

Verslag Informatiebijeenkomst project Leeuwenhoekweg 102

Kenmerk: U23.02799

Datum: 8 juni 2023, aanvang 17.00 uur

Opkomst: Aantal belanghebbenden/omwonenden: 22 waarvan zich 5 adressen officieel hebben aangemeld.

Opening

Gemeente Lansingerland dankt alle aanwezigen voor hun komst en biedt nogmaals excuses aan voor het feit dat de oneven huisnummers van het deel van de Oosteindseweg geen uitnodiging heeft ontvangen voor de eerdere bijeenkomst die is gehouden op 22 mei jl. Door middel van deze bijeenkomst voorziet de gemeente deze groep belanghebbenden van dezelfde informatie als de aanwezigen op 22 mei jl.

Een aanwezige merkt op dat er meer adressen uit de omgeving betrokken moeten worden bij dit project. Hij is van mening dat ook de straten direct gelegen achter de Leeuwenhoekweg deze informatie moeten krijgen. De weg daarachter wordt ook ontsloten langs de Leeuwenhoekweg, omdat het daar verder doodloopt. Gemeente neemt dit verzoek mee bij de uitnodiging voor de 2^e participatiebijeenkomst.

Daarnaast wordt er door de bewoners van Oosteindseweg 71 aangegeven dat zij geen brief hebben ontvangen.

Gemeente geeft een toelichting op het proces

People 21 heeft een initiatief ingediend voor het blijvend huisvesten van flexwerkers aan de Leeuwenhoekweg 102. Gemeente heeft aan de hand van beleidskader huisvesting flexwerkers de geschiktheid van de locatie beoordeeld en goedgekeurd. Vervolgens wordt de haalbaarheid van et onderzocht door middel van het opstellen van een Nota van Uitgangspunten. Daarin worden de kaders bepaald waar het initiatief aan moet voldoen. In deze fase wordt de omgeving geraadpleegd of de kaders passend zijn. Deze bijeenkomst is bedoeld om de ideeën van de omgeving in kaart te brengen, zodat die worden meegewogen bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten en het te nemen besluit door de gemeenteraad.

Wanneer de gemeenteraad besluit de Nota van Uitgangspunten vast te stellen, zijn deze uitgangspunten de input voor het nadien op te stellen Omgevingsplan. Dat is een Bestemmingsplan, maar dan in nieuwe vorm vanwege de Omgevingswet. Als de gemeenteraad te zijner tijd ook akkoord gaat met dit Omgevingsplan, dan kan People21 een Omgevingsvergunning aanvragen en pas als die verleend is, start de bouw.

Voordat we de Nota van Uitgangspunten aan de gemeenteraad voorleggen, organiseren we een tweede informatiebijeenkomst voor omwonenden. In die bijeenkomst toont People 21 een schetsontwerp van het wooncomplex, waarop onder andere te zien is hoe we het gebouw goed willen inpassen in de omgeving." Tevens is er aandacht voor de eerder geuite zorgen van de omgeving. Deze bijeenkomst staat gepland op dinsdag 27 juni a.s. om 19.30 uur. Hiervoor ontvangt iedereen binnenkort de uitnodiging via de post.

People 21 geeft toelichting op het initiatief

Er komt direct een vraag vanuit de zaal. Waarom wil People21 zelf niet aan het woord komen om dit plan toe te lichten? En waarom kan dit plan wel?

People 21 geeft aan dat de eigenaar er vandaag helaas niet bij is. Vanuit People21 is er een gedelegeerd projectontwikkelaar ingeschakeld, die hen bijstaat bij de betrokken procedures voor de bestemmingsplanwijziging en het ontwerp van het gebouw. De ontwikkelaar geeft namens People 21 een

toelichting. Als er na de toelichting nog vragen zijn zal een betrokkene vanuit de organisatie van People 21 deze beantwoorden.

De vraag naar arbeidskrachten voor de Horti Science sector is groot in de regio. People21 is op deze locatie al sinds 2013 bezig, dus ook van ver gekomen in het proces met de gemeente. People21 heeft een concept bedacht voor het huisvesten van internationale medewerkers waarbij het inzet op een hoge kwaliteit huisvesting voor de lange termijn. Zij wil zorgdragen voor een betere plek om te wonen voor deze doelgroep. Hierdoor zijn de werknemers meer betrokken bij het werk en kunnen aangenaam verblijven op hun eigen woonplek.

De woningen krijgen dezelfde opzet als reguliere nieuwbouwwoningen. De gestelde eisen aan voor de woningen van de flexwerkers liggen veel hoger dan die van het landelijk erkende SNF-keurmerk. De hoge kwaliteit is te realiseren door de permanente aard van het wooncomplex: er is langer de tijd om de investering terug te verdienen. Het merendeel van de woningen zal circa 70m² zijn met 3 slaapkamers (3 tot 4 personen). In basis 1 persoon per slaapkamer al kan er natuurlijk wel een stel op 1 slaapkamer als die er zijn. Dit is niet de insteek, maar kan in de praktijk voorkomen. Het is een woning met gedeelde voorzieningen. De locatie is niet geschikt bevonden voor het huisvesten van gezinnen, al is het niet zo dat deze mensen gelijk moeten verhuizen als er gezinsuitbreiding plaatsvindt. Dit concept is uniek en bestaat nog niet in Nederland en zorgt ervoor dat de flexwerker een fijne plek kan krijgen om te wonen. Ook het 24/7 beheer van de locatie wordt vanuit People21 georganiseerd en geregeld.

Vraag vanuit de zaal of ontwikkelaar weleens in een tijdelijk gebouw is geweest voor flexwerkers? Is namelijk ook heel mooi en heel ruim van opzet.

Ontwikkelaar antwoordt dat dat hier niet van toepassing is, aangezien de expertise van de ontwikkelaar juist ligt op nieuwbouwoontwikkelingen. People 21 geeft aan dat zij betrokken zijn bij de herontwikkeling van een oud kantoorgebouw in Vlaardingen dat is omgebouwd tot 75 woningen voor deze doelgroep.

Vragen uit de zaal

Waarom deze locatie?

De gemeente heeft een toetsingskader opgesteld dat vastgesteld is door de gemeenteraad. Hieraan moeten woonlocaties voor flexwerkers aan voldoen. Leeuwenhoekweg 102 voldoet aan al die eisen. Allereerst is het gelegen aan de rand van het glastuinbouwgebied, zodat de flexwerkers dicht bij hun werk wonen. Verder is het buiten de dorpskern wat er voor zorgt dat er relatief weinig omwonenden zijn, maar ligt het niet te ver waardoor het nog toch dicht genoeg bij voorzieningen ligt. Bovendien is de locatie zichtbaar vanaf een openbare weg. Deze zichtbaarheid is van belang om een natuurlijke sociale controle te hebben op de locatie wat de veiligheid bevordert.

Waarom niet in de kernen?

In het geval we kiezen voor de huisvesting van arbeidsmigranten in de bestaande woongebieden van de dorpskernen dan gaat dit ten koste van het aantal woningen dat we kunnen bouwen voor andere doelgroepen zoals starters en senioren. Dit willen we als gemeente niet. Daarnaast creëer je hier een ongewenst precedent mee zoals de verkamering van de bestaande woningvoorraad.

Hoe denkt de gemeente om te gaan met 400 mensen die tegelijk over de N209 willen als ze vrij zijn van werk?

Gemeente licht toe dat afdeling Mobiliteit hierop verkeersberekeningen hebben laten uitvoeren en daaruit is gebleken dat de Leeuwenhoekweg de extra verkeersgeneratie door dit project aankan. De aanwezigen zien dit heel anders en voorzien grote problemen in verkeersveiligheid, vooral rond de spitsuren.

U geeft aan dit te doen voor de glastuinbouw in de omgeving om zo de mensen in de buurt aan het werk te houden. Dan moeten we zeker allemaal mensen gaan afnemen bij People 21?

Gemeente stelt als voorwaarde dat 80% van de mensen werkzaam moet zijn in de glastuinbouwsector.

Hoe gaat de gemeente dit controleren?

In de exploitatiefase zal er door de gemeente controle plaatsvinden op de uitzendorganisatie en wie door hen zijn ingeschreven.

Welke sanctie zal je opleggen als dit niet gaat gebeuren?

Gemeente geeft aan dat de maatregelen verder uitgewerkt moet worden in dit proces inclusief beboetingsmogelijkheden bij niet naleving van de maatregelen.

Waarom niet gewoon starters een kans geven?

Deze locatie ligt in het gebied dat door de gemeente is aangewezen als Horti Science gebied en daarmee komt de locatie niet in aanmerking voor reguliere woningbouw. Voor de specifieke doelgroep flexwerkers is de locatie wel geschikt omdat de flexwerkers dicht bij hun werk wonen, er relatief weinig omwonenden zijn, maar toch dicht genoeg bij voorzieningen ligt.

Hoe doe je dat, mensen gaan naar de sportclub er komen gezinnetjes hoe ga je dat doen?

Permanent maar je pakt de normen van tijdelijk. Dan moet je de eisen nu toch ook gewoon aan de nieuwbouw laten voldoen?

De woningen dienen te voldoen aan de nieuwbouw (Bouwbesluit)eisen voor de doelgroep flexwerkers.

Een van de aanwezige geeft aan een huis met polen achter zich te hebben gehad. Hoe gaat die controle?

Trekt allemaal criminaliteit aan, drugs komt allemaal ellende. Noemt voorbeelden van moord.

Verzoek vanuit de zaal om onderdeel beheer van zo'n groot complex volgende keer goed in beeld te brengen. Gemeente vindt dit een terechte opmerking en agendeert dit onderwerp voor de volgende informatiebijeenkomst. Ontwikkelaar benadrukt dat in de volgende sessie uitgebreider op het beheervraagstuk ingegaan zal worden.

Waarom nu wel en waarom is verder alles afgeketst in Bleiswijk en Bergschenhoek? Is allemaal afgeketst. En tuinders dan?

Gemeente licht toe dat gemeente ook kleinere initiatieven faciliteert op eigen terrein van ondernemers. De regels met betrekking tot nieuwe huisvestingsmogelijkheden zijn opgenomen in het toetsingskader initiatieven huisvesting flexwerkers van de gemeente Lansingerland. Voor de gemeente sluiten initiatieven elkaar niet uit maar dienen deze juist parallel aan elkaar gerealiseerd te kunnen worden.

Daarnaast geeft gemeente aan dat het initiatief op de Laan van Matenesse in Bleiswijk in procedure is.

Er wordt vanuit de zaal aangegeven dat er al meerdere aanvragen zijn geweest en er wordt gevraagd hier eens naar te kijken. Gemeente neemt aan dat er aanvragen zijn geweest, maar wellicht dat deze dan zijn afgekeurd omdat deze niet voldoen aan het toetsingskader. Daarop wordt gereageerd dat er ook tuinders

zijn die wel gewoon personeel op eigen terrein huisvesten en waar geen problemen ontstaan. Die tuinders doen er namelijk veel meer hun best voor om de controle erop te houden.

En hoe zit het met de afstand die ondernemers moeten houden van elkaars initiatieven? Er zitten heel wat ondernemers rond dit project?

Het toetsingskader initiatieven huisvesting flexwerkers van de gemeente Lansingerland geeft als richtlijn aan: als blijkt dat verschillende grotere initiatieven voor de huisvesting van arbeidsmigranten zich in de nabijheid van elkaar bevinden (aangrenzende percelen of percelen gelegen op een afstand van minder dan 150 meter van elkaar) dan worden die tezamen gezien als één huisvestingslocatie.

Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat zij voornemens is om een separaat overleg, losstaand van de participatie omtrent dit initiatief, in te plannen met de Horti Science sector en dan het toetsingskader toe te lichten.

Lansingerland glastuinbouw gemeente. Initiatieven op glastuinbouw locaties, meerdere organisaties kunnen dit dus mogelijk meer doen? Gaat daar dan ook glastuinbouw voor ingeleverd worden?

Het is niet de bedoeling dat overal kassen worden gesloopt ten behoeve van huisvesting voor deze doelgroep. Huisvesting kan aanvullend zijn. De gemeente wil deze specifieke sector helpen met het huisvestingsprobleem en daarom onderzoekt de gemeente de haalbaarheid van dit initiatief en is het toetsingskader opgesteld waar initiatiefnemers die huisvesting willen realiseren weten waar ze aan toe zijn.

Bestemmingsplanwijziging wordt het nieuwe Omgevingsplan. Wat is het verschil?

Gezien de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 zal voor dit project een Omgevingsplan worden opgesteld en dit vervangt het geldende Bestemmingsplan. Het omgevingsplan bevat straks de regels voor de fysieke leefomgeving van het gebied.

Als iemand zwanger raakt in het complex moet die er dan uit?

Dit zijn de uitzonderingen, het is niet gewenst om gezinnen op de locatie te huisvesten. Enkel de reden dat iemand zwanger is leidt niet tot uitplaatsing.

De term Flexwerkers geeft aan dat het ook mensen uit Nederland kunnen zijn die in het complex komen.

Het betreft hier Internationale arbeiders veelal afkomstig uit de Oostbloklanden.

Hoeveel bedden heeft Stipt in deze gemeente in beheer?

Er zijn 2300 uitzendkrachten totaal in de zuidelijke Randstad.

Heeft het nieuwe omgevingsplan voordelen voor de gemeente?

Bij het Omgevingsplan heeft participatie met de omgeving een grotere rol. De gemeente haalt actief input op bij de belanghebbenden gedurende het planvormingstraject. Zo blijven de omgeving/stakeholders goed betrokken bij het proces door het organiseren van informatiebijeenkomsten.

Wat gebeurt er als iedereen tegen is?

De resultaten van het participatietraject is onderdeel van documenten die aan de gemeenteraad worden aangeboden. Uiteindelijk besluit de gemeenteraad of en in welke vorm de Nota van Uitgangspunten worden vastgesteld.

Stel je zou wonen waar wij nu wonen, zou je het prettig vinden?

Net als eerdere bijeenkomst 22 mei wordt wederom persoonlijk aan projectleider gevraagd hoe hij het zou vinden vanuit persoonlijke situatie. Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat die vraag niet relevant is. Deze meneer is hier als ambtenaar om iets over te dragen aan de mensen en is niet op persoonlijke titel bij dit plan betrokken.

Zouden we eens bij een project kunnen kijken?

Er wordt gevraagd naar referentiekader van een soort gelijk project als wat hier de bedoeling is.
People 21 geeft hier bij de volgende informatiesessie op terug te komen.

Er wordt gevraagd naar de locatie van People21 in Vlaardingen

In Vlaardingen worden 150 arbeidsmigranten gehuisvest in een te transformeren gebouw. De bouwvergunning daar is definitief.

Dus het project in Vlaardingen gaat door?

Dit wordt bevestigd door People 21.

Opmerking van meneer uit de zaal:

In de stukken wordt gesproken over het zoveel mogelijk tegen gaan van overlast. Meneer heeft als bewoner de hoofdvraag om overlast te voorkomen en vraagt naar het risico op overlast. Hij wil graag op dezelfde manier blijven wonen en wil dat overlast wordt voorkomen.

Gemeente geeft aan dat we hier in volgende sessie nader op in zullen gaan. Vanuit gemeente hebben wij diezelfde eis, we willen geen overlast.

Vraag met betrekking tot omgevingswet.

De Omgevingswetgeving geeft inwoners meer instrumenten om mee te mogen praten over plannen en wat er gaat gebeuren. Stel wij zijn tegen en komen erover praten wat gebeurt er?

Gemeente legt uit dat de verslaglegging wordt bijgehouden van alle informatiebijeenkomsten en dit wordt teruggekoppeld aan het collegebestuur. Het College besluit inclusief alle op- en aanmerkingen vanuit de omgeving of ze het plan voorleggen aan de gemeenteraad. Indien het College de Nota van Uitgangspunten voor vaststelling voorlegt, dan neemt de gemeenteraad uiteindelijk de finale beslissing.

Op een vraag over de betrokkenheid van bestuur wordt door de gemeente aangegeven dat Wethouder Titia Cnossen de projectwethouder is. Daarnaast is de gemeenteraad op de hoogte van dit initiatief. Er is voor de gemeenteraad een aantal maanden geleden een themabijeenkomst over deze doelgroep georganiseerd, waarbij de locaties van de tijdelijke huisvestinginitiatieven en deze permanente locatie zijn besproken. De gemeenteraad krijgt tevens per brief een terugkoppeling van deze bijeenkomsten.

Een mevrouw geeft aan niet tegen de huisvesting te zijn van deze doelgroep, maar wel tegen de grootschaligheid van dit plan en is het er daarom niet mee eens.

Gemeente geeft aan dat huisvesting voor 300 tot 400 mensen puur een indicatie van de massa is die zou kunnen passen op deze plek. Er wordt door de gemeente aangegeven dat dit plan in onderzoekfase is om te kijken of dit mogelijk gerealiseerd kan worden. Het aantal woningen en te huisvesten flexwerkers staat nog niet vast.

Met betrekking tot de uitgangspunten voor de bouw wordt door een meneer opgemerkt dat met betrekking tot de geluidsoverlast N209 en dit complex direct parallel aan de N209 komt te staan er wel rekening moet worden gehouden met de geluid op de gevel.

Deze opmerking wordt meegenomen door People21.

Er wordt verzocht om een kaartje van degenen die zijn uitgenodigd, en het verzoek deze straal te vergroten met de straten achter de Leeuwenhoekweg, deel Antoni Lionweg. Daar loopt de weg dood en de ontsluiting van deze adressen is ook over Leeuwenhoekweg.

Gemeente geeft aan deze adressen een uitnodiging te sturen voor de volgende bijeenkomst.

Sluiting

Gemeente bedankt iedereen voor hun komst en sluit om 18.30 uur de vergadering.