

## **Informatieavond huisvesting arbeidsmigranten Zevenbergen**

7 november 2022

ca. 55 aanwezigen

Tijdens deze informatieavond zijn inwoners en andere betrokkenen geïnformeerd over het kansrijke initiatief voor huisvesting van arbeidsmigranten aan de Langeweg 12 A in Zevenbergen. Daarnaast was er gelegenheid om vragen en opmerkingen te geven. Tot slot werd het vervolgtraject geschetst en konden mensen zich opgeven om verder mee te denken in de op te richten klankbordgroep.

### **Programma**

- Belang goede huisvesting, door wethouder Danny Dingemans
- Proces op inhoud, door Maud van der Lee, projectleider
- Initiatief: locatie Langeweg 12A, Zevenbergen, door Rick Ligtvoet, ontwikkelaar

De PowerPointpresentaties die zijn getoond, zijn terug te vinden op

[www.moerdijk.nl/arbeidsmigranten](http://www.moerdijk.nl/arbeidsmigranten)

### **Panelgesprek: gelegenheid tot vragen en opmerkingen**

Hieronder volgt een bondige weergave van de gestelde vragen/ opmerkingen en antwoorden.

- Spreker is van uitzendbureau Flexcraft. Kunnen hier alleen arbeidsmigranten wonen die ook in Moerdijk werken?

Antwoord: dat is inderdaad de bedoeling. Gemeente vraagt langdurige contracten met bedrijven uit de gemeente of directe omgeving.

- Is er rekening gehouden met de groei van LPM?

Antwoord: ja, er is echter nog onvoldoende huisvesting voor het aantal arbeidsmigranten dat op dit moment in onze gemeente werkt. Overigens is huisvesting van arbeidsmigranten die komen te werken op LPM ook een regionale opgave.

- Waarom is de vergunning voor 20 jaar?

Antwoord: We verwachten dat de behoefte aan deze huisvesting nog wel 20 jaar zal bestaan. Deze 20 jaar geeft ontwikkelaars de mogelijkheid te bouwen met een hoge kwaliteit.

- Mag er daarna opnieuw een vergunning verleend worden?

Antwoord: Initiatiefnemers moeten er van uit gaan dat na 20 jaar het gebouw moet worden gesloopt. Indien er over 20 jaar echter nog steeds grote behoefte zou zijn aan deze huisvesting én de huisvesting functioneert prima én het kan binnen de dan geldende regelgeving, dan kan het wellicht zo zijn dat verlenging op dat moment heroverwogen zal worden.

- Er wordt weinig moeite gedaan voor draagvlak bij omwonenden bij het faciliteren van woningen voor arbeidsmigranten. Hoe is er bv onderzocht dat er geen problemen zullen komen, zoals op andere plekken?

Antwoord: In 2021 is al een informatieavond en een discussieavond georganiseerd om o.a. inwoners te informeren over de opgave die er ligt voor arbeidsmigratie en op te halen wat belangrijk wordt gevonden om goede huisvesting te realiseren. De uitkomsten van deze avonden zijn een onderdeel van criteria waaraan de initiatieven moeten gaan voldoen. Tussentijds zijn er een aantal krantenartikelen geplaatst om inwoners toe te lichten waarom goede huisvesting belangrijk is en wat we als gemeente hierin voor stappen zetten. Nu de kansrijke locaties bekend zijn, worden omwonenden juist in een heel vroeg stadium geïnformeerd en betrokken. Ontwikkelaars mogen alleen ontwikkelen in samenspraak met de omgeving. Er komt een klankbordgroep waarop inhoud zaken besproken kunnen worden. Daar kan iedereen zich voor aanmelden. Het gaat er juist om om samen het gesprek te blijven voeren. We zullen nooit iedereen 100% tevreden kunnen stellen, maar wellicht wel tot acceptabele situaties kunnen komen. De wethouder biedt aan om samen eens op een andere locatie te gaan kijken. Bv. in Welberg (gemeente Steenberg), Waalwijk of Venray. Het blijkt dat in de praktijk bij al gerealiseerde goede huisvesting er geen problemen optreden.

- Spreker is bang voor intimidaties van zijn personeel, diefstal en parkeerproblemen.

Antwoord: Voor parkeren geldt de norm van 0,7 parkeerplaats per bewoner. Dit moet ruim voldoende zijn. Hoe dit parkeren concreet vorm wordt gegeven, moet nog bekeken worden. Ook andere zaken moeten nog uitgewerkt worden. We staan helemaal aan het begin. Nu is juist bedoeld om samen met de omgeving te praten. Voor veiligheid en beheer is uiteraard veel aandacht.

- Locatie is te klein voor dit alles. Er wonen ongeveer 50 mensen, vaak met een bedrijf erbij. 300 man erbij, dat gaat niet. Meneer schat in dat er veel verzet gaat komen.

Antwoord: of op de locatie inderdaad 300 personen gehuisvest kunnen worden met de opgelegde kwaliteitseisen, zal nog moeten blijken in de verdere uitwerking.

- Deze spreker is een buitenstaander, maar snapt de zorgen van de omgeving. Tip: praat niet alleen met de ontwikkelaar, maar ook met de uitzendbureaus. Met die partij moet de gemeente schakelen. Ga samen zoeken naar een oplossing.
- Spreker heeft overlast van Bulgaren gehad. Dit heeft anderhalf jaar geduurd voor het was opgelost.
- Spreker zegt dat de wethouder op zoek moet naar locaties waar plannen goed mogelijk zijn.

Wethouder licht toe dat het plan nu kansrijk is, maar dat wil niet zeggen dat het er komt. Zo zijn er de vastgestelde criteria waarvan nog moet blijken of daaraan voldaan kan worden, zoals de parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per bewoner. 300 bewoners zijn dus 210 parkeerplaatsen. Als dat niet kan, dan kan het plan niet doorgaan of zal het worden aangepast met bijvoorbeeld veel minder mensen.

- Waarom is deze locatie uitgekozen?

Antwoord: de locatie is niet door de gemeente gekozen. Er is een oproep gedaan naar goede initiatieven. Vooraf werden criteria gesteld, daar heeft de gemeente de ingekomen initiatieven op getoetst. Van de 17 plannen zijn er nu 5 als kansrijk beoordeeld.

- Spreker van een transportbedrijf stelt dat er dan mensen dichtbij zijn bedrijf komen wonen. Hij is bang dat hij straks weer klachten krijgt over geluidsoverlast.

De wethouder licht toe dat de bestemming bedrijventerrein blijft. De normen die er gelden blijven dus ook zo.

- Mogen hier eigenlijk wel zoveel mensen wonen? Met de hier geldende normen van bv geluidsoverlast?

Antwoord: Ook dit zal nog goed moeten worden uitgezocht, maar voor tijdelijke huisvesting van deze doelgroep wordt door de provincie meer toegestaan dan bij gewone woningbouw. Men woont in feite tijdelijk op een bedrijventerrein.

- En op vervuilde grond, mag dat dan?

Antwoord: Er zal een bodemonderzoek moeten worden gedaan, maar in principe mag je dit soort tijdelijke huisvesting op industriegrond bouwen.

- Waarom niet huisvesten op LPM?

Antwoord: Op het LPM terrein is er geen grond in eigendom voor huisvesting arbeidsmigranten. Het terrein is bedoeld voor vestiging van bedrijven

- Bewoner woont er 40 jaar. Toen was er een open landschap, er is veel bijgekomen: verkeer, spoorlijn, nu dit. Komt er niet nog meer drukte en lawaai?

Antwoord: Door de nieuwe rondweg zal er minder verkeer komen en aan het spoor komen geluidsschermen. Dus dat zal een verbetering zijn. Als dit initiatief er daadwerkelijk komt, zullen mensen wel woon- werkverkeer hebben. Daar moeten we samen naar kijken. Het moet leefbaar blijven voor iedereen.

- Wat gebeurt er als de omwonenden tegen zijn? Zoek liever een locatie in de polder, waar veel ruimte is. Waarom hier waar het al druk is?

Antwoord: de gemeente vindt het belangrijk dat iedereen zijn/haar mening kan geven. Bij de omgevingsvergunning is er inspraak mogelijk. Ook de gemeenteraad checkt bij de wethouder of er genoeg met de omwonenden is gesproken. Sowieso hebben we arbeidsmigranten heel hard nodig en zij hebben humane en urgente huisvesting nodig.

- Waarom niet kleinschaliger? Dan kun je beter 24/7 toezicht houden.

Antwoord: als het minder mensen zijn, dan kun je dat beheer minder goed organiseren (te duur). Er zijn juist voorbeelden van grote aantallen waar het beheer heel goed werkt en er geen overlast is.

- Is er ook handhaving bij en buiten de locatie?

Antwoord: hiervoor is de initiatiefnemer aanspreekbaar. Maar ook de gemeente handhaaft.

- We hebben er een probleem bijgekregen. Het gaat over de ruggen van onze mensen. Zij betalen belasting in hun eigen land. Niemand heeft hier iets aan.

Antwoord: Arbeidsmigranten betalen wel belasting, deels in hun thuisland en deels in Nederland. De regels hiervoor zijn ingewikkeld. Ze moeten in Nederland dus wel een deel van de premies en belasting betalen, maar arbeidsmigranten die kort verblijven hebben veelal geen recht op UWV uitkeringen. Dus de premies en belastingen die arbeidsmigranten betalen komen veelal juist ten goede aan "Nederland". Als arbeidsmigranten kort verblijven en niet ingeschreven worden als inwoner in BRP, dienen ze bovendien ook toeristenbelasting te betalen.

- Waarom niet op een andere plek zoals bij het zandpad?

Antwoord: daar hebben we Zevenbergen- Oost gepland, dus daar komen al woningen. De bedoeling is juist dat nieuwe huisvesting van arbeidsmigranten niet ten koste gaat van reguliere woningbouw. De gemeente heeft ook niet zelf plekken aangewezen, maar het initiatief aan de markt gelaten. Die locatie heeft zich ook niet gemeld.

- Is er wel een goede afweging gemaakt?

Antwoord: er is een eerste toets gedaan, maar later kan inderdaad blijken dat het niet gaat lukken. Het is een principe- verzoek, een idee met onderbouwing. Op basis van de afweging op de vooraf gestelde criteria heeft de gemeente het initiatief als kansrijk beoordeeld.

- Zal mijn huis niet in waarde verminderen?

Antwoord: de praktijk is dat er zoveel schaarste is dat woningen nog steeds verkopen. Maar de gemeente begrijpt de zorgen.

- Zijn die mensen straks nog nodig, als alles steeds duurder wordt, wordt er minder gekocht en zijn zij misschien niet meer nodig.

Antwoord: er is een vergrijzing en er zijn ook geen jonge mensen die dit werk op kunnen vangen. We hebben eerder nog meer mensen nodig, dan minder. Shell gaat in ieder geval heel veel investeren. Zij geven aan dat zeker nog tot in 2040 te blijven doen.

- Is de grond al aangekocht?

Antwoord: De grond is eigendom van de heer Hopmans. De ontwikkelaar doet namens de heer Hopmans de ontwikkeling . Kortom de heer Hopmans is initiatiefnemer en eigenaar.

- Hoe zit het met de veiligheid van onze dochters als daar straks zoveel mannen komen te wonen?

Antwoord: de wethouder gelooft niet dat dit aan de orde is. Dit blijkt op andere woonlocaties waar een goed beheer is ook niet het geval. Graag willen we u verwijzen naar een landelijke publicatie waarin 10 goede voorbeelden worden beschreven: [publicatie-We-merken-er-niets-van-mei-2022.pdf \(flexwonen.nl\)](#). Overigens is ca. 40% van de arbeidsmigranten een vrouw.

- Vraag schriftelijk ingediend: Is het pertinent uitgesloten dat er asielzoekers in kunnen komen?

Het initiatief is op grond van een particuliere eigenaar ingediend. Deze eigenaar heeft nu een initiatief ingediend voor huisvesting arbeidsmigranten. De huisvesting van asielzoekers is een landelijke opgave en valt onder verantwoordelijkheid van het rijk. Het rijk kan niet zomaar asielzoekers plaatsen in een particulier pand, tenzij de eigenaar het pand daar zelf voor aanbiedt.

Overige losse opmerkingen:

- Zet geen arbeidsmigranten op een bedrijventerrein, maar juist buitenaf.
- Zet ze in Moerdijk, daar is plek zat en zijn ze dichtbij de bedrijven.
- Laat die bedrijven waar ze werken, zelf voor woningen zorgen.
- Waarom gaat het toch door als iedereen tegen is.

De wethouder benadrukt de zorgen van mensen serieus te nemen en wil er samen open en eerlijk een volwassen gesprek over voeren. Er blijft huiswerk te doen om samen in gesprek te blijven en tot de conclusie te komen dat verdere uitwerking wel of niet mogelijk is. Tot slot volgt er een oproep om vooral te blijven meedenken. Dit kan in de klankbordgroep.

An illustration of a globe in the center, surrounded by six diverse cartoon characters of various ethnicities and ages. The globe shows the Americas in green and blue. The background is a solid green color. The characters are connected to the globe by white dashed lines.

# Informatieavond Zevenbergen

## huisvesting arbeidsmigranten

---

7 november 2022

# Programma



---

19.40 Danny Dingemans – wethouder

Belang goede huisvesting arbeidsmigranten.

---

19.50 Maud van der Lee - projectleider

Gemeentelijk proces kansrijke initiatieven

---

20.00 Rick Ligtvoet - initiatiefnemer

Toelichting initiatief en participatie

---

20.15 Panelgesprek

Vragen stellen en meningen uiten

---

20.50 Afsluiting



# Het belang van arbeidsmigranten en goede huisvesting

Danny Dingemans - wethouder







# Gemeentelijk proces kansrijke initiatieven

Maud van der Lee - projectleider



# Belang arbeidsmigranten en huisvesting

Nodig voor bedrijven Moerdijk – ca. 4600

Beperkte huisvesting campings en woningen

Vaak slecht voor  
arbeidsmigranten

Overlast voor  
omwonenden

Minder woningen  
voor huishoudens

# Proces goede huisvesting

Integrale aanpak arbeidsmigratie



Informatie en discussie avonden



Landelijke adviezen (Roemer) + regio



Voorwaarden en criteria Moerdijk

# **Voorwaarden en criteria nieuwe huisvesting**

1. Locatie

2. Ontwikkelpun

3. Beheer

4. Betrekken omgeving

5. Meerwaarde

# Uitvraag voor 1500 arbeidsmigranten

17 initiatieven ingediend

```
graph TD; A[17 initiatieven ingediend] --> B[6 initiatieven geweigerd door locatie]; B --> C[11 initiatieven beoordeeld op criteria]; C --> D[5 Kansrijke initiatieven bepaald];
```

6 initiatieven geweigerd door locatie

11 initiatieven beoordeeld op criteria

5 Kansrijke initiatieven bepaald

# Kansrijke locaties huisvesting arbeidsmigranten gemeente Moerdijk





# Procedure initiatief

7-11 informatie avond Zevenbergen



Klankbordgroep omwonenden vormen



Uitwerken plan met klankbordgroep



Aanvraag omgevingsvergunning 20 jaar



Bezwaarmogelijkheid omwonenden

## **Vervolgstap huisvesting:**

## **Handhaven 2024-2025**

Als goede huisvesting  
gerealiseerd, dan handhaven  
ongewenste huisvesting

Gewone woningen weer  
beschikbaar voor gewone  
huishoudens



# De Langeweg 12A Zevenbergen

**Initiatiefplan – Huisvesting Arbeidsmigranten**

# Create Real Estate



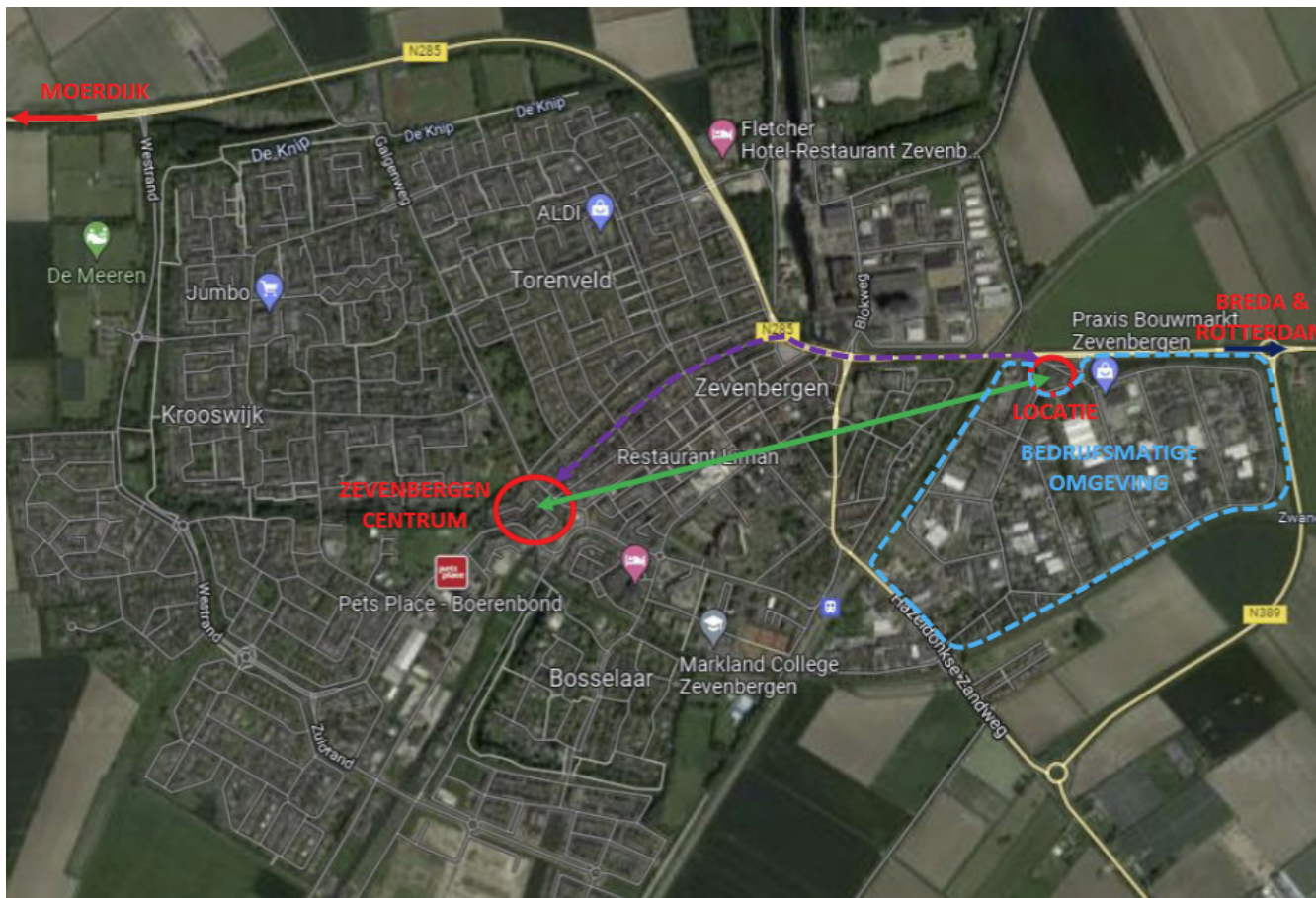
- Gedelegeerd projectontwikkelaar namens grondeigenaar.
- Focus op plannen voor Wonen, Wonen & Zorg en bijzondere doelgroepen.  
*(o.a. arbeidsmigranten, studenten, spoedzoekers en vluchtelingen)*
- 10+ jaar ervaring met de doelgroep Arbeidsmigranten  
*(ontwikkeling, exploitatie en beheer van dergelijke huisvestingslocaties)*
- Voor eigen investeerders zoeken wij uitbreiding portefeuille
- Kleinschalig tot grootschalige locaties verspreidt over Nederland

# Initiatiefplan

- Enkele toetsingscriteria initiatieven - gemeente Moerdijk
  - SNF of AKF certificering (kwaliteitsnorm)
  - Gebruiksoppervlakte (netto) van minimaal 15,0 m<sup>2</sup> per persoon
  - Plan omvat max. 80% short-stay (onzelfstandig) en minimaal 20 % als mid-stay (zelfstandig) eenheden.
  - Kwalitatieve voorzieningenniveau en goede vrijetijdsvoorzieningen op locatie
  - Spoedzoekers komen tevens in aanmerking voor de mid-stay verblijfseenheden.
  - Max. 2,0 km van een supermarkt en 10 minuten lopen naar het eerste OV punt.
- Opzet van het initiatiefplan voldoet aan de uitschrijving.
  - Plan omvat een mix van zelfstandige en onzelfstandige eenheden.
  - Parkeren op eigen terrein
  - Diverse faciliteiten op locatie
  - Sport en ontspanning op de locatie



# Omgeving

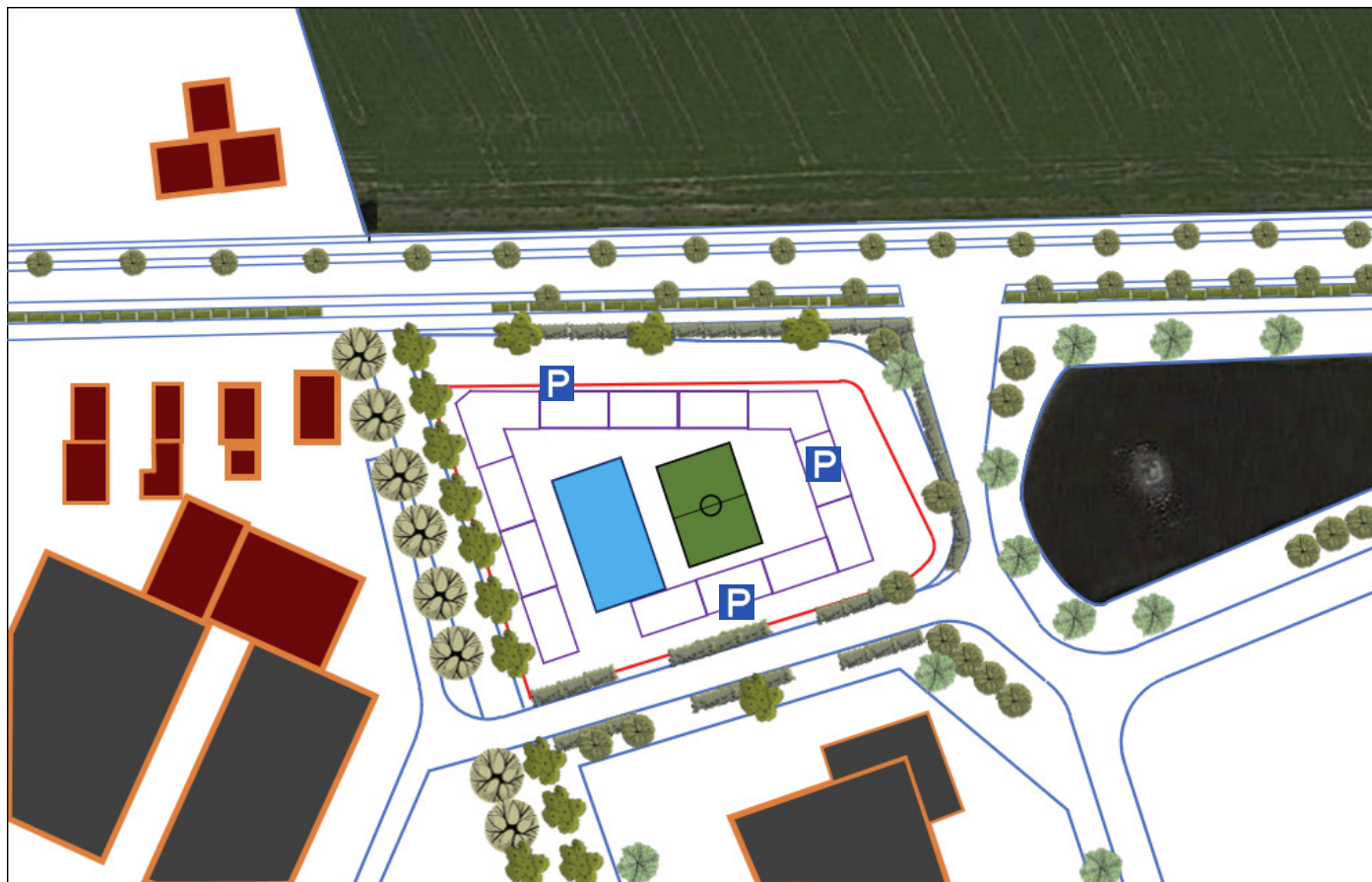


- ↔ Afstand tot centrum (hemelsbreed) 1,2 km
- ↔ Afstand tot centrum (lopend) 1,4 km
- ← Afstand tot werk (auto) 5-10 km, Ontsluiting richting Moerdijk
- Ontsluiting richting Breda/Rotterdam

## Kwaliteiten locatie:

- Aan de rand van het dorp gelegen
- Dichtbij werk in de regio
- Goede ontsluitingen
- Kwalitatieve voorzieningen op loopafstand.
- OV op loopafstand

# Concept plan (1<sup>e</sup> verbeelding initiatief)



## Uitgangspunten:

- Plan conform gestelde voorwaarde van de gemeente Moerdijk.
- Ca. 250 - 300 bedden
- Onzelfstandig en zelfstandige eenheden.
- Voor werknemers en spoedzoekers
- 3 laags bebouwing met ev. een accent
- Parkeren op eigen terrein
- Recreatie en ontspanning “in pandig of op eigen terrein”.
- 24/7 Beheer & toezicht op locatie
- Regionale functie
- Onttrekken kleinschalige bewoning



# Impressiebeelden

*Exterieur*



In 't Veld



Bleiswijk



Waalwijk



Veghel



Best



Leiden

# Impressiebeelden

## *Interieur*



Onzelfstandige verblijfsruimte



Zitkamer en ontspanningsruimte



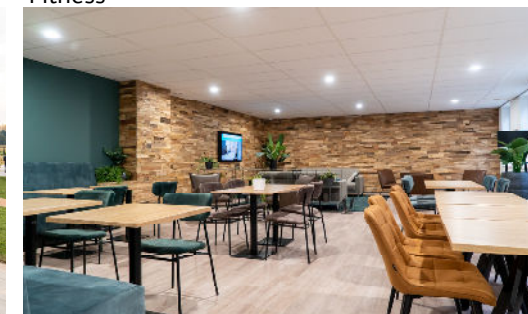
Keuken



Fitness



Parkeren & stalling op eigen terrein



Ontspanningsruimte



# Impressiebeelden

## *Referenties*



Geldermalsen



Westland, Elsenbosch



Dordrecht



Best



Beheer



# Planning en vervolg: Klankbordgroep

## Prognose planning:

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| - Planontwerp & uitwerking gereed | medio 3 <sup>e</sup> kwartaal - 2023                  |
| - Klankborden – participatie      | 2023 (gedurende ontwerpen)                            |
| - Aanvraag vergunning             | medio 3 <sup>e</sup> / 4 <sup>e</sup> kwartaal - 2023 |
| - Verkrijgen van vergunning       | medio 2 <sup>e</sup> kwartaal - 2024                  |
| - Start bouw                      | medio 1 <sup>e</sup> Kwartaal - 2025                  |
| - Oplevering                      | medio 4 <sup>e</sup> Kwartaal - 2025                  |

## Vervolg korte termijn:

- Het schetsplan uitwerken in samenwerking met diverse adviseurs.
- Participatie met omgeving in goed overleg met de gemeente Moerdijk



**Later nog vragen?**  
**Contact: [info@createrealestate.nl](mailto:info@createrealestate.nl)**



# Panelgesprek

Vragen en opmerkingen?

Panelleden:

Danny Dingemans: wethouder

Maud van der Lee: projectleider

Rick Ligtvoet: ontwikkelaar

# Afsluiting



Verslag – actualiteiten - veelgestelde vragen:  
[www.moerdijk.nl/arbeidsmigranten](http://www.moerdijk.nl/arbeidsmigranten)

Vragen of opmerkingen:  
[arbeidsmigranten@moerdijk.nl](mailto:arbeidsmigranten@moerdijk.nl)

**Bedankt voor uw komst**

---