

Woon-effect rapportage

Logiescomplex Graanfabriek Hoogeveen

Aanleiding

Aan de Dr. Anton Philipsstraat te Hoogeveen, op de locatie van de voormalige graanfabriek, wordt een logiescomplex gerealiseerd. Dit complex bestaat uit 162 logieseenheden met in totaal 420 bedden. Deze ontwikkeling sluit aan bij het 'Huisvestingsbeleid arbeidsmigranten' van gemeente Hoogeveen en geeft invulling aan de huisvestingsopgave die gemeente Hoogeveen in dit beleid neerlegt. In het kader van communicatie en organisatie omtrent huisvesting is in het genoemde beleidsdocument opgenomen dat initiatiefnemer een woon-effect rapportage opstelt. Voorliggend document voorziet hierin.

In dit document wordt ingegaan op eventuele effecten die de ontwikkeling van dit logiescomplex kan hebben op de omgeving. Daarbij gaat het zowel om de ruimtelijke effecten als om de inpassing binnen de sociale structuren ter plaatse.

Ligging locatie

Het logiescomplex bevindt zich op het zuidelijke deel van het perceel aan de Dr. Anton Philipsstraat 10, gelegen aan de zuidelijke rand van bedrijventerrein 'De Wieken' in het noorden van Hoogeveen. De omgeving van de locatie wordt aan de noord-, west- en oostzijde gekenmerkt door bedrijfsperven. Direct ten zuiden van het complex bevindt zich het kanaal en op wat grotere afstand ten zuiden van de locatie bevinden zich het Bentinckspark en de buurt Oost waar woningen de boventoon voeren. Op wat grotere afstand ten zuidwesten van de locatie bevindt zich het centrum van Hoogeveen. Onderstaande afbeeldingen tonen de ligging van de locatie en een impressie van het logiescomplex.



Ruimtelijke effecten

In het kader van de ruimtelijke procedure die doorlopen is om voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken zijn de verschillende relevante milieu- en omgevingsaspecten, al dan niet op basis van nader milieuonderzoek, onderbouwd. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan luchtkwaliteit, ecologie en geluidhinder. Hieruit zijn geen ruimtelijke effecten naar voren gekomen die een belemmering vormen voor deze ontwikkeling. Onderstaand wordt een aantal van deze aspecten kort uitgelicht.

Parkeerplaatsen	Op eigen terrein wordt voorzien in 105 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van deze ontwikkeling. Omdat parkeren op eigen terrein wordt opgelost ontstaat geen toename in parkeerdruk in de openbare ruimte. Hiernaast wordt op eigen terrein in 200 fietsparkeerplaatsen voorzien, zodat ook het parkeren van fietsen geen invloed heeft op de openbare ruimte.
Geluidoverlast bij omliggende woningen	De dichtstbijzijnde woning bevindt zich op ruim 50 meter afstand. Er wordt daarmee ruim voldaan aan de redelijke richtafstand voor geluid die voor deze ontwikkeling geldt. Bovendien bevindt de openbare buitenruimte op het terrein zich voornamelijk aan de noordzijde van het pand waardoor de afstand tot de bestaande woningen nog groter is. Deze buitenruimte wordt bovendien van omliggende woningen afgeschermd door het gebouw zelf. Er is om deze redenen geen geluidsoverlast te verwachten bij omliggende woningen.
Afvalproductie	Het 'huishoudelijke afval' dat wordt geproduceerd op deze locatie wordt op eigen terrein verwerkt en afgevoerd. Over de omgang met afval worden afspraken met de gebruikers van het complex.
Privacy	De afstand van het complex tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt ruim 50 meter. Hiermee is geen sprake van een reële inbreuk op privacy bij de woningen aan de overzijde van het kanaal ten zuiden van de locatie.
Verkeersbewegingen	De omliggende wegen zijn ruim in staat om te voorzien in de afwikkeling van verkeersbewegingen als gevolg van deze ontwikkeling. Deze wegen zijn reeds berekend op vergelijkbare aantallen verkeersbewegingen die bedrijvigheid op deze locatie teweeg zou kunnen brengen. De verkeersbewegingen verdelen zich over verschillende richtingen en vinden verdeeld over de dag plaats. Daardoor blijft de verkeersdruk beperkt en is de kans op het ontstaan van pieken die tot overlast leiden klein. Tot slot zullen de gebruikers van het complex zich – indien mogelijk – met de fiets verplaatsen naar werk.
Lichthinder	Gezien de ruime afstand tot de dichtstbijzijnde woning is geen sprake van lichthinder als gevolg van 24/7 gebruik van het logiescomplex. Bij eventuele toepassing van terreinverlichting zal rekening worden gehouden met omliggende percelen.

Sociale effecten

Naast ruimtelijke effecten worden ook sociale effecten in deze rapportage besproken. Hierbij gaat het om eventuele effecten die huisvesting op deze locatie zou kunnen hebben op de sociale structuren in de omgeving.

Het complex bevindt zich niet in de wijk, maar op enige afstand ten noorden hiervan op bedrijventerrein De Wieken. Naast een plek om te slapen en te koken beschikt het complex over mogelijkheden om samen te komen in gemeenschappelijke ruimtes en zijn er (in pandige) sport- en ontspanningsfaciliteiten. Ook het buitenterrein wordt zo ingericht dat het een fijne ruimte is om samen te komen, onder andere door de plaatsing van tuinmeubilair. Buiten zal ook een overdekte rokersruimte worden geplaatst. Beiden zullen bij de parkeervoorzieningen aan de achterzijde van het gebouw worden gerealiseerd waardoor overlast ter plaatse van woningen in de omgeving niet te verwachten is, de buitenruimte wordt immers van de omgeving afgeschermd door het complex zelf. Ervaring leert dat gebruikers van het complex zich vaak terugtrekken in hun logieseenheid waar de juiste voorzieningen aanwezig zijn, bijvoorbeeld een goede WiFi verbinding.

Gezien bovenstaande zal het grootste deel van de tijdsbesteding van de mensen in het complex naast slapen en werken plaatsvinden in en bij het complex.

Voor boodschappen en andere vormen van recreatie zal (te voet of per fiets) worden uitgeweken naar andere delen van Hogeveen. Omdat de daginvulling van de mensen onderling verschilt vindt bezoek

aan voorzieningen in de omgeving verdeeld over de dag en week plaats. Er is daarmee geen sprake van pieken in bewegingen waarmee ook de kans op overlast beperkt blijft.

Gezien bovenstaande zal de verblijfstijd en het aantal verkeersbewegingen in de wijk en het centrum van Hoogeveen beperkt zijn. Daarmee zal naar verwachting ook de impact van deze ontwikkeling op de sociale structuur van Hoogeveen minimaal zijn.

Om een zekere mate van integratie te realiseren wordt vanuit de werkgever gestimuleerd om taalles te volgen en zo beter te participeren in de samenleving.

Beheersplan

Ten behoeve van het gebruik en beheer van het logiescomplex is een beheersplan opgesteld (E&A uitzendbureau, maart 2023). Het waarborgen van de woonkwaliteit van omwonenden en van de gebruikers van het complex van de locatie is hierbij het uitgangspunt.

In dit beheersplan zijn onder andere afspraken en huisregels opgenomen ten aanzien van aanwezigheid, bezoek, gebruik van omliggend terrein, roken, alcoholgebruik (in of rond de accommodatie) en geluidsoverlast. Naar aanleiding van gesprekken met de buurt kunnen specifieke afspraken aan dit beheersplan worden toegevoegd. Aan het overtreden van deze regels zijn sancties verbonden.

De nieuwe gebruikers van het complex worden duidelijk geïnformeerd over de in Nederland geldende waarden en normen. Hierbij worden met name zaken benoemd die als onprettig kunnen worden ervaren door andere gebruikers van het complex, omwonenden of anderen. Te denken valt aan o.a. rondhangen in groepjes, verkeerd rijgedrag, geluidsoverlast of achterlaten van afval of rommel in de omgeving. De gebruikers van het complex zijn te gast en dienen zich ook als een goede gast te gedragen.

Naast afspraken en huisregels is in het beheersplan ook opgenomen hoe er met overlastmeldingen wordt omgegaan. Onderdeel van het beheersplan is dan ook de klachtenregeling waarin staat wie wanneer voor wat voor soort klachten kan worden benaderd. Klachten die bij het meldpunt binnenkomen worden geregistreerd en besproken in de omwonenden overleggroep waar ook gemeente en exploitant onderdeel van uitmaken.

Het beheer is verantwoordelijk voor het beheren en onderhouden van een goed leefklimaat op en buiten de locatie. Zij draagt zorg voor het naleven van het huisreglement en zal bij overtredingen of ander ongewenst gedrag maatregelen treffen zoals aangegeven in het huisreglement. De maatregelen variëren van waarschuwingen tot het verliezen van het recht op het verblijf op de locatie. Wanneer er klachten of irritaties zijn uit de naaste omgeving, dan is de beheerder hiervoor het eerste aanspreekpunt. Dit kan persoonlijk of telefonisch. Beheerder is 24/7 aanspreekbaar voor omwonenden, gemeente en de gebruikers van het complex.

Afspraken en verantwoordelijkheden in het kader van beheer alsook de klachtenregeling zijn opgenomen in het beheersplan. Omwonenden ontvangen een klachtenprocedure en relevante contactgegevens.

Communicatie

De omgeving van de locatie is tijdig op de hoogte gebracht van dit initiatief en in de gelegenheid gesteld om op- en aanmerkingen op deze ontwikkeling te maken. Zo zijn er vier informatieavonden geweest voor omwonenden. De omvang van de bij de avonden aanwezige groepen was verschillend. Uit deze avonden is een aantal zorgen vanuit de omgeving naar voren gekomen. Een deel van deze zorgen heeft betrekking op milieu- en omgevingsaspecten zoals geluid en milieuzonering. Zoals eerder benoemd zijn deze aspecten in het kader van de ruimtelijke procedure, waar nodig op basis van milieuonderzoek door gespecialiseerde bureaus, nader onderbouwd. Een ander deel van de zorgen is 'sociaal' van aard. Een aantal hiervan wordt onderstaand kort uitgelicht.

Gebruik kade	Uit deze avond is de wens om een groene invulling van de kade naar voren gekomen. In overleg met omwonenden en de gemeente zal groen op de kade worden gerealiseerd. Over het gebruik van de kade in de avonduren zullen afspraken worden gemaakt in de overleggroep. Deze afspraken kunnen ook worden opgenomen in het beheersplan. Zwemmen in het kanaal is vanuit de organisatie niet toegestaan. Hierover zullen nadere afspraken worden gemaakt en vastgelegd in het beheersplan.
Veiligheid ontsluiting voor fietser	Bij het ontwerpen van de nieuw aan te leggen in- en uitrit van het perceel is samen met de gemeente gekeken naar veiligheid in relatie tot fietsers, in het bijzonder fietsende kinderen. De nieuwe in- en uitrit wordt voldoende veilig geacht door gemeente Hoogeveen.
Integratie	Om integratie in de samenleving te bevorderen worden de gebruikers van het complex vanuit hun werkgevers gestimuleerd om te participeren in de samenleving, onder andere door taallessen te volgen.
SNF-norm	Dit plan voldoet aan de SNF-norm.

Om ook na oprichting van het logiescomplex de ruimte te bieden aan omwonenden om op- en aanmerkingen op het reilen en zeilen kenbaar te maken wordt een omwonenden overleggroep opgericht. Deze bestaat uit een delegatie van omwonenden, de gemeente (minimaal projectleider en handhaving), de exploitant (alleen de eerste jaren) en de partij die de huisvesting organiseert en beheert. Deze overleggroep zal, zolang daar voldoende animo voor bestaat, vier keer per jaar worden georganiseerd.