



**INFORMATIEBROCHURE
SLUISKIL**



Vragen & antwoorden huisvesting buitenlandse werknemers in Sluiskil.

Sliedrecht, november 2019

Geachte heer, mevrouw,

Hartelijk dank voor uw interesse in de huisvestingsplannen van HomeFlex B.V. te Sliedrecht in de kern Sluiskil, gemeente Terneuzen.

Dit document is opgesteld met de intentie om u te informeren over ons plan en over onze manier van werken. De voorbereiding van het plan is inmiddels in een afrondende fase zodat de vergunningsaanvraag op afzienbare termijn kan worden ingediend. Aan deze informatie zijn geen rechten te ontleen.

Heeft u na het lezen van deze informatie nog vragen dan kunt u gerust contact met ons opnemen. Wij staan zeker open voor uw ideeën en suggesties, want we hopen samen met betrokkenen tot een goede invulling van het terrein te komen. Wij vinden het van belang dat buitenlandse werknemers op een goede, verantwoorde wijze worden gehuisvest.

Met vriendelijke groet,

HomeFlex B.V.
Sliedrecht
www.HomeFlex.nl



1. Toelichting op het plan

De ligging van het plan

In de kern Sluiskil ligt een perceel grond aan de Leidinglaan met de bestemming 'groen'. De gemeente is bereid dit terrein te verkopen ten behoeve van tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers. Dit terrein voldoet aan de door de gemeente opgestelde criteria voor deze doelgroep.

Waarom is deze huisvesting nodig?

Er is een grote vraag naar deze huisvesting in en rondom Terneuzen. Er is veel economische groei en bedrijvigheid. De bouw van de nieuwe zeesluis en windenergieparken en de groei van bedrijvigheid bij DOW en Yara vraagt veel arbeidskrachten. Voor het aantrekken van de benodigde werknemers is het van belang om goede huisvesting te bieden. Het beoogde terrein is geschikt om kwalitatief goede huisvesting te realiseren.

De gemeente Terneuzen staat positief tegenover de idee om op deze plek tijdelijke wooneenheden te plaatsen. Afsproken is om eerst de directe omgeving te informeren en daarna een formele aanvraag bij de gemeente in te dienen.

De gemeente wil meewerken aan het realiseren van kwalitatief goede huisvesting voor tijdelijke werknemers. Daarbij moet veel aandacht zijn voor beheer, veiligheid en privacy.



Het plan

Het terrein aan de Leidinglaan zal tijdelijk worden ingericht met nieuwe wooneenheden. Deze tijdelijke bebouwing betreft 20 driepersoons- en 12 tweepersoonseenheden. Het zijn units die in de fabriek worden gemaakt en in korte tijd op het terrein worden geplaatst. Deze wooneenheden voldoen aan (brand)veiligheidseisen. De units komen aansluitend aan de bestaande bebouwing. De meeste units komen in twee bouwlagen, op de kop zijn het drie bouwlagen. Het binnengebied voorziet in de parkeerbehoefte en in de mogelijkheden voor beperkte recreatie, fietsenstalling en afvalcontainers. Het geheel is gesitueerd in een aangename groene omgeving waarin de bestaande bomenrij wordt gehandhaafd. Onderstaande afbeelding laat de nieuwe situatie zien.



AFBEELDING 1: SITUATIE

De wooneenheden

HomeFlex wil kwalitatief goede en flexibele onzelfstandige huisvesting bieden op de wijze waarop we zelf zouden willen wonen. De wooneenheden zijn gestoffeerd en gemeubileerd. Het plan voor 32 wooneenheden biedt een zekere diversiteit. Door het toepassen van verschillende woningtypes en de aanpasbaarheid van deze woningen onder andere door uitneembare wanden, zijn er veel verschillende samenstellingen van bewoners mogelijk: alleenstaanden, stelletjes, groepen.

Het plan voorziet in twee woningtypes:

12 stuks type A voor twee personen met inpandige berging en ca. 44 m² gebruiksoppervlak en 20 stuks type B voor drie personen met inpandige berging en ca. 60 m² gebruiksoppervlak.

Totaal biedt dit plan ruimte voor 84 personen.



Naast de beperkte voorzieningen in het binnengebied zoals zitbanken, barbecuegelegenheid, ruimte om te roken, komen er geen andere voorzieningen. Voor andere voorzieningen (bijvoorbeeld winkels, fitness) kunnen de werknemers gebruik maken van de voorzieningen in de kern en/of regio.

In onderstaande afbeeldingen zijn de plattegronden van de beide woningtypes te zien.



AFBEELDING 2: PLATTEGROND – TYPE A (d.d. 09-11-2018)



AFBEELDING 2: PLATTEGROND – TYPE B (d.d. 09-11-2018)



Beheer (inclusief veiligheid en leefbaarheid)

HomeFlex opereert onafhankelijk en heeft het beheer volledig in eigen handen.

Onder de uitvoering van beheer vallen de volgende zaken:

- Klankbordgroep (omwonenden, gemeente en andere belanghebbenden);
- Huisregels in iedere woning;
- Nachtregistratie;
- Klachtenregistratie;
- Tweewekelijkse inspectie van de woning;
- 24/7 bereikbaarheid bij calamiteiten;
- Cameratoezicht;
- Schoonmaakdienst.

HomeFlex sluit met de gemeente een beheerovereenkomst af, de Overeenkomst Tijdelijke Huisvesting Arbeidsmigranten Sluiskil. HomeFlex zal een beheerder voor onder andere dit complex aanstellen.

Om overlast tegen te gaan worden de volgende maatregelen genomen:

- Aanstellen aanspreekpunt uit de doelgroep;
- Indien na waarschuwing geen verbetering van ongewenst gedrag: na contact met de werkgever direct vertrek uit de accommodatie. De werkgever zorgt voor verdere begeleiding;
- Direct contact met betrokken partijen via de klankbordgroep (o.a. politie, gemeente, ondernemers, omwonenden).

De planning

Nadat in februari 2019 het principeverzoek voor de bouw van 32 wooneenheden bij de gemeente is ingediend, is er gewerkt aan de uitwerking van het plan. De voorbereidende fase loopt nu ten einde. Daarom is over de planning van het project het volgende te zeggen. De verwachting is dat eind 2019 de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd en daarmee de voorbereidende fase wordt afgesloten.

Onderdeel van de voorbereidende fase was o.a. de informatie/inloopbijeenkomst op 12 december 2018. Nu de plannen verder zijn uitgewerkt kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd bij de gemeente. Na het indienen van de vergunningsaanvraag is er nog een periode waarin bezwaar kan worden gemaakt tegen het plan. Na deze periode kan de opdracht voor de bouw worden gegeven. De verwachting is dat medio 2020 het bouwplan is gerealiseerd.

Communicatie

De gemeente en HomeFlex hechten eraan goed te communiceren met omwonenden en andere belanghebbenden/belangstellenden, waaronder de dorpsraad. Op 12 december 2018 is er door de gemeente een inloopbijeenkomst gehouden in 't Meulengat. Daarna zijn er door HomeFlex zogenaamde keukentafelgesprekken gehouden met bewoners die zich daarvoor hadden opgegeven. Na deze communicatieronde is een zogenaamd principeverzoek bij de gemeente ingediend met het verzoek medewerking te geven aan het plan.



Wij willen dit plan samen met anderen tot een succes maken. Daarvoor willen we graag een klankbordgroep instellen. U kunt zich beschikbaar stellen voor deelname aan deze klankbordgroep waarin naar een afspiegeling wordt gestreefd van verschillende betrokkenen. Opgave voor de klankbordgroep kan via de e-mail: sluiskil@HomeFlex.nl.

2. Vragen en antwoorden over het huisvestingsplan van HomeFlex

Vragen over het plan

- **Wat houdt het plan in?**

Het gaat om een plan om op het terrein aan de Leidinglaan 32 tijdelijke wooneenheden te bouwen voor een gebruiksperiode van 10 jaar. De gebouwen zijn gesitueerd rondom een binnenterrein. De bestaande bomen op het terrein worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Op het terrein wordt ook rekening gehouden met extra waterbergingsmogelijkheden. Er komen verschillende los van elkaar staande gebouwen zodat er tussen de verschillende gebouwen een open ruimte is. Er komt dus geen aaneengesloten gebouw.

- **Welke groepen komen er hier wonen?**

Het gaat om werknemers uit het buitenland die in deze regio werken en voor een kortere tijd woonruimte nodig hebben. Het betreffen veelal (technisch) vakspecialisten. Werknemers die hier langer of definitief blijven stromen door naar de gewone woningmarkt.

- **Wie organiseert dit?**

HomeFlex te Sliedrecht. HomeFlex is een professionele huisvester die op meerdere plaatsen in het land projecten realiseert dan wel in voorbereiding heeft. HomeFlex heeft het keurmerk Stichting Normering Flexwonen (SNF) en is lid van de Vereniging Huisvesters Arbeidsmigranten (VHA)

- **Waarom wil de gemeente in principe meewerken aan dit plan?**

Tijdelijke werknemers zijn voor de economische ontwikkeling onmisbaar geworden. Veel bedrijven kunnen niet meer zonder. De gemeente wil goede huisvesting voor deze werknemers. Illegale huisvestingssituaties wil de gemeente tegengaan dan wel voorkomen. Ook wil de gemeente een ontwikkeling tegengaan van het aankopen van particuliere woningen die bestemd worden voor huisvesting van buitenlandse werknemers. Dat kan namelijk negatieve gevolgen hebben voor de reguliere woningmarkt. Het plan in Sluiskil draagt bij aan goede, veilige en verantwoorde huisvesting en past binnen het beleid dat de gemeente hiervoor heeft opgesteld.



- **Wat houdt een principebesluit in?**

Bij de het College van Burgemeester en Wethouders is in februari 2019 een principeverzoek ingediend. Zo wordt gevraagd om in principe in te stemmen met het plan dat bij een positief besluit verder wordt uitgewerkt zodat er vervolgens een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd. Bij de beoordeling van het principeverzoek kijkt de gemeente niet alleen naar het plan maar let ook op de veiligheid en hoe het beheer is geregeld. Voordat het principeverzoek bij de gemeente wordt ingediend wil de gemeente dat belanghebbenden en belangstellenden over de plannen worden geïnformeerd. Inmiddels is duidelijk dat de omgevingsvergunning binnen afzienbare termijn zal worden ingediend.

- **Moet het bestemmingsplan worden aangepast?**

In het geldende bestemmingsplan heeft het terrein een groenbestemming, waarbinnen bebouwing en/of logiesfuncties niet zijn toegestaan. Maar de wet (Wabo) biedt burgemeester en wethouders de bevoegdheid een omgevingsvergunning te verlenen voor een afwijkend gebruik en dat voor een periode van ten hoogste tien jaren. Voorwaarde is dat de gebouwen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Een door HomeFlex op te stellen ruimtelijke motivatie moet aantonen dat dit plan daarmee niet in strijd is.

Het bestemmingsplan moet dus niet worden aangepast, omdat het gaat om een tijdelijke invulling. De bestemming van het perceel is 'groen' en dit blijft zo. Maar er kan dus een toestemming gegeven worden voor een tijdelijke logiesfunctie op deze plek.

- **Kan er bezwaar worden gemaakt?**

Na het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning neemt de gemeente een besluit. Zodra de gemeente het besluit neemt om een afwijking op het bestemmingsplan te verlenen, volgt een formele bezwaar procedure. Er kan dan bezwaar tegen het plan worden gemaakt. Informatie hierover wordt via een bekendmaking van de gemeente gepubliceerd.

Vragen over de huisvesting

- **Hoeveel bewoners mogen er wonen in het complex?**

De wooneenheden bieden ruimte aan 84 personen. De samenstelling van de bewoners wordt door HomeFlex samen met de hurende partij bepaald. HomeFlex maakt vooraf met die partij afspraken over wie er komen wonen. Het zal altijd gaan om buitenlandse werknemers die hier niet langer dan 4 maanden verblijven.



- **Hoeveel ruimte hebben de bewoners in de kamers?**

Er zijn twee typen woningen, namelijk type A en type B. In type A met een gebruiksoppervlakte van ca. 44 m² komen 2 personen, elk een eigen kamer. Ook is er een inbandige berging.

In type B met een gebruiksoppervlak van ca. 60 m² komen 3 personen, elk met een eigen kamer. Verder is ook hier een inbandige berging. Elke wooneenheid heeft een apart toilet, een badkamer en een open woon-/eetkamer. Hierin is ook een keukenblok geplaatst.

- **Waar gaan de bewoners werken?**

De bewoners gaan werken bij bedrijven die bij voorkeur in de gemeente Terneuzen gevestigd zijn. HomeFlex richt zich vooral op het aantrekken van technische vakspecialisten.

- **Waar komen de tijdelijke werknemers vandaan?**

De herkomst van de (technisch) vakspecialisten is divers. Momenteel komen de meesten uit Oost-Europa. Soms ook uit Zuid-Europa.

- **Komen er ook gezinnen wonen?**

Er komen geen gezinnen te wonen. Gezinnen maken veelal gebruik van de reguliere woningmarkt. Zij kopen of huren een woning. HomeFlex verhuurt op basis van logies.

- **Wat wordt er gedaan om verveling te voorkomen?**

Contact met het thuisfront is voor de werknemers erg belangrijk. Daarom zorgt HomeFlex voor goed internet (WiFi) in de wooneenheden. We gaan ervan uit dat deze werknemers net als andere inwoners van Sluiskil, zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande voorzieningen, zoals bijvoorbeeld sportaccommodaties, winkels, horeca. HomeFlex zal verwijzen naar plaatselijke voorzieningen. Op het binnenterrein is er een gelegenheid voor barbecueën waarvan 's zomers veel gebruik wordt gemaakt.

- **Welke regels gelden er voor de bewoners?**

Er zijn huisregels die in iedere wooneenheid komen te hangen. Vooraf worden de regels doorgenomen met de bewoners. We doen dat zoveel mogelijk in de taal van de bewoner(s) maar in ieder geval in het Engels.



Vragen over beheer en veiligheid

- **Hoe wordt het terrein bewaakt?**

Het terrein wordt bewaakt door middel van 24/7 cameratoezicht.

- **Waar kun je terecht met klachten?**

Voor klachten kun je terecht bij de klachtenportal op de site van HomeFlex: www.HomeFlex.nl en bij de verantwoordelijke beheerder van dit project.

- **Wat wordt er gedaan tegen overlast?**

Bij overlast wordt direct opgetreden. En er geldt ook een streng sanctiebeleid. Als er sprake is van herhaalde overlast, wordt verhuur aan betreffende bewoner(s) stopgezet.

- **Hoe wordt beheer geregeld?**

Er is een vast aanspreekpunt voor dit complex. Deze beheerder is contactpersoon en kan ingaan op klachten en vragen. Naast het beheer van dit complex zal de beheerder ook andere (beheer)taken uitvoeren.

- **Welke veiligheidsmaatregelen worden er genomen?**

- Cameratoezicht;
- Nachtregistratie zodat we weten wie, waar zit;
- Tweewekelijks worden alle wooneenheden door HomeFlex gecontroleerd.

Inrichting van de omgeving

- **Komt er een erfafscheiding rond het terrein?**

Er komt tegen een halfhoog hekwerk en een groene haag rond het complex. Zoals op de inrichtingstekening is aangegeven. De woongebouwen sluiten het binnenterrein grotendeels af.

- **Waar komt de hoofdtoegang van het terrein?**

De hoofdontsluiting van het (parkeer)terrein is aan de Leidinglaan.

- **Is er aparte parkeergelegenheid?**

Er komen in het binnengebied ruim voldoende parkeervoorzieningen, namelijk 41 parkeerplaatsen terwijl er volgens de norm van 0,4 pp/pp er 34 nodig zijn. Veel



werknemers reizen met elkaar naar het werk of gaan per fiets als de afstand niet (te) groot is.

Faciliteiten

- **Komen er speciale faciliteiten voor de bewoners?**

Naast zitgelegenheden en een gelegenheid voor barbecueën komen er geen andere faciliteiten. Wij zijn van mening dat bewoners gebruik kunnen maken van faciliteiten in het dorp. Overigens komt er in de wooneenheden een goede digitale infrastructuur zodat bewoners gebruik kunnen maken van de sociale media voor contact met het thuisfront. Privacy in de wooneenheden is daarom heel belangrijk.

- **Komt er ook een fietsenstalling?**

Er komt een overdekte fietsenstalling op het binnenterrein. Deze is terug te vinden op de inrichtingstekening van het terrein.

- **Hoe is het geregeld met afval?**

Er komen verzamelcontainers die op eigen terrein worden geplaatst en regelmatig worden geleegd.

- **Komt er in het begin een open dag?**

Zodra het bouwplan is gerealiseerd willen we kort voor de ingebruikname omwonenden en andere belangstellenden uitnodigen om te komen kijken.

- **Hoe kan ik mij opgeven voor de klankbordgroep?**

Het is de bedoeling een klankbordgroep samen te stellen met deelnemers van de gemeente, HomeFlex, omwonenden en andere betrokken partijen. Wanneer u denkt hieraan een bijdrage te kunnen leveren dan kunt u zich aanmelden via ons e-mailadres: sluiskil@HomeFlex.nl. Geeft u daarbij aan vanuit welke achtergrond u deel wilt nemen aan dit overleg. Zo kunnen wij er voor zorgen dat de verschillende belangengroepen die er zijn voldoende zijn vertegenwoordigd.

- **Waar kan ik terecht met ideeën, suggesties en vragen?**

Wij staan open voor uw ideeën en suggesties. Deze kunt u per e-mail naar ons toesturen: sluiskil@HomeFlex.nl.





**Voor meer informatie
kunt u contact opnemen**

Bert Verheij
CEO HomeFlex
b.verheij@homeflex.nl
06-23011090

Willem Weggeman
Directeur HomeFlex
w.weggeman@homeflex.nl
06-51049619

**HomeFlex
Molendijk 16
3361 EN Sliedrecht
0184 - 82 00 82
HomeFlex.nl**

