

Verslag Werkplaats Omgevingstafel – Huisvesting Arbeidsmigranten, Middelburgseweg 88a, Boskoop – 4 oktober 2022

Adres/Locatie	Middelburgseweg 88a, Boskoop
Initiatiefnemer	■■■■ BV iom HA Groep
Omschrijving plan	bouwen van 128 appartementen voor arbeidsmigranten en 36 sociale huurwoningen in twee lagen
Registratie nummer	
Ingekomen	
Behandelaar	■■■■
Wettelijk en beleidskader	
Voorgeschiedenis	

Aanwezigen: ■■■■ (gemeente, voorzitter), ■■■■ (behandelaar), ■■■■ (gemeente, planjuristen), ■■■■ (gemeente, stedenbouwkundige), ■■■■ (gemeente, wonen), ■■■■ (gemeente, project arbeidsmigranten), ■■■■ en ■■■■ (gemeente, gebiedsadviseur), ■■■■ (gemeente, verkeer), ■■■■ (gemeente, vergunningverlening), ■■■■ (HHR, plantoetsers/beheer), ■■■■ (veiligheidsregio), ■■■■ (gemeente, verslag)

Initiatiefnemers: ■■■■ en ■■■■

Omwonenden: ■■■■ en ■■■■

Begeleiding: ■■■■ en ■■■■ (Hiemstra & de Vries)

Locatie: Commissiekamer III

1. Welkom, uitleg en context van de werkplaats

Presentatie door ■■■■

2. Welkom en introductie Omgevingstafel en kennismakingsronde

3. Introductie van het initiatief en

4. Verduidelijkende vragen/vragen om informatie beantwoorden

Toelichting door ■■■■ en ■■■■. ■■■■ heeft kwekerij en is producent groenarrangementen; beschikt over 10 locaties in Boskoop, Hazerswoude en Berkel en Rodenrijs. Bedrijf heeft een flexibele schil van arbeidsmigranten, die nu veelal in Den Haag wonen. Dit betekent veel reistijd en dat heeft invloed op het gestel en de werkprestaties. ■■■■ heeft eerder een pilot gestart met woonunits voor 20 personen en de daar opgedane ervaringen worden in dit project meegenomen.

De bebouwing aan de Middelburgseweg is aan het einde van de levensduur en is in beeld gekomen als mogelijke locatie voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

In de Greenport Boskoop is een grote behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten. Het plan behelst de bouw van 128 appartementen (ieder 2 slaapkamers; 4 bedden per appartement = 512 bedden) en 36 sociale huurwoningen. Ieder appartement beschikt over een woonkamer, keuken en doucheruimte.

De wens bestaat om de appartementen lokaal te vullen. Er is sprake van seizoensarbeid, maar in de Greenport Boskoop werken sowieso jaarrond minstens 512 seizoensarbeiders. Appartementen zullen dus niet leeg blijven staan. Er is veelal sprake van short stay. Beheer 24/7. Verder: fitnessruimte, winkel in landeigen producten ruimte met wasmachines e.d.

Ontsluiting: via Wijkdijk voor auto's; via Middelburgseweg voor voetgangers en fietsers.

█ vult aan dat provincie Zuid-Holland (PZH) 36 sociale huurwoningen te veel vindt. PZH denkt aan ca 11 woningen in boerderijachtige vorm.

5. Inbreng van de belanghebbenden

█ vindt het een mooi initiatief. Zij heeft op het naastgelegen perceel een boerderij met verhuur van appartementen voor recreatie en eventueel langer verblijf. Zij denkt aan uitbreiding van haar onderneming. Veel van haar gasten hebben behoefte aan rust. Zij maakt zich zorgen over die rust en veiligheid nu er op grote schaal arbeidsmigranten worden gehuisvest.

█ woont langs de Middelburgseweg. Zij vindt het positief dat de ontsluiting voor het autoverkeer via de Wijkdijk loopt. Zij maakt zich zorgen over de sociale veiligheid en de veiligheid van haar twee dochters in het bijzonder.

█ woont ook langs de Middelburgseweg. Het zou prettig zijn als de sociale huurwoningen beschikbaar komen voor de mensen in Boskoop; misschien kunnen haar dochters er wel gaan wonen. Zij vindt het aantal van 512 wel erg veel op deze kleine gemeenschap. Zij is benieuwd hoe de bebouwing eruit gaat zien.

█ stelt voor gezamenlijk naar de positionering te kijken. Misschien kan een meer groene inpassing al helpen.

6. Toelichting op de ingediende adviezen en met name op de oplossingen van de aangegeven knelpunten voor de haalbaarheid van het initiatief

█: Meer kijken hoe het landschap in elkaar zit. Hij mist een goede landschappelijke inpassing. Ontwerp: vrij gesloten bebouwing en geen relatie met bestaande omgeving. Bouwmassa moet iets toevoegen aan de kwaliteit van het landschap. Hij adviseert een landschapsarchitect in te schakelen.

█ adviseert participatie zo snel mogelijk op te pakken. Er is nog discussie over het aantal woningen versus de uitvoerbaarheid. Er moet rekening worden gehouden met het vogelweidegebied. De ODMH zal bepaalde onderzoeken eisen (o.a. bodem, ecologie).

█: heeft vragen over de haalbaarheid nu PZH heeft gemeld dat het aantal woningen flink omlaag moet naar ca 11. Hij stelt voor eerst uit te zoeken hoeveel woningen

kunnen worden gebouwd, vóórdát participatie met de omgeving plaatsvindt. Wat eerder in Westpark is gebeurd, heeft bij de Boskopers tot veel onrust geleid.

Is de huisvesting voor arbeidsmigranten tijdelijk? Hoe wordt de procedure ingestoken: één aanvraag of een gesplitste aanvraag voor de sociale huurwoningen en de appartementen voor de arbeidsmigranten?

antwoordt dat een permanente vergunning de voorkeur heeft.

juicht het initiatief toe. Vier personen in één appartement is een utopie. Hij verwijst naar het rapport Roemer (Geen tweederangsburgers, Aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan). Hoe rendabel kun je deze huisvesting dan maken, zeker nu PZH ook niet instemt met het hoge aantal sociale huurwoningen.

Verder moet rekening worden gehouden met de nadere regels tijdelijk wonen, die door gemeente Alphen aan den Rijn zijn opgesteld.

Participatie: de Boskoopse gemeenschap wordt heel graag geïnformeerd. Hij heeft al verontrustte bewoners aan de telefoon gehad over het aantal verkeersbewegingen.

is positief over het initiatief. Huisvesting voor arbeidsmigranten is een aanwinst voor Boskoop. Zij adviseert de aandachtspunten die uit huisvesting Westpark naar voren zijn gekomen, mee te nemen. Ook als het gaat om de belasting voor de beheerders. Zij sluit zich aan bij de opmerkingen over het rapport Roemer. Misschien moet de grootte van de appartementen worden aangepast.

Zij vraagt zich af of alle parkeerplaatsen nodig zijn. Ligt ook aan de manier waarop de mensen naar het werk gaan (gecombineerd vervoer of individueel).

Nu PZH vindt dat ongeveer 11 woningen worden toegestaan, adviseert zij om te kiezen voor een variatie in woningen, zodat er toch een vergelijkbare opbrengst kan worden behaald en er ook variatie komt in de leeftijdsopbouw van de bewoners.

Participatie moet tijdig plaatsvinden. Denk ook aan de Krooshappers.

is positief over het initiatief om huisvesting voor arbeidsmigranten te bouwen. Hij twijfelt of de combinatie met sociale huurwoningen een goede is. Hoe borg je dat deze woningen daadwerkelijk onder de sociale huurgrens blijven? Daarom gaat de voorkeur uit naar ontwikkeling door de woningbouwvereniging. Voor welke doelgroep worden deze woningen gebouwd?

Het percentage van 25 voor sociale huurwoningen geldt voor reguliere woningbouw, maar is wel een wens.

zegt dat permanent beheer moet worden geborgd.

Hij verwijst naar de COW-richtlijnen als het gaat om de inrichting van het gebied (o.a. geen donkere hoeken, maximale zichtlijnen).

De externe veiligheid lijkt geen probleem te zijn.

Energieopslag is een risico. Welk systeem wordt toegepast en welke gevolgen kan dat hebben voor de bewoners. Er zijn richtlijnen voor energieopslag. Hij stelt voor advies te vragen aan de veiligheidsregio als het gaat om de energieopslag. Zon op dak is positief.

Hulpdiensten eisen dat het terrein 2-zijdig bereikbaar is. Hetzelfde geldt voor de bluswatervoorziening.

█ ziet dat een deel van de sociale huurwoningen (paarse bouwblok) in de waterkering is gesitueerd. Dat moet nader worden bekeken. De woningen kunnen misschien op een andere manier worden ingepast. Het maken van een waterplas is niet praktisch in deze diepe polder die ook kwelgevoelig is. Er hoeft geen watercompensatie te worden gerealiseerd, omdat het terrein al grotendeels is verhard.

Bomen op een waterkering worden niet toegestaan door het HHR, tenzij ze onder een bepaalde hoogte blijven. Knotwilgen zouden wel kunnen. Op de legger (<https://www.rijnland.net/regels-op-een-rij/legger/>) kun je op locatie zoeken. Als er hulp nodig is, kan met hem contact worden opgenomen.

█ verwijst naar het vooradvies als het gaat om verkeer en de parkeernorm. Qua ontsluiting ziet hij geen knelpunten.

7. Discussie over de haalbaarheid van nog op te lossen punten en

8. Conclusie voor het eindadvies

De voorzitter concludeert dat de adviseurs het initiatief voor huisvesting van arbeidsmigranten op deze locatie toejuichen. Daarbij zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

- Overleg met PZH over het aantal woningen;
- Landschappelijke inpassing; relatie met de bestaande omgeving ontbreekt;
- Rapport Roemer – eisen t.a.v. huisvesting;
- 2-zijdige bereikbaarheid voor hulpdiensten en bluswatervoorziening;
- Niet bouwen in de waterkering en geen hoge bomen op de waterkering;
- Richtlijnen voor energieopslag in verband met veiligheid;
- Waterplas niet nodig en niet gewenst in lage, kwelgevoelige polder;
- Participatie bij voorkeur zo snel mogelijk starten; hoe kunnen zorgen van omwonenden worden weggenomen;
- Wat is de doelgroep voor de sociale huurwoningen; 25% (uit de Woonvisie) geldt voor reguliere woningbouw, maar is wel een wens;
- Permanent beheer moet worden geborgd.

9. Reflectie over de verloop van dit gesprek, de context en wat mogelijke leerpunten zijn

10. Afsluiting

De voorzitter bedankt iedereen voor zijn aanwezigheid en inzet.