

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten Bospark De Bikkels
Registratienummer:	00657201
Op voorstel B&W d.d.:	30 juli 2019
Datum vergadering:	17 september 2019
Portefeuillehouder:	M. Biemans
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

Voorgesteld wordt:

1. Binnen de ruimte voor experimenten uit de beleidsnotitie 'Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten 2019' tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op Bospark De Bikkels toe te staan. Aan deze huisvesting worden in ieder geval de volgende voorwaarden gekoppeld:
 - a. De arbeidsmigranten worden gehuisvest in maximaal 40 recreatiewoningen en uitsluitend op een afgezet deel van park (zie bijlage 2)
 - b. de duur van de periode van huisvesting bedraagt maximaal 1 $\frac{3}{4}$ jaar

Samenvatting

Roompot heeft Bospark De Bikkels op 1 januari 2019 uit de recreatieve verhuur gehaald omdat het park verliesgevend was. Roompot heeft het voornemen om het recreatiepark wel weer een toekomst te geven. Hiervoor moet het huidige park gerestyled worden. Volgens de bedrijfsfilosofie van Roompot moeten de kosten voor deze restyle door het park zelf betaald worden. Eerder bent u hierover geïnformeerd met [RIB-MB-1841](#) en [RIB-MB-1907](#).

De Bikkels bestaat uit 138 recreatie-eenheden en een voorzieningengebouw. Met de opbrengsten uit de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten wil Roompot de noodzakelijke kwaliteitsverbetering c.q. restyle uitvoeren. Hiervoor wil men in maximaal 40 recreatie-eenheden voor een periode van 1 $\frac{3}{4}$ jaar arbeidsmigranten huisvesten (zie bijlage 1). De overige 98 recreatie-eenheden zullen gelijktijdig weer recreatief verhuurd worden. Met het planvoornemen van Roompot wordt ingezet op een toekomstbestendig recreatiepark dat, tot het einde van het huurcontract in 2032, weer volledig recreatief verhuurd wordt.

Op 3 juli 2019 heeft uw raad de beleidsnotitie 'Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten 2019' vastgesteld. Met dit beleid wordt ruimte geboden aan huisvestingsvormen die niet direct passen binnen de huisvestingsvormen in het beleid. Met deze zogenaamde experimenteerruimte wordt het mogelijk om op een recreatiepark, zoals Bospark De Bikkels, toch arbeidsmigranten te huisvesten.

Het verlenen van medewerking aan een experiment is uw bevoegdheid (aangenomen amendement bij raadsbehandeling). Voor het tijdelijk toestaan van de huisvesting van arbeidsmigranten op een deel van De Bikkels wordt dan ook uw toestemming gevraagd.

Bijlagen

1. Aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning Roompot
2. Plattegrond afgebakend deel voor arbeidsmigranten
3. Commissieadvies

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

Roompot heeft Bospark De Bikkels op 1 januari 2019 uit de recreatieve verhuur gehaald omdat het park verliesgevend was. Roompot heeft het voornemen om het recreatiepark wel weer een toekomst te geven. Hiervoor is restyling van het huidige park nodig. Volgens de bedrijfsfilosofie van Roompot moeten de kosten voor deze restyle door het park zelf betaald worden. Hiervoor wil Roompot in maximaal 40 van de 138 recreatie-eenheden voor een periode van 1 $\frac{3}{4}$ jaar arbeidsmigranten huisvesten (zie bijlage 1). De overige 98 recreatie-eenheden verhuren ze gelijktijdig weer recreatief.

De opbrengsten uit de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten, ook wel zakelijke verhuur, worden dus geïnvesteerd in de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het Bospark. Het uiteindelijke doel is een toekomstbestendig recreatiepark dat weer volledig recreatief verhuurd wordt onder de naam Nature Resort De Peel.

Op 3 juli 2019 heeft u de beleidsnotitie 'Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten 2019' vastgesteld. In principe wordt huisvesting van arbeidsmigranten op een recreatiepark niet toegestaan. Wel wordt ruimte voor 3 experimenten geboden voor zover gelegen aan de rand van een kern, op of aan de rand van een bedrijventerrein of op een bestaand recreatieterrein. In de beleidsnotitie is bepaald dat medewerking aan een experiment moet leiden tot een breder positief effect dan alleen de huisvesting van arbeidsmigranten.

Door de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op Bospark De Bikkels als zo'n experiment aan te merken wordt een toekomstbestendig recreatiepark mogelijk.

2. Voorstel

Voorgesteld wordt:

1. Binnen de ruimte voor experimenten uit de beleidsnotitie 'Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten 2019' tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op Bospark De Bikkels toe te staan. Aan deze huisvesting worden in ieder geval de volgende voorwaarden gekoppeld:
 - a. de arbeidsmigranten worden gehuisvest in maximaal 40 recreatiewoningen en uitsluitend op een afgezet deel van park (zie bijlage 2);
 - b. de duur van de periode van huisvesting bedraagt maximaal 1 $\frac{3}{4}$ jaar.

3. Beoogd effect

Kwaliteitsverbetering c.q. upgrading van Bospark De Bikkels in Vlierden.

4. Argumenten

1.1. *Er is een grote behoefte aan tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten*

Door de economische groei is er een tekort aan arbeidskrachten. Bedrijven kiezen ervoor om personen uit andere landen aan te nemen dan wel in te huren. Deze zogenaamde arbeidsmigranten verblijven voor kortere of langere periode in Nederland. De personen die voor kortere tijd in Nederland verblijven, stellen geen hoge eisen aan de huisvesting. Zij wenden zich dus ook niet tot de reguliere woningmarkt. In heel Nederland zien we dan ook dat deze huisvesting onder meer plaatsvindt op recreatieparken. Dit gebeurt zowel legaal als illegaal.

In onze regio zijn naar schatting een kleine 40.000 arbeidsmigranten met naar inschatting circa 16.000 adequate huisvestingsmogelijkheden (bron: brief Metropoolregio Eindhoven, d.d. 4 oktober 2017). In gesprekken met ondernemers uit de cluster Agro & Food (in het kader van het Economisch Actieplan Deurne) is aangegeven dat het behouden van arbeidsmigranten voor de sector een groot probleem is, omdat de huisvesting niet of onvoldoende geregeld is.

Op 7 maart 2018 is aan het college een brandbrief toegestuurd die bovenstaande onderstreept. In deze brief, verzonden door OTTO Work Force en mede namens Logejo en StaySolutions, wordt de gemeente gevraagd om verantwoordelijkheid te nemen en het tij te keren door meer mogelijkheden te scheppen voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

1.2. *Er is een grote behoefte aan legale huisvestingsmogelijkheden*

Door de grote vraag vindt huisvesting steeds vaker illegaal plaats. Dit levert veelal gevaarlijke en ongewenste situaties op. Te denken valt aan brandonveilige situaties, maar ook gevaar voor de volksgezondheid. Dit gevaar geldt niet alleen voor arbeidsmigranten, maar ook voor omwonenden. Dit noodzaakt tot het legaal huisvesten van arbeidsmigranten. Dan kan alleen worden zorggedragen voor een goede, veilige huisvesting waarop ook controle kan plaatsvinden.

Duidelijk is dat het vinden van huisvesting geen taak van de gemeente is. Echter zullen deze personen waarschijnlijk niet allen in legale huisvestingsmogelijkheden gehuisvest kunnen worden. Illegale huisvesting wordt daarmee in de hand gewerkt.

1.3. *Slechts een gedeelte van het park wordt ingezet voor de huisvesting van arbeidsmigranten*

Op Bospark De Bikkels staan 138 recreatiewoningen. Maximaal 40 eenheden worden ingezet voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Dit is bijna 30% van het totale park. Het overige deel wordt weer opengesteld voor de recreatieve verhuur. Dit betekent dat het park voor het overgrote deel zijn recreatieve functie behoudt.

Naar verwachting bieden de 40 eenheden plaats aan 101 arbeidsmigranten. Vlieden heeft circa 1350 inwoners met op dit moment circa 20 geregistreerde arbeidsmigranten.

In de beleidsnotitie 'Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten 2019' is bepaald dat maximaal 10% van de totale Deurnese bevolking arbeidsmigrant is. De verhouding arbeidsmigranten ten opzichte van de bevolking blijft ruimschoots binnen de norm die de raad gesteld heeft.

1.4. De periode van zakelijke verhuur is relatief kort

De periode waarin Roompot arbeidsmigranten op het park wil huisvesten, is beperkt. Deze periode bedraagt maximaal 1¾ jaar. Tevens wordt deze periode benut om het deel van het Bospark dat niet wordt ingezet voor zakelijke verhuur te restylen. Na de periode van zakelijke verhuur hoeft dan alleen nog maar dit gedeelte van het Bospark gerestyled te worden. In totaal wordt uitgegaan van een periode van restyle van 21 maanden. Daarna is het recreatiepark omgevormd tot Nature Resort De Peel.

1.5. De omgeving is nauw betrokken bij de planuitwerking

De afgelopen maanden zijn diverse gesprekken gevoerd tussen Samen Vlierden, Roompot en/of gemeente. Ook de buurtbewoners zijn betrokken. In deze gesprekken heeft Roompot haar plannen toegelicht. Vanuit de omgeving zijn ook zorgen uitgesproken. Dit had met name betrekking op:

- a. beheer en bereikbaarheid bij klachten;
- b. de verkeers- en parkeeroverlast op De Hees;
- c. de wijze van uitvoering en fasering van de restyling;
- d. de afscheiding tussen het zakelijke en recreatieve deel;
- e. de afstand van een recreatie-eenheid tot achtertuin omwonende.

Roompot heeft daarop onder andere de volgende handreikingen gedaan:

- a. er zal 24-uur per dag iemand die klachten aanneemt en zorg draagt voor een passende afwikkeling;
- b. er worden langs De Hees voorzieningen aangebracht en voor het parkeren wordt ingezet op parkeren op de daarvoor bestemde verharde parkeerplaatsen aan de Biesdeel / Esdonk zijde van het park. De onverharde parkeerplaats op De Hees wordt opgeheven. Indien de hiervoor genoemde maatregelen onvoldoende toereikend zijn zal de gemeente, in overleg met Samen Vlierden en Roompot, verdere verkeersmaatregelen onderzoeken en eventuele maatregelen op de kortst mogelijke termijn doorvoeren;
- c. er zijn referentiebeelden verstrekt en de fasering is in beeld gebracht;
- d. het gedeelte waar arbeidsmigranten worden gehuisvest wordt volledig afgescheiden van recreatieve deel en heeft ook een aparte ontsluiting. Tussen het zakelijke en recreatieve deel wordt een groen hekwerk als afscheiding geplaatst;
- e. de betreffende recreatie-eenheid zal niet meer recreatief verhuurd worden maar uitsluitend gebruikt worden voor opslag.

Uit de overleggen is verder naar voren gekomen dat het wenselijk is om gemaakte afspraken ook privaatrechtelijk vast te leggen. Hiervoor is een driepartijen overeenkomst opgesteld waarin in ieder geval bovenstaande aspecten geborgd zijn. De driepartijenovereenkomst is door alle partijen – Roompot, Samen Vlierden en gemeente Deurne – ondertekend onder het voorbehoud dat uw gemeenteraad instemt met onderhavig voorstel.

1.6. Bij de huisvesting van arbeidsmigranten wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de beleidsnotitie

Volgens de beleidsnotitie 'Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten 2019' dient de huisvesting van arbeidsmigranten zowel voor de arbeidsmigranten als voor de omgeving op een maatschappelijk verantwoorde wijze te gebeuren. De huisvesting zal voldoen aan wet- en regelgeving zoals Bouwbesluit en de SNF-normen. Ook vormt de huisvesting van arbeidsmigranten op De Bikkels geen belemmering voor ontwikkelingsmogelijkheden in de omgeving.

Tevens wordt op het afgesloten gedeelte één recreatie-eenheid, gelegen bij de toegang van dit deel, ingezet als beheerderswoning. De beheerder is zowel voor de arbeidsmigranten als voor de aanwonenden 24-uur per dag bereiken.

1.7. De tijdelijkheid en omvang worden publiekrechtelijk geborgd

De huisvesting van arbeidsmigranten op een gedeelte van De Bikkels past niet binnen de gebruiksregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om hiervan af te wijken is een omgevingsvergunning nodig. Deze omgevingsvergunning kan door het college worden verleend op basis van artikel 2, lid 1, sub c van de Wabo en artikel 4, lid 9 van het Bor, ook wel bekend als kruimelgevallenregeling. Met deze omgevingsvergunning is de omvang en tijdelijkheid van de huisvesting van arbeidsmigranten in juridische zin geborgd.

1.8. Bospark De Bikkels wordt weer in gebruik genomen

Sinds begin 2019 staat het recreatiepark leeg. Roompot heeft het uit de recreatieve verhuur gehaald omdat het park verliesgevend was. Roompot heeft nog een huurcontract tot eind 2032.

Roompot wil het park wel weer een toekomst te geven. Hiervoor is een kwaliteitsverbetering noodzakelijk. Volgens de bedrijfsfilosofie van Roompot moeten de kosten voor van de kwaliteitsverbetering c.q. restyle door het park zelf opgebracht worden. Met de opbrengsten uit de huisvesting van arbeidsmigranten kan de noodzakelijke restyle betaald worden. Roompot heeft aangegeven dat met de kwaliteitsverbetering het park zeker tot eind 2032, het einde van het huurcontract, weer volledig recreatief te verhuren. Zakelijke verhuur is binnen deze periode niet meer aan de orde.

Met ingebruikname van het park worden ook eventuele risico's met betrekking tot de openbare orde en veiligheid en/of andere ongewenste situaties ondervangen. Sinds het park leeg staat, begin januari 2019, zijn bij de gemeente geen signalen of meldingen van onwenselijke situaties of overlast binnengekomen. Echter is dit naar de toekomst niet uit te sluiten.

1.9. Er is in de regio behoefte aan hoogwaardige recreatieve voorzieningen

Om als experiment aangemerkt te kunnen worden moet volgens de beleidsnotitie sprake zijn van een nieuwe ontwikkeling of van innovatie. Medewerking moet leiden tot een breder positief effect dan alleen de huisvesting van arbeidsmigranten.

De huisvesting van arbeidsmigranten op het recreatiepark is van tijdelijke aard. Binnen de gemeente Deurne is slechts één recreatiepark aanwezig. Vanuit toeristisch en recreatief perspectief is behoefte aan hoogwaardige recreatieve voorzieningen. Dit wordt in de Toekomstvisie 2030, Ontwikkelagenda en Structuurvisie Deurne 2030 onderstreept.

5. Financiën

Het voorstel heeft geen financiële gevolgen. De kosten voor een vooroverleg en/of omgevingsvergunning zullen bij de initiatiefnemer in rekening worden gebracht. Ook de kosten voor het opstellen van de aanvraag omgevingsvergunning, eventuele onderzoeken en mogelijke planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Op het moment dat het park weer in gebruik wordt genomen, zijn er wél financiële gevolgen voor de gemeente. Waar we nu geen toeristenbelasting ontvangen, is dat dan wel weer het geval. Over 2017 bedroeg de toeristenbelasting bij De Bikkels circa € 112.000. Zowel voor toeristen als voor arbeidsmigranten dient toeristenbelasting te worden afgedragen. Het gaat om een niet-ingezetenenbelasting.

7. Juridische aspecten

De juridische haalbaarheid en uitvoerbaarheid wordt bij de aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning nader onderzocht.

8. Relatie Ontwikkelagenda

Het verzoek om op De Bikkels arbeidsmigranten te huisvesten en mede hierdoor te komen tot een kwaliteitsverbetering van het recreatiepark raakt de Ontwikkelagenda op een aantal onderdelen.

In de Ontwikkelagenda is onder andere opgenomen dat in het kader van een gezonde lokale economie Deurne de ambitie heeft zichzelf toeristisch/recreatief verder op de kaart te zetten (paragraaf 3.7.1). Het behoud van een recreatiepark binnen de gemeentegrenzen is hiervoor zeer wenselijk.

Daarnaast is er een tekort aan arbeidskrachten binnen bepaalde sectoren. Door arbeidsmigranten kunnen deze mogelijk ingevuld worden (paragraaf 3.7.2).

Verder is een toenemende vraag naar woonruimte door 'andere doelgroepen' waaronder arbeidsmigranten (paragraaf 4.3.2).

9. Communicatie

Na uw raadsbesluit wordt een communicatiebericht geplaatst op de website van de gemeente, social media en het Weekblad voor Deurne. Samen Vlieden kan dit bericht delen via haar kanalen: website, social media en dorpsblad 'Het Trommeltje'. In dit bericht wordt ook aangegeven wat de vervolgstappen zijn en welke procedures doorlopen moeten worden. Bij elke volgende stap wordt het bericht op de website geüpdatet.

De aanvraag en eventuele verlening van de omgevingsvergunning en exploitatievergunning worden op de gebruikelijke wijze gepubliceerd (website en Weekblad voor Deurne). De aangevraagde exploitatievergunning is op 4 juli 2019 gepubliceerd.

Eén van de zaken die we in het kader van de noodzakelijke omgevingsvergunning aan Roompot vragen is een communicatie- en beheerplan. Dit ligt ook in lijn met de beleidsnotitie 'Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten 2019'. In deze beleidsnotitie is het volgende opgenomen: "*Communicatie met de directe omgeving is een wezenlijk onderdeel voor het realiseren van huisvesting. De huisvester is de eerst verantwoordelijke voor een goede communicatie en goed beheer. Dit houdt in dat er transparant en tijdig dient te worden gecommuniceerd met de direct betrokken omwonenden.*"

Hier is dus een nadrukkelijke rol weggelegd voor Roompot. We toetsen het communicatieplan dat Roompot indient. De gemeente adviseert, ondersteunt en faciliteert hierbij, zonder dat we de rol van Roompot overnemen. Hierbij kijken we ook naar de

communicatiebehoefte die er is vanuit het dorp Vlierden. Dit stemmen we met Samen Vlierden af.

10. Vervolg en evaluatie

Om een vervolg te geven aan de huisvesting van arbeidsmigranten op De Bikkels is een omgevings- en exploitatievergunning nodig. Op basis van een aanvraag (vooroverleg) omgevingsvergunning- en exploitatievergunning zal het college een besluit nemen. Bij deze besluitvorming worden de gemaakte afspraken (zie punt 1.5 onder kopje 'Argumenten') en het besluit van uw gemeenteraad meegenomen.

Het proces is afhankelijk van het moment van aanvraag omgevings- en exploitatievergunning. Voor de behandeling van deze vergunningen staat een termijn van maximaal 8 weken.

Burgemeester en wethouders van Deurne,
De secretaris, De burgemeester,

R.R.M. Halfman H.J. Mak

DE RAAD DER GEMEENTE DEURNE

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 juli 2019, nr. 51;

gehoord de commissie Ruimte en Economie d.d. 3 september 2019;

overwegende dat:

- Roompot een aanvraag omgevingsvergunning, d.d. 20 maart 2019, heeft ingediend voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op Bospark De Bikkels;
- de gemeenteraad in afwijking van haar beleidsnotitie 'Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten 2019' medewerking kan verlenen aan de realisatie van maximaal drie locaties voor innovatieve huisvesting;
- de locatie die in aanmerking komt voor een experiment is gelegen op een bestaand recreatieterrein;
- de omgeving is geïnformeerd en inspraak heeft gehad. Nadere afspraken zijn vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen Roompot, Samen Vlierden en gemeente Deurne;

gelet op onder andere de bepalingen van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT

1. Binnen de ruimte voor experimenten uit de beleidsnotitie 'Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten 2019' tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op Bospark De Bikkels toestaan. Aan deze huisvesting worden in ieder geval de volgende voorwaarden gekoppeld:
 - a. de arbeidsmigranten worden gehuisvest in maximaal 40 recreatiewoningen en uitsluitend op een afgezet deel van park;
 - b. de duur van de periode van huisvesting bedraagt maximaal 1 $\frac{3}{4}$ jaar.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 september 2019.

De griffier,

De voorzitter,

(R.J.C.M. Rutten)

(H.J. Mak)