Gemeente Bergen op Zoom

RMD23-0022

Voorlegger Raadsmededeling

Datum	25 mei 2023	Nr.	RMD23-0022
Van	Het college van B&W	Contactpersoon: Dhr. P. van Delft Email: p.vandelft@bergenopzoom.nl	
Aan	De raads- en burgerleden		
Portefeuillehouder(s)	Dhr. D.P.E. Hopmans en Dhr. J.A.A. Pals		
Onderwerp	Bouwplan logiesvoorziening Havendijk	Doel	☑ Oordeelsvorming/Peilen van gevoelens ☐ Zienswijzen/wensen en bedenkingen

Mededeling

Op 19 april 2022 hebben wij besloten tot het maken van verkoopafspraken met Sabes voor een perceel aan de Havendijk ten behoeve van een logiesvoorziening voor internationale werknemers. Hierover hebben we u als raad al regelmatig informatie verschaft, via mondelinge toelichting in de beeldvormende bijeenkomsten, beantwoording van schriftelijke raadsvragen en recentelijk via een uitgebreide schriftelijke beantwoording van gezamenlijke vragen vanuit diverse fracties aan de portefeuillehouder (zie de brief U23-003467 van 19 april 2023).

Zoals aan u toegezegd ontvangt u deze raadsmededeling waarmee wij nogmaals graag uw gevoelens over het uitgewerkte bouwplan willen peilen. In de bijlage is een beeldende impressie van het uiteindelijk beoogde bouwplan opgenomen.

Dit uitgewerkte bouwplan heeft Sabes medio maart 2023 als aanvraag Omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing ingediend (eveneens bijgevoegd) en deze is vervolgens via de uitgebreide procedure in behandeling genomen. De beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing en de bouwtechnische aspecten van het uitgewerkte plan is nagenoeg afgerond.

De ontwerp-Omgevingsvergunning met alle ingediende documenten zal daarmee binnenkort ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen vervolgens, gedurende 6 weken, hun zienswijze daarop kenbaar maken. Eventuele zienswijze zullen wij, evenals uw gevoelens, betrekken bij ons besluit over de uiteindelijke Omgevingsvergunning.

Hieronder geven wij op hoofdlijnen een toelichting op de aanleiding en diverse beleidsaspecten van het ingediende bouwplan.

Gemeente Bergen op Zoom

RMD23-0022

Voorlegger Raadsmededeling

Aanleiding

Eind 2021 hebben wij, na een uitvoerige consultatie met maatschappelijk betrokken partijen en u als raad, de *Nota en Beleidsregels Humane Huisvesting Internationale Werknemers 2021-2027* vastgesteld (zie de informerende brief U21-010902 van 9 december 2021). Het Roemerrapport (2020) is als uitgangspunt voor deze nota gehanteerd.
In samenspraak met u is daarin uitgegaan van een huisvestingsopgave van minimaal 1050 logieseenheden voor short en midstay, te realiseren voor 2027. Vanwege het borgen van kwaliteit, beheer en toezicht is gekozen om met name grootschalige huisvestingsinitiatieven te faciliteren. Daarvoor geschikte locaties liggen aan de rand van de stad, de randen van woonwijken (bijvoorbeeld overgangsgebied met gemengde functie), de randen van bedrijfsterreinen en binnen bestaand vastgoed (transformatie). Tevens gaat de voorkeur uit naar locaties nabij een uitvalsweg en op korte loopafstand van voorzieningen (circa 1,2 km - 20 minuten).
Naar aanleiding van deze Nota en Beleidsregels is de gemeente door diverse partijen benaderd over de beschikbare en in verkoop gebrachte locatie aan de Havendijk. Deze locatie voldoet aan de genoemde criteria in de beleidsregels. Via een uitvraag aan drie partijen is het initiatiefplan van Sabes-Covebo als beste geselecteerd en beoordeeld, qua uitgewerkt plan, procesaanpak en grondbod.
Het college heeft in april 2022 op basis daarvan besloten tot het maken van verkoopafspraken met Sabes en het toezeggen van planologische medewerking via een uitgebreide WABO-procedure. Die procedure (collegebevoegdheid) is gekozen omdat het beoogde gebruik van logiesvoorziening (short-midstay) strikt genomen niet binnen de reikwijdte van de vigerende bestemming Bedrijf valt en de daarin opgenomen mogelijkheden voor horeca.
De verkoopafspraken zijn inmiddels contractueel uitgewerkt en de onderhandelingen bevinden zich in een vergevorderd stadium. De koopovereenkomst en daaraan ten grondslag liggende memo duiden de financiële en juridische consequenties hiervan. Beide documenten liggen bij de griffie onder geheimhouding ter inzage.
Op basis daarvan levert de gemeente een bouwrijp perceel waarvoor de afgelopen weken het grondwerk is uitgevoerd. Tevens levert de gemeente de planologische medewerking aan het bouwplan dat Sabes inmiddels heeft uitgewerkt, verder ruimtelijk is onderbouwd en waarvoor de aanvraag Omgevingsvergunning is ingediend.

De besluitvorming door het college, april 2022 over deze ontwikkeling past binnen het vastgestelde beleid. Het uitgewerkte plan voor de logiesvoorziening aan de Havendijk geeft daar uitvoering aan en is belangrijk voor de realisatie van de afgesproken huisvestingsopgave. Als college hebben wij in het Bestuursakkoord afspraken gemaakt rondom samenwerkingsdualisme. Op basis hiervan zouden wij bij een dergelijk besluit in een eerder stadium naar u toe komen met een gevoelenspeilende raadsmededeling. Deze raadsmededeling is alsnog door ons aan u toegezegd om uw gevoelens over de ruimtelijke onderbouwing van dit uiteindelijke bouwplan te peilen.

Ruimtelijke visie Havendijk-Havenplein

De locatie van de logieshuisvesting maakt onderdeel uit van nog te ontwikkelen gronden langs de Havendijk-Havenplein. Hiervoor heeft u in 2011 het Ontwikkelplan ScheldeVeste vastgesteld en in 2013 de uitwerking daarvan in het bestemmingsplan Geertruidapolder. Op basis van beide plannen wordt langs de Oude Buitenhaven een representatief en levendig havenfront nagestreefd, met ruimte voor bedrijvigheid, detailhandel,

dienstverlening en horeca (waaronder hotel). Dit havenfront bouwt voort op de inmiddels reconstrueerde Waterschans, de verbrede Oude Buitenhaven en de karakteristieke bedrijfsgebouwen van de voormalige Holland, momenteel in eigendom en gebruik bij Bruijs jachtbouw.

De gewenste nautische verbinding vanuit de Oude Buitenhaven naar het Zoommeer blijft qua haalbaarheid nog te verkennen in combinatie met mogelijke recreatieve ontwikkelingen rond de Waterschans-Binnenschelde-Molenplaat. Als raad heeft u ten tijde van het bestemmingsplan Bergse Haven (2007) al ingestemd met de planologische mogelijkheid van zo'n nautische verbinding, via een te realiseren keersluis in de Noordlandsedam. Die planologische mogelijkheid is nog steeds vigerend.

Sinds 2015 hebben meerdere initiatiefnemers plannen gemaakt en de haalbaarheid verkend van vastgoedontwikkeling langs de Havendijk-Havenplein, veelal gericht op commerciële voorzieningen, horeca, herplaatsing van (grootschalige) detailhandel en nieuwe bedrijfshuisvesting. Die eerdere bouwinitiatieven zijn tot dusver niet haalbaar gebleken. Ook vanuit de openbare verkoop van de beoogde bedrijfspercelen is tot dusver geringe animo gebleken, mede omdat deze beperkt is tot categorie 2.

Het uitgewerkte bouwplan voor de logieshuisvesting blijkt wel haalbaar en voorziet in een actuele behoefte. Het uitgewerkte bouwplan voor de logieshuisvesting (5 gebouwen met 4 bouwlagen) voegt zich qua schaal en signatuur binnen het beoogde havenfront en is in lijn met de bouwregels en beeldregie die daarbij door u met het bestemmingsplan Geertruidapolder zijn vastgesteld. Vanuit de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand) is op 1 mei jl positief geoordeeld over dit bouwplan. De commissie spreekt in haar verslag lof uit over het uitgewerkte bouwplan.

<u>Verkenning haalbaarheid reguliere huisvesting langs de Havendijk</u>
Tijdens de eerdere beeldvormende bijeenkomst heeft u aandacht gevraagd voor het verkennen van mogelijke reguliere huisvestingsvormen langs de Havendijk, onder meer voor andere spoedzoekers op de woningmarkt. Om deze optie te verkennen en met u af te wegen hebben wij de verkoop van de resterende nog te ontwikkelen percelen langs de Havendijk-Havenplein voorlopig opgeschort.
Voor de verkenning van deze optie is in eerste instantie gekeken naar de ruimtelijke onderbouwing zoals die door Sabes voor de logiesvoorziening is opgesteld en aangeleverd. Daarin staan veel (milieu)onderzoeken die ook een eerste inschatting geven voor de ruimtelijke en planologische haalbaarheid van eventuele reguliere woonvormen. Hieronder geven wij enkele eerste bevindingen:

- Het eventueel inzetten van resterende gronden langs de Havendijk voor woningbouw vergt een nadere afweging over de beschikbaarheid van voldoende bedrijfspercelen elders binnen de gemeente. Hiervoor loopt momenteel een gemeentebrede locatiestudie wonen-werken. Dit krijgt een verder vervolg in de uitwerking van de Omgevingsvisie en het daarin opgenomen sleutelgebied Waterfront. Een woonfunctie langs de Havendijk kan een positieve bijdrage leveren aan de beleving van het beoogde havenfront en de samenhang en verbinding met het beoogde ontwikkelgebied Spaensche Scharen en de Waterschans.
- Woningbouw langs de Havendijk, als ontwikkeloptie voor de resterende percelen, lijkt ruimtelijk en planologisch haalbaar te maken.
- Indien wordt uitgegaan van een gemiddelde bouwhoogte met 4 bouwlagen zijn op de overige nog te ontwikkelen percelen langs de Havendijk circa 200 gestapelde wooneenheden inpasbaar.

- Het geluidaspect vanuit het bedrijventerrein Noordland kan daarbij via een hogere grenswaarde op de gevelzijde van de Havendijk worden verantwoord. De achtergevel van de eventuele woningbouw langs de Havendijk biedt dan een luwe zijde en is goed georiënteerd op de zon. Eventuele hinder vanuit de aangrenzende bedrijfsactiviteiten binnen de Geertruidapolder lijkt daarbij voldoende te zijn afgeschermd door de aangrenzende bedrijfsloodsen van kermisexploitanten. Door diezelfde afscherming zal eventuele woningbouw op haar beurt de bedrijfsvoering van aangrenzende ondernemers niet wezenlijk inperken.
- De bodemgeschiktheid voor eventuele woningbouw langs de Havendijk is met een leeflaag (zichtbaar bij het groen/ de tuin) naar klasse Wonen te brengen, overeenkomst het Besluit Bodemkwaliteit, zoals dat ook bij de logieshuisvesting gebeurt.

Eigenaarschap, verhuur en beheer van de logiesvoorziening

Sabes is de ontwikkelaar en blijft eigenaar van de 5 logiesgebouwen. Alle 5 logiesgebouwen worden door Sabes verhuurd aan EU Facility Services (onderdeel van House of Covebo).
House of Covebo was betrokken bij het opstellen van het Roemerrapport (2020). Het Roemerrapport is ook als uitgangspunt gehanteerd in de *Nota en Beleidsregels Humane Huisvesting Internationale Werknemers 2021-2027* (zie de informerende brief U21-010902 van 9 december 2021). EU Facility Services en Covebo hanteren dan ook alle regels en voorwaarden uit het Roemer rapport en zijn eveneens geregistreerd bij de Stichting Normering Flexwonen (SNF).
Voor de internationale werknemer zal dus sprake zijn van aparte contracten, één voor het werk en één voor de huur van woonruimte. De internationale werknemer heeft in beginsel een arbeidsovereenkomst met uitzendorganisatie Covebo, met name gespecialiseerd in de bouw, techniek, productie en logistiek.
Voor huisvesting op de locatie aan de Havendijk kan de werknemer een huurovereenkomst aangaan met EU Facility Services. De werknemers van Covebo hebben als EU-ingezeten daarnaast de mogelijkheid om zelf elders woonruimte te regelen. Weliswaar bestaat er, zoals hierboven aangegeven, een zakelijke relatie tussen beiden entiteiten, echter, is deze scheiding conform het Roemerrapport.
Eigenaar en hoofdhuurder zijn verantwoordelijk voor het beheer en toezicht in de logiesgebouwen en op de locatie. Covebo heeft hiervoor een beheersplan opgesteld (te vinden via www.huisvestinghavendijk.nl). Het toezicht daarbij zal 24 uurs zijn, 7 dagen in de week, zowel via fysieke aanwezigheid van locatie- en gebouwbeheerders als met camera's. Tevens beschikt Covebo over een procedure en loket voor het melden en de afhandeling van eventuele klachten.
De gemeente blijft verantwoordelijk voor het beheer en toezicht in het aangrenzend openbaar gebied.

Omgevingsdialoog

Sabes en Covebo hebben direct na het besluit van het college op 19 april 2022 de website www.huisvestinghavendijk.nl opengesteld waar sindsdien voor een ieder alle relevante informatie is terug te vinden. Tevens hebben Sabes en Covebo zich per huis-aan-huis brief bekend gemaakt bij direct omwonenden en hun uitgenodigd voor een eerste kennismaking en toelichting op de beoogde plannen (informatiebijeenkomst 7 juli 2022). Vervolgens zijn aangrenzende ondernemers/ kermisexploitanten uitgenodigd deel te nemen in een klankbordgroep waar over de verdere uitwerking van het bouwplan kon worden meegedacht. Sabes-Covebo hebben recentelijk aangrenzende ondernemers ook ter plaatse benaderd om ze te polsen voor deelname. Tenslotte is twee maal de gelegenheid geboden om een bestaande logiesvoorziening elders te bezoeken en daarbij direct vragen aan Sabes-Covebo te stellen.

De deelname vanuit omwonenden aan de klankbordgroep en locatiebezoeken is echter zeer beperkt gebleven door geringe animo en afzeggingen op toegezegde deelname aan ingeplande bijeenkomsten.
Tijdens de gesprekken die de gemeente met aangrenzende ondernemers heeft gevoerd is met name gesproken over de actuele situatie voor ondernemers aan de Calandweg-Hollandhaven en eventuele opties voor extra woonwerkkavels voor kermisexploitanten elders binnen de Geertruidapolder.

De vragen en reacties die tot dusver op de beoogde logiesvoorziening aan de Havendijk zijn binnengekomen hebben in beperkte mate betrekking op de ruimtelijke inpassing en uitvoerbaarheid van het concrete bouwplan. Veel ingebrachte aspecten hangen samen met (vaak al gemaakte) beleidskeuzes.

We hebben de overtuiging dat de gemeente met het bouwplan aan de Havendijk een zorgvuldige en kwalitatieve logiesvoorziening beschikbaar krijgt voor de huisvestingsopgave die wij met u hebben afgesproken. Dat bouwplan is passend op de locatie en biedt een eerste alternatief voor de verscherpte aanpak van overlast als gevolg van overbewoning in de bestaande wijken.
In die aanpak van overlast is inmiddels gestopt met het gedoogbeleid en worden geen nieuwe aanvragen voor kamerbewoning meer in behandeling genomen. Bij meldingen van overlast wordt actief handhavend opgetreden. Het herijken van het beleid voor kamerbewoning is eveneens een actie vanuit de vastgestelde Woonvisie, over de voortgang daarvan wordt u jaarlijks geïnformeerd.

Daarnaast blijkt het bouwplan aan de Havendijk een aanjager te zijn om in gesprek te komen over aanpalende ontwikkelingen en andere wensen/ huisvestingsbehoeften. Dat gesprek gaan we graag verder aan.

Bijlagen

De volgende bijlagen zijn, als onderdeel van deze raadsmededeling, bijgevoegd:
- Mei2023 Impressies bouwplan logiesvoorziening Havendijk

De volgende bijlagen zijn, als achtergrondinformatie voor deze raadsmededeling, ter inzage gelegd:
- P05075_Ruimtelijke onderbouwing Havendijk_20230309

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris, burgemeester,

Dhr. mr. drs. ing. M. van Vliet Dhr. dr. F.A. Petter