

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Maashorst
Postbus 83
5400 AB UDEN

Bezoekadres
Dr. Holtropaan 42 - Eindhoven
Correspondentieadres
Postbus 8727 - 5605 LS Eindhoven

Telefoon 040 2501414
Fax 040 2501450
advocaten@boskampwillems.nl
www.boskampwillems.nl

Tevens verstuurd per e-mailbericht aan: info@gemeentemaashorst.nl
griffie@gemeentemaashorst.nl

Betreft: [REDACTED] – Maashorst
Onze ref.: HWN/64197-b1/ZJN
E-mail: [REDACTED]@boskampwillems.nl
Doorkiesnr.: [REDACTED] (secr.)

Eindhoven, 2 mei 2025

Onderwerp: Opvang vluchtelingen Repelakker Zeeland

Geacht college,

Tot mij wendden zich:

1. Bens Campers en Caravans
Hoefslag 7a te (5411 LS) Zeeland;
2. [REDACTED]
[REDACTED] te [REDACTED]
3. Van den Hoven Bestratingen
Hoefslag 5 te (5411 LS) Zeeland;
4. HSH Holding B.V.
Hoefslag 9a te (5411 LS) Zeeland;
5. [REDACTED]
[REDACTED] en 3a te [REDACTED]
6. P.A.B. Beheer B.V.
Hoefslag 9 te (5411 LS) Zeeland;
7. Van Deijne Zeeland Beheer B.V.
Voederheil 13 te (5411 RK) Zeeland;
8. Gasservice Willemsen B.V.
Galliërsweg 43d te (5349 AT) Oss; en
9. [REDACTED]
[REDACTED] te [REDACTED]

hierna gezamenlijk te noemen “cliënten”, met de navolgende kwestie waarvoor zij
verdere woonplaats kiezen ten kantore van Boskamp & Willems Advocaten, postbus
8727 te (5605 LS) Eindhoven.

Vervolgblad: 1
[REDACTED] – Maashorst

2 mei 2025

Cliënten hebben kennisgenomen van uw besluit om drie locaties binnen de gemeente Maashorst aan te wijzen voor de huisvesting van urgente doelgroepen en de opvang van vluchtelingen, waaronder de locatie Repelakker in Zeeland (voor ongeveer 250 bewoners). Cliënten, die in de omgeving van de opvanglocatie woonachtig zijn en/of bedrijven exploiteren, dan wel bedrijfspanden verhuren, zijn van mening dat de locatie Repelakker in Zeeland maar in zeer beperkte mate (omvang) geschikt is als wonen- en opvanglocatie, vanwege de in acht te nemen milieucontouren en de problematische ontsluiting. Nadrukkelijk merken zij daarbij op dat zij zich niet principieel verzetten tegen het opvangen van urgente doelgroepen en vluchtelingen, en dat ze begrijpen dat ook de gemeente Maashorst een bijdrage aan de noodzakelijke opvang moet leveren. Maar middels deze brief willen cliënten wel voorkomen dat gevestigde bedrijven door die opvang belemmerd gaan worden en/of dat het eigen woonklimaat te zeer wordt aangetast. In dat kader merken zij het navolgende op.

Een aanzienlijk gedeelte van het perceel waarvan de gemeente eigenaar is, wordt bestreken door een spuitzone met een breedte van 50 meter die in acht moet worden genomen vanwege de teelt van gewassen op percelen van [REDACTED] (Van Deijne Zeeland Beheer B.V.) die zijn gesitueerd pal ten noorden en ten westen van de locatie. Het realiseren van (tijdelijke) woningen binnen die spuitzone heeft niet alleen tot gevolg dat de agrarische gebruiksmogelijkheden beperkt kunnen worden (bijvoorbeeld als gevolg van klachten over drift, met de daarmee verband houdende gezondheidsrisico's), maar heeft tevens tot gevolg dat ter plaatse geen sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat. Daarbij is niet relevant dat het gaat om een tijdelijke huisvesting van (in beginsel) vijf jaar. Ook in die periode kan namelijk onaanvaardbare hinder worden ondervonden en/of kunnen gezondheidsklachten ontstaan bij de bewoners van de tijdelijke woningen.

Ik mag bij u bekend veronderstellen dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in recente uitspraken heeft bevestigd dat vanwege een gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, in beginsel een spuitzone van 50 meter in acht moet worden genomen. Daarbij slechts van belang dat het omgevingsplan een agrarisch gebruik (met toepassing van gewasbeschermingsmiddelen) toelaat en is niet relevant of de agrarische percelen daadwerkelijk zijn gebruikt voor het telen van gewassen waarvoor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen nodig of gebruikelijk is. Zie onder andere de uitspraak van 6 juni 2024, ECLI:NL:RVS:2024:2340).

Op basis van een locatie specifiek onderzoek kan van die in acht te nemen afstand worden afgeweken, maar dan moet zorgvuldig worden onderzocht en deugdelijk worden gemotiveerd dat het afwijken (verkleinen) van genoemde afstand van 50 meter in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening of, onder de

Vervolgblad: 2
■ – Maashorst

2 mei 2025

Omgevingswet, blijkt geeft van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zie onder andere de uitspraak van 8 mei 2024, ECLI:NL:RVS:2024:973.

Uit de beschikbare stukken, en uit de toelichting die is gegeven tijdens de informatiebijeenkomsten op 9 en 16 april 2025, blijkt niet dat in dit geval een locatie specifiek onderzoek is uitgevoerd. Dat betekent dat in beginsel moet worden uitgegaan van een niet te bebouwen zone met een breedte van 50 meter, gemeten vanuit de grens met genoemde agrarische percelen.

Een ander gedeelte van de beoogde locatie wordt bestreken door een milieucontour die hoort bij de bovengrondse opslag van LPG op het perceel van Gasservice Willemsen B.V. Onder andere vanwege explosiegevaar kan ter plaatse geen sprake zijn van een aanvaardbaar woon-/verblijfsklimaat binnen een cirkel met een straal van 120 meter vanaf die bovengrondse opslagtank.

In het aan de projectlocatie grenzende bedrijfspand van P.A.B. Beheer B.V. (Hoefslag 9) is Caromi B.V. gevestigd. Binnen het bedrijfspand van Caromi vinden diverse activiteiten plaats, waaronder cnc-frezen. Daarnaast is sprake van een afzuiginstallatie die zich op het buitenterrein bevindt, aan de zuidzijde van het perceel tussen de twee loodsen, op korte afstand van de projectlocatie. Die afzuiginstallatie zorgt voor geluidemissies in de richting van de projectlocatie. Uit niets is gebleken dat met die geluidemissies (dus zowel vanwege de afzuiginstallatie als vanwege de inpandige werkzaamheden) rekening is gehouden bij het beoordelen van de aanvaardbaarheid van de projectlocatie.

Voor Bens Campers en Caravans geldt dat rekening moet worden gehouden met een geluidcontour vanwege het manoeuvreren met campers en caravans op het achterterrein, op korte afstand tot de projectlocatie. Uit niets is gebleken dat bij het beoordelen van de aanvaardbaarheid van de locatie rekening is gehouden met die geluidcontour.

In het vorenstaande is al opgemerkt dat de omstandigheid dat het gaat om een tijdelijke vergunning met een looptijd van in beginsel vijf jaar, niet betekent dat bij het beoordelen van de geschiktheid van de locatie, geen rekening hoeft te worden gehouden met milieucontouren. Volledigheidshalve zij daarbij nog opgemerkt dat weliswaar voor logiesfuncties geldt dat deze voor bepaalde emissies als niet gevoelig wordt aangemerkt, doch dat de consequentie daarvan enkel is dat aangrenzende bedrijven door die logiesfunctie in dat geval niet worden belemmerd. Omgekeerd moet, met oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, wel worden onderzocht of ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

Vervolgblad: 3
■ – Maashorst

2 mei 2025

Evenmin mag onvermeld blijven dat vooralsnog uit niets is gebleken dat vluchtelingen maximaal zes maanden aaneengesloten op deze opvanglocatie gaan verblijven. Bij een langer verblijf is geen sprake van logies, maar moet worden uitgegaan van een woonfunctie. Zie onder andere ABRs 31 juli 2024, ECLI:NL:2024:3098.

Los daarvan kan worden opgemerkt dat het kennelijk niet alleen de bedoeling is ter plaatse vluchtelingen te huisvesten, doch ook urgente doelgroepen. Ook bij de huisvesting van die doelgroepen kan sprake zijn van een verblijf van meer dan zes maanden aaneengesloten. In dat geval is sprake van het realiseren van gevoelige objecten, die weldegelijk de nabijgelegen bedrijven kunnen belemmeren.

Zoals in het vorenstaande al is aangegeven, zijn cliënten ook van mening dat de locatie Repelakker niet geschikt is vanwege de onmogelijkheid om de locatie goed te ontsluiten. Een ontsluiting via de wijk Repelakker is namelijk niet mogelijk, omdat de gemeente Maashorst geen eigenaar is van het perceel grond dat ligt tussen die wijk en de projectlocatie. Voor zover bekend is met de eigenaar van dat perceel geen overeenstemming bereikt over de aanleg van een ontsluitingsweg.

Gelet op de huidige eigendomsverhoudingen, zou enkel een ontsluiting via het bedrijventerrein op de Voederheil mogelijk zijn. Dat is echter om meerdere redenen ongewenst. Niet alleen heeft een dergelijke ontsluiting een negatieve invloed op de bereikbaarheid van de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven, maar ook is bekend dat de weg Voederheil in de huidige situatie al te zwaar belast is. Dat is door uw college erkend in de procedures over de brandweerkazerne en de sportschool. Dat heeft ertoe geleid dat u aan de bewoners van Voederheil en Roskam hebt toegezegd dat genoemde wegen niet verder belast gaan worden en op den duur zelfs rustiger zouden worden. Juist om die reden is uw college op zoek naar mogelijkheden om de verkeersdruk op de Voederheil te verminderen. Daarbij past niet dat een nieuwe woonwijk, voor 250 bewoners, wordt ontsloten via de Voederheil.

Cliënten zijn, zoals gezegd, niet principieel tegen de huisvesting van urgente doelgroepen en vluchtelingen, maar verzoeken uw college wel te kiezen voor een oplossing die rekening houdt met hun belangen en met de bestaande milieucontouren. Een nadere detaillering van de plannen zal duidelijk moeten maken of onder deze randvoorwaarden een gedeelte van de projectlocatie kan worden gebruikt voor de tijdelijke opvang van vluchtelingen en urgenten. Voor cliënten is daarvoor vereist dat:

- de tijdelijke vergunning beperkt blijft tot een periode van vijf jaar. Cliënten vinden het daarom van belang dat door uw college wordt toegezegd dat genoemde periode niet wordt verlengd en dat de woonvoorzieningen na ommekomst van die tijdelijke termijn worden verwijderd;

Vervolgblad: 4
[REDACTED] – Maashorst

2 mei 2025

- dat de nieuwe wijk niet wordt ontsloten via de Voederheil. Een alternatief zou kunnen zijn dat de wijk wordt ontsloten via het perceel van Gasservice Willemsen. In een eerdere fase heeft uw college met de eigenaar van dat perceel al overleg gevoerd over die ontsluiting. Uit niets is gebleken dat deze wijze van ontsluiting niet langer acceptabel zou zijn;
- dat de tijdelijke woningen worden gebouwd ten zuiden van de watergang die door het gebied loopt en buiten de spuitzone rondom de percelen van [REDACTED];
- dat de bouwhoogte beperkt is; maximaal twee bouwlagen, zonder kap.

Cliënten zijn graag bereid in goed overleg met uw college te zoeken naar de mogelijkheden om de opvang op deze locatie te realiseren met inachtneming van de door hen gestelde randvoorwaarden. Uw uitnodiging voor een dergelijk overleg wordt met belangstelling tegemoet gezien. [REDACTED]

Hoogachtend, [REDACTED]

[REDACTED]