

Eerste advies en vragen m.b.t. het ontwikkelen van het erf van Westerringweg 11 te Creil tot een huisvesting voor 150 arbeidsmigranten.

Klankbordgroep

Direct omwonenden

Dorpsbewoners van Creil

Dorpsbelang Creil

Erwin Tubben, Anja Menting en Roger Boerema

Rien Nieuwesteeg en Wendy Hilhorst

Egbert Ballast en Ilona Keen

Ons is gevraagd om een advies uit te brengen m.b.t. de plannen die HBC Plantontwikkeling en 1:1 Architectuur hebben opgesteld in opdracht van Martho Flex uitzendbureau. Dit is een eerste advies waarin ook enkele vragen zijn opgenomen. Het advies omvat de leefbaarheid en veiligheid van de directe omgeving van het erf en het dorp Creil.

Erf

Vraag: *Is er gedacht aan zaken als een AED en BHV cursussen voor in ieder geval de beheerders? En zal een eventuele AED ook geregistreerd worden via hartslag.nu en dus toegankelijk zijn voor het dorp?*

Antwoord: Hier zullen we met Martho Flexwerk afspraken over maken.

Vraag: *De bestemming op het perceel moet gewijzigd worden, wijzigen hierin ook de eisen ten aanzien van geluid of blijven die hetzelfde als voor een regulier erf?*

Antwoord: De Beoogde logiesfunctie voor huisvesting van arbeidsmigranten is geen geluidgevoelig object als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder. Desondanks is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een onderzoek naar geluidbelasting van wegverkeer uitgevoerd. Omdat de logiesgebouwen achter de bestaande woning worden gebouwd, wordt de grenswaarde niet overschreden. Meer hierover is straks te lezen in het bestemmingsplan.

Vraag: *Op de informatiebijeenkomst in juli 2020 werd er ook gesproken over een mogelijke invulling voor de kleine wei naast het erf, maar dat is in de gepresenteerde plannen van november niet meer terug gekomen. Zijn er plannen voor de wei?*

Antwoord: Op dit moment zijn hier geen plannen voor. Vanwege het beleid van de Gemeente zijn er op dit moment geen mogelijkheden voor aangezien de bestemming hiervoor agrarisch is en blijft.

Vraag: *Is er goed nagedacht over de afvalstromen op het erf? Het gaat om veel mensen op elkaar, worden er afspraken gemaakt m.b.t. de afvalscheiding en het schoonhouden van het erf?*

Antwoord: Er komt een Centraal punt op het erf, met een scheiding van het afval. De beheerder draagt zorg voor een net en opgeruimd terrein. Er is ook een document met woonregels die nageleefd moeten worden.

Vraag: *Is er in de plannen rekening gehouden met alternatief vervoer, bijvoorbeeld vervoer met touringcar?*

Antwoord: Hier wordt zeker rekening mee gehouden. In de ene variant lukt dat beter dan in de andere variant.

Erftoegang

Bij het op- en afgaan van het erf is er sprake van een aantal knelpunten:

Vraag: *Graag zouden we zien dat de oprit zo breed mogelijk gemaakt wordt, zodat het mogelijk is dat auto's elkaar passeren en dat auto's niet op de weg moeten blijven wachten om het erf op te kunnen rijden. Graag deze brede oprit ook voorzien van belijning voor het op- en afrijden (een gescheiden laan).*

Antwoord: De oprit is nu circa 6 meter breed. Dit is voldoende om hier met twee auto's elkaar te passeren. Wanneer de inrit nog breder moet zijn, moet er rekening gehouden worden met extra eisen vanuit de Provincie en dit is niet wenselijk.

Vraag: Ook zouden we graag zien dat er met de begroeiing van de oprit op het punt waar de oprit grenst aan het fietspad, rekening wordt gehouden met een goed zicht. Dus lage bosschages zodat het zicht op het fietspad en de weg goed is.

Antwoord: Bij de beplanting naast het fietspad zullen we rekening houden met lage bosschages zodat het zicht goed is.

Vraag: Mocht er sprake zijn van iets als een slagboom bij de oprit, dan graag deze niet direct aan de weg zodat auto's niet op het fietspad hoeven wachten op het opengaan hiervan.

Antwoord: Er wordt bij de oprit geen slagboom geplaatst.

Fietspad richting het dorp

Lang niet alle toekomstige bewoners zullen een auto hebben, dus de kans is aanwezig dat een vrij groot deel van de bewoners lopend van en naar de winkel in het dorp zal gaan. In de wintermaanden zal dit in het donker gebeuren. We willen graag aandacht voor de veiligheid van voetgangers en fietsers.

Vraag: Graag zouden wij zien dat er, in samenspraak met Dorpsbelang en gemeente, bij de provincie op wordt aangedrongen dat het stuk fietspad van het erf naar het dorp wordt voorzien van verlichting.

Antwoord: De verlichting vanaf het erf tot aan het dorp zal in overleg met de gemeente en de provincie worden geregeld. Er is inmiddels een gesprek aangevraagd bij de provincie om de plannen kenbaar te maken en ook de vragen te bespreken.

Vraag: Indien dat niet mogelijk is, dan zouden we graag zien dat er een vorm van draagbare verlichting en/of lichtgevend hesjes verkrijgbaar zijn op de locatie, zodat wandelaars alsnog in het donker zichtbaar zijn op het fietspad.

Antwoord: We gaan eerst kijken wat gemeente en provincie aanbieden voor de verlichting aan de weg. Wanneer dit niet lukt, kunnen dergelijke draagbare verlichting aangeboden worden. De vraag is dan wel of bewoners hier gebruik van gaan maken.

Vraag: Ook is er een kans dat er langs het fietspad sprake is van meer vervuiling dan nu het geval is. Graag zouden we zien dat er wordt nagedacht over hoe hier mee om te gaan. Het plaatsen (en legen) van openbare prullenbakken is niet iets waar de gemeente voor openstaat. Een optie zou kunnen zijn dat eventuele prullenbakken geleegd worden door de beheerders of bewoners van het erf. Een andere optie is, naar het voorbeeld van Kraggenburg, om regelmatig de bewoners (maandelijks?) een uurtje afval op te laten ruimen.

Antwoord: Er zullen met Martho afspraken gemaakt worden over de afvalinzameling.

Dorpskern

Vraag: De route in het dorp die bewoners moeten nemen om van en naar de winkel te kunnen lopen, is op dit moment niet berekend op voetgangers. In het dorp begint de route met een trottoir, daarna zal een stuk over een ventweg gelopen moeten worden en vervolgens moet er worden overgestoken op de kruising Galamalaan/Graaf Florislaan die niet heel overzichtelijk is op dat punt. We maken ons zorgen om de veiligheid van de bewoners. Graag zouden we zien dat de Galamalaan direct na de rotonde wordt overgestoken en dat aan die kant van de Galamalaan een trottoir wordt gerealiseerd. Aan deze kant van de Galamalaan staat een stuk haag, als het trottoir aan de andere kant van de

haag wordt aangelegd, is de veiligheid van de voetgangers gewaarborgd. Dit zal moeten worden opgenomen met de provincie.

Antwoord: In overleg met de gemeente zal er gekeken worden naar de veiligheid van de weg en mogelijke verbeteringen worden besproken.

Algemeen

Vraag: Mocht het in de toekomst om de één of andere reden toch reden zijn dat er wordt gekeken naar andere doelgroepen voor bewoning van het erf, dan willen we graag dat Dorpsbelang in een vroeg stadium op de hoogte wordt gesteld en wordt meegenomen in de plannen.

Antwoord: Dit is planologisch niet mogelijk aangezien er dan een geheel nieuw bestemmingsplan moet komen. Op het moment dat er een wijziging in de bestemming plaatsvindt zal er wederom een participatie traject opgezet worden.

Vraag: Graag benoemen of vastleggen waar omwonenden en anderen terecht kunnen bij calamiteiten en/of klachten en/of positieve feedback. En in welk tijdsbestek eventuele acties uitgevoerd zullen worden n.a.v. meldingen.

Antwoord: Martho en de gemeente stellen hier gezamenlijk een procedure voor op.

Informatiebijeenkomst ontwikkeling arbeidsmigrantenhuisvesting Westeringweg te Creil

Woensdag 1 juli 2020

1 Wat is het tijdsbestek van het project in de ideale situatie?

De verwachting is dat het concept bestemmingsplan eind van dit jaar in procedure zal gaan en de realisatie van de bouw medio Q3 van 2022 klaar zal zijn.

2 Op de locatie wordt er plaats aangeboden voor 150 arbeidsmigranten, staan deze aantallen vast of kunnen het er ook meer worden (bijvoorbeeld op het grasveldje naast het project)?

Conform de geldende eisen kan de betreffende locatie alleen gebruikt worden voor het huisvesten van maximaal 150 arbeidsmigranten.

3 Waarom is er geen eerder overleg geweest met het dorp inzake de planvorming?

In de planvorming is dit het vroegst mogelijk moment om officieel overleg plaats te laten vinden. Het principeverzoek is circa twee weken geleden positief beoordeeld.

4 Wat is de rol van de klankbordgroep?

De klankbordgroep geeft advies over externe factoren, zoals veiligheid, routing etc. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de interne bebouwing en indeling.

5 Mag de klankbordgroep extern advies inwinnen en hoe gaat dat?

Deze vraag kan nog niet beantwoord worden. De gemeente staat waarschijnlijk open voor het inhuren voor extern advies. Het perspectief is echter belangrijk, een klankbordgroep moet lokale belangen en wensen behartigen. Belangen die in het betreffend gebied spelen. De verwachting is dat extern advies hier geen vertegenwoordiger van is.

6 Hoeveel arbeidsmigranten worden er in de winter gehuisvest?

De locatie is geschikt voor 150 plekken. Deze plekken moeten zo goed mogelijk bemenst worden. Het is op dit moment niet te zeggen of dit er bijvoorbeeld 100 of 150 worden.

7 Wat moet de minimale afstand zijn tussen solitaire erven en omliggende bebouwing?

De afstand voor de huisvesting van een arbeidsmigrantenpark van categorie 2 is een straal van 750 meter.

8 Wat gaat er gebeuren met de faciliteiten/voorzieningen in het dorp als er meerdere parken in het dorp komen?

Een nieuw park kan niet zonder meer ontwikkeld worden. Dit zal getoetst worden aan de hand van bepaalde beleidseisen. Daarnaast kan een dergelijk park voor een positief effect zorgen op de lokale economie, door meer klandizie.

9 De verwachting is dat de arbeidsmigranten niet allemaal met de auto naar het dorp gaan. Wat is de oplossing als er toch 150 auto's extra het dorp in rijden?

In een dergelijke situatie zal er bekeken worden of er faciliteiten gecreëerd kunnen worden zodat dit beweegverkeer veilig kan worden uitgevoerd.

10 Wordt er iets met de verlichting gedaan van het gebied, voor de donkere maanden van het jaar?

Dit is een punt voor de klankbordgroep om advies over uit te brengen. De loop en fietsrouten worden op een zo veilig mogelijke manier ingericht.

11 Een stijging van het inwonersaantal in het dorp met 10 procent is behoorlijk, wat zijn hiervan de nadelen voor het dorp.

In de praktijk komt het erop neer dat het niet een stijging is van 10 procent. In de meeste gevallen gaat het om herhuisvesting. Mensen die al in het dorp of in de buurt wonen, krijgen een nieuwe accommodatie. Deze beweging zal er ook voor zorgen dat er huizen in het dorp vrijkomen voor normale bewoning. Idealiter komt de gemeente ook met beleid voor normale bewoning van de vrijgekomen huizen.

12 Hoe wordt de ontspanningsruimte op het park ingevuld?

De plannen zijn nog niet ver genoeg uitgewerkt om deze vraag te beantwoorden. Naast de bestaande woning komt er in ieder geval een nieuw gebouw. Dit gebouw zal gezamenlijk met het buitensport gebied, invulling geven aan de recreatieve voorzieningen.

13 Hoeveel arbeidsmigranten van Martho Flexwerk wonen er op dit moment in het dorp?

Het exacte aantal is niet helder. Het huidige beleid ziet erop toe dat kleine/versnipperde locaties zoveel mogelijk worden afgestoten en gezamenlijke erven de voorkeur hebben.

14 Wat gebeurt er met de locatie indien de functie wordt beëindigd?

De bestemming is op dat moment specifiek voor arbeidsmigrantenhuisvesting, echter kan een bestemming altijd wijzigen. De units hebben een alternatieve aanwendbaarheid en worden modulair opgebouwd en gedemonteerd.

15 Wordt het gemeentelijk beleid met betrekking tot het huisvesten van arbeidsmigranten in het dorp aangepast naar aanleiding van de betreffende ontwikkeling?

De gemeente heeft bij voorkeur locaties zoals de betreffende ontwikkeling, zodat de druk op dorpen wordt verminderd. Concrete regels zijn er op dit moment echter nog niet. De gemeente is voornemens om afspraken te maken met huiseigenaren inzake de bestaande rechten.

16 Betreft de bewoning een tijdelijke bewoning met een hoge doorloopsnelheid?

Martho Flexwerk is niet voornemens om arbeidsmigranten steeds over te plaatsen. Echter is dit wel afhankelijk van het werk in de omgeving.

17 Wat is de richtafstand ten opzichte van andere gevoelige functies?

De lijst met gevoelige functies kent de betreffende vorm van wonen niet. Hierdoor wordt er gebruik gemaakt van de norm recreatie/camping. De huidige locatie voldoet aan de richtafstanden.

18 Wat is de regelgeving voor het huisvesten van arbeidsmigranten in Emmeloord?

In Emmeloord gelden, inzake arbeidsmigrantenhuisvesting, de regels voor de bebouwde kom.

19 Kan het dorp meedoen met de investeringsplannen, wat krijgt het dorp ervoor terug? Kunnen we meedoen?

Op deze vraag is geen direct antwoord te geven. Wellicht is er sprake van een positief effect op de lokale economie en huisvesting voor normale bewoning.

23 Gaat er iets veranderen met de geluidsnormen van de omliggende agrarische functies, naar aanleiding van deze ontwikkeling?

De geluidsnormering voor reeds gevestigde functie wijzigt niet naar aanleiding van nieuw te realiseren functies. Daarnaast wordt het geluidaspect getoetst in de bestemmingsplanprocedure.

24 Wie is het aanspreekpunt van de klankbordgroep?

Klaas-Jan Loosman

Klankbordgroep Westerringweg Creil

Woensdag 17 november
Microsoft Teams

Voorzitter: Jurri-Jan Rijkaart
Notulist: Ilona Keen

Aanwezig:

Erwin Tubben, Anja Menting en Roger Boerema	direct omwonenden
Rien Nieuwesteeg en Wendy Hilhorst	dorpsbewoners van Creil
Egbert Ballast en Ilona Keen	Dorpsbelang Creil
Jurri-Jan Rijkaart	HBC Plantontwikkeling
Hiddo de Bruin	Martho Flexwerk
Gert-Jan Post	1:1 Architectuur
Klaas Jan Loosman (gebiedsregisseur) en Vera van Putten (projectleider)	gemeente Noordoostpolder

Welkom, voorstellen, status tot nu toe

Jurri-Jan heet iedereen welkom, na een kort voorstelrondje geeft hij een kort verslag van de status tot nu toe:

Na de informatieavond in juli 2020 hebben de plannen vertraging opgelopen door een aantal factoren: corona, stijgende bouwkosten waardoor plannen meerdere keren aangepast moesten worden en daarnaast moesten de plannen een aantal keer aangepast worden vanwege bezwaren van de planologen van de gemeente.

Daarnaast is 30 oktober jl de Commissie ter verbetering van huisvesting van arbeidsmigranten met een aangepast advies gekomen. Dit advies is meegenomen in de huidige plannen zoals deze nu worden gepresenteerd.

Presentatie huidige plannen

Gert-Jan Post van 1:1 Architectuur geeft een presentatie over de huidige plannen de achtergrond van bepaalde keuzes.

Basis uitgangspunten:

- Er wordt plek geboden aan 150 arbeidsmigranten.
- Volgens de huidige regels van de gemeente moeten er 113 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.
- Het huidige woonhuis inclusief groenzone voor het huis blijft bestaan (fungeert als buffer tussen weg en erf).
- Uitgangspunt bestemmingsplan: maximaal 3 a 4 gebouwen, het ontwerp moet in het landschap passen.
- Aanvullende eisen van de gemeente: Het plan moet lijken op de bestaande boerderijschuren en schuurvormen en het landelijk karakter van de polder respecteren.
- Goothoogte max 5 meter, nokhoogte max 11 meter.
- Deze eisen sluiten gestapelde containerwoningen uit.

Planvorming:

- Huidige plan gaat uit van studio appartementen met 2x2p slaapkamers of 4x1p slaapkamers en eigen keuken en badkamer. Voldoet aan de laatste normen van de commissie huisvesting arbeidsmigranten.
- Beheerdersechtpaar voor het hele terrein. Deze zijn dag en nacht het eerste aanspreekpunt. Deze komen te wonen in de oude boerderijwoning.

- De stedenbouwkundigen van de gemeente en Martho denken niet dat 113 parkeerplaatsen nodig zijn. Ze moeten wel meegenomen worden in de plannen. Er is nog geen besluit genomen over de indeling van de parkeerplaatsen, maar er worden een heel aantal parkeerplaatsen die rondom het terrein liggen ingericht met grasbetontegels, zodat er minder asfalt ligt en het terrein een meer groene uitstraling heeft. Mocht deze eis vervallen, dan worden er minder parkeerplaatsen ingericht.
- De appartementen worden geplaatst in 3 schuurvormen die verdeeld worden over het terrein.
- Regels omtrent erfsingels en groen vanuit de gemeente worden aangehouden. Er wordt een goede afstemming tussen bomen en planten aangehouden.

Verder proces Klankbordgroep

- Jurri-Jan stelt voor om de besproken stukken zsm door te sturen naar KBG.
- KBG gaat hierover sparren en reageert binnen ongeveer 3 weken schriftelijk met vragen en opmerkingen naar Jurri-Jan (als KBG meer tijd nodig heeft, dan dit graag communiceren met Jurri-Jan).
- Jurri-Jan zal de vragen en opmerkingen beantwoorden en mogelijk verwerken in planvorming.
- Als dit is verwerkt, zal er weer een brede bijeenkomst plaatsvinden waarin vragen en opmerkingen worden besproken.
- Uitkomsten van deze bijeenkomst worden verwerkt in de plannen.
- Jurri-Jan stuurt concept bestemmingsplan door aan KBG.
- Op basis daarvan schrijft KBG schriftelijk advies aan gemeente (Vera van Putten).

Gestelde vragen en antwoorden

- Klaas Jan: gaat de intake van nieuwe werknemers plaatsvinden op het terrein?
Hiddo: Nee, de intake vindt nu plaats in Emmeloord en gaat steeds meer digitaal, maar zal niet plaatsvinden op het terrein.
Gert-Jan: Krijgen ze wel hun spullen op het terrein?
Hiddo: Ja, dit is wel zo praktisch. Ze krijgen standaard werkschoenen, vest en t-shirt en (afhankelijk van de klant) ook laarzen en/of regenpak.
- Rien Nieuwesteeg: Is er nagedacht over vervoer in groepsverband (OV of grote bussen) en is dat meegenomen in de plannen?
Gert-Jan: Qua parkeerzone is de bus meegenomen in de stedenbouwkundige opzetten.
Hiddo: Martho Flexwerk heeft nu 700 werknemers en 65 personenauto's en 8 personenbusjes rijden. Binnenkort zal er inderdaad gestart worden met het vervoer van werknemers met een touringcar.
- Klaas Jan: De presentatie gaat alleen over wonen, het advies van de KBG mag ook over leefbaarheid en veiligheid gaan?
Jurri-Jan: Zeker mag dat. Martho heeft een Programma van Eisen opgesteld waaraan het plan moet voldoen, hierin zijn ook zaken opgenomen als 150m2 sportvoorziening, parkeerplein voor touringcar, inpandige koffiecorner, beveiligingsinstallatie, verlichting op het terrein etc.
Klaas Jan vraagt of de KBG het PvE kan ontvangen? Jurri-Jan geeft aan dat er gevoelige informatie in staat, Hij zal een aangepaste versie maken en deze ook opsturen naar KBG.
- Egbert: Hoe makkelijk is het om de bestemming om te zetten naar bijvoorbeeld opvang van asielzoekers?
Vera: De huidige bestemmingsplanwijziging is gericht op arbeidsmigranten, voor andere doelgroepen zal er een nieuwe bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden. Dit is niet makkelijk om te zetten.

- Wendy: Werknemers zullen waarschijnlijk veel boodschappen doen in Creil, is er nagedacht over veiligheid van en naar de winkel? Met name in het dorp zelf, oversteken e.d.?
Jurri-Jan: Er is wel gekeken naar de afstand naar het dorp en dat ze over het fietspad kunnen lopen, er is niet nagedacht over de bewegingen in het dorp zelf. Jurri-Jan noteert de opmerking om verder naar te kijken.
- Roger: 's Ochtends zullen alle werknemers ongeveer om dezelfde tijd vertrekken, er loopt een fietspad voor het terrein langs dat overgestoken moet worden, is er nagedacht over de veiligheid daarvan?
Jurri-Jan: In het bestemmingsplan zit ook een verkeerstoets, de verkeerskundigen zullen hier naar moeten kijken. Het is inderdaad een punt waar naar gekeken zal moeten worden of hier een voorziening voor moet komen.
Rien: op de informatiebijeenkomst in juli 2020 werd dit ook genoemd en daar werd al gesproken over een mogelijke andere routevorming van en naar het dorp i.v.m. verkeersveiligheid.
Misschien zijn deze plannen in de vergetelheid geraakt?
Vera: Goed om dit op te nemen in het bestemmingsplan, er moet wel vanuit HBC een voorstel gedaan worden hoe hier mee omgegaan gaat worden en een onderzoek naar verkeersbewegingen en welke consequenties dit heeft voor de omgeving.
- Wendy: De werknemers hebben na een week werken misschien wel zin om zich te ontspannen met een biertje. Is hier ruimte voor op het terrein of trekken ze naar het dorp? Met grote groepen mensen is er meer kans op trammelant, worden de werknemers daar op aangesproken?
Hiddo: In de praktijk blijven de werknemers meestal op het terrein, het wordt ook gefaciliteerd dat ze daar hun natje en droogje hebben. Het kan ze niet verboden worden om naar een externe locatie te gaan. Wel is er de interne afspraak bij Martho dat werknemers van verschillende locaties niet bij elkaar op bezoek gaan. Het beheerdersechtpaar zal hier zeker ook op toezien.
Klaas Jan vult aan dat onder Ens ook veel arbeidsmigranten zijn gehuisvest, maar deze zie je niet in de plaatselijke horeca.
- Ilona: Ervaring met huisvesting van arbeidsmigranten aan de andere kant van Creil in een boerderij leert dat lopend van en naar dorp voor boodschappen de kans op vervuiling groot is, is daar al over nagedacht? De gemeente is niet voornemens om meer prullenbakken te plaatsen.
Jurri-Jan: wel gedacht aan het plaatsen van blikvangers, maar daar zijn nog geen vaste plannen van.
Klaas Jan: In Kraggenburg moeten werknemers van de locatie af en toe zelf de route opruimen.
Rien vraagt of deze afspraak wordt gehandhaafd of dat het enkel om een mondelinge toezegging gaat die niet wordt opgevolgd. Klaas Jan en Wendy bevestigen beiden dat deze afspraak ook wordt uitgevoerd.
- Klaas Jan: Wie wordt voorzitter van de KBG? Dit zal de KBG in hun eigen overleg bespreken. Klaas Jan geeft aan dat hij beschikbaar is voor vragen van de KBG en als ze dat wensen wil hij ook aansluiten bij hun overleg.
- Jurri-Jan vraagt om deze vragen ook in de eerste schriftelijke adviesronde te stellen.
Vera geeft aan dat goede documentatie belangrijk is om later naar terug te kunnen verwijzen.

Stukken die KBG ontvangt van Jurri-Jan

- Presentatie
- Aangepast Programma van Eisen
- Advies Commissie Huisvesting Arbeidsmigranten