Gemeente Bergen op Zoom

Aan de leden en burgerleden
van de gemeenteraad
van Bergen op Zoom

U22-011015

Uw kenmerk		Ons kenmerk	U22-011015	Datum	
Uw brief		Beh. door		Doorkiesnr.	- 6 SEP. 2022
Onderwerp:	verslag omgevingsdialoog planinitiatief Havendijk	Cluster	R&E/Wonen & Leven,	Bijlage(n)	3

Beste raads- en burgerleden,

Hierbij informeren wij over de omgevingsdialoog die loopt voor het planinitiatief aan de Havendijk. Dit planinitiatief vanuit Sabes-Covebo betreft een aantal logiesgebouwen voor de huisvesting van internationale werknemers die werkzaam zijn in Bergen op Zoom en de direct omliggende regio.

Sabes-Covebo hebben op 7 juli een informatiebijeenkomst georganiseerd voor direct omwonenden. Doel was een eerste kennismaking en informatieverstrekking over het planinitiatief. Tevens zijn veel vragen beantwoord. De getoonde presentatie en het verslag van deze informatiebijeenkomst is bijgevoegd.

Tevens heeft naar aanleiding van deze bijeenkomst en een ontvangen brief een bestuurlijk gesprek plaatsgevonden met de verenigde ondernemers/ bewoners van de Geertruidapolder. Het verslag van dit gesprek is eveneens bijgevoegd.

De ontvangen brief vanuit de verenigde ondernemers/ bewoners van de Geertruidapolder is eveneens verzonden aan de gemeenteraad en staat geagendeerd in de commissie Beeldvorming van 8 september.

Wij gaan ervan uit dat u met deze verslagen een actueel beeld heeft van de lopende omgevingsdialoog.

Met vriendelijke groet,

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

[redacted]

Wethouder

Jacob Obrechtlaan 4
4611 AR Bergen op Zoom
Contact: www.bergenopzoom.nl

Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom
I www.bergenopzoom.nl

T 140164
F (0164) 24 53 56
KvK 20169091

B nv BNG rek. nr. 28.50.00.942
B IBAN: NL41BNGH 0285000942
B BIC: BNGHNL2G
Bergen op Zoom, gemeente op de Brabantse Wal

Gemeente Bergen op Zoom

[redacted]

Datum: 4 augustus 2022, 10:00 uur

Betreffende: Ontwikkelingen binnen Geertruidapolder

Aanwezig: Vanuit de verenigde ondernemers/ bewoners Geertruidapolder:
[redacted]
[redacted] (juridisch adviseur)

Vanuit de gemeente:
[redacted]
Wethouder [redacted] (Economie en huisvesting internationale werknemers)
[redacted] (projectleider ScheldeVesting)
[redacted] (verslag)

Opening
Burgemeester [redacted] heet iedereen welkom en benoemt de onrust die is ontstaan over de beoogde huisvesting voor internationale werknemers aan de Havendijk. Het college heeft hierover ook een brief (19 juni 2022) vanuit de verenigde ondernemers/ bewoners Geertruidapolder ontvangen.
Hij geeft aan met dit gesprek, samen met wethouder [redacted], vooral te willen luisteren naar de gevoelens, bezwaren en vragen die er leven vanuit de kermisexploitanten, ondernemers en bewoners in de Geertruidapolder.
Wethouder [redacted] voegt toe dat de beoogde huisvesting aan de Havendijk belangrijk en nodig is. De uitgebreide procedure omgevingsvergunning daarvoor moet nog starten. Het college zal bij de uiteindelijke besluitvorming over de omgevingsvergunning ook alle bezwaren meewegen.

Na een voorstelrondje krijgen de aanwezigen vanuit de ondernemers/bewoners Geertruidpolder het woord.

Gevoelens en vragen vanuit de ondernemers/bewoners Geertruidapolder **(met de beantwoording vanuit de gemeente)**

- *Kermisexploitanten hebben zelf ook een huisvestingsbehoefte, waarom is dat aan de Havendijk niet mogelijk?*
  Antwoord vanuit de gemeente:
  De gemeente onderkent de huisvestingsbehoefte vanuit de kermisexploitanten. Dat geldt echter ook voor andere doelgroepen binnen de gemeente.
  Met het bestemmingsplan Geertruidapolder is vanaf 2014 al een uitbreiding mogelijk gemaakt van het aantal woonwerk-kavels, met name aan de Calandweg, Hollandhaven en Zeelandhaven. Totaal zijn daar de afgelopen jaren ruim 20 extra woonwerk-kavels uitgegeven en mogelijk gemaakt voor kermisexploitanten.

Aan de Havendijk-Havenplein wordt met de ontwikkelvisie ScheldeVeste en het bestemmingsplan Geertruidapolder ingezet op een meer stedelijke ontwikkeling (havenfront), aansluitend op de sfeer van de Oude Buitenhaven en nabijheid van de randweg. Naast bedrijven liggen daar immers ook mogelijkheden voor vormen van (grootschalige) detailhandel, horeca en dienstverlening. Daar horen ook een hogere bouwhoogte en meer regels voor een representatieve uitstraling bij (beeldregie).
Het planinitiatief met de logiesgebouwen (eveneens een vorm van horeca) sluit hier goed op aan en geeft op kwalitatieve wijze vorm aan het beoogde havenfront. Het karakteristieke ontwerp van deze logiesgebouwen is mede geïnspireerd op pakhuizen in de haven van Trondheim.

- *Waar dan wel?*
  Antwoord vanuit de gemeente:
  De gemeente gaat graag met een vertegenwoordiging van kermisexploitanten in gesprek over mogelijkheden voor extra woonwerk-kavels, binnen de Geertruidapolder of elders in de gemeente.
  Binnen de Geertruidapolder zien wij diverse mogelijkheden die allemaal wel afhankelijk blijven van nadere besluitvorming door de raad en/of medewerking vanuit eigenaren. Zo heeft de raad in 2018 het bestemmingsplan 'Carnavalbouwplaatsen Geertruidapolder' vastgesteld waarmee een herschikking van de bouwclubs is voorzien. Dat vergt nog een uitvoeringsbesluit. Daardoor ontstaat ruimte voor circa 4 extra woonwerk-kavels aan de Calandweg en mogelijk nog eens 4-6 extra woonwerk-kavels op de hoek Van Veenweg-Zeelandhaven. Daarnaast zien wij bij bestaande percelen langs de Calandweg mogelijkheden voor perceelsplitsing, afhankelijk van de medewerking van eigenaren.

- *Wat als er sprake blijkt van waardevermindering?*
  Antwoord vanuit de gemeente:
  Vooropgesteld verwachten wij niet dat door het planinitiatief aan de Havendijk sprake zal zijn van waardevermindering van omliggend vastgoed. De beoogde ontwikkeling betreft een kwalitatieve invulling van het perceel die qua schaal van de bebouwing aansluit op de bouwregels in het huidige bestemmingsplan. De uitstraling van de beoogde logiesgebouwen zijn een toegevoegde waarde voor de omgeving en sluiten aan op de ambities voor het havenfront. Het beoogde gebruik als logies is professioneel geregeld met continu beheer/toezicht en voldoende afgeschermd van de bestaande omgeving.
  De te volgen procedure bevat overigens de gebruikelijke mogelijkheid voor het eventueel kunnen indienen van een verzoek tot planschade.

- *Het gevoel dat overlast uit de (binnen)stad wordt verplaatst naar de Havendijk*
  Antwoord vanuit de gemeente:
  Wij begrijpen het gevoel maar achten dat niet aan de orde. De beoogde logiesgebouwen aan de Havendijk krijgen continue beheer/toezicht. Wij zien dat juist als een goede voorwaarde om overlast rond dergelijke huisvesting te beperken. Met de huisvesting wordt ingespeeld op een grote behoefte die bovendien is vastgelegd in een taakstelling tot 2027. Daarmee kan de druk op de woningmarkt elders binnen de gemeente worden verlicht.

- *Het gevoel dat criminaliteit zal toenemen*
  Antwoord vanuit de gemeente:
  Wij begrijpen het gevoel maar achten dat niet aan de orde. De ervaringen met goed gereguleerde logiesvormen is juist dat de sociale omstandigheden verbeteren en er minder criminaliteit in en rond

dergelijke locaties is. De initiatiefnemer heeft aangeboden dat met een gezamenlijk bezoek aan een bestaande huisvestingslocatie elders ook te komen bekijken.

- *De omgevingsdialoog moet door de gemeente worden gevoerd*
  Antwoord vanuit de gemeente:
  De gemeente blijft met inwoners in gesprek over het beleid, ontwikkelingen en besluiten over medewerking aan initiatieven. De omgevingsdialoog over een concreet planinitiatief wordt daarbij veelal aan de initiatiefnemer zelf gelaten. In deze situatie trekt de gemeente daarin mee op.

- *Wanneer komt schriftelijk antwoord op de gestelde vragen (tijdens de informatiebijeenkomst van 7 juli)?*
  Antwoord vanuit de gemeente:
  Het verslag met beantwoording van vragen wordt begin september verzonden. Vanwege de vakantieperiode en het meenemen van de aanvullende beantwoording vanuit de gemeente heeft dit wat langer geduurd dan bedoeld. Het verslag wordt toegezonden aan de aanwezigen die een (mail)adres hebben achtergelaten. Tevens zal de initiatiefnemer een projectwebsite lanceren met alle informatie over de beoogde ontwikkeling. Ook daar zal het verslag van de informatiebijeenkomst terug te vinden zijn.

- *Het terrein is nu afgezet. Kan er wel veilig worden gewoond?*
  Antwoord vanuit de gemeente:
  Het terrein is nu afgezet vanwege het huidige gebruik als gronddepot /toekomstig bouwterrein. Het terrein is enkele jaren terug gesaneerd en sindsdien is ter controle het grondwater regelmatig bemonsterd. Daarmee is het terrein geschikt gemaakt voor de huidige bestemming 'Bedrijf'.
  Voor het beoogde gebruik ten behoeve van logies zullen, indien nodig, aanvullende maatregelen worden getroffen. De ervaring leert dat dit vaak al meegenomen kan worden met de terreininrichting.

- *Wanneer ontvangen we als koper van een woonwerk kavel de toegezegde evaluatie saneringsaanpak/ bodemonderzoek?*
  Antwoord vanuit de gemeente:
  De sanering in de Geertruidapolder is gedurende 2014-2018 uitgevoerd, volgens het plan van aanpak dat bij de provincie was ingediend. Onderdeel van die aanpak is dat de uitgevoerde bodemsanering nog gedurende 3 jaar moet worden gemonitord. De afgelopen jaren zijn daarvoor regelmatig monsters genomen van de bodem/grondwater. Het evaluatieverslag van deze saneringsaanpak en monitoring is eind 2021 afgerond en door de Omgevingsdienst Midden en West-Brabant ingediend bij de provincie. Zodra de provincie daarop het akkoord heeft gegeven zullen de kopers van percelen daarover worden geïnformeerd.

- *Er zijn voor de woonwerkkavels in de Geertruidapolder regels vastgesteld voor de beeldkwaliteit. Verzocht wordt om die in te trekken.*
  Antwoord vanuit de gemeente:
  De regels voor de beeldregie zijn vastgesteld door de gemeenteraad, als onderdeel van het bestemmingsplan. Deze beeldregie wordt bij alle bouwplannen gehanteerd en geeft naar initiatiefnemers en omgeving duidelijkheid en zekerheid over de kwalitatieve uitstraling van nieuwbouwplannen binnen de Geertruidpolder.
  Wij zien geen zwaarwegende argumenten om de raad voor te stellen die regels voor de woonwerk-kavels in te trekken. De regels voor de beeldregie van woonwerk-kavels zijn redelijk basaal en borgen de ondergrens van waarmee rekening is te houden bij de kwalitatieve uitstraling van nieuwbouwplannen. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand) heeft daarin een toetsende en adviserende rol.

- *Gemeente spreekt over een logiesvorm maar gebruikt mazen in de wet om er reguliere bewoning mogelijk te maken.*
  Antwoord vanuit de gemeente:
  Dat is een onjuist. De logiesvorm is qua gebruik weliswaar niet mogelijk binnen de huidige bestemming, er zijn echter diverse procedurele mogelijkheden om dat op basis van de wet wel mogelijk te maken.
  Gekozen is om dat via de mogelijkheid van een uitgebreide WABO-procedure te doen. Die procedure geeft direct inzicht in het concreet te realiseren plan, heeft een korte doorlooptijd en bevat alle zorgvuldigheidsvereisten en inspraakmogelijkheden voor belanghebbenden.

- *Komt de beoogde maritieme bedrijvigheid er nog (zoals dat is vermeld in de ontwikkelvisie ScheldeVeste)?*
  Antwoord vanuit de gemeente:
  Voor de resterende percelen aan de Havendijk hebben zich diverse geïnteresseerde bedrijven gemeld. De gemeente gaat daarmee in gesprek om te komen tot haalbare planinitiatieven die passen bij de beoogde uitstraling van de Havendijk/ Oude Buitenhaven.
  Maritieme bedrijvigheid blijft daarbij ook mogelijk maar is geen doel op zich. Het bestemmingplan laat immers meerdere vormen van bedrijvigheid toe en bevat tevens mogelijkheden voor vormen van (grootschalige) detailhandel, horeca en dienstverlening. Daar horen ook een hogere bouwhoogte en meer regels voor een representatieve uitstraling bij (beeldregie).
  Het planinitiatief met de logiesgebouwen (eveneens een vorm van horeca) sluit hier goed op aan en geeft op kwalitatieve wijze vorm aan het beoogde havenfront.

- *Komt de beoogde jachthaven er nog (zoals dat is vermeld in de ontwikkelvisie ScheldeVeste)?*
  Antwoord vanuit de gemeente:
  De Oude Buitenhaven is enkele jaren geleden vernieuwd. Daarmee is de Oude Buitenhaven qua vaardiepte en vaarbreedte geschikt gemaakt voor een eventuele jachthaven.
  Wat daarvoor nog ontbreekt is de benodigde vaarverbinding naar het Zoommeer, zoals ook opgenomen in de Ontwikkelvisie ScheldeVeste. Een dergelijke vaarverbinding is op hoofdlijnen technisch en planologisch verkend maar vergt vanwege de uitvoeringskosten nog nadere uitwerking en besluitvorming.

- *Kan er een speeltuintje komen voor de kinderen van kermisexploitanten?*
  Antwoord vanuit de gemeente:
  De gemeente gaat graag met een vertegenwoordiging van kermisexploitanten in gesprek over mogelijkheden voor een gewenste speelvoorziening. Wij zien daarvoor met name kansen op en rond de Waterschans en tegen de Binnenschelde.

Opmerkingen en vragen vanuit de juridische adviseur van de Kermisexploitanten

- *Er is nergens voorzienbaarheid dat dit aan de Havendijk kan komen*
  Antwoord vanuit de gemeente:
  Dat klopt strikt genomen met betrekking tot het gebruik als logies. De schaal van de bebouwing sluit echter aan op de vigerende bouwregels en is dus voorzienbaar.
  Met het vaststellen van de gemeentelijke Nota & Beleidsregels voor de Humane Huisvesting van Internationale Werknemers 2022-2027 is eveneens voorzienbaar dat er een noodzaak en taakstelling is voor dergelijke logiesvormen en het vinden van daarvoor geschikte locaties.

De locatie aan de Havendijk is daarvoor beschikbaar en als passend beoordeeld. Dit besluit is openbaar bekend gemaakt en omwonenden zijn hierover geïnformeerd. De beoogde ontwikkeling is daarmee eveneens voorzienbaar geworden.

- *Er vindt verkoop plaats zonder voldoende communicatie*
  Antwoord vanuit de gemeente:
  De gronden staan openbaar in verkoop. De beoogde verkoop is openbaar bekend gemaakt.

- *Beleidsregels irt grootschaligheid zijn niet duidelijk*
  Antwoord vanuit de gemeente:
  De beleidsregels geven een duidelijke taakstelling aan, minimaal 1050 logieseenheden, te realiseren gedurende 2022-2027. Met betrekking tot de schaal van logiesgebouwen en/of locaties is daarbij geen bovengrens gehanteerd. Wel is gesteld dat voldoende schaal noodzakelijk is voor het gewenste continue beheer en toezicht.
  De beoogde logiesvorm op de locatie aan de Havendijk bevat 6 logiesgebouwen met elk circa 70 logieseenheden. Daarmee ontstaat een overzichtelijk aantal logieseenheden/personen per gebouw. Door de totale omvang ontstaat de mogelijkheid om per logiesgebouw een vaste beheerder aanwezig te hebben. Op het terrein zijn bovendien gemeenschappelijke voorzieningen en permanent toezicht aanwezig.

- *Hoe zit het met de huidige gedoogaanpak / nieuw flankerend beleid voor kamerbewoning in de gemeente?*
  Antwoord vanuit de gemeente:
  Het nieuwe flankerend beleid met betrekking tot kamerbewoning moet nog worden gevormd. Daarmee ontstaat een extra middel om knelpunten van overbewoning, veelal met onvoldoende beheer en toezicht, in bestaande woongebieden tegen te gaan/ aan te pakken.

- *Hoe zit het met de aantrekkende werking?*
  Antwoord vanuit de gemeente:
  De logiesvorm voorziet in de huisvesting van internationale werknemers die werken in Bergen op Zoom en de directe omgeving. Deze werknemers zijn vaak al woonachtig en/ of werkzaam in de regio Bergen op Zoom en blijven hard nodig voor de lokale/regionale economie. Die noodzaak zal waarschijnlijk alleen maar toenemen. Passende huisvesting is dan noodzakelijk.

- *Hoe zit het met de bevoegdheden van de raad vs het college rond deze ontwikkeling?*
  Antwoord vanuit de gemeente:
  De raad heeft ingestemd met de Nota & Beleidsregels voor de Humane Huisvesting van Internationale Werknemers 2022-2027. De raad heeft daarmee tevens ingestemd met de taakstelling van minimaal 1050 logieseenheden, te realiseren gedurende 2022-2027. De uitvoering daarvan is een collegebevoegdheid, de raad wordt regelmatig over de voortgang geïnformeerd.
  Voor de locatie aan de Havendijk heeft de raad een bestemmingsplan vastgesteld en loopt een actieve grondexploitatie. De uitvoering daarvan is een collegebevoegdheid, de raad wordt regelmatig over de voortgang geïnformeerd en stelt jaarlijks een actualisatie van de grondexploitatie vast.
  Voor dit planinitiatief maakt het college verkoopafspraken met de initiatiefnemer en verleent het planologische medewerking via een uitgebreide WABO-procedure. Ook dat zijn collegebevoegdheden waarover de raad, op basis van het bestuursakkoord Samen Bergen Verzetten, gevoelens peilend wordt geïnformeerd.

Afspraken en acties

1. De schriftelijke beantwoording vanuit de gemeente op de gestelde vragen wordt meegenomen in dit verslag. Met dit verslag is tevens voorzien in de beantwoording van de ontvangen brief van 19 juni 2022. Het verslag wordt per mail nagezonden naar aanwezigen en naar de initiatiefnemer. Deze zal het verslag ter informatie voor omwonenden ook plaatsen op de projectwebsite.
2. Vanuit de kermisexploitanten wordt aangegeven dat [redacted] zal optreden als hun juridisch adviseur en daarmee als eerste aanspreekpunt voor de verdere afstemming rond de te volgen procedure van het planinitiatief aan de Havendijk.
3. [redacted] blijft als eerste aanspreekpunt optreden voor de verdere afstemming over de huisvesting van kermisexploitanten zelf (mogelijkheden voor extra woonwerk-kavels, speelvoorziening). De gemeente stuurt medio september een uitnodiging voor een verkennend vervolggesprek hierover.
4. De omgevingsdialoog wordt vanuit de initiatiefnemer verder opgepakt. Met een klankbordgroep zal de verdere uitwerking van de plannen met de omgeving worden afgestemd. De gemeente verzoekt de kermisexploitanten daarin deel te nemen. Zo kunnen wensen en ideeën vanuit omwonenden direct met de initiatiefnemer worden afgestemd.

==========///==========

Verslag informatiebijeenkomst huisvesting internationale werknemers, in het kader van de omgevingsdialoog De Havendijk te Bergen op Zoom

Datum:	7 juli 2022 (19.30-21.00 uur)
Locatie:	Loods van Bruijs Jacht- en Staalbouw, Havendijk 14 te Bergen op Zoom
Aanwezig:	ca. 70 bewoners/belanghebbenden (conform deelnemerslijst) [redacted] (Uitzendbureau Covebo) [redacted] (Uitzendbureau Covebo) [redacted] (Initiatiefnemer, Sabes Vastgoed BV) [redacted] (Initiatiefnemer) *Als toehoorder namens de gemeente Bergen op Zoom:* [redacted], teammanager Plannen en Projecten [redacted], civieltechnisch projectleider [redacted], communicatie en voorlichting
Gespreksleider:	[redacted] (Kieboom Mediation&Coaching)
Verslag:	[redacted] (Spronk Management Support)

1. Welkom

Gespreksleider [redacted] heet allen welkom en licht het programma voor deze avond toe. Zij wijst erop dat er een verslaggever in de zaal aanwezig is van dagblad BN de Stem. Vervolgens stellen de initiatiefnemers van het voorliggende plan zich aan de zaal voor. Mede-initiatiefnemer [redacted] zal uitleg geven over de aanleiding en de status van de planontwikkeling. Hetgeen op scherm wordt getoond, zijn nog concepten; er is *(op het moment van deze bijeenkomst)* nog geen vergunningaanvraag bij de gemeente ingediend.
Ook [redacted] en [redacted] stellen zich kort voor. Zij zijn van het uitzendbureau Covebo dat landelijk opereert op het gebied van het uitzenden van internationale arbeidskrachten. Zij zullen uitleg geven over de mensen die er komen wonen, waarom zij in Nederland komen werken, en over het beheer in het gebouw.
Aan het einde van deze bijeenkomst zal worden gepeild of er bij omwonenden en ondernemers belangstelling is om deel te nemen aan een te vormen klankbordgroep. Deze klankbordgroep wordt geconsulteerd over de verder uitgewerkte plannen en de beheeraspecten.
De gemeente is eveneens met een ambtelijke vertegenwoordiging aanwezig, met name om toe te horen. Gestelde vragen aan de gemeente worden in dit verslag beantwoord.

2. Uitleg over de planontwikkeling

[redacted] geeft nadere uitleg op het plan en toont concept impressies van het gevelaanzicht en plattegrond. Als initiatiefnemers hebben Sabes/Covebo op meerdere plekken in Nederland vergelijkbare huisvesting voor internationale werknemers gerealiseerd, o.a. in Waalwijk en Tilburg.
De aanleiding voor dit plan:

- Gedurende 2020-2021 is in brede dialoog (provincie, regio, bedrijven, uitzendbureau's, gemeenteraad) het gemeentelijk huisvestingsbeleid voor internationale werknemers uitgewerkt. Daarbij is een duidelijke noodzaak voor voldoende en passende huisvesting geconstateerd. Het college en de gemeenteraad hebben daarvoor een taakstelling afgesproken om gedurende 2022-2027 huisvesting te realiseren voor 1050 Internationale Werknemers.
  Dat is in de gemeenteraad besloten, dit wordt bevestigd door [redacted] (gemeente)
- Dat heeft geleid tot gesprekken met 3 geïnteresseerde partijen over een mogelijke huisvestingsvorm op een perceel aan de Havendijk. Daar zaten ook lokaal/regionaal actieve partijen bij. Van de ingediende planinitiatieven is die van Sabes/Covebo het beste beoordeeld (ruimtelijk-programmatisch, financieel en procesmatig)
- Het planvoorstel voor het perceel aan de Havendijk bestaat uit 6 afzonderlijke logiesgebouwen, elk met een eigen ingang en fietsenstallingen. In de plint van één logiesgebouw komen algemene

voorzieningen zoals kantoorfunctie, sportvoorzieningen. Omdat het werk zich voornamelijk in de nabije omgeving bevindt, zullen de internationale werknemers voornamelijk gebruik maken van de fiets. Achter de logiesgebouwen komt tevens een parkeervoorziening en de ruimte tussen de logiesgebouwen zal met groen worden ingericht. Er komen totaal ongeveer 436 mensen te verblijven. Het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd zal worden is conform de parkeernorm die met de gemeente is afgesproken. Het meeste vervoer zal met de fiets en met busjes worden geregeld.

3. Toelichting COVEBO uitzendgroep

[redacted] licht de werkwijze van het uitzendbureau toe. Alle internationale werknemers worden bij de gemeente ingeschreven. Covebo is samen met EU facility Services verantwoordelijk voor het beheerplan waarin zaken zijn geregeld als veiligheid, begeleiding en integratie van internationale werknemers, procedure van ontvangst en vertrek, het huishoudelijke reglement, sociale borging en een klachtenprocedure. Ook staat Covebo open voor een dialoog met de omgeving.

4. Toelichting vanuit de gemeente op de te volgen procedure

Het perceel ligt binnen het bestemmingsplan Geertruidapolder en heeft de bestemming Bedrijf. Het bouwplan sluit aan op de daar toegestane bouwhoogte (12 meter + 10%). Het gebruik als logiesgebouw is momenteel echter niet mogelijk binnen de bestemming Bedrijf. Daarvoor wordt een afwijkingsprocedure gevolgd, ook wel de uitgebreide WABO-procedure genoemd. Hieronder is dat in een schema weergegeven.



- Momenteel zitten we in de voorbereidingsfase (stap 1). Daarin wordt het plan uitgewerkt en de dialoog met de directe omgeving gevoerd. Die dialoog bestaat uit kennismaken, informeren en afstemmen. Via een klankbordgroep wordt de planuitwerking waar mogelijk afgestemd op ingebrachte bezwaren en/of wensen vanuit de direct omwonenden.
- Het uitgewerkte plan wordt vervolgens in stap 2 ingediend als aanvraag omgevingsvergunning.
- Die aanvraag wordt beoordeeld en komt met een ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage te liggen (stap3). Gedurende die termijn is het mogelijk een zienswijze in te dienen.
- Deze zienswijzen worden in stap 4 betrokken bij de voorbereiding van het te nemen definitief besluit, de afgifte van de omgevingsvergunning.
- Vervolgens bestaat de mogelijkheid om daartegen in beroep te gaan bij de rechtbank (stap 5) en in hoger beroep de Raad van State (stap 6).

5. Vragen, suggesties, wensen en bezwaren van aanwezigen

Bewoners geven massaal aan dat ze géén belangstelling hebben voor de presentatie. Ze wensen antwoorden van de gemeente op hun vragen.
Voor wie wordt het een prettige leefomgeving? Wij hebben momenteel een prettige leefomgeving en vinden dat die op deze manier flink wordt verstoord. Wij mogen er niet wonen, we zouden er graag

gezinnen willen huisvesten, onze kinderen. Waarom worden er geen woningen voor onze kinderen gebouwd? Zij krijgen van de gemeente te horen dat er op die plek geen woningen mogen, omdat het alleen bestemd is voor werk. Hoe kan het dat er nu meer dan 400 mensen komen te wonen?
Antwoord vanuit de gemeente:
Bij dit planvoorstel is sprake is van huisvesting vergelijkbaar met logiesfunctie, zoals een pension of hotel. Dat wil zeggen: De internationale werknemers mogen er maar een aantal maanden verblijven/logeren. Het betreft dus geen permanente of reguliere vorm van bewoning.
De gronden langs de Havendijk zijn momenteel bestemd als bedrijventerrein. Daar zijn geen reguliere woningen en/of bedrijfswoningen toegestaan. Voor het perceel met de beoogde logiesfunctie wordt een afwijkingsprocedure opgestart (zie eerdere toelichting op te volgen procedure).

Hoe zit het met integratie van de mensen die er komen wonen? Aangezien ze een eigen sportschool krijgen e.d. Dit plan is totaal in disbalans met de omgeving. Er wonen hier ruim 500 bewoners w.o. veel kermisexploitanten. Voorts: Wat is het belang van initiatiefnemer? Commercieel belang of werkzaam in opdracht van de gemeente?
Antwoord [redacted]:
Als ontwikkelaar/beleggers hebben we vergelijkbare plannen op andere locaties gerealiseerd. De kwaliteit van de huisvesting waar wij voor kiezen ligt bovengemiddeld, met ruimere kamers en studio's die kwaliteit uitstralen zodat mensen ook rust ervaren. Met deze opzet willen wij bijdragen aan een prettige leefomgeving.
Antwoord [redacted] in reactie op de vraag over 'integratie':
De sportaccommodatie is weliswaar intern, maar mensen maken ook gebruik van voorzieningen in de buurt, zoals een kerk, supermarkt etc.

Als bewoners moeten wij ontzettend lang wachten op ongeacht welk wijzigingsverzoek van het bestemmingsplan. Waarom mag dit nu wel en wij mogen het niet? Waarom zet men dit plan niet neer op het bedrijventerrein Noordland waar de bedrijven zitten waar deze mensen gaan werken? Het gaat enkel om geld. Als zittende bewoners gaan we er allemaal qua woonomgeving en onroerend goed op achteruit. Als kermisexploitanten zijn ook wij 6-9 maanden van huis. We vrezen diefstal en kraak van panden. Al 20 jaar proberen we de grond erbij te krijgen, maar krijgen van de gemeente steeds nul op rekest op onze verzoeken. We voelen ons achtergesteld en anders behandeld. Daarnaast wijst mevrouw op de vervuiling in de grond. Wordt dit met subsidie van de gemeente opgeruimd? Mevrouw stelt "als op die plek gewoond en gewerkt mag worden, dan mogen wij daar ook wonen en werken". [middels applaus wordt dit standpunt door de aanwezigen ondersteund]
Antwoord:
De gespreksleidster geeft aan dat niet alle zaken die bewoners naar voren brengen, door de ontwikkelaar zijn op te pakken. Voor een aantal daarvan moet men bij de gemeente zijn.
[redacted] beaamt dit en licht verder toe dat voor logiesfunctie minder zware eisen gelden dan aan regulier wonen. Logies zie je daarom wel vaker op of aan de randen van bedrijventerreinen en zijn op deze locatie ook verantwoord. De internationale werknemers verblijven er niet langer dan 3 maanden tot een half jaar.
Ter aanvulling vanuit de gemeente:
Sabes/Covebo spelen als ontwikkelende partijen in op de taakstelling die de gemeente voor dergelijke huisvesting heeft vastgesteld en de kansen die deze locatie daarvoor biedt. Het planvoorstel is door Sabes/Covebo in concurrentie ingediend en door de gemeente vervolgens als beste beoordeeld. Er zullen straks ook internationale werknemers verblijven die nu elders in woonwijken in de stad of omringende dorpen gehuisvest zijn, vaak met velen in een woning. Die woningen kunnen dan weer beschikbaar komen voor gezinnen.
Voor de huisvesting van kermisexploitanten binnen de Geertruidapolder heeft de gemeente gedurende 2014-2019 circa 25 nieuwe woonwerk-kavels kunnen realiseren, met name aan de Hollandhaven en Calandweg.
Langs de Havendijk is dat niet voorzien en daarom zijn verzoeken daartoe ook afgewezen. Aan de Havendijk gelden immers andere condities qua milieu/geluidbelasting, regels voor de beeldkwaliteit en de grondprijs.

Wel liggen er elders in de Geertruidapolder nog kansen voor extra woonwerk, met name rond de Calandweg-Zeelandhaven en Van Veenweg. De uitgifte en realisatie daarvan is echter afhankelijk van nadere besluitvorming over de huisvesting van de bouwclubs.
De gemeente levert bij verkoop van percelen in de Geertruidapolder altijd een bodem die geschikt is voor de beoogde functie. Dat wordt beoordeeld en getoetst door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant.

Wij vrezen overlast als er op deze plek zoveel mensen gehuisvest worden.
Antwoord [redacted]:
Onze ervaring met grootschalige huisvesting op andere locaties, bijvoorbeeld in wijk De Blaak in Tilburg waar eerst veel verzet was tegen de komst van vergelijkbare huisvesting, is dat de omgeving uiteindelijk bevestigt dat ze geen overlast ervaren. De internationale werknemers zijn hier niet om keet te trappen maar om te werken want bedrijven hebben hen hard nodig. Binnen de vergunningprocedure bestaat de juridische mogelijkheid voor bewoners om bezwaren in te dienen. Daarnaast bieden Sabes/Covebo graag de mogelijkheid om samen met omwonenden een bestaande locatie te bezoeken en met eigen ogen te zien hoe een logiesgebouw is opgezet en functioneert.

Hoe horen de mensen wanneer ze een bezwaarschrift kunnen indienen?
Antwoord:
Daarvoor moet men berichtgeving via de website 'overheid.nl' in de gaten houden. Men kan die downloaden op postcodegebied zodat men via de mail berichtgeving krijgt. O.a. over het moment dat dit plan gepubliceerd wordt, want daarna gaat de ter inzagetermijn van 6 weken in en kunnen burgers een zienswijze indienen.

Waarom hebben we vooraf over deze plannen van de gemeente niets gehoord? Dit plan komt nu in een voor de kermisexploitanten druk seizoen. Kermisexploitanten zijn speciaal naar Bergen teruggekomen voor het bijwonen van deze avond. Kritiek is er op het feit dat er maar 33 bewoners zijn uitgenodigd. Ook bewoners van Nieuwe Vesting (bij de spiritusschoorsteen) hadden hier aanwezig willen zijn, maar zij hebben geen uitnodiging gekregen.
Antwoord:
Het verspreidingsgebied voor de uitnodiging voor deze eerste informatiebijeenkomst is beperkt tot direct omwonenden aan de Hollandhaven en Calandweg. Ook is er bekendheid aan gegeven via de krant en in de wijkkrant. Bewoners van de woonbuurt Nieuwe Vesting zijn niet huis-aan-huis uitgenodigd omdat ze op ruime afstand van de beoogde locatie aan de Havendijk wonen.

Voorts de vraag of uitzendbureau Covebo het monopolie heeft omtrent het uitzenden van de internationale werknemers. Of gaan andere uitzendbureaus ook gewoon door en blijven de woningen van huisjesmelkers in het centrum en dorpen gewoon gevuld met arbeidsmigranten?
Antwoord [redacted]:
Covebo en Sabes B.V. hebben geen monopolie-positie. Er is een enorme behoefte aan werknemers en aan huisvesting voor deze mensen. Volgens opgave van de provincie werken al circa 2000 internationale werknemers in Bergen op Zoom. Hoe dit verder ontwikkelt, blijft afhankelijk van de economische groei.

Waar gaan de internationale werknemers die hier komen wonen, straks werken?
Antwoord [redacted] (Covebo):
Het gros van de internationale werknemers die op deze huisvestingslocatie zullen verblijven en door Covebo worden uitgezonden, zullen in Bergen op Zoom en in de regio werken. Bijvoorbeeld bij DHL en Bleckmann Logistiek op Noordland.

Mevrouw: "Ons personeel huisvesten wij zelf, in een caravan, en dat betalen we allemaal zelf. Daar heeft niemand anders last van. Waarom trekken jullie mensen uit buitenland aan, terwijl er hier nog genoeg in de uitkering zitten?"
Antwoord vanuit de gemeente:
De gemeente zet onder meer via het werkcentrum Brabantse Wal ook in op het begeleiden van inwoners met een uitkering naar de arbeidsmarkt. Vanwege de demografische ontwikkeling en de

vraag op de arbeidsmarkt worden internationale werknemers echter steeds belangrijker voor Nederland, West-Brabant en Bergen op Zoom. Passende huisvesting is dan nodig om voldoende en de juiste werknemers beschikbaar te krijgen. Er is binnen Europa overigens een vrij verkeer van mensen en goederen.

We hebben vanavond geluisterd naar een PR-praatje van de initiatiefnemer en de indruk gekregen dat er niks meer aan het voorgenomen plan kan worden gewijzigd. Is dat zo? Of wordt er serieus naar bezwaren van deze bewoners geluisterd?
Antwoord [redacted]:
Als initiatiefnemer zijn wij hier om het plan en de procedure toe te lichten en vragen daarover te beantwoorden. We luisteren naar de zorgen die worden uitgesproken en willen daarom op voorhand een klankbordgroep vormen om in een kleinere setting daarover verder door te praten.

U spreekt over integratie, maar het wordt een getto, gelegen in onze achtertuin. Waarom richt het uitzendbureau zich niet op omscholen van mensen die al in Nederland wonen i.p.v. nieuwe mensen uit het buitenland aantrekken? Wat gebeurt er straks met deze 6 grote gebouwen als deze werknemers niet meer nodig zijn?
Antwoord [redacted] (Covebo):
Gezien de enorme behoefte aan personeel zal het nog lang duren voordat deze werknemers niet meer nodig zijn. Daarna zullen zij in principe teruggaan naar hun eigen land. Het wordt geen getto, we willen prettige huisvesting voor deze werknemers realiseren. Ons uitzendbureau heeft ook Nederlandse mensen aan het werk (3000 op 10.000 werknemers), maar te weinig en ze zijn niet te vinden. We doen reeds veel aan omscholing en bijscholing.
Antwoord [redacted]:
Stel dat na 10-15 jaar de vraag op de arbeidsmarkt wijzigt, dan moeten zij op dat moment als eigenaar van de panden op zoek gaan naar een andere passende invulling en moet opnieuw de bestemmingsplanprocedure worden gevolgd.

Zijn jullie reeds eigenaar van de grond?
Antwoord [redacted]:
Neen. Eerst wordt het plan voorbereid en vanaf het stadium dat er verdere stappen gezet kunnen worden, gaat zij als ontwikkelaar/belegger de grond overnemen.

Wordt dit 'snelbouw', een gebouw met een kortere levensduur? Of is het, qua kwaliteit van de bouw, bedoeld voor een langere termijn?
Antwoord [redacted]:
Voor de langere termijn. We kiezen niet voor het stapelen van containers maar voor kwaliteit vergelijkbaar met de logiesfunctie in hotels.

Gelet op de ligging van het industrieterrein waar deze werknemers gaan werken, zal 70% in Roosendaal en 30% in Bergen op Zoom werkzaam zijn. Waarom kiest de initiatiefnemer voor een locatie in Bergen op Zoom en niet in Roosendaal?
Antwoord [redacted] (Covebo):
Ons uitzendbureau heeft voor 70% vraag van klanten in de gemeente Bergen op Zoom en 30% van klanten uit de regio. In Roosendaal zijn wellicht andere uitzendbureaus actief.

Nogmaals de vraag waarom niet huisvesting regelen op het bedrijventerrein Noordland zelf waar de mensen gaan werken. Er ligt daar een terrein braak?
Antwoord Van [redacted]:
Dit plan heeft betrekking op het perceel aan de Havendijk waarop Sabes/Covebo in concurrentie een planvoorstel heeft ingediend. Als ontwikkelaar willen we huisvesting realiseren op plekken nabij voorzieningen, en die zijn doorgaans niet aanwezig op een industrieterrein. Het perceel aan de Havendijk voldoet daar wel aan.

Waarom hebt u als ontwikkelaar niet verder gekeken naar geschiktere locaties? Er ligt bijvoorbeeld aan de overkant dichtbij voorzieningen (Lidl etc.) nog een terrein braak. Het verzoek aan de ontwikkelaar om ook verder te kijken.
Volgens de gespreksleider is dit een tip voor de gemeente, om ook andere terreinen voor dit soort initiatieven in aanmerking te laten komen.
Ter aanvulling vanuit de gemeente:
Voor het terrein tegenover de Lidl (in de Markiezaten) is al een vergunning afgegeven voor woningbouw.
Voor diverse andere locaties in de gemeente zijn eveneens planvoorstellen ontvangen voor logiesgebouwen ten behoeve van de huisvesting van internationale werknemers. Die planvoorstellen zijn allemaal hard nodig om te kunnen voldoen aan de taakstelling van 1050 logiesplekken, te realiseren gedurende 2022-2027.

Een ondernemer vertelt dat bij de bouw van zijn bedrijf hij en zijn buurman verplicht werden tot het bouwen van een geluidswal vanwege de woningen in de directe cirkel eromheen. Nu komt het wonen vóór de geluidswal te liggen. Dat is daar niet mee te rijmen.
Antwoord [redacted]:
Het is juist dat aan 'wonen' hogere eisen gesteld worden dan aan 'logiesfunctie'. Bij het indienen van hun plan zullen ze kijken hoe te voldoen aan een goed woon- en leefklimaat en welke geluidseisen daarbij gelden. Als daar geluidswerende maatregelen aan de gevel voor nodig zijn, dan wordt daarin voorzien.
Ter aanvulling vanuit de gemeente:
Bij de woonwerk-kavels aan de Hollandhaven en Calandweg is inderdaad rekening gehouden met de geluid- en milieuzonering vanuit het industrieterrein Theodorushaven/Noordland. De werkloodsen van kermisexploitanten fungeren tevens als een fysieke afscherming voor de (bedrijfs)woningen van kermisexploitanten.
Voor een logiesfunctie langs de Havendijk, vergelijkbaar met een hotel, gelden andere normen.

Hoe kan het dat dit terrein voor u als ontwikkelaar beschikbaar is en niet voor ons als bewoners? Wij krijgen als antwoord dat het terrein is vervuild en dat er niet mag worden gewoond.
Antwoord:
De gespreksleidster merkt op dat deze vraag eerder reeds is gesteld en is neergelegd bij de gemeente.

Hoeveel weken mag er worden gewoond bij een logiesfunctie?
Antwoord [redacted]:
Dat is 12 weken tot max. 6 maanden.

Wij als kermisexploitanten werken meer dan 6 maanden elders, dus ook wij kunnen er wonen op logiesfunctie?
Antwoord [redacted]:
Of dat mogelijk is, zult u zelf eventueel samen met een adviseur, moeten uitzoeken.

Wordt er elders in Bergen op Zoom nog meer op logiesfunctie gebouwd t.b.v. internationale werknemers? Eerder is opgemerkt dat er behoefte is aan meer huisvesting. Lopen we het risico dat er op dit terrein nog uitgebreid wordt naar 1050 logiesplekken?
Antwoord [redacted]:
Neen, dat is nu en voor deze locatie niet aan de orde. De vraag of op een ander terrein in Bergen op Zoom in de toekomst een dergelijk plan komt, moet men aan de gemeente stellen.
Ter aanvulling vanuit de gemeente:
Voor diverse andere locaties in de gemeente zijn eveneens planvoorstellen ontvangen voor logiesgebouwen ten behoeve van de huisvesting van internationale werknemers. Die planvoorstellen zijn allemaal hard nodig om te kunnen voldoen aan de taakstelling van 1050 logiesplekken, te realiseren gedurende 2022-2027.

Als 'Bergenaren' hebben we 30 jaar nooit gehoor gekregen bij de gemeente; we lijken voor de gemeente onzichtbaar. De dringende oproep aan de gemeente om ook voor de belangen van de gezinnen die er lang wonen, oog te hebben. "Wij werken hier ook, maar krijgen niet huisvesting en voorzieningen aangeboden".
Antwoord:
[redacted] (Covebo) beaamt dat de huisvesting in Nederland nijpend is. Echter omdat de arbeidsmigranten uit het buitenland komen, moeten zij als uitzendbureau mede zorgen voor passende huisvesting.

De angst wordt uitgesproken voor het feit dat er vooral alleenstaande mannen komen te wonen die lange tijd (max. 6 maanden) van huis zijn.
Antwoord [redacted] (Covebo):
Er worden ook alleenstaande dames gehuisvest en stellen, echter géén gezinnen. Hij begrijpt de vrees maar merkt op dat dergelijke voorvallen zich elders nooit hebben voorgedaan.

Waarom is de wethouder niet aanwezig op deze belangrijke bijeenkomst? Mevrouw merkt op dat ook zij als kermisexploitanten hier max. 6 maanden wonen. Dus ook zij kunnen volgens het bestemmingsplan op het terrein wonen o.b.v. logiesfunctie? Het probleem is daarmee opgelost. [haar voorstel wordt met applaus onderstreept).
Antwoord:
De heer [redacted] (afd. Voorlichting gemeente en zelf woonachtig in deze buurt) neemt het woord en geeft aan dat gezien de weerstand bij de aanwezige bewoners op het plan en de vele vragen die richting de gemeente zijn gesteld, het in zijn ogen weinig zin heeft om deze dialoog voort te zetten. Hij stelt daarom voor een gesprek te arrangeren voor een afvaardiging van de belanghebbende bewoners en ondernemers met de verantwoordelijk wethouder. Hij wijst erop dat de gemeenteraad weet wat er speelt en dat er recent tijdens een raadszitting over dit plan door belanghebbenden is ingesproken.

Hoeveel verschillende nationaliteiten wil Covebo er huisvesten? Kan dat samen goed gaan? Want er zijn grote verschillen tussen culturen, bijvoorbeeld tussen Zuid-Europeanen (Spanje/Frankrijk) en Oost-Europeanen.
Antwoord [redacted] (Covebo):
Inderdaad is er sprake van verschillende culturen en dat gaat prima samen. Ze plaatsen internationale werknemers uit Spanje, Italië, Portugal; niet uit Frankrijk. En verder: uit Litouwen, Roemenië, Hongaren, Polen.

Staan er in Bergen op Zoom geen leegstaande gebouwen/kantoren die voor migrantenhuisvesting te benutten zijn? In plaats van hypermoderne gebouwen met sportvoorzieningen etc. realiseren?
Antwoord [redacted] (Covebo):
Als partij moeten we voor onze internationale werknemers huisvesting regelen en we kiezen voor een hoge standaard.

Wederom een vraag voor de gemeente: In hoeverre is deze omgeving voor de zittende bewoners nog veilig? Gezien het feit dat de grond vervuild blijkt te zijn. Moet de grond op het terrein niet afgedekt worden? Als voor dit plan de gemeente de grond gaat reinigen, moet dat ook gedaan worden voor de huidige bewoners. 'Gelijke monniken, gelijke kappen'.
Antwoord vanuit de gemeente:
De gemeente levert bij verkoop van percelen in de Geertruidapolder altijd een bodem die geschikt is voor de beoogde functie. Dat wordt beoordeeld en getoetst door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant.
Er is geen noodzaak het huidige terrein aan de Havendijk af te dekken. Wel is het als werkterrein afgezet met hekwerken.

Hoe ziet de infrastructuur eruit? Hoe lopen de wegen (in- en uitgangen)?
[redacted] toont de schets met de terreininrichting. De weg via de Havendijk is nu afgesloten maar wordt straks doorgetrokken.

Mevrouw merkt op dat de busjes dan dicht langs hun woningen zullen rijden.
Dit is een onderwerp dat in de klankbordgroep kan worden besproken, aldus [redacted].
Ter aanvulling vanuit de gemeente
De belangrijkste aanrijroute is via de Havendijk naar de Van Konijnenburgweg. Dat zijn openbare wegen. De hoofdingang voor auto's ligt halverwege de Havendijk. Aan de zijde van de Calandweg is tevens een ingang voor fietsers voorzien.
Langs de Havendijk liggen geen woningen. De (bedrijfs)woningen van kermisexploitanten aan de Hollandhaven hebben met de eigen loodsen voldoende afscherming van het perceel met de logiesgebouwen, zowel visueel als bij eventuele overlast.

5. Afsluiting
De gespreksleidster vat samen wat er is afgesproken:

- Door de gemeente wordt een gesprek geregeld tussen een vertegenwoordiging van de bewoners/kermisexploitanten, burgemeester [redacted] en coördinerend wethouder [redacted]. [Dat gesprek heeft inmiddels plaatsgevonden op 4 augustus 2022].
- Iedereen die zich voor deze bijeenkomst heeft ingeschreven, ontvangt hiervan het verslag met de presentatie.
- In de zaal liggen formulieren waarop nog schriftelijke reacties kunnen worden doorgegeven (tot 14 dagen na deze bijeenkomst).
- Voor deelname aan de klankbordgroep kan men zich tot vrijdag 16 september aanmelden via de website www.huisvestinghavendijk.nl

Bijlagen
- Getoonde presentatie

Ter aanvulling vanuit de gemeente:
Het verslag van het gesprek op 4 augustus 2022 tussen een vertegenwoordiging van de bewoners/kermisexploitanten, burgemeester [redacted] en coördinerend wethouder [redacted]

Informatieavond
i.h.k.v.
omgevingsdialoog Havendijk Bergen op Zoom

Donderdag 7 juli 2022

- Welkom, voorstellen en werkwijze

  [redacted] *(gespreksleider)*
- Aanleiding, status planontwikkeling en schetsen

  [redacted] *(mede-initiatiefnemer)*
- Uitzendbureau (Beheerplan, Huisreglement & Klachtenprocedure)

  [redacted] *(CoVeBo-uitzendgroep)*
- Ruimtelijke procedure

  [redacted] *(mede-initiatiefnemer)*
- Vorming klankbordgroep
- Vragen & Afsluiting

  [redacted] *(gespreksleider)*

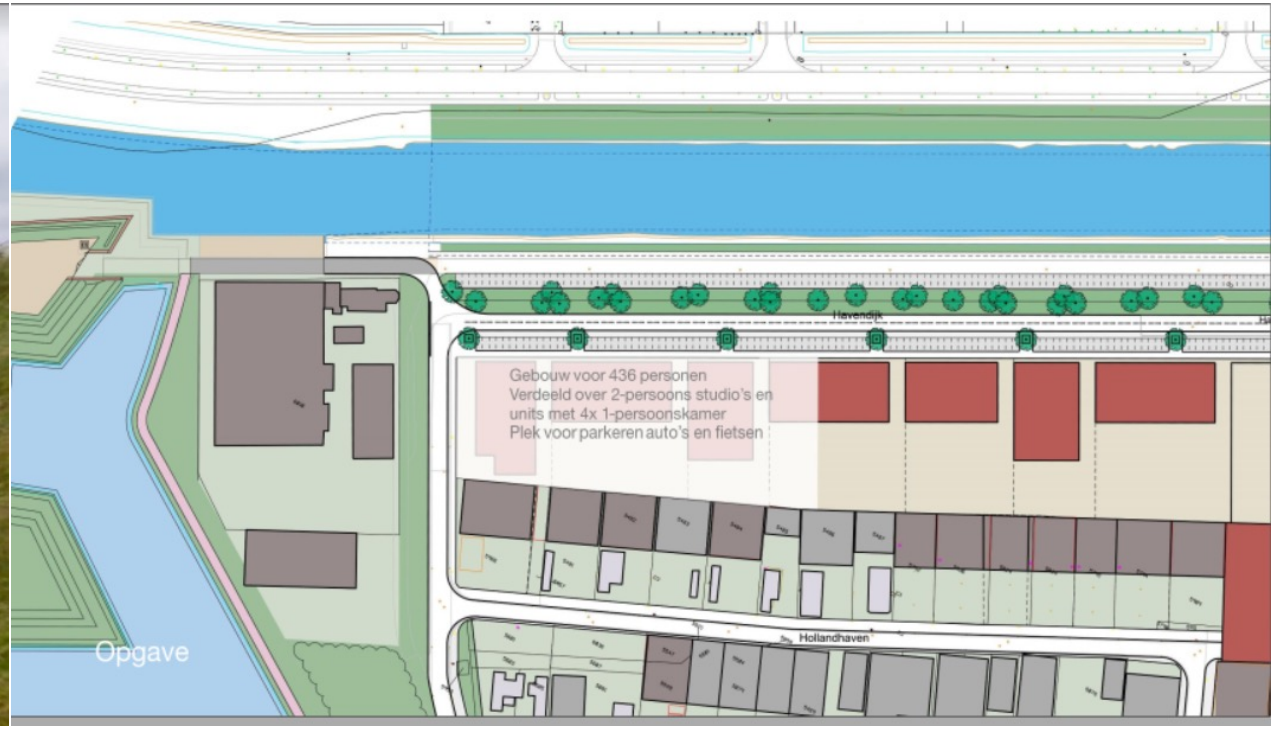
Aanleiding

De Gemeente heeft vastgesteld dat er behoefte is aan huisvesting

- In 2019 is door de stakeholders vastgesteld dat er een taakstelling is voor het huisvesten van 1050 Internationale Medewerkers (=IM)(jaren 2022-2027)
- Gedurende 2020-2021 is in brede dialoog het gemeentelijk huisvestingsbeleid voor internationale werknemers uitgewerkt. Dat heeft tot gesprekken met 3 geïnteresseerde partijen geleid voor een mogelijke huisvestingsvorm aan de Havendijk. Daar zaten ook lokaal/ regionaal actieve partijen bij. Van de ingediende planinitiatieven is die van Sabes/Covebo het beste beoordeeld, (ruimtelijk-programmatisch, financieel en procesmatig)

Status planontwikkeling & Planlocatie\Plan





Bestemmingsplan



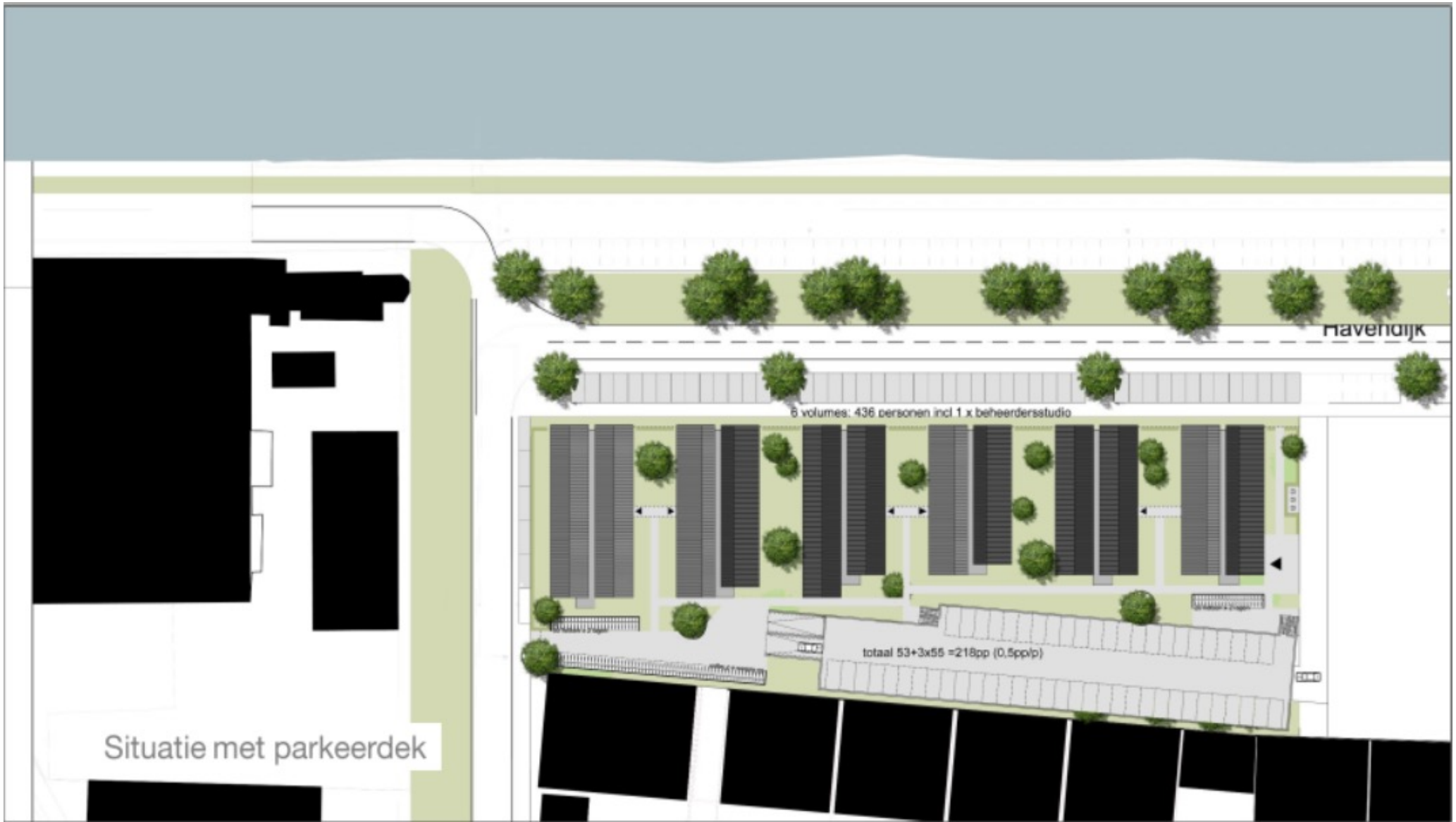
Gevelaanzicht (concept-tekeningen)



Gevelaanzicht (concept-tekeningen)



Schetsen – terreininrichting

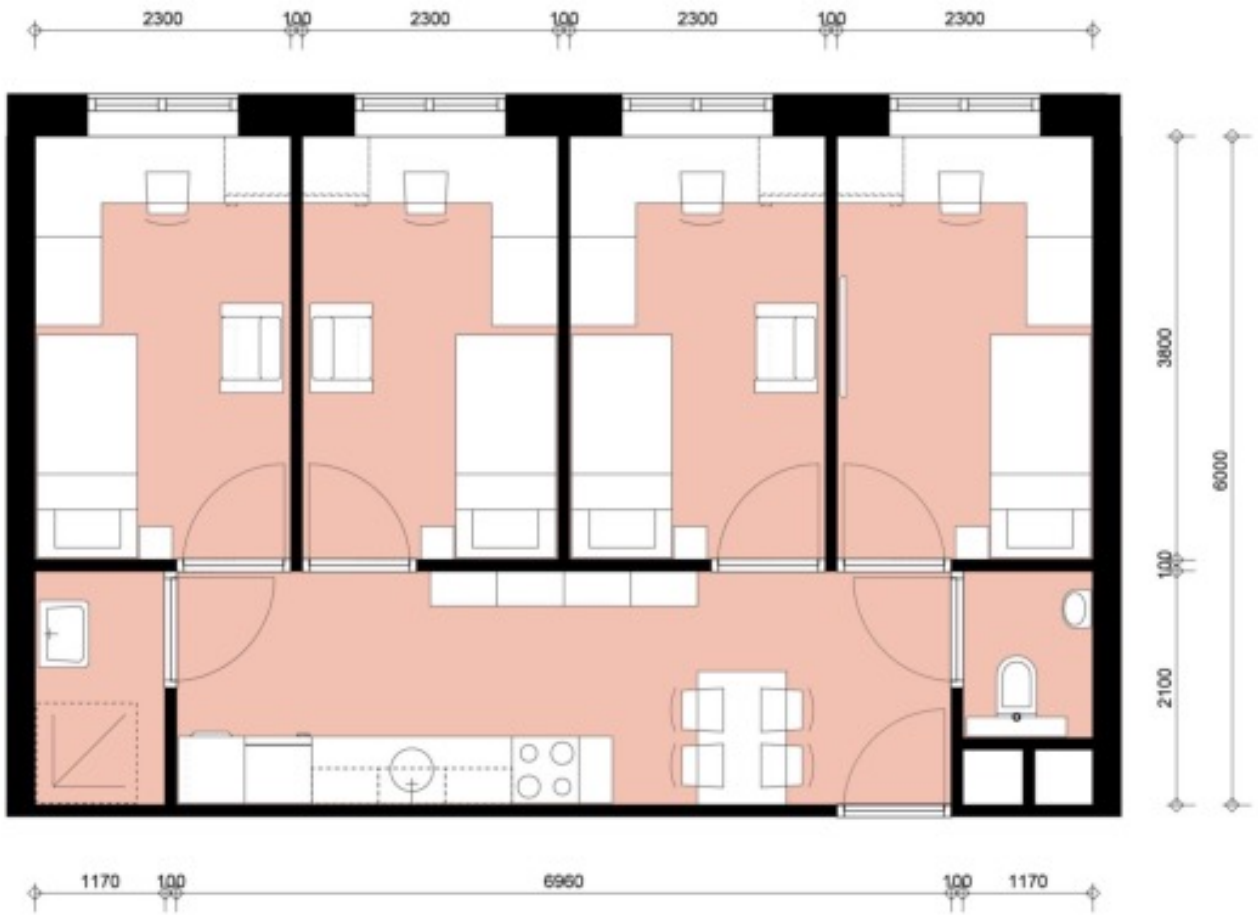


Schetsen – Begane grond (concept tekeningen)



Begane grond

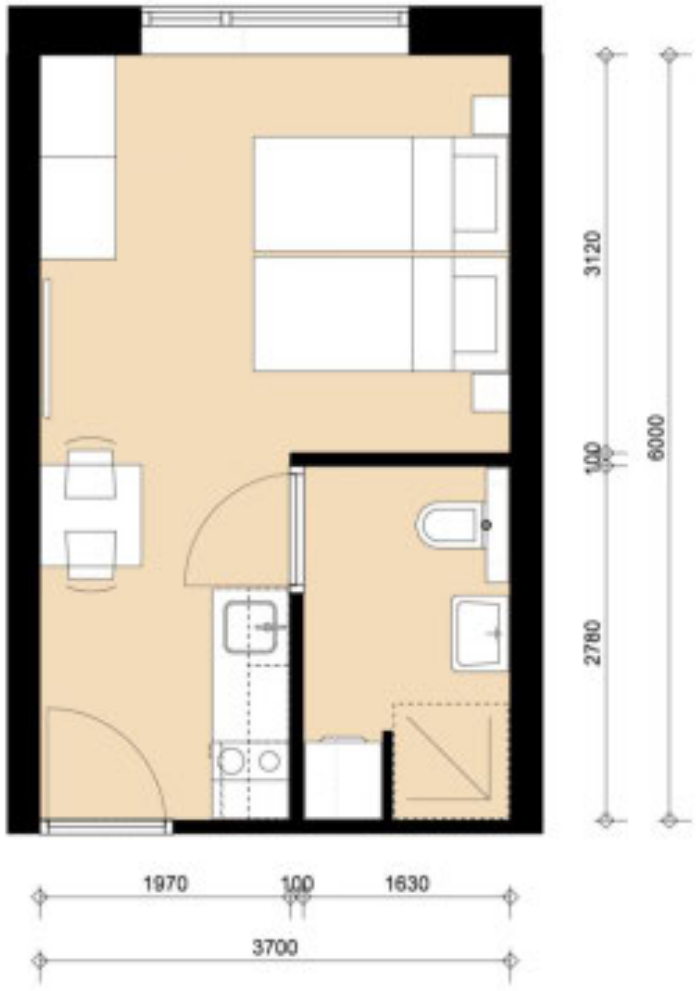
Schets Appartement - 4x1 persoonskamer



met wasmachine naast de keuken, kasten in de keuken en koelkast op de kamer

Units - 4x 1 persoonskamer

Schets Studio



met wasmachine in de badkamer

Units - 2 persoons-studio's

COVEBO

UITZENDGROEP

COVEBO GROUP

17
Nationaliteiten

7.200
Bedden

1.450
Fietsen

1.060
Auto's

3.500
Vaklieden
Bouw & Techniek

6.500
Uitzendkrachten
Productie & Logistiek

400M
Omzet
2021

Ieders wereld van werk Gewoon Goed Geregeld

Beheerplan

Het Beheerplan is opgesteld door EU Facility Services / Covebo Uitzendgroep

- Veiligheid
- Begeleiding en registratie internationale medewerkers
- Procedure van ontvangst tot vertrek
- Huishoudelijk reglement
- Sociale borging
- Klachtenprocedure

COVEBO

INTERNAL RULES

1. This accommodation is furnished and provided with fixtures. All is in a good and neat condition. If the new occupants find damage or failures to the accommodation, they must report it to Covebo within 24 hours. If they fail to do so, they may later be held liable for the damage reported.

2. The occupants will be given a key to the accommodation. When they leave or go on holiday they must hand in the key to Covebo. Upon loss of or if the house key is not returned, € 25 will be deducted from their salary.

3. The stay in the accommodation is at employee's own risk. Occupants are liable themselves for the personal property they have brought with them.

4. The accommodation should be locked when there is no one in it. This means that the outside doors have to be locked and windows - which are accessible from the outside- shut.



5. We consider the causing of (noise) nuisance for neighbors as behavior that damages the good name of Covebo, which will therefore lead to immediate termination of the working relationship. In the Netherlands it is customary to be quiet between 22.00-7.00 hours (i.e. not to use drills, no loud music).

6. When the employment contract and/or the rental agreement is been ended due to non-compliance of conduct or the house rules, Covebo is not obligated to honor the two-weeks notice and the particular resident will have to leave the house immediately.



7. It is not permitted to smoke inside the house (but it is outside).



8. It is forbidden to use drugs in and around the accommodations

9. For fire safety's sake the accommodations are equipped with fire extinguishers, smoke detectors and a fire blanket. These belong to the accommodation, we explicitly request you to leave these things in the accommodation for the safety of all occupants.

10. It is not permitted to keep pets/animals in and around the accommodation.

11. It is not permitted to put up people in the accommodation at your own initiative without consulting Covebo. It is only allowed to have people stay in emergencies, you must always consult Covebo first. If you do not report to Covebo that there are people staying with you, Covebo may charge € 50 per night / per person to the person responsible in the accommodation.

12. When damage arises during your stay or if furniture or fixtures go missing, you must immediately report this to Covebo. Covebo has taken out a third-party insurance for its employees. If there is damage through no fault of the occupants, it will be compensated by the third-party insurance. When the employee has caused damage deliberately, the costs thereof will be recovered from the employee.

13. Occupants must keep the accommodation and the garden neat and tidy. It is absolutely forbidden to apply paint in the accommodation, to drill or make holes in walls or to damage the accommodation in any other way.



14. The occupants themselves are responsible for the removal of waste. When there is too much waste in or around the accommodation, Covebo will remove it. Dumping and labor costs at € 30 per hour based on the number of man hours spent. The total costs will be appropriately divided among all occupants.



15. Occupants must consume energy appropriately and consciously. This means:
- At night and when there is no one at home: thermostat at maximum 17° C
- When there are people at home: thermostat at maximum 21° C
- Do not leave the heating on when outside doors and/or windows are wide open.
- Switch off the light and equipment when there is no one at home and when everybody is asleep. If we find violations on inspection, ALL occupants will get a penalty of € 15 per violation found.



16. After completion of the work offered and/or if the temporary employment agreement has ended, you will have the Covebo accommodation at your disposal for two weeks at most. A fixed amount of € 100 per week will be charged for this purpose.



17. On leave, you will need to leave the accommodation and garden neat and complete. Any damages or losses which have not been reported previously will be recovered from both staying and leaving occupants. This also applies to cleaning charges to be made by Covebo to clean up the accommodation that was left behind dirty. We will charge € 30 per hour for each cleaner, based on the number of man hours spent. The total costs will be appropriately divided among all occupants.

18. On violation of the above rules Covebo may impose a penalty. Covebo is also obliged to charge costs incurred as a result of violations or caused damage to the employee (=rule of conduct no. 13). (See appendices 9 and 10)

19. The Dutch emergency number for the fire brigade, police and ambulance is 112. This number may only be used in EMERGEN-CIES (=life threatening situations). Misuse of the emergency number is severely punishable. Always contact Covebo in case of an emergency. The police also have a national telephone number for non urgent issues: 0900-8844 (i.e. to report theft).

20. Emergency plan: with fire: extinguish if possible, otherwise leave the property and collect before the property at a safe distance!

.....

.....

.....

.....

ALARM: 1 - 1 - 2 POLICE: 0900 - 8844

REGULAMIN ZAKWATEROWANIA

1. Mieszkanie jest umeblowane i wyposażone. Wszystko jest zadbane i w dobrym stanie. Jeśli nowi lokatorzy stwierdzą w chwili przyjazdu uszkodzenia w mieszkaniu lub braki, powinni to zgłosić Covebo w ciągu 24 godzin. W przeciwnym razie można być pociągniętym do odpowiedzialności za niezgłoszone szkody.

2. Lokatorzy otrzymują klucz do mieszkania. Klucz należy zwrócić Covebo w razie wyjazdu lub urlopu. W przypadku utraty lub niezwrócenia klucza do domu z wynagrodzenia zostanie potrąco-na kwota 25,-. EUR..

3. Pracownik przebywa w mieszkaniu na własne ryzyko. Lokatorzy sami odpowiadają za przywiezione ze sobą rzeczy osobiste.

4. Jeśli w mieszkaniu nikogo nie ma, powinno być ono zamknięte. Oznacza to, że drzwi wejściowe należy zamknąć na klucz i zamknąć okna, które są dostępne od zewnątrz.



5. Powodowanie uciążliwości dla sąsiadów (hałasu) jest traktowane jako narażanie dobrego imienia Covebo i skutkuje natychmiastowym rozwiązaniem stosunku pracy. W Holandii przyjmuje się, że cisza nocna trwa od godz. 22.00 do 7.00 (= np. nie używa się wtedy wiertarek, nie słucha się głośnej muzyki).

6. W przypadku rozwiązania umowy o pracę tymczasową i/lub wypowiedzenia umowy najmu ze względu na nieprzestrzeganie zasad zachowania firma Covebo nie ma obowiązku przestrzegan-ia postanowienia o okresie ochronnym dotyczącym miejsca zakwaterowania wynoszącym dwa tygodnie, a dany pracownik będzie musiał się niezwłocznie wyprowadzić.



7. Palenie w mieszkaniu jest zabronione (można palić na zewnątrz).



8. Zabrania się używania narkotyków w mieszkaniu i jego pobliżu.

9. W związku z bezpieczeństwem przeciwpożarowym mieszkania zostały wyposażone w gaśnice, czujniki dymu oraz koce gaśnicze. Przedmioty te przynależą do mieszkania. Ze względu na bezpiec-zeństwo każdego z lokatorów prosimy o pozostawianie ich w mieszkaniu.

10. W mieszkaniu i jego pobliżu nie mogą przebywać zwierzęta (domowe).

11. Zabrania się oferowania na własną rękę noclegu w mieszkani-ach bez uzgodnienia tego z Covebo. Nocleg osób postronnych jest dozwolony wyłącznie w sytuacjach wyjątkowych. Należy o tym również powiadomić. W przypadku niezgłoszenia tego rodzaju noclegu Covebo może zażądać od osoby odpowiedzialnej za mieszkanie zapłaty 50,- EUR za noc/za osobę.

12. Jeśli w czasie Państwa pobytu powstaną szkody bądź zaginie jakikolwiek mebel lub element wyposażenia mieszkania, należy to niezwłocznie zgłosić Covebo. Covebo wykupuje dla swoich pracowników ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej. Jeśli szkody powstały nie z winy mieszkańców, ubezpieczenie OC pokryje ich koszt. Jeśli pracownik umyślnie spowodował szkody, ich koszty będą dochodzone od pracownika.

13. Lokatorzy mają obowiązek dbać o czystość i porządek w mieszkaniu i ogrodzie. Surowo zabrania się malowania mieszka nia, wywiercania lub wybijania otworów w ścianach oraz uszkadzania mieszkania w jakikolwiek inny sposób.



14. Lokatorzy sami odpowiadają za wywożenie odpadów. Jeśli w mieszkaniu lub jego pobliżu znajduje się zbyt dużo odpadów, Covebo wywiezie je na wysypisko. Koszty składowania i robocizny wynoszą 30,- EUR za godzinę na podstawie liczby roboczogodzin. Całkowitymi kosztami zostaną proporcjonalnie obciążeni wszyscy lokatorzy.



15. Lokatorzy powinni gospodarować energią elektryczną w sposób racjonalny i świadomy. Oznacza to, że należy:
- w nocy i gdy nikogo nie ma w domu: termostat ustawić na maksymalnie 17°C;
- gdy w domu przebywają ludzie: termostat ustawić na maksymalnie 21°C;
- wyłączać ogrzewanie, gdy drzwi wejściowe i/lub okna są szeroko otwarte;
- wyłączać oświetlenie i urządzenia, gdy nikogo nie ma w domu lub wszyscy śpią.

Jeśli w czasie kontroli stwierdzimy naruszenie powyższych zaleceń, WSZYSCY mieszkańcy otrzymają karę w wysokości 15,- EUR za każde stwierdzone naruszenie.



16. Po zakończeniu oferowanych prac i/lub w przypadku zakończenia umowy o pracę tymczasową, mogą Państwo korzystać z miejsca zakwaterowania zapewnionego przez Covebo przez maksymalnie dwa tygodnie. Z tego tytułu naliczana jest stała kwota w wysokości 100,- EUR za tydzień.



17. W chwili wyjazdu należy pozostawić mieszkanie i ogród w czystości i nienaruszonym stanie. Za ewentualnie niezgłoszone wcześniej uszkodzenia lub braki obciążeni zostaną zarówno pozostający, jak i wyjeżdżający lokatorzy. Dotyczy to również ewentualnych kosztów sprzątania poniesionych przez Covebo, aby doprowadzić opuszczone mieszkanie do stanu używalności. Z tego tytułu nalicza się opłatę w wysokości 30,- EUR za godzinę za osobę sprzątającą, na podstawie liczby roboczogodzin. Całkowitymi kosztami zostaną proporcjonalnie obciążeni wszyscy lokatorzy.

18. W razie naruszenia powyższych zasad Covebo może nałożyć karę. Covebo ma również prawo do dochodzenia od pracownika zwrotu kosztów poniesionych przez firmę w wyniku naruszenia lub szkód (= zasada postępowania nr 13). (Patrz załączniki nr 9 i 10 Regulamin dla pracowników)

19. Holenderski numer alarmowy na straż pożarną, policję i pogotowie ratunkowe to 112. Numeru tego należy używać wyłącznie w SYTUACJACH NAGŁYCH (= zagrożenie życia). Nieuzasadnione użycie numeru alarmowego jest surowo karane. W nagłych sytuacjach należy zawsze kontaktować się również z Covebo. Policja posiada także krajowy numer do zgłaszania mniej pilnych spraw: 0900-8844 (np. zgłoszenie kradzieży).

20. Plan awaryjny: W przypadku pozaru przystap do gaszenia, jesli to możliwe lub ewakuuj sie na zewnatrz i pozostań w bezpiecznej odległosci.

.....

.....

.....

.....

WWW.COVEBO.NL

COVEBO

UITZENDGROEP

HUISREGLEMENT

1. De woning is gestoffeerd, gemeubileerd en voorzien van inventaris. Dit alles verkeert in goede en nette staat. Constateren nieuwe bewoners bij aankomst schade of gebreken aan de woning, dan dienen zij dit binnen 24 uur te melden bij Covebo. Doen zij dit niet, dan kunnen zij later voor niet gemelde schade aansprakelijk worden gesteld.

2. Bewoners ontvangen een sleutel van de woning. Bij vertrek of vakantie moet de sleutel bij Covebo worden ingeleverd. Bij verlies of niet inleveren van een huissleutel wordt € 15,- doorbelast op het salaris.

3. Het verblijf in de woning is voor eigen risico. Bewoners zijn zelf aansprakelijk voor meegenomen privé-eigendommen.

4. Wanneer er niemand in de woning aanwezig is, dient de woning afgesloten te zijn. Dit betekent dat de buitendeuren op slot moeten zijn en ramen -die van buiten toegankelijk zijn- gesloten.



5. Veroorzaken van (geluids)overlast voor omwonenden, zien wij als gedrag dat de goede naam van Covebo schaadt en leidt dienten-gevolge tot onmiddellijke beëindiging van de arbeidsrelatie. In Nederland is het gebruikelijk van 22.00-7.00 uur stil te zijn (= bijv. geen boormachines gebruiken, geen harde muziek).

6. Is de uitzendovereenkomst beëindigd en/of is de huurovereenkomst opgezegd vanwege het niet naleven van de gedragsregels of het huisreglement, dan hoeft Covebo de termijn van twee weken huisvesting niet na te komen en zal de betreffende bewoner direct moeten vertrekken.



7. Roken is in de woning niet toegestaan (wel buiten).



8. Het gebruik en bezit van drugs in en om de woningen is verboden.

9. In verband met de brandveiligheid zijn de woningen voorzien van brandblussers, rookmelders en een branddeken. Deze spullen behoren bij de woning, we verzoeken u uitdrukkelijk deze spullen in de woning te laten liggen; voor de veiligheid van iedere bewoner.

10. De aanwezigheid van (huis)dieren in en om de woning is niet toegestaan.

11. Het is niet toegestaan om zonder overleg met Covebo en op eigen initiatief personen in de woning onder te brengen. Logeerbezoek slechts in noodgevallen en dus altijd in overleg. Bij het niet melden van logeerbezoek kan Covebo een vergoeding van € 50,- per nacht/ per persoon in rekening brengen aan de verantwoordelijke in de woning.

12. Wanneer tijdens uw verblijf schade ontstaat of er sprake is van vermissing van meubilair of inventaris, dient u dit direct te melden bij Covebo. Covebo heeft voor haar medewerkers een WA-verzekering afgesloten. Is er sprake van schade buiten de schuld van de bewoners, dan zal dit worden vergoed door de WA-verzekering. Wanneer een medewerker bewust schade heeft aangericht, dan zullen de kosten daarvan op de medewerker verhaald worden.

13. Bewoners dienen de woning en de tuin netjes en schoon te houden. Het is absoluut verboden om in de woning verf aan te brengen, gaten in de muren te boren / slaan of de woning op andere wijze te beschadigen.



14. Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor de afvoer van vuilnis. Wanneer er te veel vuilnis in of bij een woning blijft liggen, zal Covebo dit afvoeren. Stortings- en arbeidskosten ad € 30,- per uur o.b.v. het aantal bestede manuren. De totale kosten worden evenredig verdeeld over alle bewoners





15. Bewoners dienen normaal en bewust met energie om te gaan. Dit betekent:
- 's Nachts en wanneer er niemand thuis is: thermostaat op maximaal 17° C
- Wanneer er mensen in huis zijn: thermostaat op maximaal 21° C
- Geen verwarming aan terwijl buitendeuren en/of ramen wijd open staan
- Uitschakelen van verlichting en apparaten wanneer er niemand thuis is en wanneer iedereen slaapt.

Constateren wij bij controle overtredingen, dan krijgen ALLE bewoners € 15,- boete per geconstateerde overtreding opgelegd

16. Na afloop van de aangeboden werkzaamheden en/of indien de uitzendovereenkomst is beëindigd, heb je nog maximaal twee weken de beschikking over de huisvesting van Covebo. Hiervoor wordt een vast bedrag van € 100,- per week in rekening gebracht.



17. Bij vertrek dienen de woning en de tuin schoon, netjes en compleet te worden achtergelaten. Eventuele niet eerder gemelde schades of vermissingen zullen op -zowel blijvende als vertrekkende- bewoners worden verhaald. Dit geldt ook voor schoonmaakkosten die Covebo moet maken om een vies achtergelaten woning weer toonbaar te maken. Hiervoor brengen wij € 30,- per uur per schoonmaker, op basis van het aantal bestede manuren, in rekening. De totale kosten worden evenredig verdeeld over alle bewoners.

18. Bij overtreding van bovenstaande regels kan Covebo een boete opleggen. Ook is Covebo gehouden door haar gemaakte kosten als gevolg van overtredingen of aanbrengen van schade door te belasten aan de medewerker (= artikel 12). (Zie bijlage 9 en 10 van het personeelsreglement.)

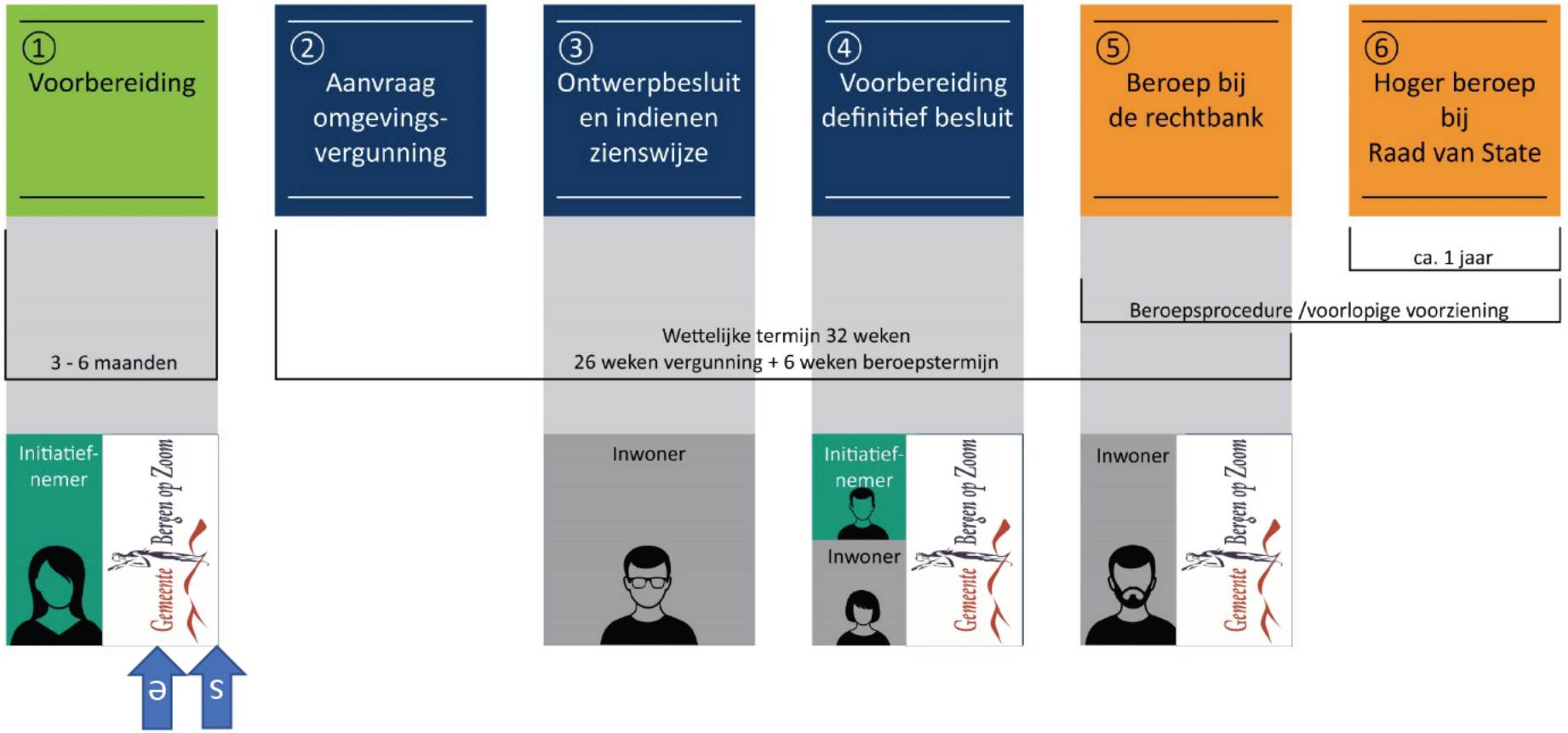
19. Het Nederlandse alarmnummer voor brandweer, politie en ambulance is 112. Dit nummer is alleen bedoeld NOODGEVALLEN (=levensbedreigende situaties). Misbruik van het alarmnummer wordt zwaar bestraft. Neem in noodgevallen ook altijd contact op met Covebo. De politie heeft ook een landelijk nummer voor niet spoedeisende zaken: 0900-8844 (bijv. doen van aangifte als er iets gestolen is).

20. Noodplan: bij brand: blussen indien mogelijk en anders het pand verlaten en verzamelen vóór het pand op veilige afstand!

Maximaal aantal bewoners: .....
Vuilnis ophaaldag: .....
Tel + naam Covebo contactpersoon: .....

SOS ALARM: 1-1-2 POLITIE POLITIE: 0900 - 8844

Ruimtelijke Procedure



Klankbordgroep vormen

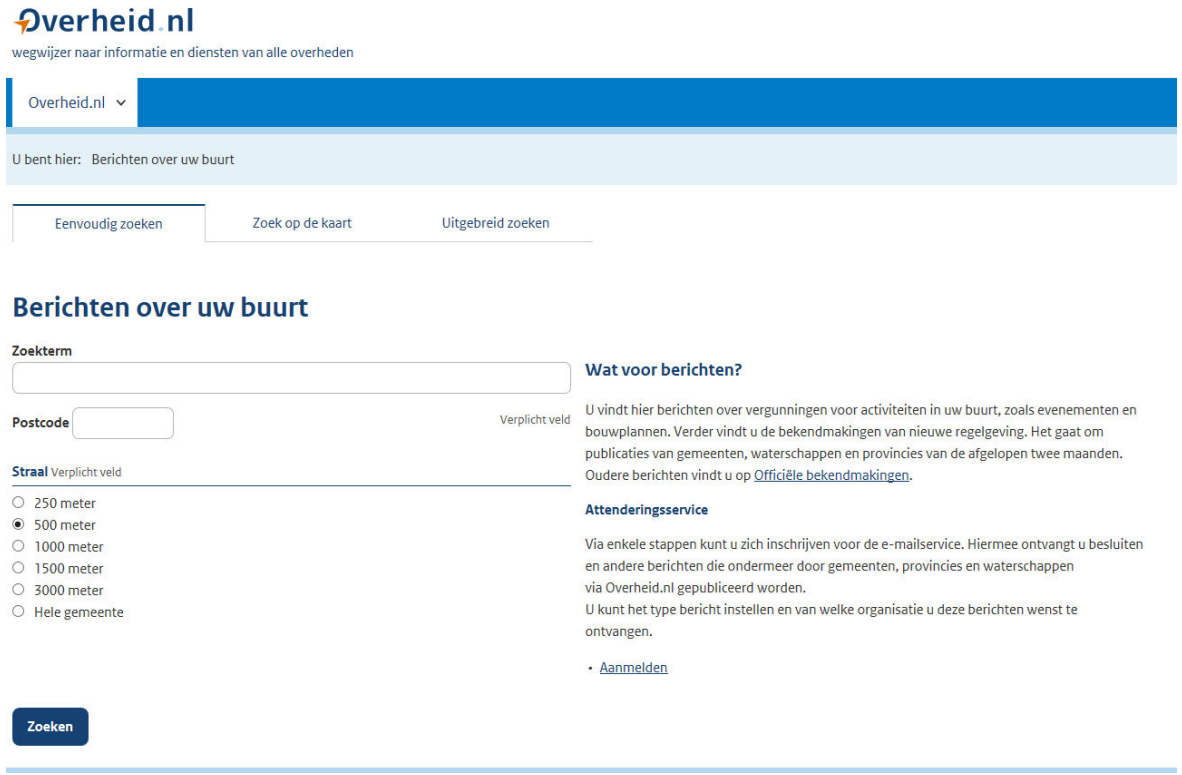
- Doelstelling Klankbordgroep is om afspraken te maken over beheer en indien nodig tot maatwerkoplossingen te komen.
- Samenstelling van de groep is maximaal 10 deelnemers bestaande uit de vertegenwoordigers uit de omgeving, initiatiefnemer(s), gemeente-ambtena(a)r(en) en het uitzendbureau.

- Uw kunt zich opgeven via de website **www.huisvestinghavendijk.nl**

Hoe word ik geïnformeerd, hoe kan ik reageren?

- Huidige Informatieavond
- Evt. Deelnemen Klankbordgroep

- App ‘Over uw buurt’
- Overheid.nl



Vragen & Afsluiting