

Verslag Visie presentatie Bax Totaalrecreatie Omgevingsdialoog d.d. 20-09-2021

Aanvang 19.30 uur locatie Bax Totaalrecreatie

Aanwezigen directe omwonenden, geïnteresseerden en raadsleden Gemeente Bergeijk

Welkomstwoord, inleiding en aanleiding [REDACTED], Bax Totaalrecreatie
Situatie analyse, procedure en planning [REDACTED] Stedenbouw
Structuurplan 3^e dimensie [REDACTED], Architect

Welkomstwoord door [REDACTED] Bax

Het doel van deze omgevingsdialoog:

- Informatie verstrekken aan de buurt en de buurt de gelegenheid te geven om een 1^e reactie (zienswijze) in te brengen.
- De omgevingsdialoog is er voor bedoeld om de directe omwonenden mee te nemen in veranderingen in de straat.
- Het concept bouwplan als zodanig. Wat wil de familie Bax gaan bouwen, hoe ziet dat er uit, hoe past dat in zijn omgeving, hoe voorzien in het parkeren, hoe wordt het met groen aangekleed etc.
- Wie komt er wonen, hoe gaat dat in zijn werk, hoe ervoor te zorgen dat het wonen past in de buurt en niet leidt tot ongewenste zaken.

In het voorjaar van 2020 lanceerde de familie Bax een plan voor het braakliggende terrein naast de winkel van Bax Totaalrecreatie. In 1^e instantie was het doel om een tweetal appartementengebouwen te realiseren, waarvan 1 t.b.v. arbeidsmigranten. Hiervoor was binnen den gemeenteraad geen meerderheid.

Het braakliggende terrein naast de winkel van Bax Totaalrecreatie is aangemerkt door de gemeente Bergeijk als zijnde kansrijk voor de vestiging van arbeidsmigranten.

De familie Bax zou graag een levensbestendig gebouw realiseren, met als uitgangspunt het mogelijk maken om arbeidsmigranten te kunnen huisvesten.

Een groot aantal van de werknemers van Bax Totaalrecreatie en van omliggende bedrijven is arbeidsmigrant. De beoogde locatie is in de ogen van de familie Bax een geschikte plaats omdat hier overlast tot een minimum kan worden beperkt, woon-werk bewegingen zijn minimaal en door centralisatie kunnen eventuele problemen in een keer worden opgelost.

De aanleiding hiervoor zijn de pagina's vol in de media over de ondermaatse huisvesting van arbeidsmigranten. In Nederland kunnen we niet zonder arbeidsmigranten. Het gaat hier om enkele honderdduizenden mensen en in Zuidoost Brabant om circa 40.000 mensen. En dus ook een flink aantal in Bergeijk. Daar hebben we met z'n allen al jarenlang veel economisch profijt van. Deze werknemers werken niet alleen maar hier maar ze leven uiteraard ook hier. Ze wonen ergens, moeten hun huishoudelijke zaken regelen en brengen hun vrije tijd ergens door. Het is bij deze sociale aspecten dat het wel eens gaat klemmen. Vaak zijn er meerdere oorzaken die daarmee te maken hebben, waarvan de belabberde huisvesting een belangrijk punt is. Dat is natuurlijk geen nieuws en we weten ook wel hoe dat komt. Huisvesting mag (bij voorkeur) niets kosten. De werkgever moet immers concurrerend kunnen werken en de arbeidsmigrant komt hier om geld te verdienen en wil zo min mogelijk uitgeven aan zijn levensonderhoud. Het gevolg is dan; wonen in omstandigheden waarin geen enkele Nederlander wil wonen, verveling, desinteresse in de omgeving, soms uitlopend op wangedrag en overlast.

Maar het kan ook anders!

Als initiatiefnemers zet de familie Bax graag in op "fatsoenlijke" huisvesting voor "hun" werknemers. Zij hechten, net als iedereen, ook waarde aan privacy, vrije tijd en contact. Deze huisvesting is niet enkel voor de medewerkers van Bax Totaalrecreatie maar kan ook bewoond worden door andere arbeidsmigranten. We pleiten voor de arbeidsmigrant welke op zoek is naar een fatsoenlijke leefomstandigheden, en welke dus ook bereid is hiervoor wat extra te betalen.

Uitgangspuntenontwerp:

Ruim voldoende Parkeerplaatsen, Behouden.

Groen toevoegen, verbinding vormen van bebouwing Loo (entree gebouw Bax) en de bebouwing aan 'de Waterlaan'. Duidelijke meerwaarde voor rotonde bieden

Zoveel mogelijk gebruik maken van huidige ontsluitingen.

Slim plaatsen van verschillende functies:

Wonen zo veel mogelijk aan de straatzijde (buitenzijde). Geen individuele balkons aan de buitengevels. Bergingen en opstellen binnen het gebouw ontwerpen. (aan binnenzijde)

Gezamenlijke (buiten) ruimtes niet aan de straatzijde maar aan de binnenzijde i.v.m. zicht & geluid. Permanent parkeren aan de binnenzijde.

Er wordt rekening gehouden met de bouwhoogtes uit de omgeving, een goede overgang op omliggende bebouwing op deze locatie.

De voorzijde wordt 3 lagen en de achterzijde wordt 4 lagen, bestaande uit een- of tweekamer appartementen. Op de begane grond komt circa 300 tot 400m² aan interne gezamenlijke ruimtes, bestaande uit ontspanningsruimtes, gezamenlijke woonkamer en (fietsen)bergingen. Er is niet gekozen voor galerij ontsluiting maar een corridor ontsluiting, dus een gang tussen beide gevels waardoor, overlast beperkt blijft en verdiepingen als het waar gesloten zijn.

Voor een succesvolle huisvesting van arbeidsmigranten zijn 2 zaken van belang:

1. Een goed gebouw in een mooie omgeving
2. Goed beheer om woonproblemen en/of sociale problemen te voorkomen

Het eerste punt is onder controle zoals de architect en stedenbouwkundige hebben laten zien. Het tweede punt heeft ook volop de aandacht. Uitgangspunt is dat het woonklimaat in de omgeving niet negatief wordt beïnvloed.

Dat is geen vrijblijvend uitgangspunt, het is een harde eis die contractueel wordt vastgelegd tussen de gemeente en familie Bax.

De gemeente mag geen bouwvergunning afgeven als er geen goed beheerplan is ingediend. Dat is zo vastgelegd in de "anterieure" overeenkomst, een overeenkomst die als harde voorwaarde verbonden is aan het plan. De inhoud van dit beheerplan is niet vrijblijvend. De gemeente, maar ook de familie Bax als eigenaar, stellen voorwaarden aan dit beheerplan. De belangrijkste voorwaarde is dat er bijvoorbeeld 24 uur per dag en 7 dagen in de week een vorm van toezicht is op het wonen en dat er een makkelijk bereikbaar meldpunt is waarbij zowel de bewoners als omwonenden terecht kunnen met vragen en klachten.

Hiervoor heb je een professionele beheerder nodig en op dit moment is er nog geen overeenkomst met zo'n beheerder.

Zodra de familie Bax het gevoel heeft dat zij met dit plan op de goede weg is, gaan zij daar voor zorgen. Op dit moment kan er dus nog geen inzage gegeven worden over de details van het beheerplan. En nogmaals, de gemeente zal alleen een vergunning verstrekken als er een goed plan is overlegd. Ook voor de familie Bax is een goed plan, dat ze aan alle kanten vertrouwen, een keiharde voorwaarde. Zij willen absoluut geen gedoe. Zij hebben hun bedrijf in een fijne buurt, zij voelen zich er thuis en willen dat ook zo houden.

- Is er een woonbestemming op het terrein van Bax?
Er is op dit moment geen woonbestemming. Er moet een verandering van bestemming worden aangevraagd. Dit gebied wordt door de gemeente wel aangemerkt als kansrijk voor arbeidsmigrantenwoningen.
- Heeft B&W al medewerking verleend?
Nee, zij hebben advies gegeven om eerst de direct omwonenden te informeren.
- Waarom kiest familie Bax voor arbeidsmigrantenwoningen?
*Er werken veel arbeidsmigranten in de productie van Bax Totaalrecreatie.
Er is veel vraag naar betere huisvesting voor arbeidsmigranten.
Zij willen voorzien in goede faciliteiten voor arbeidsmigranten.*
- Zijn dit seizoensarbeiders?
Nee, deze werknemers werken voor een langere periode (max. 3 jaar) en gaan alleen naar huis met de feestdagen en in de grote vakantie.
- Wat is tijdelijk bewonen?
*De doelstelling is om een vaste kern van bewoners te realiseren en hiermee het verloop te beperken. Er zijn 2 soorten van tijdelijke bewoning voor arbeidsmigranten Short stay -> tot 1 jaar
 Mid stay -> tot 3 jaar*
- Als de woningen niet volledig bewoond zijn, kan iedereen dan inschrijven?
Nee. De familie Bax had al eerder een plan ingediend voor een combinatie van huurwoningen en migrantenwoningen. Op deze locatie zijn huurwoningen niet toegestaan maar, zoals reeds eerder aangehaald, wordt deze locatie door de gemeente wel aangemerkt als kansrijk voor de vestiging van arbeidsmigranten.
- Gaan de arbeidsmigranten die nu elders in her dorp wonen t.z.t. naar het Bax terrein verhuizen?
Nee, de familie Bax is geen eigenaar van die panden en zijn daarin geen partij.

- Geldt de bestemmingsplanwijziging voor fase I en Fase II?
Nee, nu enkel voor Fase I. Fase II is enkel voor bedrijfsruimte en dan heb je te maken met milieunormen. Er mag in ieder geval niet nog een migrantenlogiesgebouw bijkomen.
- Waarom locatie op 't Loo en niet bijv. aan de Waterlaan?
Bax zit nu eenmaal op 't Loo en voldoet aan de richtlijnen van de gemeente.

Ligging van de locatie

Grootschalige huisvesting op een centrumlocatie in één van de kernen van Bergeijk is niet wenselijk. De meest geschikte locaties voor grootschalige huisvesting zijn locaties aan de randen van de bedrijventerreinen of in het buitengebied.

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR623233>

- Wat te doen aan overlast veroorzaakt door arbeidsmigranten?
Zoals gezegd moet er een beheerder worden aangesteld. Deze zal niet 24/7 aanwezig zijn in het pand maar zal wel 24/ bereikbaar zijn. De familie Bax zet met dit plan bewust in op de "hogere" klasse arbeidsmigranten. Zij zetten in op luxere huisvesting waar ze meer geld voor over hebben. Als er goede voorzieningen zijn is er weinig of geen overlast. Ook de familie Bax heeft hun naam hoog te houden

Buurtbewoners maken zich vooral zorgen over overlast!
Meerdere malen worden dronken migranten genoemd
Het vinden van blikjes, flessen en glazen in voortuinen.

Buurtbewoners vinden dat er al veel locaties zijn op 't Loo waar arbeidsmigranten gehuisvest zijn!

De bewoners van de Ekkerstraat spreken zich uit dat er in deze straat in een groot aantal woonhuizen arbeidsmigranten gevestigd zijn, en geven aan dat de Ekkerstraat de doorgaande weg is naar het Centrum van Bergeijk.

Diverse politieke partijen geven aan dat arbeidsmigranten ook burgers en ook recht hebben op een fatsoenlijke woning. Voor bedrijven zijn arbeidsmigranten noodzakelijk voor de bedrijvigheid.

Tevens geeft de politiek aan dat de gemeenteraad van Bergeijk richtlijnen heeft opgesteld waar een soortgelijk initiatief aan behoort te voldoen.

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR623233>

De dorpsraden zijn positief gestemd mits er goed beheerplan kan worden overlegd.

Uit het publiek komen ook positieve geluiden betreft de kwaliteit en voorzieningen die geboden worden in vergelijking met andere locaties in Bergeijk

U kunt uw zienswijze indienen per mail aan [REDACTED]
Graag ontvangen wij uw reactie voor 5 Oktober, wij zullen deze dan bundelen en doorzetten naar de gemeente Bergeijk.

De initiatief nemers danken u voor uw aanwezigheid en inbreng.