



Principeverzoek

Betreft:	Tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten Meisevoort 5 Gassel
Initiatiefnemer(s):	Gebr. Jonkergouw Beheer B.V.
Aan:	Gemeente Grave
Opgesteld door:	Peter van de Ligt
Datum:	15 januari 2021
Aangevuld:	-

Tuinbouwbedrijf Jonkergouw wil grootschalige tijdelijke huisvesting van hun arbeidsmigranten realiseren op de huidige melkveehouderijlocatie, gelegen aan de Meisevoort 5 in Gassel. Het is de bedoeling dat alle aan de melkveehouderij gerelateerde gebouwen en voorzieningen van de locatie worden verwijderd en dat daarna drie logiesgebouwen worden opgericht voor de huisvesting van in totaal 200 arbeidsmigranten. De bedrijfswoning zal behouden blijven en dienst gaan doen als beheerderswoning, zodat 24/7 toezicht op de locatie zelf verzekerd is. Het huisvesten van arbeidsmigranten op deze locatie is tijdelijk; maximaal 15 jaar zal de locatie voor huisvesting van arbeidsmigranten gebruikt worden. Daarna zal de locatie weer een reguliere agrarische functie verkrijgen als akkerbouwbedrijf.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is dit beoogde gebruik van de locatie niet toegestaan. Daarom is in 2018 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Grave waarin de gemeente is verzocht een standpunt in te nemen inzake het huisvesten van arbeidsmigranten op deze locatie. Naar aanleiding daarvan heeft de gemeente op 6 november 2019 een positief principestandpunt ingenomen. Onder voorwaarden was de gemeente bereid huisvesting van arbeidsmigranten op deze locatie mogelijk te maken.

Op 17 december 2020 is vervolgens door de gemeenteraad van de gemeente Grave het "Integraal beleidskader huisvesting arbeidsmigranten" vastgesteld. Dit beleid beschrijft de voorwaarden voor het kunnen huisvesten van arbeidsmigranten in de gemeente Grave. Het principeverzoek van 2018 is niet getoetst aan dit nieuwe beleid. Het initiatief van Tuinbouwbedrijf Jonkergouw is in de tussentijd niet gewijzigd, maar de gemeentelijke uitgangspunten wel. Daarom wordt thans een nieuw principeverzoek ingediend waarin het huisvesten van arbeidsmigranten op deze locatie opnieuw wordt gemotiveerd, maar ook wordt getoetst aan het nieuwe beleid.

Aanleiding en noodzaak van huisvesting voor arbeidsmigranten

Ruim 400.000 Europeanen werken voor Nederlandse bedrijven. Deze arbeidsmigranten komen vooral uit Midden- en Oost-Europa. Zij werken in sectoren waarvoor weinig of geen Nederlandse arbeidskrachten zijn te vinden. Arbeidsmigranten verdringen dus geen Nederlanders op de arbeidsmarkt. In 2016 droegen arbeidsmigranten 11 miljard euro bij aan ons nationaal inkomen. Door arbeidsmigranten kunnen we groente en fruit uit Nederland in de supermarkten vinden en online pakketjes bestellen die de volgende dag worden bezorgd. Arbeidsmigranten leveren Nederland in economische zin daarom veel op.

De behoefte aan arbeidsmigranten neemt in de gehele regio van oostelijk Noord-Brabant nog steeds sterk toe. Dat is zowel het gevolg van de huidige economische hoogconjunctuur alsmede vanwege demografische ontwikkelingen zoals de vergrijzing van de beroepsbevolking in de regio. Arbeidsmigranten zijn noodzakelijk om

de economie draaiend te houden. Deze mensen dienen op een menswaardige en veilige manier gehuisvest te worden.

Deze ontwikkeling heeft allerlei andere maatschappelijke gevolgen. Economisch-financieel gezien zorgen deze extra mensen ook voor extra koopkracht waar het lokale bedrijfsleven (detailhandel, horeca etc.) van kan profiteren. De extra toeristenbelasting die de huisvesting oplevert leidt tot meer inkomsten voor de gemeente Grave.

Arbeidsmigranten bij Tuinbouwbedrijf Jonkergouw

Aan de Molenaarstraat 2 in Schaijk is Gebr. Jonkergouw Beheer B.V. (Tuinbouwbedrijf Jonkergouw) gevestigd. Dit is een vollegrondstuinbouwbedrijf, gespecialiseerd in de productie van wortel en prei. De productie van deze groenten vindt plaats in de volle grond. Hiervoor beschikt het bedrijf over een areaal van 1.600 ha aan landbouwgronden, voornamelijk gelegen in een straal van 25 km rondom Schaijk. Een groot gedeelte van de landbouwgronden bevindt zich ten oosten van Schaijk, rond Gassel, Velp, Reek en Escharen. Alle geogoste gewassen gaan naar de locatie in Schaijk waar de verse gewassen nog worden gesorteerd, in- of omgepakt en klaar gemaakt voor uitlevering.

Bij het gehele productieproces komt veel handarbeid kijken; het planten, de gewasverzorging en het oogsten tot aan het afleveren van het eindproduct gebeurt veelal met de hand. Vanwege het seizoensmatige karakter betreft het vrijwel allemaal seizoenswerk welke door arbeidsmigranten wordt ingevuld. In de tuinbouwsector zijn namelijk weinig of geen Nederlandse arbeidskrachten te vinden. Arbeidsmigranten vormen daarmee een onmisbare schakel in het productieproces van het bedrijf c.q. de gehele tuinbouwsector. De arbeidsmigranten worden door het bedrijf zelf gerekruteerd in het buitenland. Het bedrijf verzorgt vervolgens zelf voor de arbeidsmigranten het vervoer naar Nederland (en terug). Het overgrote deel van de arbeidsmigranten arriveert in Nederland dan ook gezamenlijk per vliegtuig of bus.

De arbeidsmigranten worden bij aankomst in Nederland door het bedrijf ontvangen. Formaliteiten worden geregeld en de arbeidsmigranten worden op de hoogte gebracht van de werkwijze binnen het bedrijf. Het is belangrijk dat de medewerkers de juiste informatie ontvangen en weten waar ze aan toe zijn.

Momenteel heeft het bedrijf circa 400 tot 450 arbeidsmigranten in loondienst, welke verspreid zijn gehuisvest in vooral reguliere woningen in verschillende kernen om zo de afstanden tussen de huisvestingslocaties en het werkgebied zo klein mogelijk te houden. Doordat de arbeidsmigranten verspreid in het werkgebied wonen is het overzicht echter moeilijk te garanderen en worden betaalbare gezinswoningen aan de woningmarkt onttrokken.

Op dit moment loopt het bedrijf tegen de grenzen aan van haar mogelijkheden. Om uit te breiden en vóór te blijven op de concurrentie is het van belangrijk om goede huisvesting te regelen voor de arbeidsmigranten. Om nieuwe medewerkers aan te trekken (en de huidige medewerkers te houden) is het van belang dat je als bedrijf een stapje harder loopt dan de concurrentie en men is van mening dat huisvesting voor de arbeidsmigranten hierin een belangrijk punt is. Tevens eisen de retailers (afnemers supermarkten e.d.) dat huisvesting goed geregeld is. Hierdoor voldoet het bedrijf ook aan diverse certificeringen (zoals planet proof en BRC) Maatschappelijk verantwoord ondernemen staat ook in deze branche hoog in het vaandel.

Het bedrijf streeft daarom een korte lijn met haar arbeidsmigranten na. Het is belangrijk dat je als werkgever zicht heb op de medewerkers die op het bedrijf werkzaam zijn. Dit geldt ook voor de huisvesting van de medewerkers. Als werkgever wil je dat huisvesting goed geregeld is. Arbeidsmigranten verwachten dat ook. Zonder goede huisvesting komt de bedrijfsvoering in de knel. Om de juiste medewerkers aan te trekken is het belangrijk huisvesting op een hoog niveau te verzorgen en te blijven verzorgen. Dit betekent dat er voldoende plek beschikbaar moet zijn voor alle medewerkers en dat de huisvesting moet voldoen aan alle wensen van de arbeidsmigrant.

In dat kader kiest Tuinbouwbedrijf Jonkergouw er voor de huisvesting op enkele locaties te bundelen. Het huren of kopen van woningen voor huisvesting is dan niet meer aan de orde waardoor de reguliere woningmarkt hierdoor niet langer onnodig zal worden belast. Daarnaast kan op één locatie het beheer veel beter geregeld worden. Door het op huisvesten op meerdere locaties in het totale werkgebied te bundelen blijft de afstand tot het werkgebied echter zo klein mogelijk. Voor het oostelijk werkgebied van het bedrijf is daarom gezocht naar een geschikte locatie.

Programma en inrichting

De locatie Meisevoort 5 in Gassel, waar thans een melkveehouderij is gevestigd, leent zich uitstekend voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Ten eerste is de locatie centraal gelegen ten opzichte van de eigen landbouwpercelen. De arbeidsmigranten verblijven dus midden in het werkgebied (dat op het land plaatsvindt in de omgeving van deze locatie en op de locatie zelf). Hierdoor worden onnodige woon-werkkilometers zoveel mogelijk voorkomen. Ten tweede is op de locatie een bedrijfswoning aanwezig welke kan dienen als beheerderswoning waardoor permanent toezicht en beheer is gegarandeerd. Ten slotte ligt de locatie ver verwijderd van andere functies en leidt het dus niet tot belemmeringen van andere functies.



Afbeelding 1. Ligging locatie Meisevoort 5 in haar omgeving

De huidige bebouwing op de locatie Meisevoort 5 is niet geschikt (te maken) voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Om huisvesting mogelijk te maken dient alle bedrijfsbebouwing te worden gesloopt en dienen nieuwe gebouwen opgericht te worden.

Binnen het agrarische bouwvlak zal een moderne huisvesting voor arbeidsmigranten worden gerealiseerd. Dit is beoogd in de vorm van drie identieke gebouwen (zie bijlage). Passend in het landelijke karakter is er bewust voor gekozen de nieuwe gebouwen uit te voeren in een natuurlijke kleurstelling en tot een maximale bouwhoogte van één bouwlaag plus een kap. Binnen de gebouwen zullen in totaal 100 luxe studio's worden gerealiseerd met elk een gebruiksoppervlakte van 50 tot 55 m², voorzien van alle eigentijdse voorzieningen en voldoende privacy. In elke studio wordt een woonkamer met keuken gerealiseerd, een natte cel voorzien van toilet en douche en twee

aparte slaapkamers. In één studio zullen maximaal twee arbeidsmigranten worden gehuisvest (in de praktijk meestal een stel). De te huisvesten arbeidsmigranten zijn uitsluitend werkzaam voor Tuinbouwbedrijf Jonkergouw. Zelfstandige bewoning (van bijvoorbeeld ex-medewerkers die blijven wonen) of verhuur van de studio's voor huisvesting van arbeidsmigranten welke werkzaam zijn bij andere (agrarische) bedrijven is nadrukkelijk niet de bedoeling.

De te realiseren gebouwen zullen geheel conform het keurmerk SNF (Stichting Normering Flexwonen) worden ingericht. Daarmee voldoen de gebouwen aan de strengste landelijke eis voor wat betreft de huisvesting van arbeidsmigranten.

In de te behouden bedrijfswoning wordt de beheerder van de locatie gehuisvest. Hierdoor is er continu toezicht op het terrein en de bewoners. De beheerder ziet onder meer toe op de naleving van het gedragsreglement / spelregels door de bewoners. Deze spelregels worden aan alle arbeidsmigranten die ter plaatse verblijven verstrekt in hun eigen taal. De bewoners zijn verplicht om het gedragsreglement ook te ondertekenen. Indien men zich daar niet aan houdt, dan wordt deze persoon verwijderd van de locatie. Er zal ook een nachtregister worden bijgehouden. Verder is de beheerder het eerste aanspreekpunt voor bewoners, omwonenden, dorpsraad, gemeente en politie als er zich problemen mochten voordoen. De beheerder houdt verder toezicht dat er geen rommel wordt gemaakt op de locatie zelf of in de omgeving. Ten slotte is de beheerder een vraagbaak voor bewoners over allerlei zaken, zoals Nederlandse regelgeving en overheids- en zorginstanties.

Voor voldoende ontspanningsmogelijkheden wordt gezorgd door in iedere studio te voorzien van TV en internet. Tevens wordt een sportveld aangelegd waarop aan sportbeoefening gedaan kan worden.

Ruimtelijke aspecten

De melkveehouderij die momenteel nog aanwezig is op de Meisevoort 5 wordt volledig gesaneerd. Met de sanering worden alle agrarische gebouwen gesloopt. Alleen de bedrijfswoning blijft gehandhaafd.

Het initiatief heeft betrekking op de sanering van een veehouderij en de daarbij behorende verouderde agrarische bedrijfsbebouwing en alle daarbij behorende emissies. Hiervoor in de plaats wordt nieuwe bebouwing opgericht ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. De nieuwe gebouwen leiden tot een kwaliteitsverbetering.

Ten slotte wordt in het kader van het huisvesten van arbeidsmigranten de locatie op een passende wijze landschappelijk ingepast. Op 3 oktober 2012 is door de gemeente Grave de gemeentelijke notitie 'Toepassingsbereik art. 2.2. Verordening Ruimte, Kwaliteitsverbetering van het landschap in de gemeente Grave' opgesteld. Deze notitie biedt een pragmatisch en doelgericht toepassingsbereik voor artikel 2.2 van de Verordening ruimte, de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap.

De impact van een ruimtelijke ontwikkeling wordt onder meer bepaald door:

- De omvang van de ontwikkeling;
- Betreft het nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- De aard van de locatie en de omgeving;
- De aard van de ontwikkeling en mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- De 'gewenstheid' van een ontwikkeling, geeft deze bijvoorbeeld concreet en direct invulling aan een (sectorale) beleidswens.

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten ontstaat een schaalverdeling waarop ruimtelijke ontwikkelingen in te delen zijn:

- Categorie 1; geen inpassing of tegenprestatie;
- Categorie 2: alleen inpassing nodig;

- Categorie 3: berekende kwaliteitsinvestering van het landschap nodig.

Onder categorie 2 behoort o.a. de omschakeling van agrarische bedrijfsvoering, zonder vergroting van het bouwvlak, wat in dit geval aan de orde is. De agrarische bestemming blijft immers in stand, het enige wat uit planologisch oogpunt verandert is de mogelijkheid tot het huisvesten van arbeidsmigranten. Het agrarische bouwvlak wordt daarbij niet vergroot.

In dat geval voldoet een landschappelijke inpassing van het agrarische bouwvlak. In het kader van het initiatief is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waardoor wordt verzekerd dat het initiatief gepaard gaat met een landschappelijke inpassing (zie bijlage).

Verkeerskundige aspecten

Het initiatief zal zorgen voor een verandering in de verkeersstromen van en naar de locatie en de parkeersituatie. Er dient daarom te worden aangetoond dat met het huisvesten van de arbeidsmigranten de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt en er voldaan wordt aan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Thans is op de locatie een melkveehouderij gevestigd. Voor de functie van melkveehouderij zijn geen kencijfers beschikbaar voor het bepalen van de huidige verkeersgeneratie. Er wordt vanuit gegaan dat een melkveehouderij elke dag minimaal door 3 lichte voertuigen en 1 zwaar voertuig wordt bezocht. De bedrijfswoning genereert 8 verkeersbewegingen. In totaal bedraagt de verkeersgeneratie in de huidige situatie 16 verkeersbewegingen per etmaal.

De nieuwe situatie zorgt voor een wijziging in de verkeersstromen. Ten eerste vervalt het vrachtverkeer van en naar de locatie volledig met het saneren van de melkveehouderij. Er zijn geen normen vastgesteld voor de verkeersgeneratie bij huisvesting van arbeidsmigranten.

Voor de berekening van de nieuwe verkeersstromen is uitgegaan van de normen voor een 1* hotel van CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkecijfers naar parkeernormen'. Op basis van deze CROW kengetallen is de verkeersstroom van de nieuwe situatie in beeld gebracht. De beheerderswoning genereert 8 ritten per etmaal en de huisvesting voor arbeidsmigranten 124 (is op basis van een verkeersgeneratienorm van 0,62 rit/bed ($200 * 0,62 = 124$). Hieruit blijkt dat in de nieuwe situatie 132 verkeersbewegingen/etmaal genereert. Dit komt neer op ongeveer 66 vertrekkende en 66 aankomende voertuigen.

Maar een beperkte groep van de arbeidsmigranten heeft de beschikking over een eigen auto. De overige arbeidsmigranten rijden dan ook samen naar de werklocaties in de omgeving of worden door het bedrijf opgehaald en weggebracht met 9-persoonsbusjes. De CROW berekening komt overeen met het door het bedrijf aangegeven mobiliteitsprofiel. De werknemers gaan namelijk werken op eigen landbouwpercelen van het bedrijf en zorgt voor collectief vervoer:

- Ongeveer 20% van de arbeidsmigranten komt zelf met de auto, de rest arriveert (en vertrekt) per busje, verzorgd door het bedrijf. Op locatie worden circa 40 auto's verwacht;
- Het bedrijfsmatige vervoer van de arbeidsmigranten tussen de huisvestingslocatie en de landbouwpercelen waar zij werkzaam zijn, wordt geheel verzorgd door het bedrijf. Landbouwpercelen bevinden zich allemaal in een straal van 10-15 km rond de locatie, in Gassel, Velp, Reek en Escharen;
- Op een reguliere werkdag worden de arbeidsmigranten die op de landbouwpercelen in de buurt werken met kleine 9-persoonsbusjes vervoerd. De busjes vertrekken vanaf 06:30 uur en komen terug rond 16:00 uur. Hiervoor worden 7 busjes ingezet welke 3 keer op en neer rijden. Dit komt neer op 42 ritten in de ochtend en 42 ritten in de middag. In totaal dus 84 ritten per etmaal;
- Verwacht wordt dat hooguit 50% van de aanwezige auto's (=20) gebruikt wordt om buiten werktijden zich te begeven in de omgeving. Dat kan bijvoorbeeld zijn om een keer uitgebreid boodschappen te doen of om te winkelen of ten behoeve van ontspanning. Daarbij kan nog worden opgemerkt dat arbeidsmigranten de

gewoonte hebben om met meerdere personen gebruik te maken van één auto. Zo zullen ze bijvoorbeeld met 4 personen in een auto naar het centrum van Grave gaan om daar te winkelen. Dit komt neer op $20 * 2 = 40$ ritten.

De totale verkeersgeneratie inclusief beheerderwoning komt op 132 verkeersbewegingen/etmaal (84+40+8).

De verkeersafwikkeling van en naar de eigen landbouwpercelen kan via de Meisevoort of via de route Broekstraat – Zeegstraat. Beide routes komen uit op de Kappellaan. De uitlopers van de Kappellaan komen in het oosten uit op de N321 richting de A73 en Cuijk (via de Broekstraat – Heibroekstraat) en in het westen uit op de N324 Grave – A59 (via de Graafschedijk – Beerschemasweg – Generaal de Bonsweg). Via deze routes kan eenvoudig alle (buiten) gebieden in en rondom Gassel bereikt worden, evenals de autosnelwegen A73 en de A59.

De route tussen de locatie en de Kappellaan loopt over twee plattelandswegen (Meisevoort en Zeegstraat) Deze zijn circa 3,0 – 3,5 meter breed. Vanwege het initiatief zal weliswaar het aantal verkeersbewegingen toenemen. De omvang van de verkeersbewegingen zal echter afnemen aangezien het uitsluitend om personenauto's en personenbusjes gaat. Vrachtverkeer voor de afvoer van melk en mest vanwege de huidige functie van melkveehouderij zullen niet meer plaatsvinden.

Gezien de relatief lage intensiteit is de kans dat twee voertuigen elkaar tegenkomen relatief klein. Mocht in incidentele gevallen kunnen motorvoertuigen elkaar passeren bij zijwegen, inritten of af en toe in de berm. Dit zijn normale verkeerssituaties die zich op plattelandswegen voordoen. Het verloop van deze wegen met een aantal kruispunten en bochten heeft een gunstig effect op de snelheid.

Normaal gesproken is de parkeerbehoefte van een ruimtelijke ontwikkeling te berekenen aan de hand van de door het CROW opgestelde publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. Echter, voor de huisvesting van arbeidsmigranten zijn geen kencijfers beschikbaar. Ook heeft de gemeente Grave in haar eigen parkeerbeleid (Nota Parkeernormen Grave 2018) geen specifieke parkeernorm voor huisvesting van arbeidsmigranten opgenomen.

De huisvesting voor arbeidsmigranten is het beste te vergelijken met een hotel. De gemeente Grave heeft in haar beleid echter ook geen parkeernormen voor hotels. Het CROW hanteert wel een parkeernorm voor hotels van 0,45 p.p. / kamer (op basis van 2 bedden per kamer komt dit neer op 0,225 p.p. / bed). In het kader van onderhavig principeverzoek wordt gerekend met een ruimere parkeernorm van 0,25 p.p. / bed. Dit kencijfer komt (in positieve mate) overeen met kencijfers van andere locaties in de regio voor huisvesting van arbeidsmigranten

Bij deze berekening op basis een parkeernorm van 0,25 p.p. / bed, bedraagt de parkeerbehoefte 50 parkeerplaatsen. Dit ligt in de lijn der verwachting van het bedrijf: op een andere locatie van het bedrijf waar huisvesting van arbeidsmigranten plaatsvindt komt maximaal 20% van de arbeidsmigranten met eigen auto, dat zou in dit geval een aantal van 40 parkeerplaatsen rechtvaardigen.

Toets aan gemeentelijk beleid huisvesting arbeidsmigranten

Op 17 december 2020 is door de gemeenteraad van de gemeente Grave het "Integraal beleidskader huisvesting arbeidsmigranten" vastgesteld. Dit beleid beschrijft de voorwaarden voor het kunnen huisvesten van arbeidsmigranten in de gemeente Grave, onder andere op grootschalige voorzieningen. Het voorliggend initiatief is hierna getoetst aan de voorwaarden uit het gemeentelijk beleid voor het huisvesten van arbeidsmigranten op grootschalige voorzieningen.

De gemeente heeft de volgende (rand)voorwaarden opgezet voor de realisatie van grootschalige logiesvoorzieningen voor arbeidsmigranten (meer dan 16 personen):

- a. De gemeente kiest voor huisvesting het sociaal maatschappelijke model zoals in hoofdstuk 3 omschreven.

- b. Duurzaamheid is bij de ontwikkeling van de locaties een uitgangspunt en sluit aan op de gemeentelijke uitgangspunten inzake duurzaamheid en klimaatopgaven;
- c. Plan van aanpak ter bestrijding van overlast voor de omgeving;
- d. De aanwezigheid van een arbeidsrelatie met lokale en/of regionale bedrijven;
- e. Hoge kwaliteitseisen met betrekking tot de huisvesting zelf (inclusief duurzaamheid): keurmerk SNF vereist;
- f. Voorwaarden met betrekken tot voorzieningen in relatie tot aantallen en omgeving;
- g. Hoge kwaliteitseisen aan de inrichting en beheer van de (buiten)ruimte;
- h. Bindende (prestatie) eisen ten aanzien van exploitatie en kwalitatief goed beheer van de locatie;
- i. Logiesvoorziening voor maximaal 200-250 arbeidsmigranten;
- j. De voorziening is van een tijdelijke aard (bij voorkeur 10 jaar en optioneel verlengbaar met 5 jaar, mits goed gemotiveerd).

In dit geval wordt voldaan aan deze voorwaarden. Hierna volgt de motivatie:

- Ad. a. De arbeidsmigranten die zullen worden gehuisvest zijn uitsluitend werkzaam bij Tuinbouwbedrijf Jonkergouw. De huisvesting is derhalve ingegeven volgens het sociaal maatschappelijk model. Het is het bedrijf er alles aan gelegen de arbeidsmigrant van alle gemakken te voorzien; een gezonde en tevreden medewerker zal immers de arbeid met meer plezier verrichten en daarmee productiever zijn. Het welzijn van de arbeidsmigrant is mede afhankelijk van een goede huisvesting. Daarom stelt Tuinbouwbedrijf Jonkergouw alles in het werk om het hun arbeidsmigranten naar de zin te maken op de huisvestingslocatie.
- Ad. b. De te ontwerpen logiesgebouwen worden zoveel mogelijk energieneutraal ontwerpen (o.a. zonnepanelen op het dak) om op die manier bij te kunnen dragen aan duurzaamheid en klimaatopgaven.
- Ad. c. Tuinbouwbedrijf Jonkergouw wil ten alle tijden overlast voor de buurt voorkomen. De keuze voor deze locatie is naast de korte afstand tot het werkgebied mede gestoeld op de solitaire ligging van het huidige melkveehouderij zodat het huisvesten van arbeidsmigranten op deze locatie niet overlast voor de buurt leidt.
Verder zal het bedrijf in het kader van de gemeentelijke eis een plan van aanpak opstellen ter voorkoming van alle mogelijke vormen van overlast voor de omgeving.
- Ad. d. De arbeidsmigranten die ter plaatse zullen worden gehuisvest zijn uitsluitend werkzaam bij Tuinbouwbedrijf Jonkergouw. De hoofdlocatie van het bedrijf is gevestigd in Schaijk, maar het bedrijf heeft veel landbouwgronden ten oosten van Schaijk, rond Gassel, Velp, Reek en Escharen. De arbeidsmigranten worden zodoende midden in hun werkgebied gehuisvest. Onnodige kilometers van en naar het werkgebied worden daarmee voorkomen.
Tuinbouwbedrijf Jonkergouw is zodoende met zekerheid te bestempelen als een lokaal danwel een regionaal bedrijf.
- Ad. e. De locatie en de op te richten logiesgebouwen worden zodanig vormgegeven dat huisvesting van arbeidsmigranten op deze locatie voldoet aan het keurmerk SNF. Hiermee worden de hoogste kwaliteitseisen van toepassing verklaard voor het huisvesten van arbeidsmigranten.
- Ad. f. De omgeving van de locatie, zal na akkoord gemeente, in samenspraak met gemeente op voorhand worden benaderd om vragen te kunnen beantwoorden, uitleg te kunnen geven, te kunnen motiveren en waar nodig aanpassingen door te voeren.
- Ad. g. Niet alleen met de sloop van de huidige (verouderde) bebouwing van de melkveehouderij is sprake van kwaliteitsverbetering. Hiervoor in de plaats moeten drie kwalitatief hoogwaardige logiesgebouwen te worden opgericht, welke dusdanig zijn ontworpen dat deze perfect passen in het buitengebied. Er is sprake van bebouwing van één bouwlaag, afgedekt met een kap. De hoogwaardige uitstraling van deze gebouwen wordt nagestreefd door een houten afbouw.
Daarnaast wordt de locatie landschappelijk ingepast in de vorm van het aanbrengen van opgaande beplantingen. Deze landschappelijke inpassing leidt eveneens tot een verhoging van de omgevingskwaliteit.

- Ad. h. Op de locatie is permanent toezicht aanwezig vanuit de beheerderswoning. Zodoende is sprake van kwalitatief goed beheer. Het bedrijf is bereid hierover met de gemeente bindende prestatieafspraken te maken.
- Ad. i. Op de locatie zullen maximaal 200 arbeidsmigranten worden gehuisvest. Hierdoor wordt voldaan aan het maximaal gestelde aantal van 250 arbeidsmigranten.
- Ad. j. Op de locatie zullen de arbeidsmigranten tijdelijk worden gehuisvest. Het oprichten van de moderne logiesgebouwen is dusdanige investering dat gevraagd wordt huisvesting in dit geval toe te staan voor een periode van 15 jaar.

Conclusie

Tuinbouwbedrijf Jonkergouw wil op de locatie Meisevoort 5 in Gassel 200 arbeidsmigranten huisvesten. De melkveehouderij zoals die thans gevestigd is op deze locatie zal hiervoor volledig worden gesaneerd. Dit draagt positief bij aan de ruimtelijke situatie (vervallen uitstoot geur, stikstof en fijn stof en zware verkeersbewegingen). Hiervoor in de plaats wil het bedrijf drie logiesgebouwen realiseren om voor een tijdsbestek van maximaal 15 jaar 200 arbeidsmigranten op een juiste en moderne manier te kunnen huisvesten, dicht bij het werkgebied, zonder daarbij overlast voor de omgeving te veroorzaken.

Gemotiveerd is dat dit initiatief noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van het bedrijf en niet stuit op onoverkomelijke ruimtelijke of verkeerskundige belemmeringen. Daarnaast is gemotiveerd dat het initiatief voldoet aan het nieuwe gemeentelijke beleid met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten.

Op basis hiervan wordt de gemeente Grave verzocht (opnieuw) in principe positief in te stemmen met het initiatief.