

---

## - Vragen en Antwoorden -

### Algemene informatie

In dit document vindt u de vragen, opmerkingen en antwoorden naar aanleiding van de eerste informatiebijeenkomst over huisvesting arbeidsmigranten aan het Blekkerserf, Nijkerk.

Informatiebijeenkomst:	Start uitwerking huisvesting van arbeidsmigranten
Datum:	11 oktober 2023
Locatie:	Blekkerserf 2, Nijkerk (gemeente Nijkerk locatie 'De Flier')
Bezoekersaantal:	circa 70
Website:	<a href="https://www.nijkerk.eu/tijdelijke-woningen-arbeidsmigranten">https://www.nijkerk.eu/tijdelijke-woningen-arbeidsmigranten</a>

### **INHOUDSOPGAVE**

<u>Onderwerp</u>	<u>Pagina</u>
PROCES	2
HUISVESTINGSCONSTRUCTIE	4
INVULLING VAN DE LOCATIE	6
DE OMGEVING	8
VOORZIENINGEN	9
VEILIGHEID	10
OVERLAST	11
WEGGEBRUIK & PARKEREN	12
LOCATIEKEUZE	13
PLANOLOGISCH / JURIDISCH	16
OVERIG	18

---

## PROCES

**De informatieavond was zeer summier, slecht voorbereid en er waren te weinig informanten. Er zijn nog veel vragen, maar weinig antwoorden.**

Dit was een eerste bijeenkomst om de omgeving te informeren over het voorgenomen plan en locatieonderzoek. De gemeente vindt het belangrijk om in een vroeg stadium in gesprek te gaan met omwonenden, informatie over het plan te delen en reacties op te halen. Bij een tweede bijeenkomst die zal worden gehouden verwachten we meer informatie te kunnen te geven.

**Mensen hebben het idee dat alles al is beslist.**

Deze informatiebijeenkomst en de reacties willen we gebruiken om het plan verder te verbeteren. We willen nog een keer een inloopavond organiseren om aan te geven wat er met de opmerkingen zijn gedaan.

**Waarom is er niet gekozen voor een algemene presentatie op de informatiebijeenkomst?**

Er is bewust gekozen voor een inloop, vanwege het laagdrempelige karakter. Dat wordt vaker gedaan. We realiseren ons dat er veel vragen zijn ontstaan. We hopen dat dit document veel van uw vragen beantwoordt. Ook zullen we dit meenemen in de voorbereiding naar een tweede informatiebijeenkomst.

**Door de opzet van de informatiebijeenkomst was het moeilijk om informatie in te winnen. Het was rumoerig, waardoor zowel medewerkers van de gemeente als bezoekers niet goed verstaanbaar waren.**

Dat is vervelend om te horen. We zijn blij de reacties te hebben verzameld via het reactieformulier.

**Veel vragen werden beantwoord met “dat is nog niet bekend”.**

Het klopt dat nog niet alle vragen inhoudelijk beantwoord konden worden. Dit was een eerste informatiebijeenkomst. We willen aan de hand van de bijeenkomst het plan verder gaan uitwerken.

**De opzet van de informatiebijeenkomst heeft ervoor gezorgd dat we niet veel wijzer en met groeiende ongerustheid weer huiswaarts zijn gekeerd. Het enige wat wij meekregen was een formuliertje waar een e-mailadres op stond, zodat we eventuele opmerkingen konden mailen. Als burger voel je je niet gehoord en begrepen. Wij vragen ons daarom oprecht af waarom er voor deze opzet gekozen is.**

Niet alle vragen konden inhoudelijk beantwoord worden. Omdat het een eerste informatiebijeenkomst was waar eerste schetsen van een voorgenomen ontwikkeling aan het Blekkerserf getoond werden met als doel uw reacties op te halen.

**Er is een hoge drempel om ongenoegen te uiten. Tijdens de bijeenkomst was daar geen ruimte voor en voor veel mensen is het lastig om een mail op te stellen. In Nederland heeft maar liefst 18% van de bevolking moeite met lezen en schrijven. Als gemeente dien je hier rekening mee te houden.**

Er is altijd de mogelijkheid om een persoonlijk gesprek aan te vragen over deze voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast nemen we deze feedback mee in de voorbereiding van andere informatiebijeenkomsten.

**Hoe is dit proces bij andere gemeenten vormgegeven?**

Dat is heel verschillend. Soms gebeurt dit op deze manier en soms gebeurt dit al veel meer richting besluitvorming.

---

**Er zijn nog veel vragen. Kan het proces stil worden gelegd totdat deze vragen beantwoord zijn?**

Het proces kan niet worden stilgelegd. Uiteraard nemen we de reacties zoveel als mogelijk mee in de vervolgstappen en informeren we omwonenden hierover. Er zal nog een tweede inloophmoment worden georganiseerd.

**Ik wil graag meedenken in de inrichting van de kavel, indien gewenst.**

Er komt een tweede inloopavond waarin er ook weer mogelijkheden zijn om mee te denken over de inrichting.

**Ik ben tegen dit plan.**

Als gemeente Nijkerk hebben we de zorg om ook voor de doelgroep Arbeidsmigranten huisvesting te faciliteren. Vanuit [het rapport Roemer](#) wat is aangenomen door de 2<sup>e</sup> kamer is dit een zorgplicht van elke gemeente die te maken heeft met arbeidsmigranten. Daarom onderzoekt de gemeente zoveel mogelijk in overleg met bewoners hoe dit een plek binnen de gemeente kan krijgen.

**Graag een contactmoment na 4 jaar. Hoe gaat het en is er sprake van overlast?**

Dit zal worden meegenomen in de definitieve besluitvorming over deze locatie voor arbeidsmigranten.

**Wij willen jullie vragen om transparant te zijn en met de wijkbewoners de voortgang te delen.**

Wijkbewoners en betrokkenen zullen een uitnodiging voor een tweede inloopbijeenkomst ontvangen. Hierbij zullen we delen welke feedback er is opgehaald bij de eerste bijeenkomst en hoe dit is verwerkt in de plannen. Ook blijft de gemeente de voortgang van het project delen via projectpagina op [de website van de gemeente](#).

**Hoe worden onze reacties verwerkt en hoe worden reacties meegenomen in de daadwerkelijke beslissing.**

Wij nemen alle reacties mee in de afweging tot het komen van een definitieve besluitvorming. Uiteindelijk zal de gemeenteraad van Nijkerk een definitief besluit nemen.

**Waarom wel plek voor arbeidsmigranten en niet voor inwoners van Nijkerk?**

De gemeente wil een thuis bieden voor iedereen. Met de woonvisie willen we gemiddeld 250 nieuwe woningen per jaar realiseren voor verschillende doelgroepen. In 2024 gaat de gemeente samen met Woningstichting Nijkerk (WSN) 250 flexwoningen bouwen in de wijk Spoorkamp, die met voorrang naar Nijkerkers gaan. Daarnaast vindt de gemeente het ook belangrijk om (tijdelijke) woningen te faciliteren voor arbeidsmigranten die voor in de gemeente gevestigde bedrijven werkzaam zijn.

**Tijdelijke huisvesting van maximaal 15 jaar is erg lang. Helemaal als in rekening wordt gehouden dat de Nijkerkse jeugd nauwelijks een kans maakt op een huurwoning.**

De gemeente wil een thuis bieden voor iedereen. Met de woonvisie willen we gemiddeld 250 nieuwe woningen per jaar realiseren voor verschillende doelgroepen. In 2024 gaat de gemeente samen met Woningstichting Nijkerk (WSN) 250 flexwoningen bouwen in de wijk Spoorkamp, die met voorrang naar Nijkerkers gaan. Daarnaast vindt de gemeente het ook belangrijk om (tijdelijke) woningen te faciliteren voor arbeidsmigranten die voor in de gemeente gevestigde bedrijven werkzaam zijn.

**Wie is eindverantwoordelijke van het plan? Gemeente Nijkerk? Woningstichting?**

De gemeente Nijkerk faciliteert in grond en de indeling en inrichting van het plan. Nadat er vanuit de gemeenteraad besluiten zijn genomen, krijgt een nader te bepalen ontwikkelende partij demogelijkheid om dit plan te realiseren. Die zal dan ook verantwoordelijk worden voor de verhuur

---

en het beheer van deze tijdelijke wooneenheden. De Woningstichting heeft (vooralsnog) geen rol in dit project.

---

## HUISVESTINGSCONSTRUCTIE

### **Wat wordt er bedoeld met het convenant?**

Nadat er een definitief besluit is genomen over de locatie waarop huisvesting voor arbeidsmigranten gerealiseerd wordt, zullen er afspraken worden gemaakt met de nader te betrekken derde partijen (zoals een ontwikkelaar, huisvester en werkgever) over hoe de huisvestingsconstructie georganiseerd wordt. Afspraken die voornamelijk ingaan op wie waarvoor verantwoordelijk is. Uiteindelijk moeten deze afspraken landen in een convenant.

### **Wie bepaalt welke mensen er in de woningen komen wonen?**

Dit zal in overleg gaan tussen gemeente, de huisvester en deelnemende bedrijven. De afspraken zullen worden vastgelegd in een convenant tussen genoemde partijen. Hierbij is uitgangspunt dat werknemers uit plaatselijke bedrijven hier geplaatst gaan worden.

### **Wat voor beheerder zal er zijn en wat zijn de bevoegdheden van deze beheerder?**

Op dit moment is dat nog niet bekend. De gemeente zal eerst besluiten over de locatie voordat we de uitvraag van de ontwikkeling en beheerder kunnen wegzetten in de markt. De bevoegdheden zullen, in overleg met verschillende partijen, worden vastgelegd in een convenant.

### **Wat zijn de toelatingscriteria voor de mensen die komen te wonen op deze locatie?**

De mensen moeten werkzaam zijn bij Nijkerkse bedrijven. Meestal is er sprake van gemiddeld tot langer verblijf van de arbeidsmigranten. Gemiddeld verblijf betekent 1-2 jaar. Langer verblijf betekent langer dan 2 jaar, waarbij men in principe is op de reguliere woningmarkt is aangewezen.

### **Beheer is een goed idee. Spreekt de beheerder alle talen?**

Dit wordt meegenomen in de uitvraag voor het beheer van de locatie. Daarbij is het uitgangspunt dat de beheerder meertalig is.

### **Hoe wordt ervoor gezorgd dat er niet overbevolkt wordt?**

Er zal een maximum aantal bewoners per woningen worden bepaald. Met de huisvester zullen hierover afspraken worden gemaakt. De huisvester zal hierop ook moeten handhaven.

### **Wie bepaald wie er komt wonen en is dit in samenwerking met het bedrijfsleven?**

Hierover zullen afspraken worden gemaakt tussen de werkgevers, de verblijfsbieder (huisvester) en de gemeente. Uiteindelijk zullen de afspraken vastgelegd worden in een convenant. Het uitgangspunt is dat de huisvester en/of beheerder zullen verantwoordelijk zijn voor de toewijzing.

### **Arbeidsmigranten willen hier werken, en zouden voor eigen onderkomen moeten zorgen. Dit is niet de taak van de gemeente. De gemeente heeft als taak om voor eigen inwoners te zorgen en verzaakt dit aan alle kanten.**

Voor arbeidsmigranten die zich hier voor een langere periode vestigen (meer dan 2 jaar) geldt dat ze aangewezen zijn op de reguliere woningmarkt. Voor arbeidsmigranten die tijdelijk (tot en met 2 jaar) in Nederland komen werken zijn heeft de gemeente de zorgplicht om goede huisvesting aan te bieden c.q. te controleren dat er goede huisvesting wordt verleend aan arbeidsmigranten. Dit naar aanleiding van [het rapport Roemer](#).

### **Gaat het om nieuwe arbeidsmigranten of om reeds gevestigde arbeidsmigranten?**

In het algemeen zal het gaan om reeds gevestigde arbeidsmigranten met een klein percentage nieuwe arbeidsmigranten.

---

**Wat wordt er, naast een terreinbeheerder, gedaan aan de preventie van geluidsoverlast en andere vormen van hinder?**

Indien er hinder zal zijn, zal hierover overleg zijn tussen de beheerder, Boa's of politie en de gemeente.

**Hoezo is er in Nijkerk onvoldoende goede en veilige huisvesting? Wat wordt er bedoeld met goed en wat wordt er bedoeld met onvoldoende veilige huisvesting? Over welke situatie(s) qua schaal en aantallen hebt u het?**

Het blijkt dat arbeidsmigranten nog steeds wonen in slechte en onveilige huisvesting. Dit houdt in met te veel mensen in een woning of kamer en onveilige situaties m.b.t. brandveiligheid.

**Uit recente onderzoeken komt naar voren dat de overlast rond huisvesting voor arbeidsmigranten voor de omwonenden te voorkomen is door goede afspraken te maken over toezicht. In genoemde onderzoeken wordt gesproken over duidelijke afspraken bij overlast en toezicht van 24 uur per dag. Wat gaat u doen om mogelijke overlast voor omwonenden te voorkomen?**

Indien er hinder zal zijn, zal hierover overleg zijn tussen de beheerder, Boa's of politie en de gemeente.

**Het zou zonde zijn om elke keer de politie te moeten benaderen bij overlast. Dit kan makkelijk voorkomen worden door een neutrale beheerder binnen het geheel te plaatsen.**

Overlast willen we voorkomen. Indien nodig zal er regelmatig overleg te plaatsvinden tussen de huisvester en/of beheerder, Boa's en/of politie en de gemeente.

**Wij vrezen voor de veiligheid binnen onze wijk met de komst van 200 arbeidsmigranten. Er zijn voorbeelden in het nieuws geweest, waar het helemaal mis is gegaan. Zelfs op plekken waar het ging om minder arbeidsmigranten dan hier. Graag vernemen wij hoe onze veiligheid wél gegarandeerd gaat worden.**

Er zullen goede afspraken worden gemaakt met de arbeidsmigrant, werkgever en beheerder. Mochten deze onverhoopt niet worden nagekomen, dan zal er op reguliere wijze worden gehandhaafd door politie of boa's.

**Veel uitzendbureaus zijn nauw verweven met partijen die huisvesting aanbieden, waarbij het logisch is dat beide partijen elkaar kunnen dekken. Het is mijn onduidelijk welke partij de verantwoordelijke partij zal zijn.**

Er moet een duidelijke scheiding zijn tussen huisvester en uitzendbureaus 's, anders gezegd tussen wonen en werken. Dit is ook een belangrijk aandachtspunt vanuit [het rapport Roemer](#).

**Hoe wordt er voor gezorgd dat klachten makkelijk worden opgelost, zonder de druk op de hulpdiensten te leggen?**

Dit willen we voorkomen om regelmatig en indien nodig overleg te hebben tussen de beheerder, Boa's of politie en de gemeente.

---

## INVULLING VAN DE LOCATIE

**Er moet gezorgd worden voor vermaak (sport/spel/etcetera) op de locatie zelf. Dit voorkomt namelijk problemen.**

Ruimte hiervoor wordt meegenomen in het ontwerp, waarbij rekening wordt gehouden met mogelijkheden binnen en buiten de gebouwen.

**Hoe gaan de arbeidsmigranten zich vermaken? Wat wordt er aangeboden ter preventie van overlast?**

In het nieuwe ontwerp zal rekening worden gehouden met mogelijkheden voor ontspanning binnen en buiten de gebouwen.

**Waar worden auto's geparkeerd?**

Op de locatie zullen parkeerplaatsen voor bewoners komen.

**Hoe wordt de locatie verlicht?**

De locatie zal worden verlicht zoals gebruikelijk in Nijkerk. We zullen een goede lichtvoorziening als randvoorwaarde meegeven aan de ontwikkelende partij.

**Kunnen de gebouwen zo gedraaid worden op de kavel dat de parkeerplaatsen minder zichtbaar zijn vanaf de straat?**

Deze suggestie wordt meegenomen in het volgende ontwerp.

**Graag vanaf het begin hoge begroeiing langs het fietspad (dus geen struiken die jaren nodig hebben om te groeien).**

Het beplantingsplan moet nog worden gemaakt. De keuze over de soorten en hoogten moeten nog worden gemaakt. Deze suggestie zal hierin worden meegenomen.

**Ik vind vier woonlagen te hoog. Kunnen er 3 in plaats van 2 woongebouwen ontworpen worden? Dat maakt het minder massaal met minder bewoners per gebouw.**

In het schetsvoorstel is gekozen voor een compacte opbouw per gebouw in 3 en 4 bouwlagen. In de vervolgfase wordt deze suggestie meegenomen in combinatie met de gevraagde aanpassingen voor de parkeerplaats en de sport-/spelmogelijkheden.

**Het zijn te veel woningen met te veel mensen.**

Het aantal plaatsen voor arbeidsmigranten is ingegeven door de vraag vanuit de markt. Dit aantal is realistisch ten opzichte van het aantal arbeidsmigranten dat momenteel in Nijkerk en omgeving werkt.

**Mijn uitzicht gaat weg doordat de gebouwen circa 12 meter hoog worden.**

De afstand tussen de dichtstbijzijnde woning is 150 meter, namelijk het appartementengebouw in de wijk Corlear aan de Zijdevlinder. Tussen dit gebouw en de locatie voor EU-medewerkers is de ruimte gedeeltelijk ingericht met bomen en gras langs de Arkemheenweg en bosschages tussen de Arkemheenweg en de locatie. Het uitzicht door de tijdelijke gebouwen zal inderdaad wijzigen, echter door de grote afstand tot en de bestaande inrichting van het groen vindt de gemeente dit acceptabel.

**De tekening liet zien dat het om zeer onaantrekkelijke, en voor ons onacceptabele, hoogbouw gaat. Wij kunnen ons niet voorstellen dat arbeidsmigranten hier veel woonplezier gaan beleven.**

---

Zie het eerdere antwoord over de hoogte. De inpassing met groen en ontspanningsmogelijkheden komt in het vervolgotwerp aan de orde.

**Komen de woningen boven de groene wal rondom Wallet uit qua hoogte?**

De zichtwal bij Wallet is lager dan de tijdelijke gebouwen van 3 en 4 bouwlagen.

**De arbeidsmigranten zullen worden gehuisvest in zogenaamde containerwoningen, welke een bouwhoogte van circa 12 meter zullen bereiken. Dit heeft een enorme impact op ons woongenot.**

Het ontwerp van de woningen moet nog worden gemaakt. Tijdelijke huisvesting hoeft er niet als gestapelde containerwoningen uit te zien. De stedenbouwkundige opzet die op de informatiebijeenkomst is gepresenteerd, laat een ruimtelijke invulling zien met twee gebouwen met ieder een opbouw van 3 en 4 lagen. Dat is 9 en 12 meter hoog. Uit meerdere reacties is gevraagd om een andere situering en/of lagere bebouwing. In de vervolgfase wordt hier op terug gekomen.

**Het mooie uitzicht maakt deel uit van het woongenot van het tegenover liggende appartementencomplex. Waarom toch kiezen voor hoogbouw? Er is genoeg ruimte op de aangegeven grond om gebruik van te maken, door voor meer laagbouw te kiezen.**

In het vervolg wordt onderzocht of een lagere gebouwhoogte mogelijk is. Dit zal wel leiden tot een groter perceel wat nodig is voor de tijdelijke huisvesting.

**In het plan zie ik niets over bepaalde ideeën voor een zo optimaal mogelijk woonplezier. Ik denk hierbij aan groenvoorziening rondom de woningen, ontspanningsmogelijkheden in de tuin, een gezamenlijke gemeenschappelijke ruimte. Goede voorzieningen zijn een randvoorwaarde voor woongenot en het minimaliseren van overlast.**

Zie de eerdere antwoorden om deze voorzieningen mee te nemen in het vervolgotwerp. Op de informatiebijeenkomst is alleen een ruimtelijke massastudie getoond. Het doel is om een indruk te geven van de hoogte van de bebouwing. Een inrichting van de ruimte om de gebouwen, parkeerplaats en groen, komt in een volgende fase. De mogelijkheden voor ontspanning, binnen of buiten de gebouwen, komen in die fase ook aan bod.

**Gezien het gebouw sowieso niet heel mooi gaat worden, wensen wij woongebouwen met maximaal 3 lagen in plaats van verspringende gebouwhoogtes. Dit levert tevens praktische voordelen op. Toekomstige bewoners van de bovenste verdieping hoeven slechts twee in plaats van drie trappen te lopen, zonder dat er liftkosten aan te pas komen. Daarnaast verliezen naastgelegen bewoners minder verte-gezicht op de wijdere omgeving en zal de gevel minder massaal aandoen.**

Deze suggestie wordt meegenomen in het vervolgotwerp. De uitstraling/architectuur van de bebouwing moet nog worden bepaald. Op de informatieavond is alleen een ruimtelijke massastudie getoond om een indruk te geven van de hoogte van de bebouwing.

**Mede vanwege de bebouwing om het plan heen, zullen gebouwen van 3 á 4 lagen erg hoog zijn. Ik zou de bouw van maximaal 2 verdiepingen hoog een logischere zet vinden.**

In het vervolgproces worden de opmerkingen over de gebouwhoogten en de inrichting van het terrein meegenomen. In een volgend ontwerp wordt hier een antwoord op gegeven.



## DE OMGEVING

### **Mijn woningwaarde zal naar beneden gaan door deze ontwikkeling.**

Wanneer u van mening bent dat uw woning in waarde daalt, kunt u een planschadeverzoek indienen.

### **Mijn uitzicht verdwijnt door deze ontwikkeling.**

Het uitzicht zal inderdaad wat veranderen. Daarom willen we als gemeente graag met u in gesprek en uw feedback ophalen, zodat we tot een acceptabel plan kunnen komen voor alle partijen.

### **Is dit het begin en einde van het laatste stukje groen van Nijkerk?**

De beoogde ontwikkeling is tijdelijk voor een periode van 15 jaar.

**Mijn woongenot verminderd door het wegvallen van vrij zicht en het wegvallen van privacy en zoninlaat. Bewoners kunnen vanaf 4 hoog direct bij mij naar binnen en op mijn balkon kijken. Daarmee zal ook mijn woning in waarde minderen. Wanneer de gebouwen maximaal 2 lagen hoog worden, kan dit voorkomen worden.**

De afstand tussen de tijdelijke woningbouw en de dichtstbijzijnde woningen is ongeveer 150 meter. In die tussenruimte staan bomen langs de Arkemheenweg en zijn er verschillende struwelen in de bermen. Het is geen kale ruimte. Daarnaast zal er aan de eisen voor daglicht in de eigen woning worden voldaan.

## VOORZIENINGEN

**Het zal een stuk drukker worden in deze buurt.**

Het zal inderdaad iets drukker worden in de omgeving door deze ontwikkeling. Naar verwachting zal dit niet leiden tot problemen.

**Met de komst van nieuwe arbeidsmigranten komt er een nog hogere druk op onze sociale voorzieningen (zoals politie, zorg en onderwijs). Wegen de kosten nog wel op tegen de baten?**

De arbeidsmigranten die binnen deze ontwikkeling kunnen worden gehuisvest, werken nu al voor Nijkerkse bedrijven. Zij maken daarmee al gebruik van de voorzieningen. Daarmee is deze doelgroep van economisch belang voor de gemeente Nijkerk en mogen zij ook gebruik maken van de beschikbare voorzieningen.

**Op dit moment ligt er slechts 1 trap-/basketbalveld in de buurt, namelijk naast sporthal Corlaer. Deze zal naar verwachting gebruikt worden door de arbeidsmigranten, wat ten laste gaat van de kinderen in de buurt.**

Uit onderzoek blijkt dat arbeidsmigranten veel werken en weinig tijd nemen voor ontspanning. Op de locatie zelf zullen ook vrijetijd mogelijkheden worden aangeboden.

**Ik ben bang dat de kleine buurtsupermarkt de 200 nieuwe bewoners niet tot nauwelijks aankan.**

Naar verwachting kan de buurtsupermarkt de maximaal 200 toekomstige bewoners van deze locatie bedienen.

## **VEILIGHEID**

### **De veiligheid van omwonenden komt in het geding?**

We zullen dit nauw monitoren en mocht blijken dat er overlast gaat ontstaan dan zal dit besproken worden met de beheerder. Mocht dit het geval zijn dan zal besproken worden met de beheerder na overleg te hebben gehad met Boa's of politie en de gemeente.

### **Ik voel me niet meer veilig in mijn eigen huis.**

Er zullen goede afspraken worden gemaakt met de arbeidsmigrant, werkgever en beheerder m.b.t. bewoning. Mochten deze onverhoopt niet worden nagekomen, dan zal er op reguliere wijze worden gehandhaafd door politie of boa's.

## **OVERLAST**

**Er zal overlast ontstaan, onder andere door lawaai en feestjes. Mede omdat de wind vaak onze kant op staat.**

Op het moment dat alle partijen bekend zijn, zullen hierover afspraken worden gemaakt met de beheerder.

**Wij verwachten dat de gemeente Nijkerk er alles aan zal doen om de eventuele overlast te beperken. Graag zien we daarom permanente camerabewaking voor de gehele omgeving (in het bijzonder de fietstunnel onder de Arkemheenweg). Ook zien we graag ruime erfbeplanting, welke de woongebouwen vanaf de Fliersteeg gezien volledig aan het zicht onttrekken en een permanent aanwezige Nederlands sprekende beheerder op het terrein.**

Er zal geen permanente camerabewaking worden geplaatst in de omgeving van deze ontwikkeling. Er zullen goede afspraken worden gemaakt met de arbeidsmigrant, werkgever en beheerder. Mochten deze onverhoopt niet worden nagekomen, dan zal er op reguliere wijze worden gehandhaafd door politie of boa's. Erfbeplanting die de bebouwing met een bouwhoogte van 9 tot 12 meter hoog volledig aan het zicht onttrekt, kan er niet direct staan. De vraag is of dit passend is in het landschap. Een inrichting met bomen in een laanstructuur en struikvormen is denkbaar. Die moet nog verder worden uitgewerkt.

**Ik heb eerder naast een pand waarin arbeidsmigranten woonachtig waren gewoond en dat zorgde voor overlast.**

Er zullen goede afspraken worden gemaakt met de arbeidsmigrant, werkgever en beheerder. Mochten deze onverhoopt niet worden nagekomen, dan zal er op reguliere wijze worden gehandhaafd door politie of boa's.

---

## WEGGEBRUIK & PARKEREN

### **Wij zullen meer hinder ervaren van verkeer en lawaai.**

De Arkemheenweg kan het verkeer verwerken en de toekomstige intensiteiten en gebruik past binnen de wegcategorie GOW-50, voorzien van vrij liggende fietspaden, er is zodoende geen sprake van overschrijding van geluidsnormen op bestaande woningen. Ook is er geen sprake van een weg aanpassing in de zin van de Wet geluidshinder. Dat betekent dat er bij het bouwen van uw woning rekening is gehouden met deze verkeersintensiteit.

### **De verkeersintensiteit zal met 240 auto's toenemen. Hoe wordt hiermee omgegaan in de parkeervoorziening en ontsluiting?**

Er zal een parkeervoorziening komen op het terrein. Gelet op ervaring met huisvesting voor arbeidsmigranten, verwachten we circa 100 auto's. Er is gerekend met een norm van 0,6 plaats per appartement. De Arkemheenweg kan het verkeer verwerken en de toekomstige intensiteiten en gebruik past binnen de wegcategorie GOW-50, voorzien van vrij liggende fietspaden.

### **Ik vind het niet veilig voor mijn kinderen, doordat ze niet meer rustig en veilig buiten kunnen spelen. Het wordt een stuk drukker qua verkeer en overlast.**

Er zullen goede afspraken worden gemaakt met de arbeidsmigrant, werkgever en beheerder. Mochten deze onverhoopt niet worden nagekomen, dan zal er op reguliere wijze worden gehandhaafd door politie of boa's.

### **Verkeersontsluiting naar de rondweg, het is al een drukke weg en zal nog gaan toenemen. Hoe gaat men het voet/fietsverkeer regelen. Nu zie je dat fietsers/voetgangers oversteken via de rotonde, wat niet mag, maar via het tunneltje behoorlijk om is.**

Er zullen goede instructies worden gegeven aan de bewonersdoelgroep en beheerder. Er is een fietspad inclusief voetpad aanwezig om op een veilige manier de Arkemheenweg te kruisen. Vanaf de locatie van de tijdelijke woningbouw zullen we zorgen dat de fietser en voetganger veilig naar het bestaande wegennet kan. In het vervolgonwerp wordt hier op teruggekomen. Tenslotte dienen alle inwoners de verkeersregels na te leven. Bij de bestaande rotonde met de Arkemheenweg is al een geslotenverklaring voor fietsers aanwezig. Het is aan de verkeersdeelnemers om de verkeersregels op te volgen.

---

## LOCATIEKEUZE

### **Waarom is er gekozen voor deze locatie? En niet voor een van de andere onderzochte locaties? En waar is de keuze op gebaseerd?**

De gemeente is eigenaar van deze gronden, welke op dit moment nog worden verpacht. Er zijn voldoende voorzieningen in de omgeving en werklocaties zijn vanaf deze plek goed bereikbaar. Daarnaast ligt deze locatie bij een goede ontsluitingsweg en is huidige invulling van de gronden passend gelet op de korte doorlooptijd van deze ontwikkeling.

### **Wat zijn de argumenten die leiden tot de conclusie dat Blekkerserf de meest geschikte locatie is? Het simpele feit dat dit perceel in eigendom is van de gemeente de bepalende factor is. Natuurlijk bepalen meerdere belangrijke invalshoeken een dergelijke keuze. Met ons is dat helaas niet gedeeld.**

Deze locatie ligt bij een goede ontsluitingsweg en was passend gelet op de korte doorlooptijd van deze ontwikkeling. De gemeente is eigenaar van deze grond en deze wordt jaarlijks verpacht aan derden.

### **Er is een stroomtekort in dit gebied. Hoe wordt hierin voorzien?**

Elke uitbreiding zal besproken moeten worden met de netwerkbeheerder Liander. Het klopt er zijn signalen dat het net op bepaalde plekken vol zit. Op dit moment is dat op deze plek nog niet bekend. Pas als we een definitieve aanvraag gaan doen voor dit project zal dit pas aan de orde komen.

### **De infrastructuur is slecht, waardoor er overlast zal ontstaan door passerende mensen.**

De infrastructuur (ontsluiting) is goed voor deze ontwikkeling. Er wordt geen overlast verwacht.

### **Zijn de andere locaties zo maar ineens afgefallen?**

Nee, maar deze locatie had voorkeur gelet op de mogelijkheid van een snelle doorlooptijd van deze ontwikkeling.

### **Wat waren de andere onderzochte locaties?**

Dit waren een particuliere locatie en een locatie waar een huurcontract op was gevestigd.

### **Waarom is er voor de locatie gekozen? Gemakzucht soms?**

Deze locatie ligt bij een goede ontsluitingsweg en was passend gelet op de korte doorlooptijd van deze ontwikkeling. De gemeente is eigenaar van deze grond en deze wordt jaarlijks verpacht aan derden.

### **Wat jammer van het weinige groen dat we nog hebben.**

Gelet op de omvang van de ontwikkeling blijft er nog voldoende groen over. Daarnaast zal de ontwikkeling passend in de omgeving worden gerealiseerd, waar groenonderdelen en erfafscheiding onderdeel van zijn. Er zal rekening gehouden worden met de uitstraling richting omwonenden.

### **Doordat er bij het Jaap van der Krol zwembad ook al tiny houses worden gerealiseerd voor specifieke doelgroepen, zullen er veel specifieke doelgroepen in dezelfde omgeving worden gehuisvest. Handhaving zal veel in actie moeten komen.**

Bij de ontwikkeling in het gebied van het Jaap van de Krol bad is opgenomen dat er ook een beheerder aanwezig zal zijn vanuit de Woningstichting Nijkerk. Mocht er overlast ontstaan dat zal dit samen met Boa's, politie en gemeente worden opgepakt. Zoals we dat ook doen in andere bestaande wijken als dit het geval is.

---

**In directe omgeving zijn er al de nodige Tiny huisjes gebouwd. Waarom wordt alles gecentreerd in alleen deze wijk en niet meer verspreid binnen de gemeente?**

De vraag naar woningen voor onder andere starters, regulier- en urgent woningzoekende en statushouders is hoog. Hierdoor worden er tijdelijk (periode van 15 jaar) woningen gebouwd. Er wordt hierbij voornamelijk gekeken naar gronden die eigendom van de gemeente Nijkerk zijn, waardoor er snel tijdelijke en flexibele woningen gerealiseerd kunnen worden.

**Het is ons volstrekt onbegrijpelijk waarom een dussdanig project zo dicht bij een drukke wijk geplaatst wordt. Wij zijn daarom benieuwd waarom er juist voor deze locatie gekozen is.**

De gemeente is eigenaar van deze gronden, welke op dit moment nog worden verpacht. Er zijn voldoende voorzieningen in de omgeving en werklocaties zijn vanaf deze plek goed bereikbaar. Daarnaast ligt deze locatie bij een goede ontsluitingsweg en is passend gelet op de korte doorlooptijd van deze ontwikkeling.

**Rondom de locatie is het zowel overdag als 's avonds erg druk en er is sprake van geuroverlast. De arbeidsmigranten doen vaak werk wat Nederlanders niet graag doen, zoals nachtwerk. Ik vind dat eventuele toekomstige bewoners niet tot rust kunnen komen op deze locatie. Arbeidsmigranten verdienen een plek waar ze gelukkig zijn en plezier hebben als ze vrij zijn.**

Het blijkt dat het merendeel van de arbeidsmigranten goed onderdak belangrijk vindt. Deze locatie wordt geschikt bevonden door de gemeente voor goed onderdak voor arbeidsmigranten. Bij de aanvraag van de tijdelijke omgevingsvergunning, zullen er onderzoeken gedaan moeten worden voor onder andere geur en geluid.

**Waarom wordt er geen huisvesting gecreëerd bij de bedrijven die arbeidsmigranten inzetten?**

Bedrijventerreinen zijn niet geschikt voor bewoning, mede vanwege het voorzieningsniveau, externe veiligheid en de woon- en leefkwaliteit. Daarnaast komt uit de aanbevelingen uit [het rapport Roemer](#) naar voren dat wonen en werk gescheiden moet worden.

**De woon/leefomstandigheden lijken mij niet optimaal voor toekomstige bewoners, tegenover de milieustraat en een bedrijf met dag en grotendeels ook nacht vrachtvervoer met containers afval depot.**

Dit wordt altijd meegenomen in de aanvraag van de omgevingsvergunning en met onderzoeken naar, onder andere, geur en geluid brengen wij de kwaliteit van het woon- en leefklimaat in beeld op basis van de verleende milieuvergunning die de bedrijven hebben aan het Blekkerserf. Mede naar aanleiding van de reacties op de eerste inloopbijeenkomst zullen enkele onderzoeken al eerder uitgevoerd worden. Als uit de onderzoeken blijkt dat het toch geen geschikte locatie is, dan herzien wij de plannen.

**Blekkerserf is ongeschikt voor de bedoelde bestemming, omdat er sprake is van afval- en grondverwerking met als gevolg veel lawaai en stankoverlast. Ook is er op de rondweg al sprake van voortdurende verkeers-geluidsoverlast. Te verwachten is dat toevoeging van 96 woonunits voor arbeidsmigranten met auto's veel extra geluidsoverlast zal opleveren.**

Dit wordt altijd meegenomen in de aanvraag van de omgevingsvergunning en met onderzoeken naar onder andere, geur en geluid brengen wij de kwaliteit van het woon- en leefklimaat in beeld op basis van de verleende milieuvergunning die de bedrijven hebben aan het Blekkerserf. De aanvraag wordt pas gedaan op het moment dat er een definitieve locatiekeuze gemaakt is. Mede naar aanleiding van de reacties op de eerste inloopbijeenkomst zullen enkele onderzoeken al eerder uitgevoerd worden. Als uit de onderzoeken blijkt dat het toch geen geschikte locatie is, dan herzien wij de plannen.

**Is er onderzoek gedaan naar overlast door vuilnisinzameling en het containerbedrijf (stank, geluid, etc.)? Er is vooral stank in de zomer en geluid in de ochtenden en avonden door de aankomende en vertrekkende containervrachtwagens. De toekomstige bewoners verdienen een betere woonplek.**

Dit wordt altijd meegenomen in de aanvraag van de omgevingsvergunning en met onderzoeken naar, onder andere, geur en geluid brengen wij de kwaliteit van het woon- en leefklimaat in beeld op basis van de verleende milieuvergunning die de bedrijven hebben aan het Blekkerserf. De aanvraag wordt pas gedaan op het moment dat er een definitieve locatiekeuze gemaakt is. Mede naar aanleiding van de reacties op de eerste inloopbijeenkomst zullen enkele onderzoeken al eerder uitgevoerd worden. Als uit de onderzoeken blijkt dat het toch geen geschikte locatie is, dan herzien wij de plannen.

**De meeste arbeidsmigranten zullen werken op de bedrijventerreinen aan de Noord-West kant van Nijkerk. Dat betekent dus dat ze allemaal dagelijks zijn aangewezen op vervoer van en naar het werk, dat helemaal aan de andere kant van Nijkerk ligt. Het is dan ook veel logischer om een huisvesting te creëren dichtbij deze bedrijventerreinen.**

Waar de arbeidsmigranten precies werkzaam zijn binnen de gemeente Nijkerk is van tevoren niet te bepalen. Dit kan ook op bedrijventerrein de Flier zijn. Daarnaast zijn de afstanden binnen de gemeente Nijkerk relatief klein en daarmee ook bereikbaar per fiets.

**Te midden van oprukkende bebouwing tussen de woonkern Nijkerk en de A28 is deze locatie nog een klein en uniek stukje agrarisch gebied met weilanden, bomen en (woon)boerderijen. Daar moeten we met elkaar heel zuinig op zijn.**

De beoogde ontwikkeling is tijdelijk voor een periode van 15 jaar.

**Waarom is de bestemming wonen op deze locatie passend, naast een milieustraat? Wordt daar een goede woonsituatie gecreëerd? Is het dan niet handiger om het totale gebied een woonbestemming te geven?**

De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt getoetst of er een goede en gezonde woonomgeving is op de plek en eromheen. Enkele onderzoeken laten we al eerder uitvoeren, mede naar aanleiding van de reacties op de informatiebijeenkomst. Er is op dit moment geen reden om dit en het omliggende gebied een permanente woonbestemming te geven.



---

## PLANOLOGISCH / JURIDISCH

### **De bestemming van deze gronden is op dit moment agrarisch. Dit moet worden gewijzigd naar wonen. Kan/mag dit zomaar? De groene zone tussen Nijkerk en Amersfoort is toch heilig?**

Ja, inderdaad is de groene zone tussen Nijkerk en Amersfoort iets wat de gemeente belangrijk vindt. Er is nu sprake van een tijdelijke maatschappelijke noodzaak om gronden te gebruiken voor woonruimte voor deze specifieke doelgroep. Deze specifieke locatie is hiervoor het meest geschikt gebleken. Het is een tijdelijk project. Daarmee blijven de gronden agrarisch maar wordt het tijdelijk toegestaan om de gronden voor woningen te gebruiken.

### **Gaat de woonbestemming er na 15 jaar weer af?**

De bestemming blijft Agrarisch. Na 15 jaar verloopt de vergunning en moet het terrein weer ingericht worden zoals hoort bij de bestemming 'Agrarisch'.

### **Hoe wordt ons gegarandeerd dat de woningen na 15 jaar weer verdwijnen?**

De vergunning verloopt na 15 jaar. Er is nu een maatschappelijk belang om hier woningen toe te voegen. Na het verlopen van de vergunning worden alle zaken verwijderd die verwijderd moeten worden. Omgevingsdienst de Vallei is verantwoordelijk voor toezicht en handhaving om er op toe te zien dat de zaken worden verwijderd en verwijderd blijven. Kortom, dat de plek na 15 jaar weer een agrarisch perceel is.

### **Wordt er gebruik gemaakt van de zogenaamde noodverordening?**

Nee, hier wordt geen gebruik van gemaakt.

### **De huisvesting wordt gerealiseerd pal tegenover de milieustraat. Dat betekent dat de toekomstige bewoners dagelijks geconfronteerd zouden worden met stankoverlast. In de winterperiode rijden er bij gladheid dag en nacht strooiauto's met zout af en aan. Volgens reguliere wetgeving en bestemmingsplannen zou er nooit woningbouw en particuliere bewoning plaats mogen vinden op deze locatie.**

Met milieuonderzoeken wordt de kwaliteit van het woon- en leefklimaat rond het plangebied in beeld gebracht. Wij toetsen aan e verleende milieuvergunningen die de bedrijven hebben aan het Blekkerserf. Er moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat voor de tijdelijke situatie. De aanvraag wordt pas gedaan op het moment dat er een definitieve locatiekeuze gemaakt is. Mede naar aanleiding van de reacties op de eerste inloopbijeenkomst zullen enkele onderzoeken al eerder uitgevoerd worden. Mocht blijke dat de ontwikkeling niet mogelijk is, dan zullen de plannen worden herzien.

### **Er is nu een maatschappelijk belang om af te wijken van het bestemmingsplan om woonruimte te creëren voor deze doelgroep. De vergunning moet voldoen/voldoet aan alle wettelijke eisen en normen en ook voor al die factoren samen voldoet het plan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en wordt er een goed woon- en leefklimaat gecreëerd waar mensen in goede gezondheid kunnen wonen. De huisvesting wordt gerealiseerd pal tegenover een groot transportbedrijf, waar van 's morgens vroeg tot 's avonds laat sprake is van heen en weer rijdende vrachtauto's en zwaar transport. Volgens reguliere wetgeving en bestemmingsplannen zou er nooit woningbouw en particuliere bewoning plaats mogen vinden op deze locatie.**

Met milieuonderzoeken wordt de kwaliteit van het woon- en leefklimaat rond het plangebied in beeld gebracht. Wij toetsen op basis van de verleende milieuvergunning die de bedrijven hebben aan het Blekkerserf. De aanvraag wordt pas gedaan op het moment dat er een definitieve locatiekeuze gemaakt is. Mede naar aanleiding van de reacties op de eerste inloopbijeenkomst zullen enkele

onderzoeken al eerder uitgevoerd worden. Mocht blijke dat de ontwikkeling niet mogelijk is, dan zullen de plannen worden herzien.

**Deze huisvesting op agrarisch gebied is ook in strijd met de 'Omgevingsvisie gemeente Nijkerk 2040', gepresenteerd in september 2022 als visiedocument op de leefomgeving en de verhouding natuur en bewoning in de gemeente Nijkerk.**

In de Omgevingsvisie staat de lange termijn visie van de gemeente. De Omgevingsvisie beschrijft niet de visie van de gemeente op tijdelijke projecten zoals het tijdelijke project waar het hier om gaat. Nadat de periode van de omgevingsvergunning verlopen is moeten de gronden weer worden ingericht zoals beschreven in de Omgevingsvisie.

**Als ik de Koerskaart Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040 (kaart 5) goed interpreteer sluit deze locatie aan op een groene bufferzone die aansluit op de Fliersteeg en de zone richting het Lint van Slichtenhorst. Daarbij is aangegeven om in de omgeving ten oosten van de locatie de biodiversiteit te versterken. Welke relatie legt uw voorstel met deze visie en wat betekent dat voor de nabijgelegen ontwikkelingen in de omgeving?**

De omgevingsvisie blijft leidend. Dat is de reden waarom we deze locatie voor een periode van maximaal 15 jaar willen gebruiken voor deze ontwikkeling. Binnen het plan nemen wij waar nodig en mogelijk maatregelen om de biodiversiteit te versterken

---

## OVERIG

**Is het naastgelegen perceel, vanaf het huidige hondenuitlaatveld tot aan de zuidwestelijke bomenrij ook eigendom van de gemeente Nijkerk? En wat voor bestemming daarvoor, al dan niet in samenhang/als tegenhanger bij plaatsing van de woonunits, is voorzien of logischerwijs te verwachten? Graag zouden bewoners uit de zuidwestelijke woonwijken, waaronder wij, zien dat hierop een bos/park bestemming zou gaan rusten. In Nijkerk is namelijk grote behoefte aan meer recreatief te gebruiken (wandel) natuur in de directe omgeving. Dit is een mooie gelegenheid om hieraan invulling te geven met wandelpaden en een picknick gelegenheid.**

De gronden aan de zuidwestzijde van het honden uitlaatgebied zijn grondbezit van de gemeente Nijkerk en worden op dit moment verpacht. Op dit moment is de bestemming agrarisch. Op dit moment zijn er geen plannen voor om deze bestemming te wijzigen naar een bos of park bestemming.

**De gemeente Nijkerk gaat uiteraard niet investeren in de bouw van een huisvesting om het vervolgens enkele jaren later weer te slopen. Het zal iedereen duidelijk zijn dat er op termijn asielzoekers worden gehuisvest. Want ook de gemeente Nijkerk staat steeds meer onder druk van de overheid vanwege de spreidingswet. En staatssecretaris Van de Burg weet ook heel goed van deze huisvesting. Dat betekent dat we op termijn enkele honderden asielzoekers daar krijgen, waarvan velen een Islamitische achtergrond hebben. Die huisvesting staat vervolgens op slechts 200 meter afstand van het Israel Centrum.**

Er wordt een nieuwe startnotitie opgesteld over de opvang van asielzoekers. Deze locatie is door het college van burgemeester en wethouders specifiek aangewezen voor de doelgroep arbeidsmigranten en zal niet worden ingericht voor de doelgroep asielzoekers.