrezen dat het een woongemeenschap wordt van buitenlanders, zonder een directe koppeling met het werk dat zij doen. De bewoners hebben immers huurbescherming zodra zij daar wonen. De Wet vaste huurcontracten is al door de Tweede Kamer aangenomen, en naar verwachting zal ook de Eerste Kamer deze goedkeuren. Deze wet verbiedt zowel voor zelfstandige woonruimte als voor onzelfstandige woonruimte om deze tijdelijk te verhuren. Er blijft een uitzonderingsmogelijkheid voor huurders die vanuit het buitenland komen om in Nederland te werken. Met hen kan een tijdelijke overeenkomst worden gesloten, maar hieraan worden hoge eisen gesteld. Het is niet duidelijk of dit ook van toepassing is op de "flexwerkers" waar het hier over gaat. Duidelijk is wel dat een huurovereenkomst niet kan worden beëindigd als iemand ander werk gaat doen, of geen werk gaat doen, of kinderen krijgt. Gesteld wordt dat het niet is toegestaan, maar een verhuurder heeft eigenlijk geen reële mogelijkheid om dit tegen te gaan.

Toezeggingen over toezicht kunnen niet worden nagekomen

Omwonenden hebben de ervaring het bij elkaar brengen van een groot aantal buitenlandse mannelijke werkers afkomstig uit verschillende landen, tot onderlinge ruzie en geweldadigheden kan leiden. De maatregelen die worden toegezegd om problemen in toom te houden bestaan uit het aanwijzen van een beheerder, met wie omwonenden contact op kunnen nemen en die toezicht moet houden op de bewoners. Het is de vraag wat diegene kan uitrichten als er onregelmatigheden ontstaan.

De vergaande huurbescherming voor huurders in Nederland betekent bijvoorbeeld dat de huurovereenkomst nauwelijks beëindigd kan worden op het moment dat een huurder zich niet goed gedraagt. Het is zelfs een uitdrukkelijk uitgangspunt van beleid voor de huisvesting van buitenlandse werknemers, dat men verhuurderschap en werkgeverschap wil splitsen, om buitenlandmedewerkers te beschermen tegen willekeur. De huurwetgeving bevat geen mogelijkheid om bij slecht gedrag van de huurder een overeenkomst op te zeggen. Dit betekent dat alleen ontbinding van de huurovereenkomst door de rechtbank mogelijk is op grond van slecht huurderschap. Aan deze ontbinding worden zeer hoge eisen gesteld, onder andere voor wat betreft het bewijs van slecht gedrag. De verhuurder heeft er weinig belang bij om deze juridische procedure aan te gaan. Voor het probleem dat de omwonenden aandragen, slecht woongedrag van de bewoners, biedt deze toezeggen dus geen oplossing.

In de Nota van uitgangspunten wordt gesteld: *“Flexwerkers beschikken daarom over een zelfstandig en geschreven huurcontract met een opzegtermijn van minimaal één maand. Hierdoor heeft de flexwerker bij ziekte of verlies van een baan tijd om een ander onderkomen te vinden.”* Het is zeer de vraag of dit wel mogelijk is, dus dat ziekte en verlies van een baan een opzeggingsgrond voor een huurovereenkomst is, en of dit mogelijk blijft.

Verkeersveiligheid

De omwonenden menen dat de verkeersveiligheid niet voldoende gewaarborgd is. Het gaat niet alleen om de verkeersveiligheid op de Leeuwenhoekweg. Het gaat met name om het oversteken van de Leeuwenakkerweg (N209). Het oversteken van deze weg met fietsen of lopend is noodzakelijk om in het dorp te komen. De 2 oversteekplaatsen rondom het perceel zijn nu al heel gevaarlijk, met vaak haperende stoplichten. Als deze door fietsende en lopende buitenlandse werknemers gebruikt gaan worden, zal een verkeersgevaarlijke situatie ontstaan.

Verder wordt gesteld dat de Leeuwenhoekweg voldoende capaciteit heeft om extra verkeer te bevatten. De omwonenden zijn het daar niet mee eens. De Leeuwenhoekweg is nu al een gevaarlijke weg, waar fietsers zich niet veilig op kunnen bewegen. Laat staan dat ook wandelaars, bijvoorbeeld de arbeidsmigranten die het dorp willen bezoeken, zich hier over bewegen. Ook hier is het grootste probleem verder de toegang van auto's vanaf de Leeuwenhoekweg op de Leeuwenakkerweg (N209).

Waar in het geheel niet op in wordt gegaan is het feit dat het perceel is gelegen aan de Schreyrackseweg. De Schreyrackseweg is de enige toegangsweg tot het gehele glastuinbouwgebied aan de Anthony Lionweg. Het gaat om een fors glastuinbouwgebied, met de daaraan verbonden aan en afvoer van producten met vrachtauto's. De menging van deze vrachtauto's met auto's fietsen en voetgangers naar dit woongebied brengt zijn eigen gevaar met zich mee.

Ten onrechte gesteld dat dit een geschikte locatie is, mede gelet op ontwikkelingen in de omgeving

Ten onrechte wordt gesteld dat het bedrijf niet langer geschikt is als glastuinbouwbedrijf, waardoor wijziging van de bestemming voordelig zou zijn. Dit is geen goed argument. Het perceel ligt langs de enige toegangsweg tot het hele moderne glastuinbouwgebied van de Anthony Lionweg. Dit is het meest moderne glastuinbouwgebied in Lansingerland. Voor een glastuinbouwbedrijf is hier altijd ruimte. Het bedrijf zou aan andere glastuinbouwbedrijven gekoppeld kunnen worden, zoals in dit gebied heel vaak is uitgevoerd. De eigenaar van het perceel heeft het glastuinbouwbedrijf mogelijk laten verloederen, mogelijk met het oog op een wijziging van de bestemming daarvan. Het gaat niet aan om dit te belonen met een bestemmingswijziging.

Met name de ondernemers in het glastuinbouwgebied langs de Anthony Lionweg vinden het ook een probleem als de toegang tot dit glastuinbouwgebied niet langer uit glastuinbouw bestaat.

Zij menen dat er andere locaties zijn die beter geschikt zijn. Voor het gebied Bosland, dat even verderop langs de Leeuwenhoekweg is gelegen, is de Gebiedvisie Bosland opgesteld. In Bosland is volgens de Gebiedvisie sprake van verrommeld bedrijfsgebied, dat moet worden verbeterd. In Bosland is uitdrukkelijk een locatie voor huisvesting van arbeidsmigranten aangewezen. Als dit ongewijzigd wordt voortgezet, betekent dat dat huisvesting van arbeidsmigranten binnen 500 m van deze locatie wordt toegestaan. Dit zou het probleem voor omwonenden verdubbelen.

In de Gebiedvisie Bosland is er bovendien sprake van dat een deel van het bedrijfsterrein, met name het achtergebied moet worden herontwikkeld naar glastuinbouwgebied (bladzijde 19 van de Gebiedvisie Bosland). Het is natuurlijk van de gekke dat voormalige bedrijfsterreinengrond wordt omgezet naar glastuinbouwbestemming, terwijl hier sprake is van een bestaande glastuinbouwbestemming die wordt omgezet naar huisvesting arbeidsmigranten. Het is veel beter als het voormalige bedrijfsterrein aan de Bosland wordt omgezet naar huisvesting voor arbeidsmigranten, en dat deze locatie, die onderdeel is van het meest moderne glastuinbouwgebied van Lansingerland, gewoon glastuinbouw blijft.

Ten onrechte is aangenomen dat er behoefte bestaat aan deze locatie voor arbeidsmigranten huisvesting

People21 en haar dochtermaatschappijen is geen partij die bedrijven in Lansingerland bedient. People21 is een holding maatschappij gevestigd in Schiedam, waar 3 uitzendbureaus en een huisvestingsbedrijf onder vallen. Het geheel valt onder een Belgische holding. De uitzendbureaus DDD en Quality richten zich op banen in de productie, schoonmaak, vleesverwerking in en rond Rotterdam. Dit zijn in het algemeen geen banen in Lansingerland en geen banen in de glastuinbouw. Uitzendbureau Stipt richt zich ook op banen in de productie en in de agrarische sector. Het bureau is gevestigd in Schiedam. De aangeboden banen bevinden zich in het algemeen in Rotterdam, en niet zozeer in Lansingerland.

Geen van de glastuinbouwbedrijven achter de Leeuwenhoekweg maakt gebruik van Stipt uitzendbureau of een van de 2 andere uitzendbureaus die onder People21 vallen. Onder hen is geen enquête gehouden of zij behoefte hebben aan huisvesting van arbeidsmigranten. De behoefte aan arbeidsmigrantenhuisvesting door deze aanbieder is dus niet aangetoond.

Uitgangspunt van de beleidsnota Huisvestingsbeleid Arbeidsmigranten Lansingerland uit 2019 is dat verschillende huisvestingsmogelijkheden worden bevorderd. Tijdelijke woonunits op het perceel van glastuinbouwbedrijven wordt toegestaan en huisvesting van arbeidsmigranten in voormalige bedrijfswoningen wordt toegestaan. Beide mogelijkheden worden in de beleidsnota als kansrijk en als oplossing voor het probleem gezien. Als pluspunt hiervan wordt genoemd dat er relatief weinig kans op overlast is vanwege de lage bevolkingsdichtheid, het draagt sterk bij aan de kwantitatieve opgave als het voldoende wordt toegepast en bij huisvesting bij glastuinbouwbedrijven is er weinig toezicht van de gemeente nodig. Bij glastuinbouwbedrijven in deze omgeving bestaat er ook zeker behoefte aan beide vormen van huisvesting van arbeidsmigranten.

In de praktijk wordt bewoning van bedrijfswoningen wel toegestaan. Zo is er onlangs nog een vergunning verlengd voor bewoning van een woning aan de Hoekeindseweg door arbeidsmigranten. Het plaatsen van woonunits bij glastuinbouwbedrijven wordt echter niet toegestaan, terwijl dit de voorkeur heeft van de glastuinbouwbedrijven, en het ook volgens de gemeente een grote bijdrage aan oplossing van het woningtekort kan opleveren. Het lijkt alsof de gemeente hiermee in strijd met haar eigen uitgangspunten in de beleidsnota Huisvestingsbeleid Arbeidsmigranten handelt.

Stedenbouwkundig niet acceptabel

Het gaat om een gebouw met een groot volume en een hoogte tot 17 m. Dit is te groot in verhouding tot de omliggende bebouwing. Het gaat om 5 verdiepingen met een kap. Dit is een heel groot volume, in een omgeving met verder lage en veel kleinere bebouwing.

De aanwezigheid van dergelijke grote gebouwen kan ook leiden tot het weerkaatsen van de geluidsoverlast die ontstaat door het verkeer over de N209. Dit betekent dat deze

geluidsoverlast ook uitstraalt naar de bewoners van de Oosteindseweg tegenover deze locatie. In die zin is deze locatie, en de opzet van de bebouwing, niet geschikt.

Strijd met provinciale Omgevingsverordening ruimte betreffende het duurzaam glastuinbouwgebied

Dit is duidelijk in strijd met de Omgevingsverordening ruimte van provincie Zuid-Holland betreffende het duurzaam glastuinbouwgebied. Eerder is over een vergelijkbaar initiatief het volgende geoordeeld: *'De begrenzing van het glastuinbouwgebied kan in beperkte mate worden aangepast om andere functies dan glastuinbouw mogelijk te maken, rekening houdend met de lokale omstandigheden en bestaande bedrijven en functies, (afwijkingsmogelijkheid artikel 6,15 lid 4 Omgevingsverordening). Bepaalde locaties binnen glastuinbouwgebied kunnen daarvoor in aanmerking komen als blijkt dat de beoogde plekken liggen in een gebied dat in mindere mate relevant is voor de ontwikkeling van de glastuinbouw en/of beoogde transformaties niet in de weg ligt. Alsdan moet worden aangetoond dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied. Daarbij moet ook worden gekeken naar de toekomst van het teeltgebied. Het gaat dan om behoud van de herstructurerings- en gebruiksmogelijkheden van het gebied, zodat bedrijfsvestiging en noodzakelijke herstructurering van het glastuinbouwgebied niet worden belemmerd.'*

(...)

'Het is ruimtelijke zeer logisch om deze locatie te behouden als glastuinbouwareaal:

- a. De ontwikkeling van de glastuinbouwgebieden tot een economisch concurrerende en duurzame greenport is van provinciaal belang. De provincie streeft naar een greenport waar het accent ligt op specifieke hoogwaardige productie, met een centrale plaats voor logistiek, handel, kennis en innovatie. Het plangebied is in de verordening aangewezen als glastuinbouwgebied Westland-Oostland.*
- b. Gezien de omvang van gronden van de beoogde uitbreiding van circa 1,7 ha kan onderhavig perceel naar het oordeel van de provincie wel degelijk benut worden in het kader van herstructurering en versterking van het glastuinbouwgebied. Ook als een perceel qua omvang of vorm niet geschikt is voor een moderne kas zijn er vaak nog mogelijkheden voor glasgerelateerde functies.'*

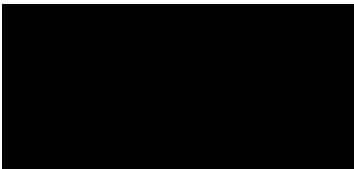
Eerder heeft de gemeente op 15 oktober 2021 een aanvraag voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in het duurzame glastuinbouwgebied geweigerd, omdat het in strijd is met de dwingende regelgeving van de provincie over duurzaam glastuinbouwgebied. (uw document T21.07879, waar bovengenoemde citaten uit komen) Het betrof de aanvraag van KAFRA aan de Violierenweg/ hoek Laan van Mathenesse. Precies dezelfde weigeringsgronden gelden hier ook, en mogelijk nog sterker omdat hier ook geen bedrijfsbestemming naast ligt. Er wordt hier ten onrechte duurzaam glastuinbouwgebied opgeofferd voor wonen, wat niet past in de Omgevingsverordening.

Conclusie

De omwonenden van Leeuwenhoekweg 102 e.o. maken zich grote zorgen over de plannen om arbeidsmigrantenhuisvesting uit te voeren op genoemd perceel. Zowel omwonenden als de glastuinbouwondernemers gevestigd in het achtergelegen gebied, zijn van mening dat dit geen geschikte locatie is voor huisvesting van arbeidsmigranten. Zij verwachten gevaarstelling door een zo grote verzameling arbeidsmigranten op 1 locatie. Dit gevaar kan niet voldoende worden ondervangen door de maatregelen die door de gemeente worden voorgesteld. In de omgeving van dit perceel zijn bovendien al locaties aangewezen voor migrantenhuysvesting, met name in het gebied Bosland, waardoor er een nog grotere concentratie gaat ontstaan.

Afschrift van deze brief zend ik aan de gemeenteraad van Lansingerland.

Met vriendelijke groet,



mr. drs. [REDACTED]

Advocaat