gemeente
Barneveld

Aandachtsgebied: Leefomgeving
Team Planologie, Bezwaar en Beroep
E-mailadres: i.pater@barneveld.nl
Telefoonnummer: 0342 495 891

Raadsvoorstel nr. 4283
Barneveld, 16 september 2025
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: Adviesrecht voor een BOPA ten behoeve van het tijdelijk huisvesten van 75 arbeidsmigranten met een beheerder én het tijdelijk huisvesten van 8 spoedzoekers in de voormalige bedrijfswoning voor een periode van 15 jaar aan de Postweg 16 in Barneveld (PBB-Pat)

Samenvatting raadsvoorstel

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het plan om tijdelijk 75 arbeidsmigranten, met een beheerder, te huisvesten in een nieuw te plaatsen gebouw én het tijdelijk huisvesten van 8 spoedzoekers in de voormalige bedrijfswoning voor een periode van 15 jaar aan de Postweg 16 in Barneveld. Voor dit plan is advies van uw raad benodigd. Het voorstel is om een positief advies af te geven.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. Het college van burgemeester en wethouders te adviseren om de omgevingsvergunning (nr. 2025W1769) voor het plan om tijdelijk 75 arbeidsmigranten met een beheerder te huisvesten én het tijdelijk huisvesten van 8 spoedzoekers (in de voormalige bedrijfswoning) voor een termijn van 15 jaar aan de Postweg 16 in Barneveld te verlenen;
2. Het college te verzoeken de initiatiefnemer hiervan in kennis te stellen.

1. Inleiding

De aanvraag omgevingsvergunning om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) voor het tijdelijk huisvesten van 75 arbeidsmigranten met een beheerder voor deze arbeidsmigranten (in een nieuw gebouw) én het huisvesten van 8 spoedzoekers in de voormalige bedrijfswoning aan de Postweg 16 in Barneveld, zie bijlage 2, is in strijd met het omgevingsplan van rechtswege.

Het initiatief voor de huisvesting van arbeidsmigranten aan de Postweg 16 loopt al enige tijd. In 2024 (29 mei) heeft u over dit initiatief (een pilot) aan de Postweg 16 besloten om het verzoek verder te verkennen en vervolgens in procedure te brengen. Ook heeft u ingestemd om af te wijken van de vastgestelde beleidskaders huisvesting arbeidsmigranten ten aanzien van het aantal te huisvesten arbeidsmigranten (75 in plaats van 15), zoals is uiteengezet in de daarbij behorende raadsmemo. Onderdeel van de besluitvorming is ook de tijdelijke huisvesting van spoedzoekers geweest. Zo heeft uw raad in 2024 besloten om 10% van de woningen vrij te houden voor het huisvesten van inwoners van de gemeente Barneveld die met spoed op zoek zijn naar een woning en in bezit zijn van een urgentieverklaring.

Na de raadsvergadering is het initiatief verder verkend. Alleen met maatwerk is dit initiatief mogelijk. Het vooronderzoek is op 14 juni 2024 afgerond en op 14 augustus 2024 is een uitwerkingsverzoek ingediend. Dit verzoek is inmiddels beoordeeld. Dit heeft vervolgens geresulteerd in de nu voorliggende aanvraag om omgevingsvergunning.

Het gaat om een tijdelijke accommodatie (nieuwbouw) voor het huisvesten van 75 arbeidsmigranten. Het arbeidsmigrantencomplex is demontabel. Het gebouw voor de arbeidsmigranten wordt uitgevoerd in één bouwlaag, afgedekt met een schuin dak met een flauwe dakhelling (een flauwe schijnkap). Op het dak van de tijdelijke accommodatie worden zonnepanelen gelegd. Na de termijn van 15 jaar moet de huisvesting van de arbeidsmigranten beëindigd zijn. Er komt een professionele beheerder voor het arbeidsmigrantencomplex (HomeFlex), waarbij met 'shifts' wordt gewerkt (roulatie van beheerders). Het beheer is ook gekoppeld aan het project van HomeFlex voor de huisvesting van arbeidsmigranten in Voorthuizen.

De tijdelijke huisvesting van spoedzoekers zal plaatsvinden in de voormalige bedrijfswoning. Er komen 8 zelfstandige wooneenheden in deze woning. De initiatiefnemer regelt zelf het beheer voor de spoedzoekers in combinatie met een makelaar of iets dergelijks. Het proces van het aanmelden van spoedzoekers wordt momenteel nog nader uitgewerkt. De spoedzoekers en arbeidsmigranten wonen niet in eenzelfde gebouw. De eindsituatie is dat ze niet in hetzelfde gebouw wonen: verschillende mensen met verschillende achtergronden wonen samen op een locatie. Ook dit is voor een periode van 15 jaar.

De voormalige agrarische bebouwing (pluimveeschuur, 113 x 31 meter) is grotendeels al gesloopt. De veehouderij is al beëindigd. In 2023 heeft de initiatiefnemer zich al aangemeld in het kader van 'Lbv-plus'. Voor de beëindiging van het agrarische bedrijf wordt op dit moment een andere planologische procedure gevoerd (wijziging van het omgevingsplan). De bedrijfswoning wordt daarbij omgezet naar een reguliere woning.

Na het verstrijken van de 15 jaar zal de voormalige bedrijfswoning (met alleen nog een woonfunctie) én de schaapskooi (een gemeentelijk monument) en de kapschuur blijven staan.

Het omgevingsplan biedt geen mogelijkheden waarmee aan de aanvraag tegemoet kan worden gekomen. Het huisvesten van arbeidsmigranten past niet binnen de functie 'Agrarisch' (met bouwvlak). Ook het huisvesten van 8 spoedzoekers binnen de voormalige bedrijfswoning is niet passend.

Medewerking kan worden verleend door middel van een BOPA. De bevoegdheid om een BOPA te verlenen ligt bij het college, maar de voorwaarde voor het toepassen van deze bevoegdheid is dat u een advies afgeeft, overeenkomstig artikel 16.15 Omgevingswet (hierna: Ow).

Op 9 februari 2022 heeft u de beleidsnotitie "Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie" én de "Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit" vastgesteld waarvoor adviesrecht geldt. Vervolgens heeft uw raad op 29 mei 2024 deze beleidsnotitie en lijst gewijzigd. Voor de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning is advies van de raad vereist. Dit omdat het hier gaat om het huisvesten van arbeidsmigranten. Er wordt afgeweken van het arbeidsmigrantenbeleid, omdat er 75 arbeidsmigranten worden gehuisvest (in plaats van 15). Voor het huisvesten van spoedzoekers moet nog beleid worden opgesteld. Het gaat daarbij wel om zelfstandige wooneenheden in de (voormalige) bedrijfswoning. Doordat het onderdeel uitmaakt van de pilot wordt er afgeweken van beleid, waardoor er hierdoor ook voor het toevoegen van zelfstandige wooneenheden advies van de raad nodig is.

De categorie voor de arbeidsmigranten is onder 8.2 opgenomen op de lijst ('Het gebruiken van gronden en/of bouwwerken inzake logiesfuncties voor werknemers, de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen'). Voor het huisvesten van spoedzoekers is categorie 1.4 van de lijst relevant ('het toevoegen of bouwen van 1 of meer woningen buiten de bebouwde kom').

Het voornemen is om de gevraagde activiteiten toe staan. Hiervoor verwijzen we naar '3. Argumenten'.

Op de aanvraag is de reguliere procedure van toepassing. Daarmee bedraagt de beslistermijn 8 weken en deze termijn kan eenmalig verlengd worden met zes weken. Binnen de beslistermijn moet uw raad een bindend advies afgeven.

2. Beoogd effect

Door het afgeven van een advies kan het college van burgemeester en wethouders een besluit nemen over de gevraagde BOPA. Het advies van uw raad is bindend. Het college mag hier niet van afwijken.

3. Argumenten

1.1 De activiteiten zijn opgenomen in de vastgestelde lijst van gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een BOPA

Eén van de activiteiten van de aanvraag betreft het huisvesten van 75 arbeidsmigranten (en een beheerder). Deze activiteit valt onder de "Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit", namelijk categorie 8.2. Ook het huisvesten van spoedzoekers is niet passend binnen beleid en valt onder categorie 1.4. Daarom is een advies van de raad noodzakelijk, zoals opgenomen in het concept-raadsbesluit.

1.2 Maatwerk kan worden toegepast voor de pilot (arbeidsmigranten en spoedzoekers)

Maatwerk kan worden toegepast voor een bijzondere aanvraag of een bijzondere categorie woningzoekenden. Daarvan is hier sprake. Dit past ook binnen ons beleid op wonen.

1.3 Afspraken over het beheer zijn noodzakelijk
Doordat er een professionele beheerder voor het arbeidsmigrantencomplex (24 uur per dag bereikbaar) komt én er met 'shifts' wordt gewerkt (roulatie van beheerders), wordt met deze beheervorm ook tegemoet gekomen aan mogelijke bezwaren uit de omgeving. Ook is er een beheerder voor de spoedzoekers.

1.4 Het plan draagt bij aan het terugbrengen van het grote tekort aan huisvesting van arbeidsmigranten in onze gemeente.
Met de invulling van de locatie Postweg 16 met 75 arbeidsmigranten, wordt tegemoet gekomen aan het grote tekort van goede en veilige huisvesting van arbeidsmigranten. Arbeidsmigranten zijn belangrijk voor de regionale economie en een goede en veilige huisvesting is nodig.

1.5 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie
In dit geval ligt de locatie Postweg 16 dicht bij de kern en ook bij de snelweg. Het aantal arbeidsmigranten en de omvang van de nieuwbouw passen bij het landelijk gebied. Het complex voor de arbeidsmigranten valt binnen de contouren van de inmiddels gesloopte pluimveeschuur. Daarmee blijft het compact.
De locatie wordt landschappelijke ingepast en er is een verplichte inrichting van het perceel. Er komt een groene omkadering met houtsingel, houtwal met mantel/zoom en bomenrij. Er zijn voldoende parkeerplaatsen beoogd. Op de locatie komt een beheerder (in de ruimte 'beheerderswoning', 24/7), zodat er permanent iemand aanwezig is voor toezicht en beheer én er daarmee altijd iemand bereikbaar is voor vragen en/of klachten.
De gemeenschappelijke binnentuin is voor iedereen gemakkelijk toegankelijk, omdat het arbeidsmigrantencomplex een doorgang in het midden heeft. Er komt een trapveldje en in het arbeidsmigrantencomplex komen ook twee gemeenschappelijke ruimten.

Het merendeel van de essentiële onderzoeksrapporten en gegevens die zijn ingediend, zijn akkoord bevonden. Zo zijn onder meer in het kader van geur berekeningen uitgevoerd, waaruit volgt dat het naastliggende bedrijf niet door dit plan wordt belemmerd.

Daarnaast merken we op dat in het kader van de voorfase afstemming met de provincie over dit plan heeft plaatsgevonden. De provincie heeft positief over dit plan geadviseerd.

1.6 De huisvesting van de spoedzoekers past binnen uw besluit van 29 mei 2024
Het besluit van uw raad om 10% van de woningen vrij te houden voor het huisvesten van inwoners van de gemeente Barneveld die met spoed op zoek zijn naar een woning en in bezit zijn van een urgentieverklaring is nader uitgewerkt in de voorliggende aanvraag door acht zelfstandige wooneenheden voor spoedzoekers in de voormalige bedrijfswoning te realiseren. Hiermee kunnen de spoedzoekers in aanmerking komen voor huurtoeslag. De beheerder van het arbeidsmigrantencomplex krijgt een ruimte in het arbeidsmigrantencomplex. Hierdoor blijven de twee doelgroepen min of meer van elkaar gescheiden. Dit is wat ons betreft een goede uitwerking, waarbij er voor beide doelgroepen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat in de nieuwe situatie.

1.7 Dit is nodig om een besluit over de aanvraag te kunnen nemen
Na gebruik te hebben gemaakt van het adviesrecht, zoals deze is opgenomen in artikel 16.15 van de Ow, kan pas een besluit door het college worden genomen over de aanvraag.

4. Kanttekeningen
1.1 Afspraken over de doelgroep arbeidsmigranten én spoedzoekers (anterieure overeenkomst)
Het is noodzakelijk dat er een anterieure overeenkomst (waarin ook kostenverhaal is opgenomen) wordt gesloten. Op het moment dat dit onderhavige raadsvoorstel in roulatie is gegaan, is de anterieure overeenkomst nog niet ondertekend. Parallel aan het vragen van het bindend adviesrecht loopt het traject om te komen tot een ondertekende anterieure overeenkomst. Gelet op de korte beslistermijn loopt dit nu tegelijkertijd. Het college zal de vergunning niet verlenen als er geen overeenkomst is.

In de anterieure overeenkomst komen onder meer programmatische randvoorwaarden te staan waar aan voldaan moet worden. Het betreft onder meer het hebben van een beheerplan en het feit dat er een beheerder aanwezig is (24 uur per dag bereikbaar). De beheerder van het arbeidsmigrantencomplex werkt samen met uitzendbureaus

die lid zijn van de ABU of NBBU. Dit betekent dat bewoners na ontslag nog vier weken onderdak moeten krijgen van het uitzendbureau. Het is de verantwoordelijkheid van het uitzendbureau om ze te begeleiden naar een andere baan of naar hun thuisland.

De afspraken die we privaatrechtelijk zullen vastleggen zorgt er ons inziens voor dat er goede en veilige huisvesting van arbeidsmigranten op deze locatie ontstaat. Ook voor de doelgroep spoedzoekers leggen we afspraken vast met elkaar. Hiermee wordt ook privaatrechtelijk geborgd de afspraken na te komen. Aan de omgevingsvergunning verbinden we overigens ook voorschriften die (onder meer) te maken hebben met het beheer.

5. Financiën
Niet van toepassing.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie
Het initiatief scoort trede 3 op de participatiemeter. Daarom is ingezet op participatietrede 'Meewerken, adviseren'. Ook geldt voor dit initiatief de participatieplicht. Er zijn van de overleggen (zie hieronder) die zijn geweest verslagen gemaakt en dit is aangeleverd bij de aanvraag omgevingsvergunning.

In maart 2024 is de initiatiefnemer persoonlijk bij de direct omwonenden (9 adressen) aan huis geweest om hen te informeren over het voorgenomen initiatief. Op 28 januari 2025 is er een informatiebijeenkomst gehouden. Ook raadsleden hebben hiervoor een uitnodiging gekregen. Vervolgens is er een klankbordgroep opgericht. Hiervoor hebben zich een aantal omwonenden/belanghebbenden gemeld. De klankbordgroep is bijeen geweest op: 5 maart, 27 maart en 13 mei 2025. Er zijn diverse aspecten met elkaar besproken. Zo zijn de aspecten stikstof en geur aan de orde geweest. Ook duidelijkheid geven over de verhuur van de appartementen aan de spoedzoekers is in de klankbordgroep ter sprake gekomen. De omwonenden zitten niet te wachten op veel meer extra mensen in de bedrijfswoning. Er worden in de anterieure overeenkomst daarover afspraken gemaakt en wordt opgenomen dat er maximaal 8 volwassen spoedzoekers in totaal in de 8 wooneenheden mogen worden gehuisvest. Eventueel zou bij uitzondering een kind woonachtig kunnen zijn bij een volwassene.
Een ander aspect betrof het realiseren van een grondwal. Twee omwonenden (die niet in de klankbordgroep zitten) willen een wal van twee meter hoog. Dit is landschappelijk niet aanvaardbaar (het is een landschapsvreemd element dat meer op een dijk lijkt). Een hoogte tot maximaal één meter met daarbovenop groenblijvende beplanting is wel akkoord. In de inrichtingstekening is dat verwerkt en is te zien dat er een mantelzoomvegetatie komt richting deze twee omwonenden. Verder is er door de aanvrager de toezegging gedaan richting de leden van de klankbordgroep dat er extra verlichting en bewegwijzering bij de inrit komt.

De klankbordgroep blijft ook actief na besluitvorming.

b) Communicatie
Uw advies aan het college delen wij mee aan de aanvrager.

7. Vervolgstap
Nadat u bindend advies heeft afgegeven, zal het college een besluit nemen op de aanvraag om omgevingsvergunning. Het besluit wordt gepubliceerd en vervolgens is er de mogelijkheid om bezwaar in te dienen tegen het besluit.

Op de website van de gemeente Barneveld, op het Digitaal Stelsel Omgevingswet en bij het servicepunt Bouwen, Wonen en Leefomgeving zijn de stukken te raadplegen nadat het college heeft besloten over de aanvraag.
Publicatie volgt op www.officiëlebekendmakingen.nl.

De door het college te verlenen omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na bekendmaking van het besluit.

8. Bijlagen
1. Conceptvoorstel – bindend advies raad

2. Aanvraag omgevingsvergunning (met diverse bijlagen)

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
W. Wieringa J. van der Tak