NOTITIE M.B.T. DE BEOOGDE REALISATIE VAN TIJDELIJKE HUISVESTING VOOR 300 OEKRAÏENERS:

Noordwijkerhout, 27-11-'23

Geacht College en geachte leden van de Gemeenteraad van Noordwijk

Zo wij hebben begrepen is er de afgelopen Commissievergadering Ruimte over (een krediet voor) de beoogde bouw van 75 logiesunits t.b.v. de tijdelijke huisvesting van (75 x 4 =) 300 Oekraïense ontheemden gesproken. Dat dossier (de realisatie van "Trampoline II") is daarbij als discussiestuk naar de komende Raadsvergadering van 28 november a.s. doorgestuurd.

Omdat onze opdrachtgevers, Flexwonen.nu, Dutch Foreigner Care (DFC), Flexibel Human Services (FHS) en/of de gebroeders Geerlings (hierna voor het gemak aan te duiden als: "Flexwonen"), direct belanghebbenden zijn, die zich in deze totaal niet gehoord voelen, willen wij bij deze een kort stukje geschiedenis ter toelichting aan u meegeven en hebben wij een aantal vragen aan u. Het zou mooi zijn als u dit alles in de komende Raadsvergadering meeneemt in uw overwegingen aangaande de "Trampoline II"; zowel in de nog te voeren discussies daarover als in de uiteindelijke besluitvorming.

De voor dit moment meest relevante vragen staan aan het einde van deze notitie (zie verderop). De "beknopte" toelichting staat er boven. Mocht u daar eventueel ook nog vragen over hebben, dan kunt u ons te allen tijde contacten voor een nadere toelichting en/of om inzage in de bijbehorende documenten en correspondentie te kunnen krijgen.

Geschiedenis m.b.t. de "Trampoline I":

In 2016 is, in goede samenwerking met de gemeente (onder aanvoering van de toenmalige wethouder H. Knapp) "Trampoline I" gerealiseerd. Dat betrof de realisatie van een tijdelijke clusterlocatie voor de huisvesting van arbeidsmigranten bestaande uit 72 logiesunits (voor in totaal (72 x 2 =) 144 arbeidsmigranten); dit in combinatie met een vrijstaande beheerdersunit voor 2 beheerders. Dat complex beslaat minder dan de helft van het terrein van de voormalige rioolwaterzuivering aan de Schippersvaartweg. Het complex is in 2016 opgeleverd en bestaat inmiddels alweer ruim 7 jaar, functioneert al die tijd naar behoren en wordt al jaren als hét voorbeeld gezien voor passende clustergewijze huisvesting voor arbeidsmigranten.

In het huurcontract (tussen de gemeente Noordwijkerhout en Flexwonen (in dit geval DFC)) is destijds overeengekomen dat de logiesunits er tot uiterlijk het einde van het huurcontract (1 juli 2024) zouden mogen blijven staan, maar dat er daarnaast ook door Flexwonen uiterlijk in 2021 permanente logiesgewijze huisvesting voor de arbeidsmigranten gerealiseerd zou dienen te zijn op de locatie Molenweg, waarvoor Flexwonen al sinds 2013 de benodigde percelen in eigendom heeft.

De planvorming voor de totale herontwikkeling van de locatie Molenweg (een hele woonwijk met, naast de genoemde clustergewijze huisvesting voor arbeidsmigranten, ook nog een groot aantal woningen) loopt al sinds die tijd, maar die loopt (buiten de schuld van Flexwonen) al jaren niet in het tempo dat zij zouden wensen. Sterker nog, zelfs op dit moment hebben de mede-ontwikkelaars (Investia en Timdan Investment) nog steeds een belangrijk en strategisch deel van de gronden niet gecontracteerd c.q. aangekocht (dit kennelijk ondanks eerdere toezeggingen van en afspraken met die verkopende

partij). Iets waar nu eindelijk schot in lijkt te zitten, maar wat qua reden van de vertraging al jaren bekend verondersteld mag worden bij de (behandelend ambtenaren van de) gemeente.

Omdat er met betrekking tot de plannen voor de Molenweg-locatie geen echte vooruitgang geboekt werd heeft Flexwonen begin 2018 contact gezocht met de toenmalige wethouders (dhr. M. Bilars en dhr. H. de Jong) teneinde de boogde clustergewijze huisvesting voor de arbeidsmigranten dan alvast maar te mogen voortrekken op de rest van de nieuwe woonwijk. Dat had hun beider instemming en dat heeft destijds in 2018 geleid tot een, in nauw overleg met de gemeente (dhr. [redacted] en dhr. [redacted] opgesteld, (concept)bestemmingsplan. Hierbij werd uitgegaan van de realisatie van een complex voor de logiesgewijze huisvesting van arbeidsmigranten met 80 logiesunits voor in totaal (80 x 2 =) 160 arbeidsmigranten), waarbij dat (concept)bestemmingsplan inmiddels gereed was voor de tervisielegging. Tegen alle verwachtingen en afspraken in heeft de gemeente echter besloten om dat (concept)bestemmingsplan uiteindelijk toch niet in procedure te brengen. De redenen daarvan zijn ons nog steeds onduidelijk, maar er moest en zou ineens eerst een "integraal totaalplan" voor de hele wijk moeten komen. Gevolg daarvan is dat de gemeente Flexwonen daarmee de mogelijkheid heeft ontnomen om "op tijd" de vervangende clustergewijze huisvesting (voor de "Trampoline I") aan de Molenweg te kunnen realiseren. Daarbij dient overigens nog aangemerkt te worden dat het maximale aantal op de locatie Molenweg te huisvesten arbeidsmigranten inmiddels door de gemeente weer verlaagd is van 160 (het maximale aantal in het (concept)bestemmingsplan van 2018) naar 100, waarbij dit laatste aantal substantieel lager is dan het huidige aantal van (144 + 2 =) 146, dat er nu op "Trampoline I" gehuisvest is en waarvoor de Molenweg-locatie eigenlijk de vervangende nieuwbouw zou moeten zijn. Daar was door Flexwonen verder niets tegenin te brengen, zij hadden dit maar te accepteren. Het aantal van maximaal 100 was eerder al in het huurcontract beschreven en aan het feit dat dat het in 2018 in goed overleg met de gemeente verhoogd was naar 160 (omdat dat aantal nu eenmaal veel meer aansloot bij het aantal straks te verhuizen arbeidsmigranten) konden verder geen rechten ontleend worden; dat werd bij deze gewoon weer éénzijdig herzien.

Het projectoverleg over de "integrale planvorming" voor de locatie Molenweg loopt nu nog steeds en hangt het afgelopen jaar continu op het door de mede-ontwikkelaars nog niet kunnen beschikken over een deel van de gronden. Om die reden tracht Flexwonen al meer dan een jaar lang het huurcontract voor de "Trampoline I" te verlengen naar het moment totdat de nieuwe huisvesting op de Molenweg-locatie daadwerkelijk gereed kan zijn. Ook dit echter tot nu toe nog steeds zonder succes, waarbij het laatste nieuws is dat de eventuele verlenging van dat huurcontract binnenkort op basis van het Didam-arrest schijnt te worden aanbesteed, hetgeen de gemeente (mevr. [redacted] nu aan het opstarten is. Dit kennelijk parallel aan de planvorming van "Trampoline II".

Naar onze mening zou het huurcontract voor "Trampoline I" toch ook gewoon exclusief met Flexwonen (in dit geval DFC) verlengd moeten kunnen worden zonder dat daar andere kandidaat-huurders voor in aanmerking zouden moeten hoeven te komen. Dit mede gelet op het (buiten de schuld van Flexwonen) nog steeds niet gereed kunnen zijn van de vervangende permanente huisvesting op de Molenweg-locatie (die had er bij het wel in procedure nemen van het (concept)bestemmingsplan in 2018 anders immers al royaal vóór 2021 kunnen staan). En ook mede gelet op het feit dat de op "Trampoline I" aanwezige logiesunits nog eigendom van Flexwonen zijn ook.

Daar zou het Didam-arrest dan toch niet in hoeven meespelen; e.e.a. zoals dat onlangs bij het verlengen van de pachtcontracten met de strandtenthouders kennelijk ook niet het geval hoefde te zijn. Het bestaande huurcontract van "Trampoline I" zou toch ook gewoon met wederzijdse instemming tussentijds aangepast moeten kunnen worden. Het gezamenlijk aanpassen van de einddatum (tot aan het

moment dat de permanente huisvesting aan de Molenweg wel gereed kan zijn) lijkt ons daarbij in de gegeven omstandigheden een passende en verantwoorde oplossing.

Voorgeschiedenis ten aanzien van "Trampoline II":

In maart 2022 is Flexwonen door de gemeente (mevr. [redacted] in kennis gesteld van een voornemen van de gemeente om direct naast "Trampoline I" extra huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren; dit tezamen met een vijftal standplaatsen voor woonwagens. Deze realisatie van "Trampoline II" zou daarbij op 2 manieren uitgevoerd kunnen worden (variant I met 60 of variant II met 70 arbeidsmigranten (zie bijlage 1)), welk planinitiatief de gemeente in het kader van de participatie aan Flexwonen zou willen voorleggen.

Flexwonen kon zich in beide varianten niet vinden, omdat de ontsluiting in beide varianten over de bestaande ontsluiting van "Trampoline I" gepland was en daarmee over het door Flexwonen gehuurde terrein zou komen te lopen. Bovendien werd er (rekenkundig) aanspraak op de inmiddels door Flexwonen op het gehuurde terrein aangelegde extra parkeerplaatsen gemaakt, terwijl die al nodig waren voor het huidige gebruik van "Trampoline I". Flexwonen meende daarom dat het beter was om "Trampoline II" een eigen ontsluiting op de Schippersvaartweg te geven, waarbij er gezamenlijk naar een passende alternatieve verkaveling gekeken zou kunnen worden, mét of zonder de standplaatsen (respectievelijk variant III en IV te noemen). Als reactie daarop heeft de gemeente wel aangegeven dat zij over zouden gaan tot het aanpassen van variant I teneinde de ontsluiting niet meer te hoeven laten samenvallen met die van "Trampoline I" (zie bijgaande mails van 06-05-'22 en 10-05-'22 (zie bijlage 2 en 3)). Maar dat zou de gemeente kennelijk zelf doen, want dat door Flexwonen gevraagde nadere gezamenlijke overleg over die alternatieve verkavelingen heeft verder nooit meer plaatsgevonden. Dit tot aan het moment van het nu actuele planinitiatief voor "Trampoline II" toe.

Ten aanzien van het nieuwe initiatief voor de "Trampoline II", waarbij het nu gaat om de bouw van 75 tijdelijk logiesunits; in eerste aanleg voor (75 x 4 =) 300 Oekraïense ontheemden, heeft er tot nu toe ook nog geen enkel overleg met Flexwonen plaatsgevonden in het kader van participatie. En dit terwijl zij de direct aangrenzende huurder zijn, waarbij ook nu de ontsluiting van "Trampoline II" uiteindelijk toch weer over de bestaande ontsluiting van "Trampoline I" ingetekend is (dat hebben we inmiddels kunnen zien op de op Tendernet gepubliceerde planbescheiden). Maar daarnaast zijn zij ook nog de eigenaar van het direct aangrenzende bedrijfspand aan de Leidsevaart 122 en wonen twee van de drie gebroeders Geerlings in de directe nabijheid van de locatie. We betreuren dit uitblijven van enig overleg ten zeerste.

En dit temeer ook omdat we op 07-07-'23, na een gesprek met de gemeente over de huisvesting van arbeidsmigranten, aansluitend ook nog even gesproken hebben over de gemeentelijke problematiek van het tijdig (vóór 01-01-'24) moeten vinden en realiseren van passende herhuisvesting voor de op dat moment nog in het "Zilveren-Kruis-gebouw" gehuisveste Oekraïense ontheemden. Of Flexwonen daar eventueel ook nog oplossingen voor zag. Naar aanleiding daarvan hebben we op 12-07-'23 per mail twee reële en kansrijke opties aan de gemeente voorgelegd (zie bijlage 4), waarbij Flexwonen, indien gewenst, eventueel ook nog een rol zou kunnen en willen spelen. Dat betrof allereerst ook een oplossing op het nu nog onbebouwde terrein naast "Trampoline I", maar dan op een wijze dat "Trampoline I" gewoon separaat en zelfstandig kon blijven functioneren. En het betrof daarnaast een al sinds 2020 bij de gemeente bekend zijnd planinitiatief op een braakliggend terrein aan de Northgodreef in Noordwijk, waar ook al concrete plannen lagen (zie ook verderop in deze notitie).

Maar ook daar is verder nooit meer een inhoudelijk gesprek over gevoerd. En ook dat betreuren we.

Daarnaast hebben we nog vragen over hoe de gemeente het toekomstige gebruik van de "Trampoline II" ziet voor het moment als er op enig moment geen behoefte meer is aan logiesgewijze huisvesting voor Oekraïense ontheemden. Zou het complex dan beschikbaar kunnen komen voor de huisvesting van (75 x 2 =) 150 arbeidsmigranten of heeft de gemeente daar andere ideeën mee? Op dit moment wordt dat nog, al of niet bewust, in het midden gelaten, maar gelet op de milieucontouren van de omliggende bedrijven oogt een woonfunctie er sowieso geen optie, dus zal het naar verwachting ook dan nog steeds een logiesfunctie moeten blijven. En dan oogt de clustergewijze huisvesting van arbeidsmigranten een passende oplossing, zoals dat nu ook al jaren het geval is op "Trampoline I". Flexwonen (en met hen waarschijnlijk nog vele anderen) moet er namelijk niet aan denken dat het complex straks ineens als AZC gebruikt zal gaan worden. Vandaar ook de nadrukkelijke vraag om een eventueel toekomstig gebruik van "Trampoline II" als AZC op voorhand uit te sluiten.

<u>Voorgeschiedenis ten aanzien van de locatie "Northgodreef":</u>

Op 17 september 2020, ruim 3 jaar terug, is er door Buro SRO namens Flexwonen (in dit geval DFC) een principeverzoek ingediend voor een complex voor clustergewijze huisvesting van arbeidsmigranten aan de Northgodreef, nabij nr. 36 (zie bijlage 5).

Dat plan ging uit van twee drielaagse gebouwen. Het grootste gebouw was puur bedoeld voor de huisvesting van arbeidsmigranten en omvatte 99 units (voor in totaal (99 x 2 =) 198 arbeidsmigranten) en 2 beheerdersunits. Het kleinste gebouw zou daarbij eventueel ook voor andere doelgroepen (zoals spoedzoekers, starters, etc.) aangewend kunnen worden en omvatte 28 units, een beheerdersunit en ook nog 12 (dubbele) 2-kamerunits. Mochten die andere doelgroepen er niet in mogen dan zouden ook in dit gebouw alsnog arbeidsmigranten gehuisvest kunnen worden.

De behandeling van dat principeverzoek is op enig moment (inmiddels al eind 2021) stilgelegd omdat er toen een regionaal onderzoek gaande was naar diverse pilot-projecten voor dergelijke huisvesting, waarbij naast de Provincie onder andere ook de gemeente en Flexwonen betrokken waren. Bij de eindbeoordeling kwam de locatie Northgodreef daarbij als beste uit de bus; royaal voor de Gerleeweg.

Op basis daarvan zijn in overleg met de gemeente (dhr. [redacted] de plannen verder uitgewerkt, hetgeen resulteerde in een planopzet (zie bijlage 6) met drie gelijke drielaagse gebouwen met per gebouw 42 units (voor totaal (42 x gemiddeld 1,5 =) 63 arbeidsmigranten) en 1 beheerdersunit Het totale complex was daarmee geschikt voor (3 x 63 =) 189 arbeidsmigranten en 6 beheerders. Bij dit plan moest eigenlijk alleen de (stedenbouwkundige) keuze nog gemaakt worden voor variant A (met het parkeren aan de zijde van de Northgodreef) of voor variant B (met het parkeren aan de zijde van de volkstuinen). Die keuze werd nog even vooruit geschoven, omdat deze ook mede afhankelijk was van het resultaat van het akoestische onderzoek naar het wegverkeerslawaai.

Vervolgens zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd en is de ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Al deze gegevens zijn op 22 juli 2022 in concept aan de gemeente (dhr. [redacted] en mevr. [redacted] voorgelegd (zie bijgaande mail van 22-07-'22 (bijlage 7)).

Op 29-09-'22 werd in een gesprek met wethouder Th. Alkemade echter gortdroog meegedeeld dat de gemeente niet meer wenste mee te werken aan het door Flexwonen beoogde planinitiatief voor de locatie Northgodreef. Het plan stond nu eenmaal niet opgenomen in het coalitieakkoord . . .

Waarom dat er niet in opgenomen was werd niet duidelijk. Was het bewust overgeslagen en zo ja om welke reden dan (maar waarom laat je Flexwonen dan kosten maken en het hele plan uitwerken?) of was het misschien over het hoofd gezien bij het opstellen van het coalitieakkoord (het principeverzoek

was immers al vanaf 2020 bekend bij de gemeente en het project was één van de best beoordeelde pilot-projecten) en zo ja, was het er dan niet alsnog in op te nemen. Al deze vragen bleven onbeantwoord.

Afsluitend:

Flexwonen is van mening dat de beoogde planvorming voor de tijdelijke huisvesting van Oekraïense ontheemden misschien zo op het oog wat (te) snel en (te) ondoordacht gaat, waarbij er tot op heden ook niet echt ruimte voor participatie is ingebouwd. Graag hadden zij daar zelf ook bij betrokken geworden als direct belanghebbenden, maar dat is ondanks het aanleveren van reële opties nimmer gebeurd.

De planvorming voor "Trampoline II" zou gemakkelijk aanpast moeten kunnen worden op een wijze dat er ook voldoende ruimte voor "Trampoline I" overblijft, waarbij Flexwonen, gezien de nu nog steeds niet beschikbare bouwmogelijkheden op de Molenweg-locatie, graag in de gelegenheid gesteld zou worden om de "Trampoline I" nog voor een langere periode te kunnen doorhuren. Daarmee zou naar de mening van Flexwonen ook een algemeen belang gediend worden, want die huidige 144 arbeidsmigranten moeten natuurlijk wel ergens gehuisvest kunnen worden. Als dat over een half jaar ineens niet meer op de "Trampoline I" kan dan geeft dat een behoorlijke extra druk op de overige bestaande huisvestingsmogelijkheden (voor zover die überhaupt al beschikbaar zijn) en dat oogt op zich ook uiterst onwenselijk.

Daarbij vindt Flexwonen het aantal van 300 extra bewoners op de Schippersvaartweg een nogal hoog aantal voor die plek en voor die omgeving. Wellicht zou een verdeling over twee locaties toch beter inpasbaar en meer aanvaardbaar zijn. Om die reden doet Flexwonen tevens een dringend verzoek aan de gemeente om nog eens serieus naar de ruimtelijke mogelijkheden op de Northgodreef-locatie te kijken.

Wat Flexwonen betreft zijn voor nu de volgende vragen van belang:

- Waarom heeft er ten aanzien van de huidige plannen, zo die inmiddels op Tendernet gepubliceerd zijn, geen enkele participatie met Flexwonen (en de rest van de omgeving) plaatsgevonden ?

- Bent u bereid om mee te werken aan een gewijzigde verkaveling voor "Trampoline II"; dit op een wijze waarbij deze dan met een eigen ontsluiting vanaf de Schippersvaartweg opgelost zou kunnen worden, zodat "Trampoline I" en "Trampoline II" gewoon nog een aantal jaar goed en verantwoord naast elkaar kunnen blijven functioneren ?

- Is de momenteel lopende tender nog aan te passen naar een dergelijke aangepaste verkaveling ?

- Zou u willen instemmen met het, met wederzijdse instemming (gemeente en Flexwonen (in dit geval DFC)), verlengen van het bestaande huurcontract voor "Trampoline I"; dit tot aan het moment waarop de vervangende permanente huisvesting voor arbeidsmigranten op de Molenweg-locatie (of elders) dan wel gerealiseerd en in gebruik genomen is ?

- Bent u bereid om een eventueel toekomstig gebruik van "Trampoline II" als AZC op voorhand uit te sluiten ?

- Waarom is de locatie Northgodreef, die destijds al beste optie uit de bus gekomen is van alle pilot-projecten voor de clustergewijze huisvesting voor arbeidsmigranten en waarover al sinds 2020 een principeverzoek liep, destijds niet in het coalitieakkoord opgenomen ?

- Waarom is de locatie Gerleeweg destijds wel in het coalitieakkoord opgenomen als beoogde locatie voor de clustergewijze huisvesting van arbeidsmigranten ?

- Zou de locatie Northgodreef niet alsnog als beoogde locatie voor de clustergewijze huisvesting van arbeidsmigranten kunnen dienen, waarbij daar eventueel ook nog een tijdelijk deelgebruik voorzien zou kunnen worden voor Oekraïense ontheemden ?

- Waarom is er nooit een gesprek aangegaan met Flexwonen zowel niet naar aanleiding van de nu actuele planopzet met betrekking tot "Trampoline II" als naar aanleiding van de mail van 12-07-'23, waarin zij juist met oplossingen kwamen, die zelfs nog vóór 31-12-'23 gerealiseerd hadden kunnen zijn ?

Het zou mooi zijn als u de bovenstaande vragen in de komende Raadsvergadering zou willen behandelen. Waar nodig kan een deel van de vragen natuurlijk ook weer terugverwezen worden naar de Commissie Ruimte, waar we indien gewenst altijd nog een nadere presentatie over de betreffende plannen zouden kunnen geven.

We gaan ervan uit dat een en ander zo voldoende duidelijk is. Zo niet horen/lezen we het graag.

Met vriendelijke groeten, mede namens Flexwonen.nu, Dutch Foreigner Care, Flexibel Human Services en de gebroeders Geerlings,

[redacted]
STOL architecten
(directeur)
[redacted]