gemeente
Barneveld

Raadsmemo Evaluatie pilot huisvesting arbeidsmigranten

Datum:	**10 augustus 2023**
Onderwerp:	Evaluatie pilot afwijking beleidskaders huisvesting arbeidsmigranten
Ter attentie van:	De Raad
Afzender:	College van Burgemeester en Wethouders
Portefeuillehouder	B. Wijnne
Mail behandelaar	M. Stevens Telefoonnummer 0654907146

Samenvatting
Er zijn twee initiatieven als pilot opgepakt voor de huisvesting van arbeidsmigranten die buiten de door u vastgestelde beleidskaders vallen.

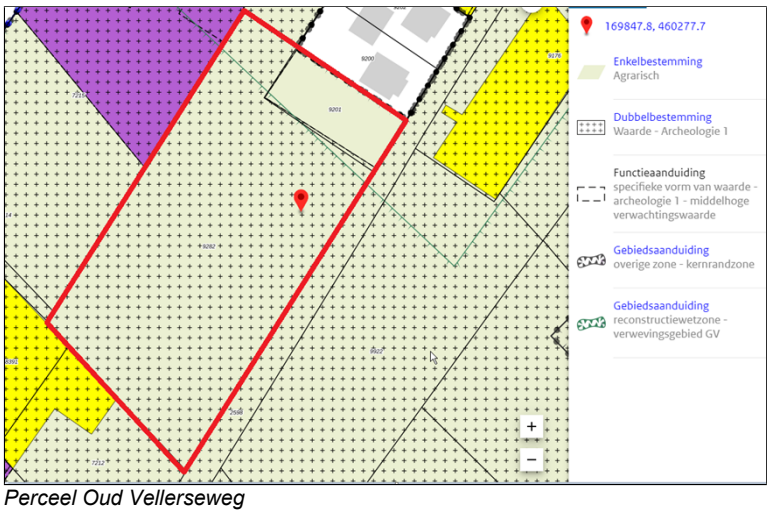
Doel
De raad informeren over de uitkomst van deze pilot, alvorens deze plannen verder inhoudelijk te beoordelen. De pilot zou tevens aanleiding kunnen zijn om de huidige beleidskaders aan te passen.

Inhoud memo
In februari 2020 heeft de gemeenteraad beleidskaders met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten vastgesteld. In de vastgestelde beleidskaders is onder meer opgenomen dat er voorwaarden zijn met betrekking tot de realisatie van specifieke huisvesting voor arbeidsmigranten. Denk daarbij aan voorwaarden met betrekking tot de ligging van de woningen (of het gebouw), de hoeveelheid leefruimte per persoon, de benodigde parkeervoorzieningen, het voldoen aan het SNF-keurmerk. In de vergadering van 26 april 2023 stemde u in met twee pilotprojecten die afwijken van dit beleidskader. De namen van de locaties zijn toen vanwege de gevoeligheid van dit onderwerp nog niet gedeeld.
In deze memo worden deze locaties in vertrouwelijkheid gedeeld. De omgeving waar de twee initiatieven voor zijn ingediend is (nog) niet op de hoogte, waarbij wij ervan uitgaan dat deze informatie over de locaties niet breder bekend zal worden gemaakt.

Twee initiatieven als pilot

1. ***Locatie Oud Vellerseweg***

De eerste locatie betreft een locatie aan de Oud Vellerseweg, nabij de Hessenweg. De locatie ligt aan de rand van de kern Barneveld. De locatie is ruim 0,8 hectare groot.



Perceel Oud Vellerseweg

Het plan is om hier *tijdelijk* huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren.
In de vastgestelde Structuurvisie kernen Barneveld 2022 is de omgeving waarin de locatie ligt voor verstedelijking aangewezen.
De beleidskaders gaan nu van maximaal 100 personen voor dit type locatie uit in gemengd gebied.
Het verzoek van de initiatiefnemer was om tot een ontwikkeling voor meer dan 250 arbeidsmigranten te komen.

In de afgelopen maanden is het plan in afstemming met de gemeente Barneveld op ambtelijk niveau verder uitgewerkt. De gemeente had daarbij een aantal randvoorwaarden (aanvullend op de vastgestelde beleidskaders) geformuleerd, ook in relatie tot de omgeving:

- de huisvesting moet buiten aanwezige milieucirkels vallen;
- er moet worden voldaan aan de parkeernorm van 0,3 per slaapplek.
- vooruitlopend op de Wet goed Verhuurderschap hebben arbeidsmigranten recht op een eigen slaapkamer (tenzij er sprake is van een relatie);
- in relatie tot de bebouwing in de omgeving kan er in twee tot maximaal 3 lagen worden gebouwd, rekening houdend met de privacy van aangrenzende percelen;
- er zal beheer en toezicht geregeld moeten worden (door eigenaar in afstemming met de hoofdhuurder);
- het gaat hier om tijdelijke huisvesting.

Om tot een sluitende business case (met een realistisch en haalbaar aantal bedden) te komen is een periode van 10 jaar tekort gebleken. Een procedure met een kruimelafwijking is daarmee niet de meest voor de hand liggende procedure. Het plan is om met behulp van de Crisis- en Herstelwet voor een periode van maximaal 15 jaar te gaan. Dit verzoek zal dan nog dit najaar in gang moeten worden gezet.

Op basis van de eerder genoemde voorwaarden is tot een uitwerking gekomen en zijn we in overleg met de initiatiefnemer gekomen tot een gebouw in een U-vorm, bestaande uit zowel 2- als 3-laagse gebouwen. Hierin kunnen 66 units voor 2 personen worden gerealiseerd, waarvan 2 units ten behoeve van kantoor en ontspanning. Hierdoor is er plaats voor 64*2 personen= 128 personen. De voorlopige uitwerking zie u in bijlage I.
Dit is dus beduidend minder dan het eerdere verzoek voor ruim 250 plaatsen, maar daarmee meer passend bij het type locatie. Het zijn er echter meer dan de maximaal 100 personen die in het vastgestelde beleid is benoemd voor dit type locatie.
De bedoeling is dat de gebouwen in houtskeletbouw worden gerealiseerd, met FSC hout. Onderstaand een impressie (maar dan geen dubbele rij maar een enkele rij, twee- of drielaags), van hetgeen wordt voorgestaan, waarbij hetgeen bij de pilot dan in een U-vorm wordt gerealiseerd.



Op het terrein zullen minimaal 39 parkeerplaatsen komen (128*0,3=39 parkeerplaatsen). Verder zullen er op het terrein verschillende picknicktafels en banken worden geplaatst alsook een voetbalveldje worden aangelegd.
Daarnaast wordt er een (overdekte) fietsenstalling ingericht.

Ten behoeve van deze ontwikkeling zal de Oud Vellerseweg (tevens eigendom van de initiatiefnemer) op kosten van de initiatiefnemer (en in afstemming met team Verkeer) worden verbreed om tot een soepele verkeersafwikkeling te komen.

In de zelfstandige units is een woonkamer, keuken, 1 slaapkamer (voor 2 personen) of 2 slaapkamers (voor elk 1 persoon) en badkamer met ruimte voor een wasmachine aanwezig.

Los van een langere exploitatietermijn zijn, om tot een haalbare businesscase te komen, twee percelen voor een vrijstaande woning verkaveld. Er komen hierdoor twee (burger)woningen bij. Eerder is ten oosten van de locatie (met de inzet van sloopmeters) al een woning toegevoegd. In dit geval worden geen sloopmeters gevraagd om de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk te maken. Deze twee koopwoningen passen in de omgeving en vormen de overgang naar de huisvesting van arbeidsmigranten.

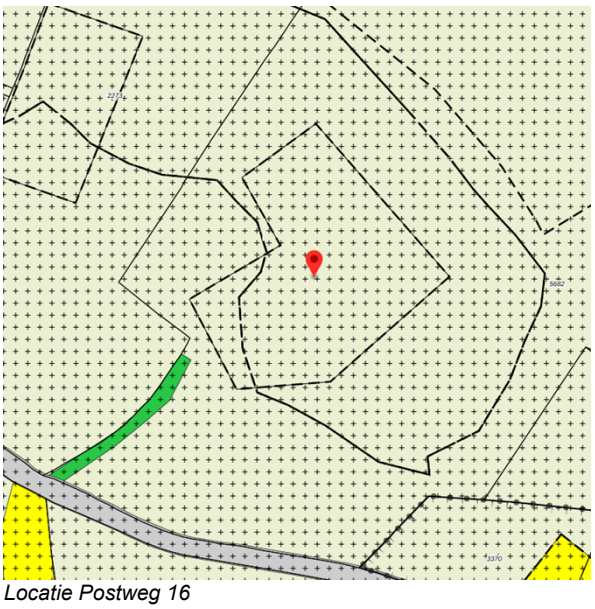
De planning is dat de initiatiefnemer/eigenaar van de grond na behandeling in de raad van september met omwonenden het participatietraject wil starten en nog eind dit jaar de ruimtelijke procedure wil doorlopen, zodat de ontwikkeling in de eerste helft van 2024 gerealiseerd kan worden.

De initiatiefnemer blijft eigenaar van de grond en de opstallen en zal de units verhuren aan een uitzendorganisatie. Na 15 jaar zal de exploitatietermijn sluiten en zijn er geen gemeentelijke verplichtingen tot herplaatsing van de units op een andere locatie. Verder zal er met de eigenaar een overeenkomst over de voorwaarden worden gesloten.

2. Locatie Postweg 16

Op de tweede locatie lag een verzoek om hier een plan te mogen realiseren voor maximaal 75 arbeidsmigranten in de vorm van onzelfstandige eenheden. Het terrein is voldoende groot om dit te faciliteren. Dit verzoek is strijdig met de beleidskaders, want op basis van de beleidskaders is dit aantal op maximaal 15 personen gelimiteerd.
De bedoeling was dat hier (met inzet van sloopmeters) voor een permanente woningbouwontwikkeling wordt gekozen en dus een bestemming-planprocedure zou moeten doorlopen.

Het gaat hier om een locatie ten westen van de kern Barneveld (in het buitengebied) aan de Postweg (nabij de Scherpenzeelseweg en de Renswoudsestraatweg) van ruim 13 hectare waar verschillende opstallen gesitueerd zijn en waar nu een intensieve veehouderij (pluimvee) is gevestigd.
Op het perceel staat een grote schuur met een footprint van meer dan 1.000 m^2 meter (gebouwd in 2017) waar een groot aantal zonnepanelen op liggen.



Locatie Postweg 16

In mei van dit jaar heeft een gesprek met de initiatiefnemer plaatsgevonden. In dit gesprek kwamen 2 opties ter sprake: één tijdelijke optie (hergebruik van de grote schuur) en één permanente optie (twee nieuwe woongebouwen), waarbij de grote schuur wordt gesloopt.
Optie ‘hergebruik schuur’ (bestaande schuur te verbouwen om hier units in te plaatsen) zou een snellere optie zijn en zou een tijdelijk karakter hebben. Indicatief wordt dan aan 80 te huisvesten arbeidsmigranten gedacht.
Ook was in één van de twee varianten een supermarkt en restaurant ingetekend.

Tijdens het gesprek kwam de initiatiefnemer steeds meer tot de overtuiging dat hergebruik van de bestaande schuur wellicht de beste optie is.
In het vooronderzoek stond op de tekening een aantal van 40 eenheden getekend. Uit het gesprek bleek echter dat het de bedoeling is dat er 2 bedden per kamer zouden komen. Dit is niet gewenst, gezien de inmiddels vastgestelde Wet goed Verhuurderschap, waarin de rechten van de huurder wat beter zijn geborgd.

De initiatiefnemer laat deze optie verder uitwerken door een bureau.
De resultaten hiervan zijn begin augustus (8 augustus) nog niet bekend.

Vanuit de gemeente zijn de volgende randvoorwaarden en aandachtspunten meegegeven:

- indien een hoger aantal plaatsen gewenst wordt, moet duidelijk worden aangetoond, waarom de locatie dit hier aan kan. Er moet immers een goed woon- en leefklimaat zijn voor de arbeidsmigranten.
- indien van hogere aantallen wordt uitgegaan vanuit een bedrijfseconomisch belang, dan zal daarvoor de businesscase moeten aangeleverd.
- iedere arbeidsmigrant heeft recht op een eigen slaapkamer (tenzij het een duurzame relatie betreft, dan kan van een tweepersoonskamer worden uitgegaan);
- er zal moeten worden voldaan aan de geldende parkeernormen;
- bij de ontsluiting van het erf op de Postweg zal duidelijk gemarkeerd moeten worden dat het hier om een uitweg gaat;
- het beheer zal moeten worden geregeld (bijvoorbeeld iemand die daar ook gaat wonen);
- het rioolgemaal heeft nu onvoldoende capaciteit voor een aantal arbeidsmigranten op dit perceel; aanpassingen zullen op kosten van de initiatiefnemer moeten worden getroffen;
- een winkel of restaurant is niet aan de orde op dit terrein;
- parkeren moet op eigen terrein en moet nader uitgewerkt worden;

- er moet aandacht aan participatie worden geschonken;
- geen zonnepanelen op agrarische gronden buiten het bouwvlak zoals in één van de twee opties was aangegeven.

Wanneer voor een permanente bestemming wordt gekozen, dan zal er ook sprake zijn van het aanleveren van sloopmeters voor het woonrecht zelf (per woning) en het aantal kubieke meters dat per woning ontstaat.

Op het naburige perceel Postweg 10, was ook een verzoek voor huisvesting van meerdere arbeidsmigranten aan de orde. Wanneer deze vergunning wordt gehonoreerd, dan heeft dat consequenties voor dit plan aan de Postweg 16 (dit kan dan in principe niet meer doorgaan als we kijken naar het arbeidsmigrantenbeleid). Deze vergunning is echter recentelijk afgewezen.

Conclusie
De uitwerking van het plan aan de Oud Vellerseweg lijkt interessant genoeg om verder in behandeling te nemen en de ruimtelijke procedure te doorlopen. Het vooronderzoek zal daarmee dan (positief) afgerond worden.
Gezien de wens om dan nog gebruik te maken van Crisis- en Herstelwet, zal tamelijk voortvarend aan de slag moeten worden gegaan. Temeer omdat met de omgeving ook nog een participatietraject doorlopen moet worden.
Dit betekent dat gemotiveerd van de vastgestelde beleidskaders wordt afgeweken.

Het plan aan de Postweg is nog onvoldoende uitgewerkt om tot een beoordeling te komen. Op dit initiatief zal dus mogelijk op een later tijdstip nog worden teruggekomen.

Vervolg
Indien de raad instemt met het verder in procedure brengen van de pilot Oud Vellerseweg, zullen hiervoor de benodigde werkzaamheden worden uitgevoerd door de initiatiefnemer, zoals de participatie met omwonenden, de ruimtelijke procedure, de aanvraag omgevingsvergunning en dergelijke. Met de gemeente zal een overeenkomst worden gesloten om een en ander aan afspraken en voorwaarden vast te leggen.

Over het plan voor de Postweg 16 zal u op een later moment worden geïnformeerd. Het is wachten op een reactie van de initiatiefnemer op het gesprek dat in mei 2023 heeft plaatsgevonden.

Bijlage I: Opzet huisvesting arbeidsmigranten Oud Vellerseweg 31-07-2023