

Onrust in Delfgauw , vanwege

- plannen mbt verplaatsen/verdwijnen woningen
- verkenning huisvesting arbeidsmigranten Delfgauw (BergRoses)



Kernpunten

- Op **19 november 2025** werden **twee brieven** bij inwoners bezorgd:
 - Gemeente: woningen mogelijk laten verdwijnen t.b.v. optimalisatie glastuinbouw
 - BergRoses: plan voor **huisvesting ±300 internationale medewerkers**, direct naast onze huizen
- Tegenstrijdig beleid:
 - Bewoners in glastuinbouwgebied moeten mogelijk wijken
 - Tegelijk toevoeging van **±300 nieuwe bewoners** in hetzelfde gebied
- **Onevenredige belasting van één wijk voor economisch belang van één bedrijf/sector**
- Bewoners zijn **laat betrokken** en **zeer beperkte ruimte** voor echte participatie, terwijl **sector al langer** in gesprek is met gemeente.

Verzoek

1. Zorg eerst voor:
 - a. Duidelijkheid richting huidige inwoners en bedrijven over het omgevingsprogramma, inclusief tijdlijn en budget;
 - b. Een helder en eerlijk afwegingskader voor uitbreiding tuinbouw en arbeidsmigrantenhuisvesting.
1. Breng leefbaarheid en draagvlak op orde voor álle bewonersgroepen.
2. Laat bewoners structureel en tijdig participeren met voldoende invloedsruimte bij planontwikkeling
1. Neem pas besluiten als gevolgen voor alle betrokken bewonersgroepen objectief in kaart zijn gebracht en regelgeving gelijkwaardig geldt voor alle bewonersgroepen (o.a. milieu en geluid).

Toelichting

Verplaatsen/verdwijnen woningen

- Gemeente wil huidige woningen verplaatsen om glastuinbouw te optimaliseren;
- Dit zorgt voor **acute en langdurige onzekerheid** over onze woonpositie:
 - Onduidelijk welke huizen wel en niet mogen blijven.
 - **Geen budget** beschikbaar, wie koopt een huis over als je wil meewerken aan het programma?
 - **Onduidelijk** wat de tijdlijn is én wanneer duidelijkheid kan worden geboden.
- Maak een zorgvuldige en eerlijke belangen afweging tussen bestaande en nieuwe bewoners.



Toelichting

Huisvesting arbeidsmigranten

Situatie & kernprobleem

- Oude woonkern met **±700 bewoners**, veel jonge gezinnen en ouderen; sociale woningbouw en kleinschalige Oekraïense asielopvang aanwezig
- BergRoses wil, met medeweten van gemeente Pijnacker-Nootdorp, pal naast deze wijk een complex voor **±300 arbeidsmigranten** realiseren.
- Integrale analyse op leefbaarheid, veiligheid, voorzieningen, milieu en handhaving **ontbreekt**.
- Participatieproces vanuit BergRoses **beperkt**. Insteek is informeren, waarbij BergRoses bepaalt of en wat zij met binnengekomen reacties doen.

Toelichting

Belangrijkste zorgen huisvesting arbeidsmigranten (1/2)

- **Grote druk op een kleine wijk:** +300 bewoners op 700 inwoners waarbij al meerder kwetsbare bewoners groepen opgevangen worden.
- Effect op leefbaarheid, sociale samenhang, geluid, voorzieningen en verkeersveiligheid zijn **niet onderzocht en uitgewerkt** in plannen BergRoses.
- Capaciteit van zorg, OV, winkels en voorzieningen is nu al beperkt.
- **Geen inzage** in afweging van alternatieven. Het idee gepresenteerd als enige mogelijke plan. Bewoners zijn laat betrokken; plannen voelen als een voldongen feit terwijl omgevingsprogramma gemeente nog niet vastgesteld is.
- **Onzekerheid over voldoende toezicht, beheer, juridische verantwoordelijkheid** bij een groot complex als dit waarbij de ondernemer ook de werkgever en verhuurder is werkt belangenverstrengeling in de hand.

Toelichting

Belangrijkste zorgen huisvesting arbeidsmigranten (2/2)

- Initiatief voldoet niet aan adviezen vanuit Best Practices Flexwonen, aanjaagteam Arbeidsmigranten en beleid provincie:
 - Voldoende woonkwaliteit, ruimte en buitenruimte is randvoorwaarde -> **minimale norm voor ruimte is opgenomen in het plan**
 - Voldoende privacy voor arbeidsmigranten -> **beperkte privé ruimte**
 - Voorkom concentraties **in of tegen woonwijken**. -> **tegen woonwijk Oud-Delfgauw**
 - Aandacht voor sociale draagkracht, openbare ruimte en voorzieningen. -> **niet meegenomen in plan**
 - **Niet 'Kan later via beheer'**, maar **vooraf ruimtelijk geborgd**.
 - Vermijd **één-op-één koppeling** tussen werkgever en woonlocatie. -> **huisvesting via uitzendbureau gekoppeld aan arbeidscontract**.
- Initiatief gericht op **segregatie**, niet op integratie.

Vragen

- *Is dit werkelijk een oplossing voor de verbetering van leefomstandigheden van arbeidsmigranten?*
- *Hoe wordt een zorgvuldige en eerlijke belangenafweging geborgd?*

Uitwerking gegevens plan BergRoses



- ## Woonwijk Oud-Delfgauw:

- 10

Kenmerken appartementen *(Bron: Home - Blooming Home)*

Appartementtype	Aantal	Max. bezetting	Slaapvoorziening	Oppervlakte		Functionele kenmerken
				Leefruimte (slaapk., woonk., keuken)	totaal	
4-persoons	64	4 personen	– 1 slaapkamer 8,04 m² – 2 slaapkamers 7,94 m² – 1 slaapkamer 7,95 m²	57,02 m ²	64 m ²	Meerdere personen per verblijfsruimte
2-persoons	32	2 personen	Geen aparte slaapkamer	26,16 m ²	32 m ²	Wonen en slapen in één ruimte, privacy aspect
Totaal / gemiddeld	98	324 personen	—	Gem. ±3,3 personen per appartement		

- Groot deel van slaapkamers **onder** de norm van 8 m²
- **Geen** aparte slaapkamers cq. privacy in 2 persoons studio's.
- Daadwerkelijke gebruiksruimte p.p. **onder** de norm van 15 m²
- Buitenruimte beperkt, wordt gerekend op groen in omliggende wijk.



2) Relevante adviezen en normen

SNF normen huisvesting (*Bron: [De norm | Stichting Normering Flexwonen](#)*)

- Gebruiksoppervlak (GBO) woonruimte, inclusief slaapkamer, **minimaal 15m²** groot moet zijn.
- Een **slaapkamer** mag in principe door **maximaal één persoon** worden bewoond. Alleen op verzoek van de bewoners, bijvoorbeeld als het om partners gaat, mag een slaapkamer door twee personen worden gedeeld.

Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (*Bron: [Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten - de aanbevelingen en maatregelen | Arbeidsmigratie in goede banen](#)*)

- **Geen** koppeling tussen huurovereenkomst en arbeidsoverkomst.

Advies Arbeidsmigratie naar Waarde, *Minder waar het kan, beter waar het moet* (*Bron: SER, 2 oktober 2025, [Arbeidsmigratie naar waarde - Minder waar het kan, beter waar het moet](#)*)

- DOELSTELLING 1. Verbeteren van de (rechts)positie van laagbetaalde arbeidsmigranten zowel op de werkvloer als in de samenleving. Onverkort uitvoeren alle aanbevelingen van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (2020) en waar mogelijk versneld en/of versterkt. Aanpakken misstanden en de kwaliteit van het werk en wonen van laagbetaalde arbeidsmigranten te verbeteren. In vergelijking met Nederlandse arbeidskrachten zijn zij vaak **in grote mate afhankelijk van de werkgever**; voor werk, informatie en huisvesting.
- DOELSTELLING 2. Sturen op arbeidsmigratie die het **meest bijdraagt** aan de huidige maatschappelijke opgaven en het streven naar een **toekomstbestendige economie met kwalitatief goed werk**.
- DOELSTELLING 3. Zorgen voor een evenwichtige inzet van arbeidsmigratie om het **maatschappelijk draagvlak** en de **toegankelijkheid van schaarse voorzieningen** te waarborgen.



3) Vergelijking Best practices - Bergroses

- Aantal personen per woonunit
- Aantal m² gebruikruimte binnen per persoon
- Aantal m² gebruikruimte buiten per persoon
- Afstand tot woonwijk



Belangrijkste punten

Vergelijking Best practices – BergRoses

- Uit onderzoek Best Practices van Flexwonen (**Bron:** [Rapport Best Practices](#)) blijkt dat succesvolle inpassing vrijwel altijd gepaard gaat met:
 - voldoende ruimte per persoon (15–20 m² binnenruimte en minimaal 8–10 m² buitenruimte);
 - een functionele afstand tot woonwijken;
 - en professioneel beheer.
- De beoogde ontwikkeling bij Oud-Delfgauw wijkt hier op meerdere punten wezenlijk van af. De geplande huisvesting
 - ligt direct naast een bestaande woonwijk;
 - kent een hoge ruimtelijke dichtheid per persoon;
 - binnenruimte per persoon ligt onder/op de minimale norm;
 - en beschikt niet over voldoende exclusieve buitenruimte:

Daarmee **ontbreekt** een **essentieel compenserend element** dat in de best practices juist bepalend is voor acceptatie door omwonenden.

Op basis hiervan kan dit initiatief niet worden beschouwd als vergelijkbaar met de aangehaalde succesvolle voorbeelden en **past het niet binnen wat in vergelijkbare situaties als woonwijk-geschikt** wordt beschouwd.

4) Analyse t.o.v. Provinciaal beleid

Bron Onderzoek opgave arbeidsmigratie, 17-06-2025, in opdracht van Provincie Zuid-Holland



Kernpunten onderzoek

‘Opgave arbeidsmigratie in provincie Zuid -Holland’

(Defacto, Birch, 17 juni 2025)

Kernpunten

- Arbeidsmigratie is structureel. □ oplossingen moeten regionaal, robuust en langdurig zijn.
- Huisvesting moet losgekoppeld worden van individuele bedrijven.
 - Vermijd **één-op-één koppeling** tussen werkgever en woonlocatie.
 - Voorkom afhankelijkheid (werk = wonen).
 - Stimuleer **regionale woonclusters** met publiek kader.
- Woonkwaliteit en leefomgeving zijn randvoorwaarde
 - Minimale woonkwaliteit, ruimte en buitenruimte.
 - Voorkom concentraties **in of tegen woonwijken**.
 - Aandacht voor sociale draagkracht, openbare ruimte en voorzieningen.
 - **Niet ‘Kan later via beheer’**, maar **vooraf ruimtelijk geborgd**.



5) Analyse participatieproces

**Handreiking participatie voor
initiatiefnemers**
Voor privaat georganiseerde participatie



Participatieproces

Bron: Participatiebeleid | Gemeente Pijnacker-Nootdorp



participatieniveau's:

- Bij **meeweten** gaat het alleen om informeren en is er eigenlijk geen sprake van participatie. De gemeente bepaalt.
- Bij **meedenken** haalt de gemeente ideeën en wensen op bij de belanghebbenden, maar bepaalt de gemeente of deze mee worden genomen.
- Bij **meewerken** wordt er met de belanghebbenden samengewerkt en is het resultaat een gezamenlijke productie. De gemeente faciliteert en stimuleert.
- Bij **meebeslissen** legt de gemeente de beslissingsbevoegdheid deels bij de belanghebbenden. De gemeente laat (deels) los

Participatieproces BergRoses

Uit Participatieplan BergRoses

Doel

De omgeving informeren over het plan, het gesprek aangaan en inzicht krijgen in wat buurtbewoners belangrijk vinden. Wensen, zorgen en suggesties worden meegenomen en onderzocht om, waar mogelijk, te verwerken in het plan.

Doelgroepen: directe omwonenden, overige buurtbewoners, bedrijven in het gebied.

Invloed

Omwonenden worden geïnformeerd en **vooraf** wordt duidelijk aangegeven waarop zij **invloed** kunnen uitoefenen. In de participatieladder is dit het niveau **informeren** en **raadplegen**. Alle suggesties worden zorgvuldig behandeld. Antwoorden worden gedeeld via www.bloominghome.eu.

Evaluatie eerste inloopbijeenkomst door BergRoses:

Ca 80 vragen en opmerkingen ontvangen, zijn ca 40 emailadressen verzameld, we hadden grotere groep buurtbewoners moeten betrekken, plenair overwegen (voor- en nadelen goed afwegen), website niet bekend gemaakt (kaartjes opzoeken), overwegen om directe gesprekken door externe te laten uitvoeren, overwegen om veiligheidsadviseur in te huren, wijkmanager en wijkagent op de hoogte houden.

Tijdens inloopbijeenkomst 17 januari is aangegeven dat participatie gericht is op **informeren**.

Reacties van omgeving worden door BergRoses gewogen en beoordeeld of ze meegenomen worden in het plan.

Kijktip Glasland

