

OMGEVINGSVERGUNNING

U23-009071

vergunningnummer: **WO/2023/0275**

omgevingsloketnummer: 7011583

poststuk nummer: U23-009071

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente **BERGEN OP ZOOM** beschikkende op

een aanvraag van : Havendijkhuis B.V.
wonende/gevestigd : Forestierlaan 7
te : 5141 CB Waalwijk

en is ontvangen op : 10 maart 2023

om op het perceel, kadastraal bekend: Bergen op Zoom, Sectie: H, Nummer(s): 6129

en (in de toekomst) plaatselijk bekend : Havendijk 5 t/m 43g te Bergen op Zoom
om voor het volgende project : het bouwen van 5 gebouwen voor de huisvesting voor internationale medewerkers

Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele Regeling omgevingsrecht (Mor) alsmede de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

BESLUIT, een omgevingsvergunning te verlenen,

die betrekking heeft op de volgende activiteit(en) als bedoeld in de Wabo:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (art 2.1 lid 1 onder a Wabo);
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art 2.1 lid 1 onder c Wabo);
3. Het maken of veranderen van een uitweg (art 2.2 lid 1 onder e Wabo).

Onderdeel van deze vergunning vormen de bijgevoegde overwegingen, de voorwaarden en de bij dit besluit behorende, door of namens het college van burgemeester en wethouders gewaarmerkte bescheiden, bestaande uit 91 document(en).

verzenddatum: 28 februari 2025

Het college van burgemeester en wethouders voornoemd,
namens het college,

Mevr. Y.W. Theunis,
Manager Ruimtelijke Ontwikkeling & Vergunningen
Deze brief is digitaal gemaakt. Daarom staat er geen handtekening onder

Procedureel

Projectomschrijving

De locatie aan de Havendijk is al geruime tijd in beeld voor de realisatie voor huisvesting van internationale medewerkers. Het perceel is in oktober-november 2021 aan drie geïnteresseerde partijen, in concurrentie, voorgelegd om een planvoorstel in te dienen met grondbod. Van de drie partijen hebben er twee een planinitiatief en bieding op de grond ingediend. Deze zijn op diverse aspecten beoordeeld. Het planvoorstel van Sabes en Covebo is als beste beoordeeld en op 19 april 2022 is besloten om in te stemmen met het maken van verkoopafspraken voor het betreffende perceel aan de Havendijk. Om het bouwplan mogelijk te maken heeft de gemeente op 26 juli 2023 met Havendijkhuis B.V. een overeenkomst gesloten voor de voor het bouwplan benodigde gronden.

De aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het project is op 10 maart 2023 ontvangen. Het betreft een verzoek ingediend door Havendijkhuis B.V., gevestigd aan de Forestierlaan 7, 5141 CB te Waalwijk.

Het project laat zich omschrijven als het bouwen van 5 gebouwen voor de huisvesting voor internationale medewerkers aan de Havendijk 5 t/m 43g te Bergen op Zoom op het perceel kadastraal bekend: BGN01 sectie H, nummer 6129. Het kadastraal perceel is op het moment van besluitvorming onbebouwd. Het bouwplan ziet toe op het bebouwen van het perceel door 5 logiesgebouwen en het inrichten van het aangrenzende terrein inclusief bijbehorende parkeervoorzieningen. Het gaat om een maximale capaciteit van 457 bedden (309 eenpersoons eenheden en 74 tweepersoons eenheden).

Na planrealisatie heeft het hoofdvolume per gebouw, een omtrek van circa 14 meter bij 29 meter met een goothoogte van circa 13 meter en bijbehorende bouwhoogte van 15 meter. Elk gebouw bestaat uit 4 verdiepingen waarvan de verdiepingen zijn ingericht met slaapvertrekken met bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen zoals keukens en sanitaire ruimtes.

Het project heeft betrekking op de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (art 2.1 lid 1 onder a Wabo);
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art 2.1 lid 1 onder c Wabo);
3. Het maken of veranderen van een uitweg (art 2.2 lid 1 onder e Wabo).

Uitgebreide Wabo procedure

Aan het project kan alleen medewerking worden verleend met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als genoemd in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo wanneer de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Op dit project is de uitgebreide procedure van toepassing als bedoeld in artikel 3.10 van de Wabo in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat houdt in dat een ontwerpbeschikking 6 weken ter visie moet worden gelegd. Voor het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning is het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag.

Verklaring van geen bedenkingen

In het delegatiebesluit van de gemeenteraad van 24 december 2011 (RVB11-0082) is opgenomen voor welke gevallen geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Voorafgaand aan het verlenen van deze omgevingsvergunning is voor het project geen verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad.

Publicatie en ter inzagelegging ontwerpbesluit

De kennisgeving van de ingekomen aanvraag is in het Gemeenteblad gepubliceerd op 14 februari 2024. Het ontwerpbesluit is gepubliceerd in de Staatscourant en tevens op de publicatiepagina van de Bergse Bode en heeft van 15 februari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken zijn ook beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.0748.OVHavendijk-0201). Het

ontwerpbesluit is conform artikel 6.12, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht ook gezonden aan het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Zienswijzen

Gedurende de zienswijzentermijn zijn zienswijzen ingediend. De reactie op de ingediende zienswijzen is verwoord in 'Bijlage A Nota van zienswijzen', welke onderdeel uitmaakt van dit besluit. De ingekomen zienswijzen zijn, verwijzend naar bijlage a voldoende behandeld en bij de besluitvorming betrokken. De zienswijzen vormen geen aanleiding om de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Activiteit : Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
Omschrijving : het bouwen van 5 gebouwen voor de huisvesting voor internationale medewerkers
Kenmerk : WO/2023/0275

Het college van burgemeester en wethouders baseert haar besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot de hierin opgenomen activiteit “het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)” op de volgende overwegingen:

1. Dat het bouwen niet in overeenstemming is met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Geertruidapolder’, artikel 3, bestemming ‘Bedrijf’;
2. Dat het bouwen in overeenstemming is met het bestemmingsplan ‘Parapluplan Parkeren en Standplaatsen’;
3. Dat over het bouwen op 10 mei 2023 positief is geadviseerd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;
4. Dat, gelet op het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, het bouwen voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
5. Dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;
6. Dat de locatie waarop het bouwen betrekking heeft onderdeel uitmaakt van een bodemsaneringsgebied waarvoor door de provincie Noord-Brabant op 5-4-2013 een beschikking is afgegeven, met kenmerk 3293487 en locatiecode NB078407002;
7. Dat de saneringswerkzaamheden bestaan uit het aanbrengen van een zogenaamde leeflaag. Deze leeflaag bestaat uit een pakket grond met de kwaliteit 'industrie' of beter. Het opgebrachte pakket grond heeft een dikte van ten minste 1,5 meter;
8. Dat als signaleringslaag een waterdoorlatende folie tussen de restverontreinigingen en de leeflaag is aangebracht;
9. Dat de dikte en kwaliteit van de leeflaag niet mag worden aangetast door bijvoorbeeld door het planten van diepwortelende bomen of het bouwen van een bouwwerk (zoals kelders, zwembad of het inbrengen van schroefpalen met uitzondering van DPA palen) of het aanleggen van verdiepte tuinen, zulks in verband met de aanwezigheid van restverontreinigingen in de ondergrond boven de interventiewaarden;
10. Dat voor de aanleg van de fundering van het bouwwerk grondverdringende palen worden gebruikt, waarbij geen verontreinigde grond wordt opgeboord;
11. Dat er maatregelen moeten worden getroffen die gericht zijn op het in stand houden en onderhouden en waar nodig herstellen, verbeteren of vervangen van de leeflaag en de signaleringslaag;
12. Dat een aantal locaties binnen het bouwperceel geschikt moet worden gemaakt voor wonen. Dit zijn de locaties waar rechtstreeks in contact kan worden gekomen met de grond met kwaliteit ‘industrie’ (= onverharde bodem), zoals tuinen en groenstroken. Op deze locaties zal de bovenste halve meter van de bestaande leeflaag moeten worden vervangen door grond met kwaliteitsklasse ‘wonen’ of beter;
13. Dat de in het nog op te stellen evaluatieverslag van de bodemsanering opgenomen gebruiksbeperkingen en de nazorgmaatregelen nageleefd dienen te worden;
14. Dat het bouwen voldoet aan de overige voorschriften van de bouwverordening.

Aan de in de omgevingsvergunning opgenomen activiteit “het bouwen van een bouwwerk” worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de krachtens dit besluit gestelde nadere regelen en de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening;
2. De uitvoering moet geschieden conform vergunning. De vergunninghouder dient ons er tijdig van in kennis te stellen wanneer met de werkzaamheden een aanvang wordt gemaakt. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van bijgevoegd meldingsformulier;
3. In principe dient binnen 26 weken gebruik te worden gemaakt van de verleende vergunning. Indien niet binnen 26 weken een aanvang met de werkzaamheden is gemaakt, zal overwogen worden de vergunning in te trekken;
4. Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens:
- overleg tussen de (hoofd)aannemer en de toezichthouder* heeft plaatsgevonden;

- het vloerpeil (adviespeil 4,35 m¹ + NAP) door de toezichthouder* is aangegeven;
 - de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein door de toezichthouder* zijn uitgezet;
5. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen;
 6. De vergunninghouder dient de toezichthouder* zeven dagen voor aanvang van onderstaande werkzaamheden in kennis te stellen van:
 - de aanvang de werkzaamheden, inclusief ontgravingwerkzaamheden;
 - de aanvang van de eventuele grondverbeteringwerkzaamheden;
 - het inbrengen van de funderingspalen;
 - het storten van beton;
 - het gereedkomen van de (brandveiligheids)installaties.
 7. Het terrein waarop wordt gebouwd moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is;
 8. Deze afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd;
 9. Indien geconstateerd wordt dat naar het oordeel van bouwtoezicht een werktuig wordt gebruikt dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt dan worden de werkzaamheden terstond stilgelegd en verboden;
 10. Een verzoek om toestemming voor tijdelijke verkeersmaatregelen zoals afsluitingen van rijbanen, fiets en/of voetpaden vraagt u minimaal 14 dagen van te voren aan bij verkeersmaatregelen@bergenopzoom.nl. Meer informatie over het aanvragen van een toestemming voor tijdelijke verkeersmaatregelen treft u aan op www.bergenopzoom.nl, zoekvraag: wegwerkzaamheden;
 11. De vergunninghouder dient ons er tijdig van in kennis te stellen wanneer het bouwwerk gereed is. Het is niet toegestaan het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen wanneer het bouwwerk niet is gereed gemeld of wanneer er niet is gebouwd overeenkomstig de verleende vergunning. Voor het gereed melden dient gebruik te worden gemaakt van bijgevoegd meldingsformulier;
 12. Een rioolaansluiting vraagt u via onze website (zoekopdracht 'rioolaansluiting') aan bij het Cluster Beheer en Onderhoud van onze gemeente;
 13. Indien tijdens uitvoering blijkt dat enig bouwdeel wijziging en/of versterking behoeft, dient dit te geschieden in overleg met en ten genoegen van ons. U kunt hiervoor contact opnemen met de toezichthouder *;

* Gegevens toezichthouder; Bouwtoezicht@bergenopzoom.nl.

Ter nadere beoordeling dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden nog de volgende bescheiden bij ons te worden ingediend:

1. Detailengineering van gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) hout- staal-, glas- en gewapend betonconstructies:
 - # Definitief palenplan;
 - # Definitieve berekening krachtsverdeling funderingsbalken per bouwblok
 - # Definitieve funderingstekening per bouwblok
 - # Prefab kanaalplaatvloeren
 - # Prefab bordessen / trappen
 - # Prefab lateien
 - # Staalconstructies inclusief bevestigingen
 - # Inmeting en verwerking paalafwijkingen
 - # Rapportage doormeting funderingspalen
 - # Rapportage kalendering palen
2. Gegevens brandveiligheid:
 - Erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport waaruit blijkt dat de gevelbekleding voldoet aan brandklasse B;

- Nieuwe detailtekening van de opbouw gevelconstructie Ter voorkoming van branddoorslag zal er nog een cementgebonden plaat aan de buitenzijden van het HSB element worden opgenomen;
- Programma van eisen brandmeldinstallatie;
- Programma van eisen ontruimingsalarminstallatie;
- Definitieve tekening van de positionering van de brandkranen.

Deze gegevens dienen via het Omgevingsloket via een informatieplicht aan het bestaande dossier te worden toegevoegd.

In de praktijk blijkt de periode van drie weken te kort te zijn. Op het moment dat er correcties op moeten worden toegepast leidt dit al snel tot vertraging in de uitvoering. Wij adviseren dan ook een ruimere periode aan te houden;

Met de uitvoering van de hierboven genoemde onderdelen mag worden begonnen pas nadat daarop goedkeuring is verkregen.

Uitvoeringsvoorwaarden

1. Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient gebruik gemaakt te worden van een elektrische mobiele kraan zoals ook is opgenomen in de beoordeelde Aeriusberekeningen welke onderdeel uitmaken van dit besluit;
2. Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient voor de werktuigen gebruik gemaakt te worden van AdBlue zoals ook is opgenomen in de beoordeelde Aeriusberekeningen welke onderdeel uitmaken van dit besluit.

Voorwaarden brandveiligheid

Uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling dienen de volgende gegevens overlegd:

- Artikel 2.68 lid 1: Er dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat de gevelbekleding voldoet aan brandklasse B;
- Artikel 2.84 lid 1: Ter voorkoming van branddoorslag zal er nog een cementgebonden plaat aan de buitenzijden van het HSB element worden opgenomen. Een nieuwe detailtekening van de opbouw van de gevelconstructie dient te worden aangeleverd;
- Artikel 6.20 lid 1: Ter beoordeling dient een programma van eisen van de brandmeldinstallatie te worden overlegd;
- Artikel 6.23 lid 1: Ter beoordeling dient een programma van eisen van de ontruimingsalarminstallatie te worden overlegd.

Voor de uitvoering geven wij u de volgende aandachtspunten mee:

Graag willen wij bij de uitvoering u attenderen op het volgende:

1. Eventuele vogels en nesten in- en rondom het plangebied mogen niet worden verstoord. Versturende activiteiten dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen (15 maart tot en met 15 Juli) tenzij wordt aangetoond dat er tijdens deze periode geen vogels of nesten aanwezig zijn. Verder kunnen buiten het broedseizoen ook nog incidenteel broedende vogels en nesten aanwezig zijn waarop ook gelet moet worden.
2. Gelet op de algemene zorgplicht dient voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle plant- en diersoorten.

Activiteit : Het maken of veranderen van een uitweg (artikel 2.2 lid 1e)
Omschrijving : het aanleggen of veranderen van een uitweg
Kenmerk : WO/2023/0275

Het college van burgemeester en wethouders baseert haar besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot de hierin opgenomen activiteit “het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo)” op de volgende overwegingen:

1. Dat door het aanleggen of veranderen van de uitweg het verkeer op de weg niet in gevaar wordt gebracht;
2. Dat het aanleggen of veranderen van de uitweg niet ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
3. Dat door het aanleggen of veranderen van de uitweg het openbaar groen en/of de openbare ruimte niet op een onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
4. Dat de aanleg van de tweede uitweg niet op een onaanvaardbare wijze ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

Aan de in de omgevingsvergunning opgenomen activiteit “het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen” worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. De aanleg van de uitwegen in combinatie met de aanpassing van de openbare ruimte wordt conform bijgevoegde gewaarmerkte tekeningen door of in overleg met de gemeente uitgevoerd;
2. Elke verandering aan of bij de uitweg dient ter toetsing voorgelegd te worden aan ons college.
3. De kosten voor de aanleg van de uitwegen en de aanpassingen aan de openbare ruimte komen volledig voor rekening van de vergunninghouder.

Activiteit : Het gebruiken van gronden of in gebruik nemen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1c)
Omschrijving : het bouwen van 5 gebouwen voor de huisvesting voor internationale medewerkers
Kenmerk : WO/2023/0275

Het college van burgemeester en wethouders baseert haar besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot de hierin opgenomen activiteit “ het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)” op de volgende overwegingen:

1. Dat het project niet in overeenstemming is met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Geertruidapolder’, artikel 3, bestemming ‘Bedrijf tot en met categorie 2’ omdat:
 - de gronden bestemd zijn voor het uitoefenen van een bedrijfsfunctie tot en met maximaal categorie 2. Het realiseren van een logiesfunctie is in strijd met de gebruiksdoeleinden uit het geldende bestemmingsplan;
 - de maximale bouwhoogte van 12 meter wordt overschreden. De bouwhoogte van de logiesgebouwen bezitten een bouwhoogte van 15 meter;
2. Dat toepassing kan worden gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid als genoemd in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
3. Dat wij op basis van de motivering zoals die is neergelegd in de ruimtelijke onderbouwing en de bijlagen behorend bij de ruimtelijk onderbouwing, die van dit besluit onderdeel uitmaakt, van oordeel zijn dat de gevraagde vergunning voor het planologisch strijdig gebruik op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo kan worden verleend ten behoeve van de verwezenlijking van het project;
4. Dat aan de Havendijk wordt ingezet op een stedelijke ontwikkeling, aansluitend op de sfeer van de Oude Buitenhaven en de nabijheid van de Randweg. Naast bedrijven liggen daar ook mogelijkheden voor vormen van (grootschalige) detailhandel, horeca en dienstverlening. Bij dergelijke functies horen ook hogere bouwhoogten in combinatie met een representatieve uitstraling;
5. Dat het gebied zich kenmerkt als een overwegend gemengd gebied waar bedrijvigheid wordt afgewisseld met wonen. Het realiseren van huisvesting voor internationale medewerkers past voor wat gebruik betreft in dit gemengde gebied;
6. Dat, als uitwerking van het ‘Regionale Afsprakenkader Arbeidsmigranten’ hetgeen ondertekend is door de gemeente Bergen op Zoom, er gemeentelijk beleid is opgesteld, de ‘Nota en beleidsregels Humane Huisvesting Arbeidsmigranten 2021-2027, welke in december 2021 door het college is vastgesteld;
7. Dat één van de sporen van de uitvoering van de nota en beleidsregels ‘Humane Huisvesting Arbeidsmigranten 2021-2027’ het faciliteren van grootschalige huisvestingsinitiatieven voor internationale medewerkers betreft;
8. Dat dit initiatief voldoet aan alle beleidsregels uit deze nota zoals locatie van de huisvesting, kwaliteit van de huisvesting en toezicht;
9. Dat het geldende bestemmingsplan bedrijfsgebouwen met een bouwhoogte van 12 meter toestaat. Met toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan er met ten hoogste 30 procent worden afgeweken tot een maximale bouwhoogte van 15,6 meter. De bouwhoogte van het beoogde gebouw is 14,94 meter en blijft hierdoor binnen de maximale bouwhoogte van het geldende bestemmingsplan. Verder worden er vijf los van elkaar staande logiesgebouwen opgericht. Het bouwvlak aan de Havendijk bevat geen bebouwingspercentage. Het bouwvlak mag hierdoor volledig worden bebouwd. Door vijf afzonderlijke gebouwen te realiseren is de totale bouwmassa minder dan als het totale bouwvlak zal worden bebouwd. De schaal van de logiesgebouwen sluit dan ook aan op de maximale bouw mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan.
10. Dat de te realiseren bouwmassa stedenbouwkundig geen bezwaar vormt. De realisatie van de logiesgebouwen draagt bij aan het beoogde robuust en levendige havenfront. De karakteristieke gebouwen sluiten passend aan op het historische gebouw van ‘De Holland’;
11. Dat de belangrijkste aanrijroute van en naar de locatie via de Havendijk verloopt, langs de brandweer en naar de Van Konijnenburgweg. Dit zijn openbare wegen met voldoende capaciteit en breedte voor bezoekers en werknemers/ bewoners van de logiesgebouwen en de toekomstige beoogde overige functies;

12. Dat ten behoeve van het project 138 parkeerplaatsen worden aangelegd, waarvan 66 parkeerplaatsen op eigen terrein en 72 parkeerplaatsen in openbaar gebied. Met dit aantal wordt voldaan aan de maximale parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per internationale medewerker, zoals vastgelegd in de verkoopovereenkomst;
13. Dat uit de Ladder voor duurzame verstedelijking volgt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling passend is binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van provincie, regio en gemeente. Daarnaast blijkt dat de ontwikkeling voorziet in de behoefte binnen het verzorgingsgebied. Derhalve kan worden verondersteld dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling passend is op de beoogde locatie. Voor de volledige Ladder wordt verwezen naar de bijlage1 behorend bij de ruimtelijke onderbouwing;
14. Dat op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht geen verklaringen van geen bedenkingen is vereist is omdat de aanvraag past binnen de door de raad bij besluit van 24 november 2011 aangewezen gevallen;
15. Dat de aanvraag niet in strijd is met rijks-, provinciaal dan wel het gemeentelijke beleid;
16. Dat de Wet natuurbescherming niet aanhaakt en er ook geen natuurvergunning nodig is gezien de uitkomst van de AERIUS-berekeningen voor de fase van uitvoering en de fase van oprichting;
17. Dat de ontwerp-omgevingsvergunning met ingang van 15 februari 2024 gedurende 6 weken ter visie heeft gelegen;
18. Dat tegen de ontwerp omgevingsvergunning 10 zienswijzen naar voren zijn gebracht;
19. Dat de ingekomen zienswijzen, verwijzend naar het document genaamd 'Nota van Zienswijzen bijlage A' voldoende zijn behandeld en bij de besluitvorming betrokken;
20. Dat wij in de naar voren gebrachte zienswijzen geen redenen hebben gezien de omgevingsvergunning te weigeren dan wel aanpassingen door te voeren;
21. Dat ons op basis van de in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen uitgangspunten niet is gebleken dat belangen van derde door het bouwplan worden geschaad en dat evenmin privaatrechtelijke belemmeringen aan het bouwplan in de weg staan;
22. In de omgeving van het project zijn voornamelijk bedrijven met bedrijfswoningen gevestigd (woon-werkkavels);
23. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de omgevingsaspecten benoemd waaruit blijkt dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van de woon-werkkavels;
24. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling, waaruit ook kan worden geconcludeerd dat deze geen belemmering vormen voor het woon- en leefklimaat;
25. Het besluitgebied ligt op een gezoneerd industrieterrein. Omdat sprake is van een gezoneerd industrieterrein, zijn verblijfseenheden voor de permanente huisvesting van internationale medewerkers, voor het aspect geluid niet beperkend voor bedrijven.
26. Dat het bouwplan niet in strijd is met de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant;
27. Dat uit de voorgaande overwegingen opgemaakt kan worden dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Aan de in deze omgevingsvergunning opgenomen activiteit “Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan” worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. De exploitant dient te zorgen voor een beheersplan om de huisvesting in goede banen te leiden en de betrokkenen zo optimaal mogelijk te informeren. Het beheersplan zorgt ervoor dat de bewoners een aangenaam verblijf hebben en de omwonenden geen overlast ervaren;
2. Voor omwonenden of andere belanghebbenden dient de exploitant en/of beheerder 24 uur per dag, 7 dagen in de week bereikbaar te zijn voor de melding van klachten of overlast. Hiervoor is een speciaal en locatie-uniek telefoonnummer en tevens een algemeen nummer beschikbaar;
3. Het beheersplan ‘Locatie: bergen op Zoom’ maakt onderdeel uit van dit besluit.

Mogelijkheid tot het instellen van beroep

Tegen dit besluit tot afgifte van de omgevingsvergunning kunnen u en andere belanghebbenden, op grond van artikel 8:1 en 6:8, vierde lid van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd een beroepschrift indienen. Hiervoor is niet (meer) vereist dat vooraf zienswijzen zijn ingediend tegen de ontwerp omgevingsvergunning. Het beroepschrift moet door de indiener worden ondertekend en dient ten minste te bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een vermelding van het besluit waartegen het beroep is gericht (indien mogelijk een kopie van het bestreden besluit bijvoegen) en de gronden waarop het beroep berust.

Beroep is in beginsel alleen mogelijk voor belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit, of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij dat niet hebben gedaan.

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, postbus 90006, 4800 PA Breda.

Het indienen van beroep schorst de werking van het besluit niet. Indien beroep is ingesteld kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant verzoeken een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen dat vereist. Voor het in behandeling nemen van een beroepschrift of een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

Inwerkingtreding omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning treedt in werking na afloop van de beroepstermijn als bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht of indien er gedurende de beroepstermijn een verzoek tot schorsing is gedaan en dit verzoek door de voorzieningenrechter is afgewezen.

BIJLAGE: Tekeningen- rapporten lijst

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

1. Aanvraagformulier olo 7011583;
2. Tekening_01_Terrein Ondergrondse_situatie – D;
3. Tekening_02_Terrein Bovengrondse_situatie_D 2;
4. Bergingsberekening 2;
5. Tekening_DO_010-Renvooi-Bouwbesluit;
6. Tekening_DO_100-overzicht Plattegrond_begane_grond;
7. Tekening_DO_101-overzicht Plattegrond_eerste_verdieping;
8. Tekening_DO_102-overzicht Plattegrond_tweede_verdieping;
9. Tekening_DO_103-overzicht Plattegrond_derde_verdieping;
10. Tekening_DO_104-Overzicht Dak;
11. Tekening_DO_105-Plattegrond_BG_blok_1-5;
12. Tekening_DO_106-Plattegrond_V1_blok_1-5;
13. Tekening_DO_107-Plattegrond_V2_blok_1-5;
14. Tekening_DO_108-Plattegrond_V3_blok_1-5;
15. Tekening_DO_109-Dak_Blok_1-5;
16. Tekening_DO_110-Zonnepanelen_Blok_1-5;
17. Tekening_DO_120-4_kamer_appartement;
18. Tekening_DO_121-Studio_A;
19. Tekening_DO_122-Studio_B;
20. Tekening_DO_123-Studio_C;
21. Tekening_DO_124-Beheerder_studio;
22. Tekening_DO_200-Gevel_tekening_totaal_Kleur;
23. Tekening_DO_201-Gevel_tekening_Blok_1;
24. Tekening_DO_202-Gevel_tekening_Blok_2;
25. Tekening_DO_203-Gevel_tekening_Blok_3;
26. Tekening_DO_204-Gevel_tekening_Blok_4;
27. Tekening_DO_205-Gevel_tekening_Blok_5;
28. Tekening_DO_300-Doorsnede;
29. Tekening_DO_310-Trappen;
30. Tekening_DO_400-Fragment;
31. Tekening_DO_401-Pergola;
32. Tekening_DO_500_Details;
33. Tekening_DO_600-Kleuren_en_materiaal;
34. Tekening_DO_900-BVO_aantal_units;
35. Tekening_DO_901-Brandcompartimenten;
36. Tekening_DO_902-Gebruiksoppervlakte;
37. Tekening_DO_903-Verblijfsgebied;
38. Tekening_DO_904-Functies;
39. Tekening constructies STK_15089_01_2023-05-31 Overzicht palenplan;
40. Tekening constructies STK_15089_02_2023-07-20 Overzicht fundering en begane grondvloer;
41. Tekening constructies STK_15089_03_2023-07-20 Overzicht 1e verdiepingsvloer;
42. Tekening constructies STK_15089_04_2023-07-20 Overzicht 2e verdiepingsvloer;
43. Tekening constructies STK_15089_05_2023-07-20 Overzicht 3e verdiepingsvloer;
44. Tekening constructies STK_15089_06_2023-07-20 Overzicht 4e verdiepingsvloer;
45. Constructies 2300200-F1_v1_Funderingsadvies_Bergen_op_Zoom_B.pdf;

46. Constructies 15089_stat_ber_1_2023-05-30;
47. Ruimtelijke onderbouwing d.d. 17-12-2024;
48. Bijlagenboek RO Havendijk, Bergen op Zoom 15-01-2025;
49. Rapportage bouwfysica en brandveiligheid_5001.028.ur.tdu;
50. Brandoverslagberekeningen 5001.039.ur.tdu_bijlage_1;
51. Brandveiligheid Testrapport_KRS-M_Efectis_opt;
52. Installaties tekeningenlijst_5001E-DO-A01 Elektrotechnische installaties;
53. Installaties tekening_5001E-DO-A02;
54. Installaties tekening_5001E-DO-A03;
55. Installaties tekening_5001E-DO-B00;
56. Installaties tekening_5001E-DO-D00;
57. Installaties tekening_5001E-DO-D01;
58. Installaties tekening_5001E-DO-D02;
59. Installaties tekening_5001E-DO-D03;
60. Installaties tekening_5001E-DO-D04;
61. Installaties tekening_5001E-DO-D05;
62. Installaties tekening_5001E-DO-L00;
63. Installaties tekening_5001E-DO-L01;
64. Installaties tekening_5001E-DO-L02;
65. Installaties tekening_5001E-DO-L03;
66. Installaties tekening_5001E-DO-L04;
67. Installaties tekening_5001E-DO-P00;
68. Installaties tekening_5001E-DO-P01;
69. Installaties tekening_5001E-DO-Z00;
70. Installaties tekening_5001E-DO-Z01;
71. Installaties tekeningenlijst_5001W-DO-A01 Werktuigbouwkundige installaties;
72. Installaties tekening_5001W-DO-D01;
73. Installaties tekening_5001W-DO-D02;
74. Installaties tekening_5001W-DO-L00;
75. Installaties tekening_5001W-DO-L01;
76. Installaties tekening_5001W-DO-L02;
77. Installaties tekening_5001W-DO-L03;
78. Installaties tekening_5001W-DO-L04;
79. Installaties tekening_5001W-DO-P00;
80. Installaties tekening_5001W-DO-S00;
81. Installaties tekening_5001W-DO-S01;
82. Installaties tekening_5001W-DO-S02;
83. Installaties_Tekening_5001W-DO-S03;
84. Installaties_Tekening_5001W-DO-S04;
85. Installaties_Tekening_5001W-DO-V00;
86. Installaties_Tekening_5001W-DO-V01;
87. Installaties_Tekening_5001W-DO-V02;
88. Installaties Tekening 5001W-DO-V03;
89. Installaties Tekening 5001W-DO-V04;
90. Beheersplan;
91. Stedenbouwkundige inrichting d.d. 10-02-2025.

**Gebruiksfunctie en gebruiksoppervlak volgens Wet basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)
Zie huisnummerbesluit PI24-01848.**

Nota van Zienswijzen (Bijlage A)

Omgevingsvergunning 'Huisvesting internationale medewerkers Havendijk'

NL.IMRO.0748.OVHavendijk-0201

Gemeente Bergen op Zoom
Februari 2025

Nota van zienswijzen op de ingekomen zienswijzen gericht op de ontwerp-omgevingsvergunning 'Huisvesting internationale medewerkers Havendijk'

1. Inleiding

Toelichting

De ontwerpbeschikking 'Havendijk' voor de huisvesting van internationale medewerkers heeft van 15 februari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden schriftelijk dan wel mondelinge zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar worden gemaakt. Van deze terinzagelegging is vooraf een kennisgeving gedaan in De Bergse Bode en de Staatscourant.

De zienswijzen zijn in voorliggend document samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Doel

Gedurende 2019-2021 hebben diverse marktpartijen zich bij de gemeente gemeld voor huisvestingsvormen ten behoeve van internationale medewerkers en gevraagd naar mogelijke locaties. De locatie aan de Havendijk is al geruime tijd in beeld voor de realisatie voor huisvesting van internationale medewerkers. Het perceel is in oktober-november 2021 aan drie geïnteresseerde partijen, in concurrentie, voorgelegd om een planvoorstel in te dienen met grondbod. Van de drie partijen hebben er twee een planinitiatief en bieding op de grond ingediend. Deze zijn op diverse aspecten beoordeeld.

Het college heeft het planvoorstel van Sabes en Covebo als beste beoordeeld en op 19 april 2022 besloten om in te stemmen met het maken van verkoopafspraken voor het betreffende perceel aan de Havendijk.

Initiatiefnemer is voornemens om een deel van het huidige industrieterrein te transformeren naar verblijfseenheden voor de huisvesting van internationale medewerkers aan de Havendijk te Bergen op Zoom. Momenteel bestaat het besluitgebied voornamelijk uit braakliggende grond. De ruimtelijke ontwikkeling is voorzien op het perceel kadastraal bekend als Bergen op Zoom, sectie H, nummer 6129 (deels). Op de locatie is het reeds toegestaan een bedrijf tot en met milieucategorie 2 op te richten. Het is niet toegestaan om verblijfseenheden voor de huisvesting van internationale medewerkers aan te bieden.

De huisvestingsvoorziening(en) kunnen niet worden getypeerd als een reguliere woning (woonfunctie) aangezien er geen sprake is van een zelfstandige ruimte, waarin sprake is van een afzonderlijk huishouden. Op locatie zijn gezamenlijke ruimtes aanwezig zoals een wasruimte, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen en beheerdersruimte.

De internationale medewerkers verblijven maximaal een periode van 6 maanden op de locatie.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is het niet toegestaan om verblijfseenheden te realiseren. Derhalve kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met de bestemming 'Bedrijf' van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Bergen op Zoom.

Vanwege deze strijdigheid dient er een uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden doorlopen om van het omgevingsplan af te wijken en de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. De te doorlopen procedure betreft de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure op basis van art. 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wabo. Voor de omgevingsvergunningsprocedure dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden waarin wordt aangetoond dat het ruimtelijk initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Ontvankelijkheid zienswijzen

De ontwerpbeschikking heeft van 15 februari tot en met 27 maart 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om een zienswijze over de ontwerpbeschikking bij het college van burgemeester en wethouders kenbaar te maken. In de periode van terinzagelegging zijn tien zienswijzen ingediend, die hieronder inzichtelijk zijn gemaakt. Alle zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

Beslissing op zienswijzen / opzet

Een uitwerking van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie treft u in hieronder aan. Per zienswijze is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt per zienswijze de inhoudelijke reactie van de gemeente weergegeven. De zienswijzen zijn samengevat. Vooraf wordt opgemerkt dat waar onderdelen niet expliciet worden genoemd, dit niet betekent dat deze niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen worden in hun geheel beoordeeld. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen.

2. Beantwoording zienswijzen

Reclamant 1 Waterschap Brabantse Delta	
Ontvangstdatum: 20 februari 2024	
Inhoud zienswijze:	Beantwoording gemeente:
a. In 4.8.1. wordt waterschap De Dommel genoemd i.p.v. waterschap Brabantse Delta. b. In de waterparagraaf (bijlage 7 van de ruimtelijke onderbouwing) wordt gesuggereerd dat er geen waterberging nodig is omdat het perceel in het verleden geheel verhard en in gebruik was als industrieterrein. Uit luchtfoto's blijkt dat het perceel al vanaf 2009 braak ligt. Hier moet dus uitgegaan worden van een onverharde situatie en dient er waterberging volgens de rekenregel $m^2 \times 0,06 \times 1 = m^3$ te worden aangelegd. c. Ook wordt aangegeven dat men schoon hemelwater (via IT riolen) direct wil lozen op oppervlaktewater. Hiervoor geeft het waterschap geen toestemming. Het schone hwa dient eerst op eigen terrein geborgen te worden en mag d.m.v. een overstort met landbouwkundige afvoer geloosd worden op een oppervlaktewater. d. Onder het kopje Hemelwater wordt geadviseerd om het opgevangen hemelwater gescheiden op het gemeentelijk stelsel aan te sluiten. Ook hier gaat het waterschap niet mee akkoord omdat dit de zuivering onnodig belast. Het schone hemelwater moet opgevangen worden in de hierboven genoemde waterberging (wadi, groen dak, ondergrondse infiltratiekratten etc.). Graag ziet het Waterschap dat de opvang van het hwa / IT riool op het eigen terrein / verdiepen bestaande ontwateringssloot een uitwerking tegemoet.	a. De benaming is aangepast. b. De bruto oppervlakte van de verharding (gebouwen, wegen, parkeren en looppaden) bedraagt 4496 m². Volgens de rekenmethode van het Waterschap moet dan $4496 \times 0,06 \times 1 = 269,76$ m³ aan waterberging worden aangelegd voor de verharding. Door middel van het aanleggen van bergingskratten (enkellaags), onder een deel van de parkeerplaatsen op eigen terrein, met een oppervlakte van 635 m² (882 stuks) wordt een waterbergingsvoorziening gecreëerd van 269,88 m³. Hiermee is voldoende waterberging gerealiseerd. Bijlage 7 van de ruimtelijke onderbouwing wordt aangepast. De waterberging voldoet ook aan de normen van de Hemelwaterverordening van de gemeente Bergenop Zoom (14 december 2023). c. Zie onder b. d. Zie onder b. Conclusie: De zienswijze leidt tot aanpassingen van paragraaf 4.8 van de ruimtelijke onderbouwing, bijlage 7 behorend bij de ruimtelijke onderbouwing en tot aanpassing van de bijlage van de omgevingsvergunning (ondergrondse infrastructuurtekening; ondergrondse situatie, versie D).

Reclamant 2	
Ontvangstdatum: 22 februari 2024	
Inhoud zienswijze:	Beantwoording gemeente:
a. Reclamant heeft in 2018 het appartement gekocht en wist dat het zicht zich t.z.t. zou beperken door de bebouwing van het oost- en west-kwartier en Suikerwerk. Richting het westen zou het uitzicht blijven zoals het op dit moment is. Nu door de bouw van de 6 logies gebouwen van 4 etages hoog met daarop nog een schuin dak, wordt het zicht richting westen weggenomen. b. Reclamant vindt het niet kunnen, dat medebewoners die hun geld verdienen in de kermisbranche, en al jaren strijden voor een standplaats in dit gebied, nu weer niet aan bod komen om in het genoemd gebied ook een plaats te vinden voor hun bedrijf, en er een woning kunnen plaatsen. c. Meer dan 400 arbeidsmigranten stapelen in arbeidsmigranten gebouwen, is onmenselijk. Het aantal is veel te veel en gaat voor problemen zorgen voor de migranten onderling, maar ook voor de omgeving. Alleen al door cultuurverschillen zullen problemen ontstaan. Waar moeten deze mensen zich bezighouden buiten werktijd? d. Reclamant vindt dat arbeidsmigranten gespreid onderdak moet worden geboden, ook niet in zulke grote getalen en niet in zulke grote gebouwen als het plan schetst aan de Havendijk. Ieder heeft recht op een menswaardige levens omgeving, maar op	a. Dit perceel was gedurende 2018-2019 al bij eerdere initiatieven al in beeld. Het geldend plan staat nu bedrijfsgebouwen met een hoogte van 12 meter toe en er mag met ten hoogste 30 procent worden afgeweken. Dat is een maximale bouwhoogte van 15,60 meter. De bovenkant van de nok van het beoogde gebouw is 14,94 meter en overschrijdt de bestaande bouwregels niet. Er worden vijf logiesgebouwen opgericht, geen zes. In het bouwvlak aan de Havendijk staat geen bebouwingspercentage opgenomen. Het bestemmingsplan 'Geertruidapolder' stelt indien geen bebouwingspercentage is opgenomen het bouwvlak volledig mag worden bebouwd. Door vijf afzonderlijke gebouwen te realiseren is de totale bouwmassa minder dan als het totale bouwvlak zal worden bebouwd en heeft daardoor een minder ruimtelijke impact. Reclamant woont op een afstand van circa 560 meter van de planlocatie en bovendien bestaat in Nederland geen recht op vrij uitzicht. b. Woningbouw langs de Havendijk, als ontwikkeloptie voor de resterende percelen, lijkt ruimtelijk en planologisch haalbaar te maken. Die mogelijkheid is nader af te wegen met de uitkomsten van een gemeente brede locatiestudie wonen-werken over de beschikbaarheid van voldoende bedrijfspercelen. Dit krijgt een verder vervolg in de uitwerking van de Omgevingsvisie en het daarin opgenomen sleutelgebied Waterfront. Dit zou mogelijk ook woonruimte kunnen bieden voor kermisexploitanten, afhankelijk of dit voldoende aansluit op uitgangspunten voor de beeldregie en grondexploitatie. c. De gemeente Bergen op Zoom heeft als taakstelling om 1050 bedden te realiseren gedurende 2022-2027. De gemeente wil dat iedereen onder goede omstandigheden kan wonen en werken en daarmee een gelukkig en gezond leven kan leiden. Om dat mogelijk te maken wil de gemeente meewerken aan de realisatie van grootschalige en goed begeleide logiesvoorzieningen. Grootschalige huisvestingsvoorzieningen hebben het voordeel dat ze, anders dan bijvoorbeeld individuele huizen in woonwijken, beter beheerd kunnen worden en er meer controle omdat er 24/7 beheerders aanwezig zijn. Naast verblijfsruimen is er voor gekozen om de gemeenschappelijke ruimten, zoals een fitness- en een lounge ruimte, te centraliseren op de begane grond van het ontvangstgebouw. Op het terrein van de locatie is er gelegenheid, zowel binnen als buiten, voor samenkomst en ontspanning. d. De gemeenten zet juist in op grootschalige huisvestingsvoorzieningen voor internationale medewerkers omdat er door het spreiden van internationale medewerkers in woonwijken soms ongewenste situaties in wijken en buurten ontstaan

deze manier wordt het, en de migranten, en de huidige en toekomstige bewoners van deze omgeving onmogelijk gemaakt.	voor zowel de internationale werknemer als hun omgeving. Ook is er door spreiding geen toezicht op de woonsituatie. Bij deze grootschalige huisvesting is er in elk gebouw altijd een beheerder aanwezig en er zijn voldoende voorzieningen aanwezig om huisvesting om een goede manier te faciliteren. Conclusie: De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ruimtelijke onderbouwing, bijlagen of omgevingsvergunning.
---	--

Reclamant 3	
Ontvangstdatum: 27 februari 2024	
Inhoud zienswijze:	Beantwoording gemeente:
a. Er wordt gebouwd in een gebied waar veel kermisexploitanten wonen. Deze zijn circa zes maanden per jaar van huis. Hoe kan de veiligheid worden gegarandeerd als de exploitanten niet thuis zijn, voor zowel de eigen kavels maar ook de omgeving op zich? Er zijn nu ook al veel problemen op het gebied van veiligheid. Reclamant voorziet nog meer problemen in de toekomst na de realisatie van het logiesgebouw. b. Nu verloopt de ontsluiting langs de brandweer en via de Calandweg. De Calandweg kan de capaciteit van de verkeersbewegingen die de arbeidsmigranten veroorzaken niet aan in de toekomst en reclamant voorziet problemen in de verkeersveiligheid. Het plangebied zou in het kader van verkeersveiligheid beter op de Van Konijnenburgweg kunnen worden ontsloten. c. Is het mogelijk om de Calandweg in verband met verkeersveiligheid in te richten als 30 km-zone? d. Reclamant vraagt of het mogelijk is om een hek te plaatsen bij Bruijs Jacht- en Staalbouw zodat er geen sluipverkeer langs deze weg ontstaat richting De Zeeland.	a. Een huisvestingslocatie moet voor zowel de bewoners als de directe omgeving een veilig karakter en aangename uitstraling hebben. Veiligheid wordt mede gecreëerd door een goed beheer. Hiervoor zijn begeleiders aanwezig op de locatie en is EU Facility Services 24/7 bereikbaar. Hiervoor is een speciaal en locatie-uniek telefoonnummer en tevens een algemeen EU Facility Services nummer. De begeleiders zijn het eerste aanspreekpunt voor zowel de bewoners maar ook voor de directe omgeving, bedrijven en overheden (zie bijlage 1 beheersplan bij deze Nota van Zienswijzen). Er kan niet zondermeer worden gesteld dat de aanwezigheid van internationale werknemers leidt tot een onveilige woonomgeving. b. Op basis van de parkeernorm (0,3) kan gesteld worden dat 30% van de internationale medewerkers over een auto beschikken. Derhalve bedraagt de verkeersgeneratie van de afgerond 480 verkeersbewegingen per etmaal (30% van 457 x 3,5). Gezien het profiel van de omliggende wegen en de ligging op een bedrijventerrein kunnen deze wegen de verkeersgeneratie in voldoende mate afwikkelen. Derhalve vormt het aspect verkeer geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. c. Indien bewoners deze weg als 30 km-zone willen laten inrichten, kunnen zij deze wens kenbaar maken bij de gemeente. Het is wel de vraag of eventuele aanpassingen van de weg (versmallingen en drempels) wenselijk zijn en geen problemen opleveren voor de kermisexploitanten om met hun attracties hun loodsen te bereiken. d. De westzijde van de Calandweg richting de projectlocatie is met name bedoeld voor de aanvoer van goederen als de huisvesting is gerealiseerd. De Havendijk kan fysiek worden afgesloten van de Hollandhaven en Calandweg (zijde Waterschans) voor autoverkeer. Dit is mogelijk d.m.v. een klappaal waardoor deze weg voor hulpdiensten en in geval van calamiteiten te allen tijde toegankelijk blijft. Het afsluiten van de

e. De gehuisveste arbeidsmigranten zijn niet (allen) werkzaam binnen de gemeente Bergen op Zoom. Is er geen verplichting in voorzien waarmee aangetoond wordt dat dit wel het geval moet zijn? f. Wie heeft er het meeste voordeel bij de realisatie van de logiesgebouwen? Wie schiet er iets mee op? g. Er is in het verleden een toezegging gedaan dat onderhavige locatie zou worden ingezet voor uitbreiding of de realisatie van extra (woon-werk-)kavels voor kermisexploitanten. Nu de logiesgebouwen hier worden gerealiseerd is dat niet meer mogelijk. h. Wat gebeurt er met het gebouw als het over een aantal jaren leeg komt te staan? Wordt het dan afgebroken of gebruikt voor wonen? Zijn hier al ideeën over? i. Waarom wordt een dergelijk project voor huisvesting van arbeidsmigranten niet in Halsteren of Lepelstraat gerealiseerd? Daar is immers meer ruimte.	Havendijk voor fietsers en voetgangers is niet mogelijk. In geval van een calamiteit moeten er voor de bewoners minimaal twee mogelijkheden zijn om het terrein te kunnen verlaten. Deze moeten te allen tijde toegankelijk blijven en kunnen dus niet worden afgesloten. e. De gemeente mag internationale medewerkers uit EU lidstaten, die gehuisvest zijn in de gemeente Bergen op Zoom, niet verplichten om ook werk te verrichten in de gemeente, aangezien dit een belemmering van de regels van vrij verkeer oplevert. Er bestaan dan ook geen verplichtingen dat internationale medewerkers alleen werkzaam moeten zijn in de gemeente waar zij wonen. f. De gemeente Bergen op Zoom wil dat iedereen onder goede omstandigheden kan wonen en werken en daarmee een gelukkig en gezond leven kan leiden. Nu worden medewerkers vaak nog gehuisvest in de woningen in woonwijken waar geen toezicht is op de woonsituatie en dit kan leiden tot ongewenste situaties en minder sociale cohesie in de wijk. Daarnaast is het ook een verbetering voor de medewerkers dat zij met te veel personen in een huis worden geplaatst (overbewoning) en er zijn gevallen bekend dat de woonkwaliteit van de verhuurde woningen te wensen overlaat. Met de beoogde ontwikkeling wordt er voor een goede en gezonde huisvesting gezorgd. De vrijkomende woonruimte op de verspreide locaties kan (op termijn) worden ingezet om een bijdrage te leveren aan de huisvesting van regulier woningzoekenden. g. Woningbouw langs de Havendijk, als ontwikkeloptie voor de resterende percelen, lijkt ruimtelijk en planologisch haalbaar te maken. Die mogelijkheid is nader af te wegen met de uitkomsten van een gemeentebrede locatiestudie wonen-werken over de beschikbaarheid van voldoende bedrijfspercelen. Dit krijgt een verder vervolg in de uitwerking van de Omgevingsvisie en het daarin opgenomen sleutelgebied Waterfront. Dit zou mogelijk ook woonruimte kunnen bieden voor kermisexploitanten, afhankelijk of dit voldoende aansluit op uitgangspunten voor de beeldregie en grondexploitatie. h. Er is een grote behoefte aan dergelijke vormen van logies, de huisvesting is urgent. De voorziening voor de huisvesting van internationale werknemers wordt als permanent gebouw gerealiseerd en levert een substantiële bijdrage aan de uitvoering van de gemeentelijke nota & beleidsregels huisvesting internationale werknemers 2021-2027, zoals die december 2021 zijn vastgesteld. De komende jaren zal het aantal internationale medewerkers naar verwachting eerder toenemen dan afnemen. Het is niet aannemelijk dat deze huisvesting in de toekomst niet meer nodig is. i. De situering van grootschalige huisvesting van internationale medewerkers dient te voldoen aan een aantal voorwaarden. Eén van deze voorwaarden is dat huisvesting in de nabije omgeving van voorzieningen moet worden gebouwd. Daarnaast zijn de
---	---

	kernen van Halsteren en Lepelstraat al redelijk bebouwd en is er geen ruimte voor grootschalige huisvesting. Als er initiatieven worden ingediend in Halsteren of Lepelstraat die wel aan de voorwaarden kunnen voldoen zullen deze ook zeker op haalbaarheid worden onderzocht door de gemeente. In het buitengebied (buiten de bebouwde kom) mogen geen grootschalige voorzieningen voor huisvesting voor internationale werknemers worden opgericht. Conclusie: De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ruimtelijke onderbouwing, bijlagen of omgevingsvergunning.
--	---

Reclamant 4	
Ontvangstdatum: 27 februari 2024	
Inhoud zienswijze:	Beantwoording gemeente:
a. Deze woonwijk kent net als een aantal andere wijken in Bergen op Zoom het vergunningensysteem voor parkeren. Ondanks het feit dat er voorzien is voor praktisch elke woning een eigen parkeerplaats al dan niet op eigen terrein bemerkt reclamant regelmatig dat er op deze zogenaamde bezoekersplaatsen permanent geparkeerd wordt door bewoners die bijvoorbeeld een 2de of zelfs een 3de auto tot hun beschikking hebben. Dit omdat er gewoonweg beperkte parkeervoorzieningen zijn en te weinig plaatsen in de wijk. b. Tevens zal er gebruik gemaakt worden van de aanwezige infrastructuur (het fiets-/voetgangersbruggetje) aan de Konijnenburgweg. Deze brug zal zondermeer de snelste en kortste verbinding zijn naar de rest van de stad dan wel het winkelcentrum "De Zeeland". c. Bovendien vreest reclamant dat de vestiging van een dergelijk logiesgebouw de verdere recreatieve- maar ook de woonfunctie van dat deel van de stad onevenredig onder druk zal zetten en toekomstige plannen voor verdere ontwikkeling in de weg	a. Reclamant woont in een andere (woon)wijk dan waar het plangebied is gelegen. In het plan zijn 115 parkeerplaatsen opgenomen. Er worden 49 parkeerplaatsen gerealiseerd in het openbaar gebied nabij de huisvesting. De overige 66 parkeerplaatsen zullen op het eigen terrein worden gerealiseerd. Onderaan de Havendijk (waterzijde) zijn reeds openbare parkeerplaatsen door de gemeente gerealiseerd voor de (toekomstige) ontwikkelingen aan de Havendijk. De huisvesting is ook een ontwikkelingen die gebruik mag maken van deze parkeerplaatsen. Door gebruik te maken van 23 parkeerplaatsen onderaan de Havendijk wordt voldaan aan de maximale parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per persoon zoals opgenomen in de koopovereenkomst (totaal 138 parkeerplaatsen). Aangezien er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd om de met het plan samenhangende parkeerbehoefte op te vangen zal de parkeerdruk in andere (woon)wijken niet toenemen. b. Er is op dit moment geen directe ontsluiting voorzien van de Havendijk naar de kruising Van Konijnenburgweg/Van Gorkumweg ter hoogte van het fietsbruggetje. Het plangebied wordt ontsloten via de Calandweg (aan de zijde van de brandweer) en er kan gebruik worden gemaakt van de oversteekplaats ter hoogte van het tankstation. De meest logische route naar het centrum en de Zeeland is dan om de weg te vervolgen over de Konijnenburgweg. Overigens maakt het fiets- en voetgangersbruggetje deel uit van de openbare weg en mag door iedereen worden gebruikt. c. Met de ontwikkelvisie Schelde Veste en het bestemmingsplan Geertruidapolder wordt aan de Havendijk ingezet op een stedelijke ontwikkeling aansluitend op de sfeer van de Oude Buitenhaven en nabijheid van de Randweg. Naast bedrijven liggen daar ook

zal staan. Een concentratie van arbeidsmigranten aan de rand van een centrum zal in dat kader een negatieve uitstraling hebben. d. Juist het tijdelijke verblijfskarakter van de bewoners zal geen bijdrage leveren aan de verdere ontwikkeling van de wijk en alleen slechts afbraak doen aan de reeds aanwezige faciliteiten en daarmee de waarde van onze duur gekochte appartementen.	mogelijkheden voor vormen van detailhandel, dienstverlening en horeca waaronder een logiesfunctie. In de Nota en Beleidsregels Humane Huisvesting Internationale Werknemers 2021-2027 is opgenomen dat locaties aan de rand van het centrum en aan de randen van bedrijfsterreinen juist geschikte locaties voor grootschalige huisvesting zijn. De locatie Havendijk voldoet aan de genoemde criteria in deze beleidsregels. d. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de wijk Nieuwe Vesting, maar is gelegen in de wijk Geertruidapolder en zal reeds gelet op de afstand geen afbreuk doen aan de ontwikkeling of de aanwezige faciliteiten van de wijk Nieuwe Vesting. Voor zover wordt gevreesd dat de ontwikkeling leidt tot een waardedaling van de woningen, staat het eigenaren van woningen vrij om een verzoek tot vergoeding van planschade (nadeelcompensatie) in te dienen. Conclusie: De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ruimtelijke onderbouwing, bijlagen of omgevingsvergunning.
---	--

Reclamant 5	
Ontvangstdatum: 25 februari 2024	
Inhoud zienswijze:	Beantwoording gemeente:
a. De locatie waar nu huisvesting voor arbeidsmigranten gerealiseerd gaat worden was altijd bestemd voor watersport en haven gerelateerde bedrijven. Het bedrijf van reclamant valt daar min of meer onder. Een aanvulling op deze activiteiten in de strook langs het Havenkanaal, kan alleen maar versterkend werken en is voor zijn bedrijfsvoering en de nieuwkomers op dat gebied alleen maar goed. Reclamant wil niet dat zijn bedrijfsvoering wordt beperkt door de komst van bewoners die mogelijk gaan klagen om de bedrijfsactiviteiten. b. Reclamant is geen voorstander van deze ontwikkeling en voorziet problemen op basis van veiligheid op en rond zijn bedrijfsterrein indien de plannen worden gerealiseerd.	a. De betreffende locatie is inderdaad bestemd voor bedrijvigheid, waaronder ook watersport gerelateerd. De laatste jaren is er geen vraag geweest van water gerelateerde bedrijven die zich in Bergen op Zoom willen vestigen. Daarom heeft de gemeente gekeken naar alternatieve invullingen. Daarnaast blijft er aan de Havendijk nog steeds ruimte voor (water gerelateerde) bedrijven om zich hier te vestigen. De bedrijfsvoering van reclamant valt onder milieucategorie 3.1. De ontwikkeling is gelegen in 'gemengd gebied'. De richtafstand bedraagt dan 30 meter in plaats van 50 meter. De werkelijke afstand tussen de locatie en de bedrijfsvoering bedraagt meer dan 35 meter. Er wordt hiermee voldaan aan de richtafstand, dat betekent dat de bedrijfsactiviteiten niet worden beperkt door voorgenomen ontwikkeling. b. Een huisvestingslocatie moet voor zowel de bewoners als de directe omgeving een veilig karakter en aangename uitstraling hebben. Veiligheid wordt mede gecreëerd door een goed beheer. Hiervoor zijn begeleiders aanwezig op de locatie en is EU Facility Services 24/7 bereikbaar. Hiervoor is een speciaal en locatie-uniek telefoonnummer en tevens een algemeen EU Facility Services nummer. De begeleiders zijn het eerste aanspreekpunt voor zowel de bewoners maar ook voor de directe omgeving, bedrijven

	en overheden (zie bijlage 1 beheersplan bij deze Nota van Zienswijzen). Er kan niet zonder meer worden gesteld dat de aanwezigheid van internationale medewerkers leidt tot een onveilige woonomgeving of aantasting van het woon- en leefklimaat Conclusie: De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ruimtelijke onderbouwing, bijlagen of omgevingsvergunning.
--	--

Reclamant 6 Asselbergs & Klinkhamer Advocaten	
Ontvangstdatum: 19 maart 2024	
Inhoud zienswijze:	Beantwoording gemeente:
a. In de beleidsregels 'Nota Beleidsregels Humane Huisvesting Internationale Werknemers 2021-2027' is in beleidsregel 1 onder c bepaald dat de initiatiefnemer voor beheerafspraken over orde en netheid in en rondom de huisvesting zorgt, waarin de verschillende verantwoordelijkheden en rollen van betrokken partijen zijn vastgelegd. In de beheerafspraken worden in ieder geval afspraken gemaakt over registratie, afvalinzameling, gebruik van de buitenruimte en openbare ruimte, een 24/7 aanspreekpunt en een klachtenregeling. In beleidsregel 3 onder e is bepaald dat bij grootschalige locaties, zoals hier aan de orde, een klachtenregeling als onderdeel van de beheerafspraken verplicht is. Ook dient de exploitant te zorgen voor een aanspreekpunt voor de buurt voor klachten. Deze voorwaarden zijn niet als voorschriften aan de ontwerp-omgevingsvergunning verbonden. Dat betekent dat geen waarborg bestaat dat aan het beleid wordt voldaan en kan er niet om handhaving worden verzocht als niet aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan. De genoemde voorwaarden dienen dan ook alsnog aan de omgevingsvergunning te worden verbonden. b. Tot slot ontbreekt een regeling die ondervangt dat bij beëindiging van de dienstbetrekking, de arbeidsmigranten niet op straat komen te staan. Dit om overlast, zwerven, e.d. te voorkomen. c. Artikel 3.6 lid 1, onder d Interim omgevingsverordening (lov) Noord-Brabant bepaalt dat zorgvuldig ruimtegebruik inhoudt dat de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag, zoals door meervoudig ruimtegebruik of door verticale bouw,	a. Een huisvestingslocatie moet voor zowel de bewoners als de directe omgeving een veilig karakter en aangename uitstraling hebben. Veiligheid wordt mede gecreëerd door een goed beheer. Hiervoor zijn begeleiders aanwezig op de locatie en is EU Facility Services 24/7 bereikbaar. Hiervoor is een speciaal en locatie-uniek telefoonnummer en tevens een algemeen EU Facility Services nummer. De begeleiders zijn het eerste aanspreekpunt voor zowel de bewoners maar ook voor de directe omgeving, bedrijven en overheden. De exploitant dient te zorgen voor een klachtenregeling als onderdeel van de beheerafspraken en voor een aanspreekpunt voor de buurt voor klachten, deze voorwaarden worden opgenomen in de omgevingsvergunning. b. Hierbij volgt Covebo de richtlijnen van de ABU (Algemene Bond Uitzendondernemingen). Per 1 januari 2022 mogen internationale medewerkers, nadat het werk stopt, tegen dezelfde prijs als tijdens het dienstverband nog vier weken gebruikmaken van de huisvesting. Dit is vastgelegd in de CAO voor Uitzendkrachten. Wanneer er een medewerker uit de huisvestingslocatie wordt gezet vanwege het niet naleven van de huisvestingsregels of erger dan zal Covebo erop toe zien dat de medewerker transport krijgt naar zijn nieuwe werkgever of land van herkomst. c. Voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld. Uit de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling passend is binnen de gestelde

bij de ontwikkeling zijn afgewogen en betrokken. Er is niet bezien of bijvoorbeeld bestaande en/of leegstaande bebouwing kan worden gebruikt of geschikt kan worden gemaakt door onder meer transformatie, terwijl in de Bergen op Zoom veel panden leegstaan. Hiermee is niet voldaan aan de vereisten van artikel 3.5 jo 3.6 lid 1 onder d lov. d. De lagenbenadering is uitgewerkt in artikel 3.7 lov. Artikel 3.7 lid 1 lov bepaalt dat de toepassing van de lagenbenadering het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd omvat. Artikel 3.7 lid 2 lov bepaalt dat de lagenbenadering de effecten op de ondergrond, netwerklaag en de bovenste laag omvat. Artikel 3.7 lid 3 lov bepaalt dat rekening wordt gehouden met de herkomstwaarde, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. In de ruimtelijke onderbouwing is in de hoofdstukken 2 en 4 de motivering niet of nauwelijks aanwezig. Er wordt daarom niet voldaan wordt aan de vereisten van artikel 3.5 jo 3.7 lov. e. Artikel 3.8 lid 1 lov bepaalt dat meerwaardecreatie een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten, die in een gebied bij een ontwikkeling zijn betrokken, omvat, waaronder: a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat; b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. Artikel 3.8 lid 2 lov bepaalt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 deel kan uitmaken van de meerwaardecreatie. Hierop is niet of nauwelijks ingegaan, zodat niet voldaan wordt aan de vereisten van artikel 3.5 jo 3.8 lov. f. In de ruimtelijke onderbouwing is niet ingegaan op verschillende vereisten van artikel 3.42 lov, zoals de vereisten van lid 1 en lid 3. Op enkele vereisten is ingegaan, maar niet in voldoende mate. Zo wordt gesteld dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied op een braakliggend perceel, gelegen op een bedrijventerrein. Daarmee zou sprake zijn van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik.	beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van provincie, regio en gemeente. Daarnaast blijkt dat de ontwikkeling voorziet in de behoefte binnen het verzorgingsgebied. Derhalve kan worden verondersteld dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling passend is op de beoogde locatie. Voor de volledige Ladder wordt verwezen naar de bijlage1 behorend bij de ruimtelijke onderbouwing. Tevens is het aantal geschikte en leegstaande panden beperkt. Niet alle leegstaande panden lenen zich voor transformatie in logiesfunctie. Er worden in Bergen op Zoom al kantoorpanden getransformeerd voor andere doelgroepen waardoor er weinig geschikte kantoorpanden overblijven voor transformatie voor de huisvesting van internationale medewerkers. d. Hoofdstuk 2 is aangevuld met een paragraaf over de lagenbenadering e. In artikel 3.9, lid 1 staat omschreven: 'Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.' Het plangebied van de voorgestane ontwikkeling ligt niet in Landelijk Gebied en is daarom niet van toepassing. f. In de ruimtelijke onderbouwing is een toevoeging gemaakt waarbij er extra wordt ingegaan op lid 1 en lid 3 van art 3.42 Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Voor de beantwoording over transformatie zie beantwoording onder c.
---	---

Het feit dat een braakliggend terrein op een industrieterrein wordt gebruikt wil nog niet zeggen dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling en/of zorgvuldig ruimtegebruik. Er is namelijk niet ingegaan op de vraag of bijvoorbeeld transformatie van verouderde stedelijke gebieden mogelijk is. g. Artikel 3.42 lid 3 lovbepaalt dat in de omgevingsvergunning regels moeten worden opgenomen over ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken. Er wordt in de ruimtelijke onderbouwing gesteld dat de ontwikkeling geen geluidsgevoelig object zou zijn. Het gebruik is niet te vergelijken is met dat van een hotel, maar vergelijkbaar met woongebruik. De arbeidsmigranten verblijven immers tot 6 maanden in het pand en niet slechts enkele nachten. Bovendien moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de aanvaardbaarheid vanuit het oogpunt van geluid worden beoordeeld. De ontwikkeling zou dan ook een effectief gebruik van het bedrijventerrein, onder andere door ter plaatse gevestigde bedrijven, kunnen beperken. h. In paragraaf 4.7 van de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de parkeervraag van de ontwikkeling 115 parkeerplaatsen zou bedragen. Bij de ruimtelijke onderbouwing is de parkeerbalans van 23 november 2022 van Royal Haskoning DHV gevoegd. Er wordt gesteld dat een parkeernorm van 0,24 tot 0,5 parkeerplaatsen per bed zou gelden, waarbij de ontwikkeling wordt vergeleken met een hotel. De parkeervraag van de ontwikkeling zou volgens de parkeerbalans minimaal 110 en maximaal 229 parkeerplaatsen bedragen. Deze bandbreedte is erg groot. Het aantal van 115 parkeerplaatsen ligt op het minimum van de parkeervraag. Dit komt niet overeen met de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid en wordt een onderschatting van de parkeervraag in de hand gewerkt. i. De berekening van de parkeervraag is gebrekkig. In paragraaf 2 van de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat 457 arbeidsmigranten zullen worden gehuisvest. Dit aantal is niet gewaarborgd in de omgevingsvergunning. De parkeernorm voor zowel hotels als studentenkamers geldt per kamer. Uit de aanvraag volgt niet hoeveel kamers zullen worden gerealiseerd. Ook is het aantal kamers niet in de omgevingsvergunning vastgelegd, zodat de parkeervraag niet kan worden	g. Uit onderzoek volgt dat de maximale gecumuleerde geluidbelasting (geluidbelasting van wegverkeer en geluidbelasting van industrie) 58 dB bedraagt. Conform het Bouwbesluit moet de geluidwering van de gevel bij woningbouw minimaal gelijk zijn aan het verschil tussen de maximale geluidbelasting en 33 dB. Dat betekent dat de geluidwering van de gevel minimaal 25 dB moet bedragen. Met de extra beplating die om brandtechnische redenen op het HSB element wordt aangebracht, kan een geluidwering van 25 dB gehaald worden. Tevens wordt er voldaan aan de richtafstanden van de milieucategorieën, behalve de richtafstand voor de bedrijvigheid in milieucategorie 4.2. Daarom is er een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Hierbij heeft de zonebeheerder (Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant) de geluidsbelastingen op de beoogde huisvestingseenheden berekend. Hieruit blijkt dat er ter plaatse van het besluitgebied sprake is van een 'zeer goed' tot 'matig' woon- en leefklimaat ter plaatse van het planvoornemen. h. In de koopovereenkomst (juli 2023) is overeengekomen dat een parkeernorm van 0,25 – 0,3 wordt gehanteerd (artikel 14.2). Er worden door de initiatiefnemer 66 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. De gemeente draagt zorg voor de aanleg van 49 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gelegen bij de huisvesting. Onderaan de Havendijk (waterzijde) zijn reeds openbare parkeerplaatsen door de gemeente gerealiseerd voor de (toekomstige) ontwikkelingen aan de Havendijk. De huisvesting is ook een ontwikkeling die gebruik mag maken van deze parkeerplaatsen. Door gebruik te maken van 23 (openbare) parkeerplaatsen onderaan de Havendijk wordt voldaan aan de maximale parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per persoon zoals opgenomen in de koopovereenkomst (totaal 138 parkeerplaatsen). Er wordt op kosten van de initiatiefnemer twee trappen gerealiseerd zodat deze parkeerplaatsen makkelijk te bereiken zijn van en naar de huisvesting. De twee parkeerplaatsen die hiermee komen te vervallen leveren geen problemen op voor de parkeercapaciteit. i. In het plan is een maximale capaciteit van 457 bedden (309 eenpersoons eenheden en 74 tweepersoons eenheden). Deze aantallen worden benoemd op pagina 12 van de ruimtelijke onderbouwing. Ervan uitgaande dat alle bedden zijn bezet is er $309 + (74 \times 2) = 457$ internationale medewerkers, meer ruimte is er niet. De gehanteerde parkeerkencijfers betreffen het totaal aantal parkeerplaatsen inclusief bezoekers. De parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per persoon wordt hierbij
--	---

vastgesteld. Daarnaast is ten onrechte niet voorzien in parkeerplaatsen voor bezoekers. j. Er is ten onrechte aangesloten bij de parkeernorm voor hotels. De ontwikkeling is niet vergelijkbaar met een hotel. In een hotel wordt zeer kort verbleven en het gebruik is niet vergelijkbaar met wonen. De arbeidsmigranten zullen tot 6 maanden in het pand verblijven. Met andere woorden, hun verblijf is veel langduriger en permanentier van aard. Feitelijk wonen de arbeidsmigranten gedurende hun verblijf in Nederland in het pand. De arbeidsmigranten zullen, net als studenten, in hun eigen verzorging moeten voorzien. Daarom sluit de parkeernorm voor wonen, studentenkamers/kamerverhuur beter aan bij deze functie. Weliswaar is in de Nota parkeernormering geen parkeernorm voor studentenkamers opgenomen, maar in bijlage 2 van de Nota parkeernormering wordt verwezen naar CROW publicatie 317. Daarin wordt voor studentenkamers een parkeernorm van 0,3 in de rest bebouwde kom aangehouden. Zo bezien is de parkeervraag van de ontwikkeling dus hoger. k. In de ruimtelijke onderbouwing en de parkeerbalans is gesteld dat de parkeervraag van het pand lager zou zijn, omdat het internationale en lokale woonwerkvervoer collectief zou worden geregeld. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat Covebo voor een grote groep arbeidsmigranten het vervoer zou regelen. Er ontbreekt echter een waarborg dat het woon-werkvervoer daadwerkelijk collectief zal worden geregeld. l. In de parkeerbalans wordt gesteld dat Covebo uitzendgroep de werknemers zou huisvesten in de buurt van de beoogde werklocatie. Dat is niet gewaarborgd. In de parkeerbalans is immers ook aangegeven dat werkgevers ook elders in Bergen op Zoom en omgeving zijn gehuisvest. Ook is niet gewaarborgd dat Covebo uitsluitend Covebo zal worden ingezet. Voor dit alles zijn namelijk geen voorschriften in de omgevingsvergunning opgenomen. m. Daarnaast is ook een voorschrift in de omgevingsvergunning niet waterdicht. Aan de arbeidsmigranten kan immers het gebruik van de eigen auto niet worden verboden.	aangehouden en geen parkeernorm op basis van het aantal kamers/studio's. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de vergunning. Het is niet gebruikelijk of nodig om voor parkeerplaatsen afzonderlijk in de overwegingen of de voorwaarden van de vergunning aantallen op te nemen Zie ook beantwoording onder h. j. In de Nota Parkeernormering is een parkeernorm opgenomen voor studentenkamers, deze betreft 0,3 en is daarmee gelijk aan de norm in de CROW publicatie. Op basis van de specifieke doelgroep en de inzet van (collectief) vervoer vanuit Covebo, is het toepassen van een parkeernorm van 0,25 pp per bed, conform het onderzoek van Groen Licht, te verantwoorden. In samenspraak met de gemeente Bergen op Zoom is besloten om een parkeernorm van 0,3 pp per bed te hanteren. Zie voor de parkeernorm onder h. k. In paragraaf 4.7. van de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat er (collectief) vervoer wordt geregeld vanuit het uitzendbureau Covebo. Graag willen we benadrukken dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen het vervoer van land van herkomst en het woon-werkvervoer. Doordat het vervoer van het land van herkomst collectief wordt geregeld (vliegtuig/busvervoer) en er daardoor vrijwel geen eigen autobezit zal zijn, volstaat de parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per internationale medewerker. Voor het woon-werkverkeer zal het uitzendbureau collectief vervoer, auto's, busjes en fietsen ter beschikking stellen, afhankelijk van de afstand en wat het meest geschikt wordt geacht. l. Er zijn regionale afspraken gemaakt met de regio en elke gemeente dient onderdak te realiseren voor de huisvesting van internationale medewerkers. De gemeente Bergen op Zoom heeft als taakstelling om 1050 bedden te realiseren gedurende 2022-2027. Er wordt getracht om zoveel mogelijk werknemers te huisvesten die werkzaam zijn in de gemeente Bergen op Zoom. Er zijn echter geen verplichtingen opgenomen dat internationale medewerkers ook moeten werken in de gemeente waar ze woonachtig zijn. Dit levert strijd op met de Europeesrechtelijke principe van het vrij verkeer van personen (Europese Dienstenrichtlijn). m. Uit ervaringscijfers van Covebo wordt geschat dat nu circa 10-12% van de internationale werknemers met eigen vervoer komt. De verwachting is dat dit de
---	--

Zelfs als het woon-werkverkeer van de arbeidsmigranten collectief is geregeld, kan dit niet afdoen aan de parkeervraag, maar vermindert dit hoogstens het aantal verkeersbewegingen. n. In de parkeerbalans wordt voor de onderbouwing van de parkeervraag verwezen naar een onderzoek van de gemeente Tilburg "Huisvesting arbeidsmigranten en verkeer" van juli 2019. Uit dit onderzoek blijkt dat de parkeervraag van arbeidsmigranten sterk kan verschillen en dat dit dus een belangrijk punt van aandacht is. Onduidelijk is hoeverre de locatie, de situatie, de omstandigheden e.d. van de aanvraag al dan niet vergelijkbaar zijn met de locaties die in het onderzoek zijn bekeken. o. Bovendien zijn bij het onderzoek geen tellingen, berekeningen, e.d. gevoegd, zodat de resultaten niet verifieerbaar zijn. Ook is slechts één werkdag onderzocht, waardoor de resultaten niet representatief zijn en is in het onderzoek aangegeven dat de arbeidsmigranten elders kunnen parkeren, zodat de resultaten van het onderzoek weinig zeggen. Daarnaast zijn de onderzochte locaties op fietsafstand van de werkgevers gelegen, terwijl dat niet kan worden gewaarborgd. p. Indien niet in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien om de parkeervraag van de ontwikkeling op te vangen, zullen de arbeidsmigranten in de omgeving gaan parkeren. De parkeerterreinen van cliënten liggen in de omgeving en hier kan gratis worden geparkeerd. Daar komt bij dat Gebouw De Zeeland ook 's avonds is geopend, hier ook bioscoop C-Cinema is gevestigd en de woonboulevard ook regelmatig 's avonds open is. De parkeerterreinen worden dus ook 's avonds gebruikt. Cliënten zijn er niet van gediend dat het tekort aan parkeerplaatsen en de daarbij behorende parkeeroverlast op haar wordt afgewenteld. Ook zijn cliënten niet gediend van invoering betaald parkeren op hun parkeerterreinen. q. De onderschatting van de parkeervraag vertaalt zich ook in een onderschatting van de verkeersbewegingen die de ontwikkeling zal genereren. Hierdoor zijn de conclusies ten aanzien van het aspect verkeer onvolledig.	komende jaren zal dalen naar 5-7%. Deze trend is de laatste jaren zichtbaar. De trend wordt enerzijds veroorzaakt door de hogere kosten van eigen vervoer en collectief vervoer is goedkoper. Het is overigens wel toegestaan om met eigen vervoer te komen. n. Een van de onderzochte locaties betreft de huisvesting van 396 internationale medewerkers. Dit aantal is ongeveer vergelijkbaar. In deze situatie is de parkeernorm van 0,25 gehanteerd. Voor de huisvesting aan de Havendijk wordt een parkeernorm van 0,3 aangehouden. Zie ook beantwoording onder h. o. Het onderzoek is door het bureau 'Groen Licht Verkeersadviezen' uitgevoerd in opdracht van de gemeente Tilburg. Dit onderzoek geeft een realistische weergave en onderbouwing van de parkeervraag specifiek voor de huisvesting van internationale medewerkers. De resultaten van het onderzoek zijn representatief en worden in de praktijk toegepast bij grootschalige huisvestingslocatie voor internationale medewerkers, o.a. op de huisvestingslocatie voor 700 personen in Tilburg. Zoals eerder gesteld wordt voor de huisvesting aan de Havendijk de parkeernorm verhoogd naar 0,3 parkeerplaats per internationale werknemer. p. De afstand tot De Zeeland is circa 900 meter. Dat is een dermate grote afstand dat het niet realistisch is om de parkeerplaatsen bij De Zeeland en de bioscoop te gebruiken voor het parkeren van auto's als de medewerkers op de huisvesting verblijven. Steeds als de auto nodig is zal men dan te voet naar De Zeeland moeten lopen om de auto op te halen. Het is natuurlijk wel mogelijk en toegestaan dat er gebruik wordt gemaakt van de parkeerplaatsen voor winkel- en bioscoopbezoek. Aangezien het niet aannemelijk is dat deze parkeergelegenheid zal worden gebruikt voor het parkeren mbt de huisvesting zal betaald parkeren niet vanwege dit onderwerp te hoeven worden ingevoerd. q. Op basis van de parkeernorm (0,3) kan gesteld worden dat 30% van de internationale medewerkers over een auto beschikken. Derhalve bedraagt de verkeersgeneratie van de afgerond 480 verkeersbewegingen per etmaal (30% van 457 x 3,5). Gezien het profiel van de omliggende wegen en de ligging op een bedrijventerrein kunnen deze wegen de verkeersgeneratie in voldoende mate afwikkelen. Derhalve vormt het aspect verkeer geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.
---	--

r. Bij de ruimtelijke onderbouwing is de "Aanmeldingsnotitie m.e.r." (aanmeldingsnotitie) gevoegd. Hierin is bij de kenmerken van het potentiële effect aangegeven dat de effecten van de aanleg van het pand beperkt zouden zijn tot de locatie zelf. De in deze zienswijze benoemde punten zijn niet of onvoldoende meegenomen in de meldingsnotitie, zoals de onderschatting van de parkeervraag. Nu dat niet is gebeurd is de conclusie onjuist. Er is sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen.	r. Het ruimtelijk initiatief voorziet in het realiseren van een permanente huisvestingslocatie op een bestaand bedrijventerrein. Deze ontwikkeling kan op basis van de C en D-lijst behorende bij het Besluit m.e.r. worden gezien als: • D11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen., dan wel; • D11.3 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein. In beide gevallen wordt ruimschoots onder de grenswaarden gebleven waardoor er voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling volstaan kan worden met een meldingsnotitie m.e.r.. De meldingsnotitie m.e.r. is opgenomen in de bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing. Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk wordt geacht. De parkeervraag is geen onderdeel van de m.e.r.-beoordeling. Conclusie: De zienswijze onder 6.d en 6.f leidt tot aanpassingen van de ruimtelijke onderbouwing. De voorwaarden zoals gesteld in 6.a leidt tot een aanvulling in de vergunning.
--	--

Reclamant 7	
Ontvangstdatum: 26 maart 2024	
Inhoud zienswijze:	Beantwoording gemeente:
a. Reclamant vindt dat het gebied niet is ingericht op de toename van de verkeersbewegingen wat dan ook problemen zal opleveren in de vorm van gevaarlijke situaties en mogelijk ongelukken. Gezien de bedrijfsvoering is reclamant afhankelijk van grote transporten en heeft ruimte op en langs de wegen hard nodig om zelf fatsoenlijk te kunnen rangeren en eventueel tijdelijk te kunnen parkeren. Meer verkeersdrukte ziet reclamant als onwenselijk. Tijdens de wintermaanden is er ook aanzienlijk meer verkeer vanwege de drukte bij de Vastenavond bouwclubs. b. Gezien de bedrijvigheid is het best mogelijk dat reclamant 's nachts aankomt, rijdt met zware transporten of dat er geluidsoverlast wordt veroorzaakt tijdens onderhoud aan de attracties. Het zal beperkt zijn maar hoort nou eenmaal op een bedrijventerrein thuis. Reclamant wenst niet in zijn bedrijfsvoering te worden beperkt	a. Op basis van de parkeernorm (0,3) kan gesteld worden dat 30% van de internationale medewerkers over een auto beschikken. Derhalve bedraagt de verkeersgeneratie van afgerond 480 verkeersbewegingen per etmaal (30% van 457 x 3,5). Gezien het profiel van de omliggende wegen en de ligging op een bedrijventerrein kunnen deze wegen de verkeersgeneratie in voldoende mate afwikkelen. Het verkeer wordt via de Calandweg afgewikkeld (zijde van de brandweer) en er worden voldoende parkeerplaatsen bij de logiesgebouwen en het omliggende openbaar gebied gerealiseerd. Derhalve vormt het aspect verkeer geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. b. De bedrijfsvoering van reclamant valt onder milieucategorie 2. De ontwikkeling is gelegen in 'gemengd gebied'. De richtafstand bedraagt dan 10 meter in plaat van 30 meter. Afgaande van de schetsontwerpen kan worden verondersteld dat er aan de richtafstand van 10 meter wordt voldaan, dat betekent reclamant niet wordt beperkt in de

wegens overlast naar het nieuw te bouwen complex en onze activiteiten voort te kunnen zetten zoals al jaren gebeurt. c. De terreinen van reclamant zijn onvoldoende beschermd tegen ongenode gasten en dit op voorschrift van de gemeente (lage hekken). Wij voelen ons dan ook niet langer veilig in onze woningen en op onze terreinen als er achter ons mensen komen te wonen die mogelijk met mentale problemen kampen ontstaan door slechte huisvesting, slecht werkgeverschap en uitbuiting. d. Wij vrezen ernstige waarde vermindering van onze eigendommen omdat niemand 457 arbeidsmigranten aangrenzend aan zijn kavel wens te krijgen. Het bekende “not in my backyard” zal de waarde van onze eigendommen sterk doen dalen. e. Omdat de gemeente vaak tekort schiet in handhaving waardoor verschillende delen van Bergen op Zoom al niet meer als veilig te boek staan. Reclamant heeft dan ook geen enkel vertrouwen in dat er in zijn omgeving wel gehandhaafd zal gaan worden bij overlast. Handhaving en politie beschikken vaak niet over middelen en mensen om iets aan de overlast te doen. Reclamant stelt dat er veel beheersafspraken kunnen worden vastgelegd maar zonder handhaving zijn deze niets waard. f. De mogelijke mentale problemen van de arbeidsmigranten gaan vaak over naar een verslavingsproblematiek en dakloosheid. Vanaf dat moment draait de gemeente op voor de problemen en reclamant vindt het niet reëel dat de maatschappij opdraait voor de kosten die hiermee gepaard gaan. De kosten die op termijn gemaakt worden	bedrijfsactiviteiten door voorgenomen ontwikkeling. Uit onderzoek volgt dat de maximale gecumuleerde geluidbelasting (geluidbelasting van wegverkeer en geluidbelasting van industrie) 58 dB bedraagt. Conform het Bouwbesluit moet de geluidwering van de gevel bij woningbouw minimaal gelijk zijn aan het verschil tussen de maximale geluidbelasting en 33 dB. Dat betekent dat de geluidwering van de gevel minimaal 25 dB moet bedragen. Met de extra beplating die om brandtechnische redenen op het HSB element wordt aangebracht, kan een geluidwering van 25 dB gehaald worden. c. Een huisvestingslocatie moet voor zowel de bewoners als de directe omgeving een veilig karakter en aangename uitstraling hebben. Veiligheid wordt mede gecreëerd door een goed beheer. Hiervoor zijn begeleiders aanwezig op de locatie en is EU Facility Services 24/7 bereikbaar. Hiervoor is een speciaal en locatie-uniek telefoonnummer en tevens een algemeen EU Facility Services nummer. De begeleiders zijn het eerste aanspreekpunt voor zowel de bewoners maar ook voor de directe omgeving, bedrijven en overheden. De huisvesting van internationale werknemers wordt in goede banen geleid. Deze vorm van huisvesting is juist bedoeld om te voorkomen dat internationale medewerkers met te veel personen in een gezinswoning worden geplaatst. Bij de huisvesting aan de Havendijk is een van de belangrijke uitgangspunten het bieden van privacy en ontspanning. Er kan dan ook niet worden geconcludeerd dat er in dit geval sprake is van slechte huisvesting of slecht werkgeverschap dat zal leiden tot mentale problemen. d. Reclamant kan na een onherroepelijke omgevingsvergunning een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade (nadeelcompensatie) indienen. Bij deze procedure wordt door een onafhankelijk bureau bepaald of en zo ja hoe hoog de waardedaling is. Dit is een aparte, op zich zelf staande procedure, die kan pas worden gevoerd nadat een besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning onherroepelijk is. e. De exploitant dient te zorgen voor een klachtenregeling als onderdeel van de beheersafspraken en voor een aanspreekpunt voor de buurt voor klachten, deze voorwaarden zijn opgenomen in de omgevingsvergunning. f. Wederom kan niet worden geconcludeerd dat internationale medewerkers mentale problemen hebben die leiden tot verslavingsproblematiek en dakloosheid. Het overgrote deel van de internationale medewerkers is hier voor een aantal maanden om te werken en gaan dan terug naar hun thuisland. Wanneer een bewoner bij Covebo uit
---	--

voor de handhaving bij overlast, de opvang van daklozen arbeidsmigranten en de hulp bij verslavingsproblematiek inclusief juridische kosten, zouden nog wel eens relatief hoog kunnen uitpakken ten opzichte van de boeteclausule die de gemeente in het contract heeft opgenomen ten gunste van Sabes vastgoed bv.. g. Er heeft nooit enige vorm van een omgevingsdialoog plaatsgevonden over het planinitiatief. Er mag middels een klankbordgroep meegepraat worden over het beheersplan terwijl dit gaat over wat er op het complex zelf gebeurt en reclamant daar niet onder valt. Reclamant had graag inspraak gehad dan had reclamant vooraf op de nadelen van arbeidsmigranten huisvesting kunnen wijzen. h. Volgens de door de gemeenteraad vastgestelde visie was beloofd dat er maritiem gerelateerde bedrijvigheid aan het oude gerenoveerde havenkanaal zou komen. Nu is de grond verkocht voor de realisatie van vijf gebouwen die een afschrijvingstermijn van 40 jaar hanteren. Hoewel u geen idee heeft hoelang er arbeidsmigranten nodig zullen zijn. Deze grond kan de komende 40 jaar niet ten dienste van een eventuele opengaande haven worden gebruikt. Deze gebouwen lenen zich niet voor een hotel functie maar zijn slechts bruikbaar voor doeleinden die je liever niet aan een jachthaven plaatst.	dienst gaat dan heeft hij het recht om 4 weken (tegen betaling) in de huisvestingslocatie te verblijven. Wanneer er een medewerker uit de huisvestingslocatie wordt gezet vanwege het niet naleven van de huisvestingsregels of erger dan zal Covebo erop toe zien dat de medewerker transport krijgt naar zijn nieuwe werkgever of land van herkomst. In vergelijkbare grootschalige huisvestingslocatie zoals in Waalwijk heeft Covebo nooit problemen met rondzwervende ex-medewerkers. Verder zal Covebo bij overmatig alcohol/drugs gebruik mensen koppelen aan de juiste instanties g. Direct na het collegebesluit op 19 april 2022 hebben de initiatiefnemers de website www.huisvestinghavendijk.nl opengesteld waar sindsdien alle relevante informatie is terug te vinden en contact kan worden opgenomen met initiatiefnemer. Tevens hebben de initiatiefnemers zich per brief bekend gemaakt bij direct omwonenden en uitgenodigd voor een eerste kennismaking en toelichting op de beoogde plannen (informatiebijeenkomst 7 juli 2022). Zij konden in gesprek gaan met de ontwikkelaar en aangeven of zij (ruimtelijke) punten zien die mogelijk om aanpassing vragen, zodat de ontwikkeling beter in de omgeving kan worden ingepast. Helaas is hier nauwelijks tot geen gebruik van gemaakt. Vervolgens zijn in de nabijheid gevestigde ondernemers/kermisexploitanten uitgenodigd om deel te nemen in een klankbordgroep waar over de verdere uitwerking van het bouwplan kon worden meegeacht. Tenslotte is tweemaal de gelegenheid geboden om een bestaande logiesvoorziening elders te bezoeken en daarbij direct vragen aan te stellen. De deelname vanuit omwonenden in een klankbordgroep en locatiebezoeken is echter zeer beperkt gebleven door geringe animo en afzeggingen op toegezegde deelname aan ingeplande bijeenkomsten. Tijdens de terinzagelegging van de ontwerpvergunning zijn eind februari 2024 de omwonenden opnieuw benaderd door de ontwikkelaar om deel te nemen in een klankbordgroep. Er zijn circa 130 brieven verstuurd naar omwonenden. Op deze uitnodiging zijn negen reacties gekomen waarin de bewoners aangeven dat zolang het vergunningentraject nog niet in definitieve versie is afgerond er geen toegevoegde waarde in een klankbordgroep wordt gezien. h. De betreffende locatie is inderdaad bestemd voor (haven gerelateerde) bedrijvigheid. De laatste jaren is er geen tot weinig vraag geweest van haven gerelateerde bedrijven die zich in Bergen op Zoom wilden vestigen. Daarom heeft de gemeente gekeken naar alternatieve invullingen. Daarnaast wordt niet het gehele kanaal aan de Havendijk volgebouwd, is er nog steeds ruimte voor haven gerelateerde bedrijven om zich hier te vestigen. Er is een grote behoefte aan deze vormen van logies, de huisvestingsproblematiek is urgent. De voorziening voor de huisvesting van internationale werknemers wordt als permanent gebouw gerealiseerd en levert een
---	--

i. De aanbesteding blijft naar opinie van reclamant een vaag verhaal omdat door de geheimhouding voor hem alles in nevel gehuld blijft. j. De grond aan het havenplein is naar mening van reclamant sterker vervuild dan de gemeente zegt en reclamant maakt zich steeds meer zorgen over zijn gezondheid en die van kinderen omdat hij er woont en op het aangrenzende kavel alleen logies haalbaar zou zijn. Is onze grond minder vuil of kan er aan de Havendijk ook gewoon gewoond worden? k. Als de grondkwaliteit na sanering aan het Havenplein wel gelijk is aan die van de Hollandhaven dan begrijp ik niet dat onze kinderen daar niet zouden mogen wonen. U hebt immers beloofd dat er grond voor kermisexploitanten zou komen maar u bent er slechts in geslaagd om in meer dan 25 jaar tijd een achterstand van 22 kavels weg te werken en er staat alweer een volgende generatie klaar die nergens heen kan en noodgedwongen bij ouders op het terrein wonen. l. Zoals bij de gemeente bekend is zijn er binnen ons gebied al vaker problemen met wateroverlast geweest. Nu leest reclamant in de ter inzage gelegde stukken dat het arbeidsmigranten complex hoger gebouwd zal gaan worden dan het peil waarop zijn loodsen gebouwd zijn. Hoe zit het met eventuele wateroverlast en wie kunnen wij daarvoor aansprakelijk stellen omdat u de vergunning verlener bent of de eigenaar van het overlast veroorzakende complex. Het is nl. bekend dat zodra de druk op het terrein achter onze loodsen verhoogd wordt het water bij ons omhoog komt. m. Bij de ter inzage gelegde stukken heeft reclamant vernomen dat de gemeente beoogt om groene hagen en bomen achter onze loodsen toe te staan, maar reclamant zou graag de ruimte houden om bij zijn loodsen te kunnen i.v.m. eventueel onderhoud en hij wil absoluut geen bomen dicht op zijn loodsen omdat	substantiële bijdrage aan de uitvoering van de regionale afspraken en van de gemeentelijke nota & beleidsregels huisvesting internationale werknemers 2021-2027, zoals die december 2021 zijn vastgesteld. De komende jaren zal het aantal internationale medewerkers naar verwachting eerder toenemen dan afnemen. Het is niet aannemelijk dat deze huisvesting in de toekomst niet meer nodig is. i. Aan drie partijen is een uitvraag gedaan m.b.t. het perceel aan de Havendijk. Van de drie partijen hebben er twee een planinitiatief en bieding op de grond ingediend. Deze zijn op diverse aspecten beoordeeld. Met de gedane uitvraag aan drie partijen is in voldoende mate voorzien in mededinging en onderlinge concurrentie om te komen tot een marktconforme aanbidding. Het staat andere marktpartijen vrij om ook een initiatief in te dienen bij de gemeente, deze worden elk afzonderlijk beoordeeld op haalbaarheid. j. 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 een bodemonderzoek uitgevoerd of de bodem geschikt is voor het beoogde initiatief. Daarbij is de grond vanaf de kerende folie geschikt voor klasse Wonen (-1,50 meter onder maaiveld). De bodemsituatie ter plaatse is voldoende bekend, is de huidige situatie en voldoet nog steeds. k. Woningbouw langs de Havendijk, als ontwikkeloptie voor de resterende percelen, lijkt ruimtelijk en planologisch haalbaar te maken. Die mogelijkheid is nader af te wegen met de uitkomsten van een gemeentebrede locatiestudie wonen-werken over de beschikbaarheid van voldoende bedrijfspercelen. Dit krijgt een verder vervolg in de uitwerking van de Omgevingsvisie en het daarin opgenomen sleutelgebied Waterfront. Dit zou mogelijk ook woonruimte kunnen bieden voor kermisexploitanten, afhankelijk of dit voldoende aansluit op uitgangspunten voor de beeldregie en grondexploitatie. l. De initiatiefnemers zijn verplicht om voldoende waterberging te realiseren binnen het plangebied. De bruto oppervlakte van de verharding (gebouwen, wegen, parkeren en looppaden) bedraagt 4609 m². Volgens de berekening van het waterschap moet dan $4609 \times 0,06 \times 1 = 276,54 \text{ m}^3$ aan waterberging worden aangelegd voor de verharding zodat overlast en waterdruk in de omgeving tot een minimum wordt beperkt. Zie beantwoording onder zienswijze 1. m. Op verzoek is er groen toegevoegd aan het plan. Indien dit niet gewenst is kan dit eventueel vervallen of een andere optie worden besproken. Aanleg van groen is mogelijk omdat er een sanering heeft plaatsgevonden tot ca. 1.5m onder het maaiveld. Het is met omwonenden bespreekbaar welk groen op welke positie wordt toegepast.
--	---

wordt gevreesd voor verstopping van goten en woekerende wortels onder de vloeren van de loods. Verder vinden wij het vreemd dat in hun koopcontract staat dat er niets diepgeworteld geplaatst mag worden i.v.m. de vervuilde onderlaag van de grond en op het kavel achter ons dit wel toegelaten zou worden. n. Reclamant maakt zich zorgen om het aantal parkeerplaatsen dat het arbeidsmigrantencomplex dient te realiseren volgens het planontwerp. Zoals reclamant uit de tekening kan opmaken zijn dit er veel minder dan het aantal bewoners. Het aantal parkeerplaatsen op het terrein lijkt mij dan ook verre van voldoende. In de gehele Geertruidapolder is er een gebrek aan parkeerplaatsen waardoor iedereen geacht wordt zijn spullen op eigen terrein te zetten. Door de overbezetting van de terreinen, doordat de kinderen reeds zelf ondernemen, staan er regelmatig transportmiddelen langs de weg. Nog meer parkeerdruk is dan ook niet wenselijk. o. De mensen die zich te voet of met de fiets willen verplaatsen zullen al snel tot de ontdekking komen dat op veel plaatsen in de Geertruidapolder een fietspad of voetpad/stoep ontbreekt wat gevaarlijke situaties kan opleveren zeker wanneer er meer verkeersbewegingen zullen gaan plaatsvinden. p. Zoals uit de beeldvorming van 8 juni 2023 viel op te maken heeft Covebo lang geen 457 mensen in Bergen op Zoom aan het werk. Het heeft er dan ook alle schijn van dat mensen verder weg van Bergen op Zoom gaan werken. Waarom moeten wij dan dit probleem van huisvesting opvangen als het verder niets aan onze lokale economie toevoegt? Waarom zouden wij 400 extra arbeidsmigranten naar Bergen op Zoom willen halen bovenop degene die wij al huisvesten en waarom wil de gemeente Bergen op Zoom Covebo aan een monopolie positie helpen binnen de gemeente en directe omgeving door illegale huisvesting aan te pakken en mensen op straat te zetten en alleen Covebo kansen op de Bergse markt te gunnen?	n. Om de parkeerbehoefte te bepalen is een parkeerbalans opgesteld door RoyalHaskoningDHV en onderzocht wat de behoefte op het gebied van mobiliteit. Er is gerekend met 0,25 parkeerplaats per internationale werknemer (lees per bed). Deze norm past binnen de bandbreedte conform de parkeernormering. De gemeente Bergen op Zoom heeft gesteld dat de norm wordt verhoogd naar 0,3 parkeerplaats per internationale medewerker (maximale norm in de koopovereenkomst). Er worden door de initiatiefnemer 66 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. De gemeente draagt zorg voor de aanleg van 49 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gelegen bij de huisvesting. Onderaan de Havendijk (waterzijde) zijn reeds openbare parkeerplaatsen door de gemeente gerealiseerd voor de (toekomstige) ontwikkelingen aan de Havendijk. De huisvesting is ook een ontwikkelingen die gebruik mag maken van deze parkeerplaatsen. Door gebruik te maken van 23 (openbare) parkeerplaatsen onderaan de Havendijk wordt voldaan aan de maximale parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per persoon zoals opgenomen in de koopovereenkomst (totaal 138 parkeerplaatsen). Aangezien er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd om de met het plan samenhangende parkeerbehoefte op te vangen zal de parkeerdruk in andere (woon)wijken niet toenemen. Het aspect parkeren is geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. o. Van de ontsluiting van het plangebied aan de oostzijde tot op de hoek Havendijk/Calandweg bij de brandweer is er aan weerszijden een vrij liggend fiets- en voetpad aanwezig. Bij de brandweer wordt de mogelijkheid geboden voor fietsers en voetgangers om over te steken en aan de overzijde de weg te vervolgen. p. Er zijn regionale afspraken gemaakt met de regio en elke gemeente dient onderdak te realiseren voor de huisvesting van internationale medewerkers. De gemeente Bergen op Zoom heeft als taakstelling om 1050 bedden te realiseren gedurende 2022-2027. Er wordt getracht om zoveel mogelijk werknemers te huisvesten die werkzaam zijn in de gemeente Bergen op Zoom. Er zijn echter geen verplichtingen opgenomen indien er medewerkers worden gehuisvest die buiten de gemeente werkzaam zijn. Het staat andere marktpartijen vrij om ook een huisvestingsaanvraag te doen op gronden of percelen die geschikt zijn voor de huisvesting van internationale medewerkers. Deze worden elk afzonderlijk beoordeeld op haalbaarheid.
---	--

q. Tijdens de beeldvorming van 8 juni 2023 heeft Covebo aan de gemeente laten weten dat er woningen in de wijken leeg zullen komen te staan. Zowel Covebo als Sabes bezitten geen vastgoed in Bergen op Zoom waar zij arbeidsmigranten huisvesten. Wel huren zij panden in Bergen op Zoom waar zij arbeidsmigranten in huisvesten maar deze zullen na het opzeggen van het huurcontract gewoon weer gevuld worden met nieuwe arbeidsmigranten van andere uitzendbureaus. Het aantal arbeidsmigranten dat Covebo in het nieuwe arbeids-migrantencomplex gaat huisvesten komt dus bovenop het aantal dat nu reeds in Bergen op Zoom verblijft. r. Ondanks de door de gemeente vastgestelde visie en het onherroepelijke bestemmingsplan wil de gemeente hier toch ineens van afwijken. Mag en kan dat zomaar? s. Waarom is er nooit iemand van de bedrijventerreinen waar wonen en werken mogelijk is benaderd om deel te nemen als stakeholder voor de "nota & beleidsregels humane huisvesting internationale werknemers" als u wel beslist af te wijken van het bestemmingsplan en de Structuurvisie 2011-2030.	q. Toekomstig beleid gaat nieuwe of voortzetting van kamerbewoning tegen, hier worden regels en voorschriften aan gekoppeld. De vrijkomende woonruimte op de verspreide locaties kan (op termijn) worden ingezet om een bijdrage te leveren aan de huisvesting van regulier woningzoekenden. r. Ja dat mag middels een uitgebreide wabo-procedure. Dit is wettelijk toegestaan zo lang de juiste procedure wordt gevolgd. s. Het voorstel voor beleidsregels huisvesting internationale medewerkers is opgesteld naar aanleiding van drie digitale bijeenkomsten (COVID) met 40 stakeholders. Diversiteit aan deelnemers is het uitgangspunt geweest. Vooraf is een adresbestand opgesteld met de diverse stakeholders. Deze zijn via email persoonlijk benaderd. Om de betrokkenheid van inwoners mee te nemen is er gekozen wijkcommissies, dorpsraden en bewonersbelangenorganisaties rechtstreeks te benaderen en te vragen om deel te nemen aan de bijeenkomsten. Er is niet gekozen om deelnemers uit het burgerpanel (1500 mensen) hiervoor te benaderen. Dit om teleurstelling te voorkomen, omdat er maar een beperkt aantal mensen kunnen deelnemen aan de bijeenkomsten. Uit eerdere ervaring blijkt dat het niet altijd goed begrepen of gewaardeerd wordt als alleen bijvoorbeeld de eerste vijf aanmeldingen mee kunnen doen. Bij de bijeenkomsten waren drie vertegenwoordigers van wijkcommissies en twee inwoners aanwezig om de belangen van inwoners te behartigen. Conclusie: De voorwaarden zoals gesteld in 7.e leidt tot een aanvulling in de vergunning. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing of bijlagen.
---	---

Reclamant 8	
Ontvangstdatum: 26 maart 2024	
Inhoud zienswijze:	Beantwoording gemeente:
a. Van een verplichte dialoog is absoluut geen sprake, u heeft een keer een informatiebijeenkomst georganiseerd en oormerkt dat als een dialoog.	a. Direct na het collegebesluit op 19 april 2022 hebben de initiatiefnemers de website www.huisvestinghavendijk.nl opengesteld waar sindsdien alle relevante informatie is terug te vinden en contact kan worden opgenomen met initiatiefnemer. Tevens hebben de initiatiefnemers zich per brief bekend gemaakt bij direct omwonenden en

b. U gaat voorbij aan de eerder door de raad vastgestelde visie van dit gebied n.l. het terrein zou gebruikt gaan worden voor haven gerelateerde doeleinden. c. U heeft kermisexploitanten beloofd rekening te houden met de huisvesting van hun kinderen. d. U bent voorbij gegaan aan een deugdelijke aanbesteding en schendt daarmee de afspraken cf. het Didamarrest.	uitgenodigd voor een eerste kennismaking en toelichting op de beoogde plannen (informatiebijeenkomst 7 juli 2022). Zij konden in gesprek gaan met de ontwikkelaar en aangeven of zij (ruimtelijke) punten zien die mogelijk om aanpassing vragen, zodat de ontwikkeling beter in de omgeving kan landen. Helaas is hier nauwelijks tot geen gebruik van gemaakt. Vervolgens zijn aangrenzende ondernemers/kermisexploitanten uitgenodigd om deel te nemen in een klankbordgroep waar over de verdere uitwerking van het bouwplan kon worden meegedacht. Tenslotte is tweemaal de gelegenheid geboden om een bestaande logiesvoorziening elders te bezoeken en daarbij direct vragen aan te stellen. De deelname vanuit omwonenden in een klankbordgroep en locatiebezoeken is echter zeer beperkt gebleven door geringe animo en afzeggingen op toegezegde deelname aan ingeplande bijeenkomsten. Tijdens de terinzagelegging van de ontwerpvergunning zijn eind februari 2024 de omwonenden opnieuw benadert door de ontwikkelaar om deel te nemen in een klankbordgroep. Er zijn circa 130 brieven verstuurd naar omwonenden. Op deze uitnodiging zijn negen reacties gekomen waarin de bewoners aangeven dat zolang het vergunningstraject nog niet in definitieve versie is afgerond er geen toegevoegde waarde in een klankbordgroep wordt gezien. b. De betreffende locatie is inderdaad bestemd voor (haven gerelateerde) bedrijvigheid. De laatste jaren is er geen tot weinig vraag geweest van haven gerelateerde bedrijven die zich in Bergen op Zoom wilden vestigen. Daarom heeft de gemeente gekeken naar alternatieve invullingen. Daarnaast wordt niet het gehele kanaal aan de Havendijk vol gebouwd, is er nog steeds ruimte voor haven gerelateerde bedrijven om zich hier te vestigen. c. Woningbouw langs de Havendijk, als ontwikkeloptie voor de resterende percelen, lijkt ruimtelijk en planologisch haalbaar te maken. Die mogelijkheid is nader af te wegen met de uitkomsten van een gemeentebrede locatiestudie wonen-werken over de beschikbaarheid van voldoende bedrijfspercelen. Dit krijgt een verder vervolg in de uitwerking van de Omgevingsvisie en het daarin opgenomen sleutelgebied Waterfront. Dit zou mogelijk ook woonruimte kunnen bieden voor kermisexploitanten, afhankelijk of dit voldoende aansluit op uitgangspunten voor de beeldregie en grondexploitatie. d. Aan drie partijen is een uitvraag gedaan m.b.t. het perceel aan de Havendijk. Van de drie partijen hebben er twee een planinitiatief en bieding op de grond ingediend. Deze zijn op diverse aspecten beoordeeld. Met de gedane uitvraag aan drie partijen is in voldoende mate voorzien in mededinging en onderlinge concurrentie om te komen tot een marktconforme aanbidding. Het staat andere marktpartijen vrij om ook een
--	---

e. U bouwt op vervuilde grond onder het mom dat een Hotel wel op vervuilde grond mag, maar wonen niet (de grond onder onze woningen schijnt ernstig vervuilde). f. U stimuleert moderne slavernij door in te stemmen met gekoppelde woonwerk-overeenkomsten die arbeidsmigranten moeten gaan afsluiten. g. U negeert de mening van omwonenden volledig.	huisvestingsaanvraag te doen op gronden of percelen die geschikt zijn voor huisvesting van internationale medewerkers. Deze worden elk afzonderlijk beoordeeld op haalbaarheid. e. 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 een bodemonderzoek uitgevoerd of de bodem geschikt is voor het beoogde initiatief. Daarbij is de grond vanaf de kerende folie geschikt voor klasse Wonen(-1,50 m onder maaiveld). De bodemsituatie ter plaatse is voldoende bekend, is de huidige situatie en voldoet nog steeds. f. De aanwezigheid van internationale medewerkers is een maatschappelijk gegeven. De gemeente wil dat iedereen onder goede omstandigheden kan wonen en werken en daarmee een gelukkig en gezond leven kan leiden. Om dat mogelijk te maken wil de gemeente meewerken aan de realisatie van grootschalige en goed begeleide logiesvoorzieningen. g. Zie beantwoording onder a. Conclusie: De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ruimtelijke onderbouwing, bijlagen of omgevingsvergunning.
--	---

9 Gemachtigde voor omwonenden en ondernemers	
Ontvangstdatum: 26 maart 2024	
Inhoud zienswijze:	Beantwoording gemeente:
a. Het besluit laat zien, dat het bedrijf Havendijkhuis B.V., de aanvraag voor het realiseren van huisvesting voor internationale medewerkers heeft ingediend. Dit bedrijf heeft geen grondpositie aan de Havendijk. Een bedrijf kan pas beginnen met bouwen als zij ook gronden in bezit heeft. Het college mag een aanvraag van een bedrijf niet in behandeling nemen als het bedrijf niet in staat is te bouwen hetgeen aangevraagd is. Gelet op de aanvraag en de bij de aanvraag ingediende documenten had het college moeten besluiten om de aanvraag van Havendijkhuis B.V. niet in behandeling te nemen. b. De aanvraag vermeldt bij locatie Calandweg 11. Ook geeft de aanvraag aan, dat de werkzaamheden niet betrekking hebben op meer adressen of percelen. Het aangevraagde heeft alleen betrekking heeft op dit perceel. Het college had moeten	a. De omgevingsvergunning is een zaaksgebonden vergunning. In de wet (Artikel 2.25 lid 1 Wabo) staat dat een vergunning geldt voor een ieder die het project uitvoert. De vergunninghouder is niet per definitie degene aan wie de vergunning ooit is verleend (de onderneming op wiens naam de vergunning is aangevraagd). De bestuursrechter vat het begrip vergunninghouder ruim op; daaronder kunnen de ontwikkelaar, de grondeigenaar en de aannemer vallen. In de ondertekende koopovereenkomst (juli 2023) is vastgelegd dat de gronden worden overgedragen aan de initiatiefnemer bij het verkrijgen van de benodigde onherroepelijke omgevingsvergunning en/of andere benodigde bestemmingen voor een permanente logiesfunctie voor het huisvesten van circa 450 internationale werknemers. b. Het perceel Calandweg 11 is een groot perceel en omvat o.a. ook de Waterschans en openbare wegen en ruimte. De projectlocatie maakt deel uit van de dit (kadastrale) perceel en zal later worden gesplitst van het huidige perceel. Bij de huidige kadastrale

beoordelen of het aangevraagde op Calandweg 11 ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar is, dit is nagelaten. De aangevraagde huisvesting op het perceel Calandweg 11 is ruimtelijk niet aanvaardbaar en niet uitvoerbaar. c. Het college is niet bevoegd een toewijzend besluit op de aanvraag te nemen zonder dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) heeft afgegeven. In het ontwerpbesluit staat vermeld dat geen vvgb is vereist omdat de aanvraag past binnen de door de raad bij besluit van 24 november 2011 aangewezen gevallen. Het vermelde besluit van 24 november 2011 was niet bij het ontwerpbesluit gevoegd en gemachtigde heeft op verzoek het besluit van de gemeenteraad toegestuurd gekregen. Dit besluit dateert van 31 maart 2011. Gemachtigde had niet verwacht, dat het college nu op grond van een besluit uit 2011 meent bevoegd te zijn om, zonder een vvgb te besluiten op de aanvraag van Havendijkhuis. Omdat het ruimtelijke beleid van de gemeenteraad tot 2020 was om alleen kleinschalige huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren is het ongeloofwaardig om het besluit van de gemeenteraad van 31 maart 2011 zo uit te leggen, dat dit besluit ook betrekking heeft op het oprichten van grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten in delen van de bebouwde kom. d. Grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten verandert de ruimtelijke structuur van het gebied en gaat in tegen de structuur en de opzet van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Geertruidapolder' kent alleen een wijzigingsbevoegdheid om op één locatie een joblodge voor arbeidsmigranten mogelijk te maken. Alleen kleinschalige huisvesting van arbeidsmigranten passend bij de structuur van het gebied waarvoor het bestemmingsplan Geertruidapolder geldt en geeft het college alleen de bevoegdheid om kleinschalige huisvesting op één locatie mogelijk te maken, zolang dit beperkt blijft tot een concrete locatie binnen het bestemmingsplangebied.	aanduiding wordt verwezen naar het adres Calandweg 11. Na de splitsing van het kadastrale perceel zal de projectlocatie een eigen adres krijgen. Deze situatie is niet uniek en komt vaker voor, zowel binnen als buiten de gemeente Bergen op Zoom. c. In het raadsbesluit van 31 maart 2011 (RVB10-0142) staan de categorieën van gevallen genoemd waarin geen verklaring van bedenkingen nodig is. In het raadsbesluit van 24 november 2011 (RVB11-0082) blijven deze categorieën gestand en wordt de categorie 'Stedelijk Gebied' aangevuld met 'het realiseren of uitbreiden van een bedrijfsgebouw ten behoeve van een bedrijf behorend tot de milieucategorie 3 ook is toegestaan'. Het planinitiatief aan de Havendijk betreft een specifieke vorm van logies, vergelijkbaar met een pension/ hotel, en valt daarmee onder de categorie horeca. Dit valt binnen de reikwijdte van het op 31 maart 2011 door de raad gedelegeerde bevoegdheid. Het delegatiebesluit spreekt immers van: "...een bestemmingsplan of beheersverordening (...) niet behorend tot de bedrijventerreinen Theodorushaven/Noordland, Oude Molen, de Lage Meren en Meilust, met een bestemming gericht op intensieve bebouwing zoals wonen (inclusief tuin/erf), centrum, detailhandel, horeca, kantoor, maatschappelijk, bedrijven en dienstverlening en met een bestemming verkeer of een bestemming groen, voor zover niet structuurbepalend en die passen binnen de ruimtelijke (stedenbouwkundig en functioneel) uitgangspunten van het bestemmingsplan." Deze gedelegeerde bevoegdheid en daarbij horende (uitgebreide WABO) procedure geeft direct inzicht in het concreet te realiseren plan en bevat alle zorgvuldigheidsvereisten en inspraakmogelijkheden voor belanghebbenden. In het raadsbesluit wordt geen maximale grootte of omvang genoemd voor huisvesting(locaties) van internationale medewerkers. d. Het bestemmingsplan biedt nu ook de mogelijkheid om grote (bedrijfs)panden te realiseren met een bouwhoogte van 12 meter (met afwijking 15 meter) en vanwege het ontbreken van een bebouwingspercentage mag het hele bouwvlak worden bebouwd. In het plan is er voor gekozen om vijf losstaande gebouwen te realiseren zodat er geen massief bouwblok ontstaat en dit is een structuur die meer past bij de (grotere) bedrijfspanden en -loodsen in de Geertruidapolder. Kleinschalige huisvesting zoals een job-lodge biedt huisvesting aan ongeveer 20 personen. Het bruto vloeroppervlak van job-lodge bedraagt circa 300 m². Om voldoende huisvesting te creëren is dus veel ruimte nodig. Voortschrijdend inzicht heeft de gemeente doen besluiten om niet in te zetten op kleinschalige huisvesting omdat er een groot tekort is aan huisvesting voor internationale medewerkers en er te weinig geschikte locaties zijn om job-lodges te realiseren. De gemeente ziet meer potentie in grootschalige huisvesting zodat het tekort
--	---

e. Ook moet deze huisvesting aan elke arbeidsmigrant minimaal 12 m² gebruiksvloeroppervlakte (GBO) bieden en moet in een gebouw voor huisvesting van arbeidsmigranten een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte voor dagverblijf en ontspanning aanwezig zijn. f. Het bestemmingsplan heeft als uitgangspunt dat in de eigen parkeerbehoefte op het perceel moet zijn voorzien (artikel 3.2 bouwregels). De aangevraagde huisvesting heeft zulke grote parkeergevolgen dat de parkeerbehoefte van de aanvraag niet op eigen terrein gerealiseerd kan worden. Het realiseren van 66 autoparkeerplaatsen op eigen terrein is volstrekt onvoldoende om in de parkeerbehoefte van 451 autoparkeerplaatsen en 572 fietsparkeerplekken te voorzien. Alleen al vanwege het niet op eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte past de aanvraag van Havendijkhuis niet binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten van het bestemmingsplan Geertruidapolder. g. Uit het besluit van de gemeenteraad van 31 maart 2011 blijkt, dat de gemeenteraad cumulatieve eisen heeft gesteld aan de ruimtelijke besluiten waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het ontwerpbesluit valt ook niet onder één van de zeven vermelde categorieën in het besluit van 31 maart 2011. Gelet op de punten 3, 4 en 5 voldoet de aanvraag van Havendijkhuis niet aan de cumulatieve eisen in het besluit. Het college mag dus niet zonder verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad een besluit nemen op de aanvraag van Havendijkhuis. h. Het ontwerpbesluit is in strijd met het beleid van de gemeenteraad, omdat de Havendijk in de structuurvisie en de woonvisie, niet is aangewezen voor	aan huisvesting voor internationale medewerkers sneller en doeltreffender kan worden opgelost e. Het totale GBO van de 5 gebouwen is 7785m². Dit is $7785 \text{ m}^2 / 457 \text{ personen} = 17 \text{ m}^2$ GBO per persoon. In een van de vijf gebouwen, het ontvangstgebouw, is er op de begane grond een lounge ruimte en sportzaal/ -ruimte aanwezig. f. Aangezien niet voldaan kan worden aan de bestemming en de planregels is er voor de realisatie van de huisvesting gekozen voor een Wabo-vergunning waarmee mag worden afgeweken van de vigerende planregels, zo ook voor de regel dat parkeren op eigen terrein moet worden voldaan. In de koopovereenkomst (juli 2023) is overeengekomen dat een parkeernorm van 0,25 – 0,3 wordt gehanteerd (artikel 14.2).Er worden door de initiatiefnemer 66 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. De gemeente draagt zorg voor de aanleg van 49 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gelegen bij de huisvesting. Onderaan de Havendijk (waterzijde) zijn reeds openbare parkeerplaatsen door de gemeente gerealiseerd voor de (toekomstige) ontwikkelingen aan de Havendijk. De huisvesting is een ontwikkelingen die ook gebruik mag maken van deze parkeerplaatsen. Door gebruik te maken van 23 parkeerplaatsen onderaan de Havendijk wordt voldaan aan de maximale parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per persoon zoals opgenomen in de koopovereenkomst (totaal 138 parkeerplaatsen). Het is niet nodig om voor elke arbeidsmigrant een fiets te reserveren. Daarnaast is de bezettingsgraad van 80% nodig als het gaat om openbare fietsparkeerplaatsen. In deze situatie gaat het alleen om het parkeren van fietsen van internationale werknemers op eigen terrein en dus niet om openbare fietsparkeerplaatsen. Derhalve acht de gemeente dat het beschikbaar stellen van het aantal fietsparkeerplaatsen met 250% te verhogen onnodig. g. De in het raadsbesluit van 31 maart 2011 genoemde gevallen in categorie I stedelijk gebied zijn geen cumulatieve eisen, maar aparte op zichzelf staande eisen/gevallen. Indien het cumulatieve eisen waren zou geen enkel initiatief hieronder geschaard kunnen worden en daarmee zou het raadsbesluit overbodig zijn. Voor overige argumenten inzake het niet mogen besluiten zonder verklaring van geen bedenkingen zie beantwoording onder c. h. Uit de kaart van de projectenlijst uitvoeringsparagraaf Structuurvisie Bergen op Zoom 2030 blijkt dat het besluitgebied is aangewezen als 'Planontwikkeling woonwijk'. Voor de
---	--

grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeenteraad heeft al jarenlang het beleid om alleen kleinschalige huisvesting mogelijk te maken, als de woonvorm voorziet in 12 m² gebruiksvloeroppervlakte per arbeidsmigrant en elk gebouw over een ontmoetingsruimte voor dagverblijf en ontspanning beschikt. De aanvraag van Havendijkhuis heeft echter betrekking op een grootschalige huisvestingsvorm voor arbeidsmigranten, die elke arbeidsmigrant slechts 8,72 m² gebruiksvloeroppervlakte biedt en die uit gebouwen bestaat zonder gemeenschappelijke ontmoetingsruimte voor dagverblijf en ontspanning. i. Het ontwerpbesluit is niet in overeenstemming met het Parapluplan Parkeren en Standplaatsen. De beleidsregels bevatten o.a. parkeernormen voor nieuw te bouwen woningen en stelt dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet worden voorzien. Concrete parkeernormen voor huisvesting van internationale medewerkers zijn niet opgenomen. Het bouwplan omvat 74 studio's voor twee personen, 309 eenpersoonsslaapkamers en 38 werknemers in de gebouwen. Volgens de beleidsregels parkeren geldt dat voor woningen kleiner dan 60 m² in de categorie 'Rest bebouwde kommen' 1,4 parkeerplaats nodig zijn. Voor de aangevraagde 74 studio's zijn dus 104 parkeerplaatsen nodig. Omdat elke internationale medewerker ervoor kan kiezen met een auto naar werk te reizen, is het logisch om uit te gaan van 1 parkeerplaats per kamer. Voor 309 kamers zijn dus 309 parkeerplekken nodig en voor werknemers zijn 38 parkeerplekken nodig. Dit betekent een parkeerbehoefte van 451 autoparkeerplaatsen. Uit de aanvraag blijkt dat op eigen terrein 66 parkeerplekken worden aangelegd, dit zijn veel te weinig om te voorzien en te voldoen aan de beleidsregels parkeren van de gemeente. j. Er is een parkeerbalans opgesteld als bijlage bij ruimtelijke onderbouwing. Er wordt vermeld dat de huisvesting van de werknemers aangemerkt moet worden als logies en dat logies volgens de beleidsregels parkeren de parkeernorm van een hotel-pension heeft. In overleg met de gemeente Bergen op Zoom is ervoor gekozen de parkeernormen toe te passen die gelden voor een hotel met 1-3 sterren. Dat levert een parkeernorm op van tussen de 0,24 en 0,5 parkeerplaats per bed. Het onderzoeksbureau heeft vervolgens, veronderstellend dat al de toekomstige bewoners zullen afzien van eigen vervoer, maar gebruik zullen maken van collectief vervoer, de parkeerbehoefte van de aangevraagde woongebouwen geschat op 0,25 maal het aantal van 457 te huisvesten werknemers. Dit levert een minimale	Geertruidapolder zijn projecten voorzien ten behoeve van de openbare ruimte, woningbouw, bedrijventerreinen, commercieel en integraal. Voor het besluitgebied worden dus verschillende ruimtelijke initiatieven als passend geacht. Het permanent huisvesten van internationale medewerkers op de voorgenomen locatie is daarmee passend binnen de Structuurvisie Bergen op Zoom 2030. In de Woonvisie 2020 – 2024 wordt aangegeven dat de gemeente zich sterk maakt voor speciale doelgroepen. De gemeente zet zich in op het verbeteren van het aanbod voor doelgroepen zoals onder andere internationale medewerkers. Er worden geen specifieke gebieden aangewezen voor de huisvesting van internationale medewerkers. Wel wordt aangegeven om geclusterde woningen aan te wijzen voor de huisvesting van internationale medewerkers. Voor de overige argumenten zie beantwoording onder e. i. Er wordt uitgegaan van 38 werkplekken voor werknemers van de gebouwen. Dit is echter niet correct. In de aanvraag wordt aangegeven dat de bijeenkomst (loungeruimte) en sport (sportruimte) beide 16 personen werkzaam zijn. Dit zijn geen werknemers in de gebouwen, maar het aantal personen dat tegelijk van deze ruimtes gebruik kan maken. Het betreffen maar 5 werknemers die permanent een parkeerplaats in gebruik nemen. Verder de overige argumenten inzake parkeernormen zie beantwoording onder f. j. Zie beantwoording onder f.
--	---

parkeerbehoefte van 110 parkeerplaatsen en een maximale parkeerbehoefte van 229 parkeerplaatsen. In het ontwerpbesluit zijn 115 autoparkeerplaatsen opgenomen. k. Daarnaast wordt er vermeld dat er 250 fietsparkeerplekken gerealiseerd worden. Onduidelijk is hoeveel van deze fietsparkeerplekken geschikt zijn voor het stallen van elektrische fietsen en bakfietsen. Ook wordt geen melding gemaakt van een overdekte fietsenstalling. Het is in ons land voorgeschreven, dat woningen en appartementen een inpandige fietsenberging hebben. Waarom inpandige fietsenstallingen ontbreken, is onbekend. l. Gemachtigde vindt, dat in de ruimtelijke onderbouwing en het uitgevoerde parkeeronderzoek van een te lage parkeerbehoefte, van slechts 115 autoparkeerplaatsen, is uitgegaan. Dat komt omdat bij de berekening van de parkeerbehoefte een aantal fouten is gemaakt, deze worden hieronder benoemd: 1. In het parkeeronderzoek is van de veronderstelling uitgegaan, dat de verhuurder kan afdwingen, dat huurders niet van eigen autovervoer gebruik maken. Een verhuurder mag zijn huurders niet de mogelijkheid ontzeggen om van een eigen auto gebruik te maken. Degenen die een studio huren, mogen dus met een eigen auto naar hun studio toerijden en mogen dan die auto òf op eigen terrein bij het woongebouw òf in de openbare ruimte parkeren. 2. Een hotel is bijv. pas een hotel met één ster, als gasten tenminste over een eigen kamer met bad of toilet beschikken en een uitgebreid ontbijt kunnen nuttigen. Uit de aanvraag van Havendijkhuis kan duidelijk geconcludeerd worden, dat de aanvraag niet betrekking heeft op het realiseren van een hotel. Zo hebben de aangevraagde kamers, de onzelfstandige woonruimte, geen eigen douche of wc. In de gebouwen zijn geen voorzieningen opgenomen waar bewoners kunnen ontbijten. Daarom kunnen de door Havendijkhuis aangevraagde kamers en studio's niet aangemerkt worden als een hotel met één ster en mogen de parkeernormen voor een hotel niet toegepast worden op de aangevraagde woongebouwen. 3. De aanvraag laat zien dat in de gebouwen ook kantoorruimte, fitnessruimte, een horecagelegenheid en een EHBO-post zijn gehuisvest waar medewerkers werken. Verder is er personeel nodig voor de dagelijkse schoonmaak van de kamers en de werkkruimtes. In het parkeeronderzoek is echter in het geheel niet de parkeerbehoefte van personeel uitgerekend. 4. Bij de berekening van de parkeerbehoefte van huurwoningen en gehuurde kamers is geen rekening gehouden met de benodigde laad- en losruimte voor vrachtwagens die bijv. bestellingen bij mensen thuis brengen. De huurders van de kamers en de	k. De fietsen worden geleverd door het uitzendbureau en zullen uitsluitend (elektrische) stadsfietsen zijn, er worden geen bakfietsen ter beschikking gesteld (zie ook onder punt m). De huisvesting is een logiesfunctie, hierbij is een inpandige berging of fietsenstalling niet voorgeschreven. l. 1. Uit ervaringscijfers van Covebo wordt geschat dat nu circa 10-12% van de internationale werknemers met eigen vervoer komt. De verwachting is dat dit de komende jaren zal dalen naar 5-7%. Deze trend is de laatste jaren zichtbaar. De trend wordt enerzijds veroorzaakt door de hogere kosten van eigen vervoer, collectief vervoer is goedkoper. Daarnaast werft Covebo haar internationale werknemers steeds verder weg van Nederland zoals Spanje, Litouwen, etc. Deze internationale werknemers komen per vliegtuig naar Nederland. Het overgrote deel van de internationale werknemers (van Covebo) reist dus georganiseerd (per bus of vliegtuig) naar Nederland. Dit betekent overigens niet dat het niet is toegestaan om met eigen vervoer te komen. 2. Huisvesting van internationale medewerkers valt onder logies. Voor deze vorm van logies gelden andere regels dan voor hotels. Omdat er in de nota parkeernormering van de gemeente geen parkeernorm is opgenomen voor huisvesting van internationale medewerkers is gekeken naar welke vorm van parkeren het meest vergelijkbaar is. Logies is qua parkeernormen vergelijkbaar met een hotel. 3. Er wordt uitgegaan van 38 werkplekken voor werknemers van de gebouwen. Dit is echter niet correct. Het betreffen maar 5 werknemers die permanent een parkeerplaats in gebruik nemen (zie onder i.). Personeel voor schoonmaak is overdag als veel bewoners aan het werk zijn. Er zijn dan voldoende vrije parkeerplaatsen op het terrein. 4. De meeste internationale werknemers doen zelf boodschappen. Indien er boodschappen of pakketten worden bezorgd dan kan dit een tijdelijk, kort oponthoud
---	--

tweepersoonsstudio's moeten zelf voor hun eten zorgen. Veel mensen laten hun eten en boodschappen bezorgen. De (vracht)auto's van bezorgdiensten en vuilniswagens parkeren dan een geruime tijd voor de deur. 5. Bij het parkeeronderzoek is niet gerekend met de benodigde parkeerruimte voor bezoekers van de bewoners. De verhuurder mag zijn huurders niet verbieden gasten te ontvangen. Daarom had uitgerekend moeten worden hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor de parkeervraag van bezoekers van woningen. 6. Het onderzoeksbureau heeft niet ermee gerekend, dat de eigenaar na het verkrijgen van de vergunning de mogelijkheid heeft om het gebouw te verkopen aan een andere vastgoedbelegger die het pand op een heel andere manier kan gaan verhuren. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte moet niet uitgegaan worden van een door Havendijkhuis gehoopt en gewenst laag aantal huurders dat van een eigen auto gebruikmaakt, maar moet berekend worden wat de gevolgen zijn van een normale verhuur van de woongebouwen voor de parkeerbehoefte. m. Het ontwerpbesluit waarborgt niet dat internationale werknemers over een eigen auto en/of een eigen fiets kunnen beschikken. Internationale werknemers moeten op acceptabele loopafstand van hun gehuurde woonruimte hun auto en/of fiets kunnen stallen. In de aanvraag van Havendijkhuis zijn echter voor 457 werknemers maar 66 parkeerplaatsen voor auto's en 250 parkeerplaatsen voor fietsen opgenomen. Dat betekent dat de aanvraag zo is ingediend, dat 141 werknemers hoe dan ook niet een eigen vervoermiddel op het terrein van Havendijkhuis kunnen parkeren. De aanvrager gaat er bovendien vanuit, dat al het personeel met de auto naar het werk zal komen. n. Wanneer minimale fietsparkeermormen toegepast worden op de aanvraag van Havendijkhuis zijn voor de 74 studio's en de 309 eenpersoonsskamers minimaal 457 fietsparkeerplekken nodig. Wanneer bij de berekening van de benodigde fietsparkeercapaciteit ook gerekend wordt met een bezettingsgraad van 80 % (advies CROW), zijn 95 extra fietsparkeerplekken nodig. Gelet op het beleid van de gemeente hadden gemachtigde verwacht, dat het college voor het grootschalige complex voor huisvesting de realisatie van 572 fietsparkeerplekken nodig had geacht. Gemachtigde vindt het vreemd, dat het college in het ontwerpbesluit het hele lage aantal van 250 fietsparkeerplekken voorschrijft.	betekenen maar dat is niet onoverkomelijk en het leidt niet tot problemen of overlast voor de directe woonomgeving. Het ophalen van afval gebeurt overdag bij de containers als er veel mensen aan het werk zijn. Het korte oponthoud van het legen van de containers gaat niet tot grote problemen leiden. 5. De gehanteerde parkeerkencijfers in de koopovereenkomst betreffen het aantal parkeerplaatsen per internationale medewerker inclusief bezoekers. 6. Er is een grote behoefte aan dergelijke vormen van logies, de huisvesting is urgent. De voorziening voor de huisvesting van internationale werknemers wordt als permanent gebouw gerealiseerd en levert een substantiële bijdrage aan de uitvoering van de gemeentelijke nota & beleidsregels huisvesting internationale werknemers 2021-2027, zoals die december 2021 zijn vastgesteld. De komende jaren zal het aantal arbeidsmigranten naar verwachting eerder toenemen dan afnemen. Het is niet aannemelijk dat deze huisvesting in de toekomst niet meer nodig is. m. Het vervoer van de internationale werknemers naar de werklocaties wordt georganiseerd door het uitzendbureau. Werknemers krijgen de volgende vervoersmogelijkheden aangeboden: • Een stadsfiets bij een enkele afstand tot de werklocatie van <10 km. • Een elektrische fiets bij een enkele reisafstand tot de werklocatie van 10-15 km. • Bij een enkele afstand >15 km kan een werkauto ter beschikking gesteld worden waar 4-5 personen samen reizen. Een andere mogelijkheid is dat een bus wordt ingezet om de internationale werknemers van en naar hun werk te brengen. Middels carpoolen en het gebruiken van fietsen is er in voldoende mate ruimte voor vervoer van de internationale medewerkers voor woon-werk verkeer. n. Er zijn 230 fietsparkeerplaatsen in het plan opgenomen. Niet elke arbeidsmigrant heeft een fiets nodig of maakt gebruik van een fiets (zie onder m), een deel zal ook carpoolen met auto's of busjes. Het is niet nodig om voor elke arbeidsmigrant een fiets te reserveren. Daarnaast is de bezettingsgraad van 80% nodig als het gaat om openbare fietsparkeerplaatsen. In deze situatie gaat het alleen om het parkeren van fietsen van internationale werknemers op eigen terrein en dus niet om openbare fietsparkeerplaatsen. Derhalve acht de gemeente dat het beschikbaar stellen van het aantal fietsparkeerplaatsen met 250% te verhogen onnodig.
--	--

o. In het ontwerpbesluit wordt niet een parkeernorm van een halve parkeerplaats per kamer gehanteerd. De in 2022 verstrekte plannen aan het college werd nog uitgegaan van een parkeerbehoefte van een halve parkeerplaats per kamer. Dat plan had betrekking op huisvesting voor 436 personen en het realiseren van 218 parkeerplekken. In de voorbije jaren zijn meer projecten voor huisvesting van internationale medewerkers gerealiseerd waarbij een parkeernorm van een halve parkeerplaats per kamer gold en nodig geacht om in de parkeerbehoefte te voorzien. Wanneer een bestuursorgaan ervoor kiest een parkeernorm van een kwart parkeerplaats per internationale medewerker te hanteren, leidt dat ertoe dat het in de praktijk niet mogelijk is voor een internationale medewerker om een eigen auto aan te schaffen die hij in de nabijheid van zijn woonruimte kan parkeren. Met de in het ontwerpbesluit opgenomen parkeernorm wordt geconcludeerd, dat uw college in het geheel niet de ambitie en de intentie heeft om de positie van arbeidsmigranten ten opzichte van uitzendbureaus te versterken. p. Uit de kwaliteit van de beoogde huisvesting en de overige voorzieningen kan geconcludeerd worden dat het college geen oog heeft voor een verbetering van de leefomstandigheden van arbeidsmigranten. Uw college wil namelijk een grootschalige huisvestingsvorm mogelijk maken waarin heel weinig eigen woonruimte is. Voor elke internationale medewerker is hoogstens 8,72 m² eigen woonruimte. Bovendien wil uw college slechts in één van de zes woongebouwen een kleine horecagelegenheid en kleine sportgelegenheid mogelijk maken. Voor arbeidsmigranten is het belangrijk dat ze zich op een goede manier kunnen ontspannen en dat ze goede mogelijkheden hebben om te sporten. Een sportzaal in een van de gebouwen van 56,4 m² kan namelijk niet door vijftig arbeidsmigranten gelijktijdig gebruikt worden. Dat geldt ook voor de horecagelegenheid van 56,4 m². In het voorgenomen besluit is dus geen sprake van een voorziening voor ontspanning waarvan de meerderheid van de internationale medewerkers gebruik kan maken. q. Uw college erkent, dat veel arbeidsmigranten over slechte huisvesting beschikken en vanwege de slechte huisvesting overlast veroorzaken. Desondanks wil uw college grootschalige huisvesting mogelijk maken die niet voorziet in goede woon- en leefomstandigheden. Het mogelijk maken van de voorziene huisvesting zal geen bijdrage leveren aan de vermindering van overlast door arbeidsmigranten. Verwacht wordt dat internationale medewerkers lopend, met de fiets of met (schaarse) auto's op pad zullen gaan naar horecagelegenheden in het centrum. Ook zal drinken op de	o. Op 27 januari 2022 hebben de initiatiefnemers het planinitiatief/bieding op de uitvraag voor de Havendijk ingeleverd. In dit ingediende plan wordt rekening gehouden met een parkeernorm van 0,25 parkeerplaats per persoon. Nadat het initiatief als beste is beoordeeld (ruimtelijk-programmatisch, financieel en procesmatig) is er vervolgens nog verder gewerkt aan het plan om tot eventuele optimalisaties te komen en zijn diverse concepten bestudeerd. Dit is ook gedaan voor het aspect parkeren. Hierbij is een parkeerdek verkend o.b.v. een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per persoon en stonden er 6 gebouwen i.p.v. 5 gebouwen ingetekend. Dit is o.a. ook verwerkt in de presentatie op de informatieavond, met de nadrukkelijke toevoeging dat het concept schetsen betreft. De uiteindelijke conclusie was dat een parkeernorm van 0,25 parkeerplaats per persoon volstaat voor de beoogde huisvestinglocatie, toch heeft de gemeente bedongen dat de parkeernorm is verhoogd naar 0,30 parkeerplaats per internationale medewerker. Het is zondermeer toegestaan dat internationale werknemers eigen vervoer mogen aanschaffen en gebruiken voor woon-werkverkeer (zie ook beantwoording onder l, sub 1). p. Door medewerking te verlenen aan de huisvesting wordt juist gewerkt aan een verbetering van de leefomstandigheden. Nu worden werknemers vaak met veel personen gehuisvest in woningen die vaak slecht zijn onderhouden. Het totale GBO van de 5 gebouwen is 7785m². Dit is 7785 m² / 457 personen = 17 m² GBO per persoon. In een van de vijf gebouwen is er op de begane grond een lounge-ruimte en sportzaal/-ruimte aanwezig. Het is ook niet de bedoeling dat de internationale werknemers allemaal tegelijk de sportruimte benutten. Daarnaast kiezen veel internationale medewerkers er ook voor om een tijdelijk abonnement af te sluiten bij een sportschool in de buurt. q. Het staat internationale werknemers vrij om uit te gaan in horecagelegenheden in het centrum. Daarmee is niet gezegd dat zij meer overlast veroorzaken dan niet-internationale werknemers die ook gebruik maken van de lokale horeca. In het huisreglement is opgenomen dat bij het veroorzaken van (geluid)overlast voor omwonende, leidt tot onmiddellijke beëindiging van de arbeidsrelatie. Ook staat vermeld dat er van 22.00 -07.00 uur stil dient te zijn. Alle internationale werknemers worden op
---	---

kamer en in de omgeving van de woongebouwen gaan plaatshebben. Dat zal overlast in Bergen op Zoom en in de buurt van de Havendijk veroorzaken. r. Het college wijkt in het ontwerpbesluit af van eerder gemaakte afspraken en vergunt meer huisvesting voor internationale medewerkers dan op grond van de in 2022 gemaakte verkoopafspraken. In documenten uit 2022 staat dat de verkoopafspraken betrekking hebben op huisvesting voor 436 internationale medewerkers. Het ontwerpbesluit heeft echter betrekking op huisvesting voor 457 internationale arbeidsmigranten. s. De vergunde 66 parkeerplekken op eigen terrein zijn niet blijvend beschikbaar voor parkeren. In het ontwerpbesluit is langs parkeerplaatsen een (uit)weg vergund die ook gebruikt gaat worden door vrachtauto's en de brandweer. De weg langs de parkeerplaatsen is smal en heeft een niet wijde bocht. Wanneer vrachtwagens en de brandweer de bocht nemen, zullen ze (deels) terechtkomen op naast de weg gelegen parkeerplekken. Daarom zal een deel van de parkeerplekken permanent vrijgehouden moeten worden ten behoeve van een veilige en optimale afwikkeling van het vrachtverkeer en van de brandweer. Voor parkeren zijn dus op eigen terrein minder parkeerplekken beschikbaar dan de 66 parkeerplekken die Havendijkhuis op eigen terrein wil realiseren. t. In het ontwerpbesluit is een uitweg achter de loodsen aan de Hollandhaven vergund. De uitweg heeft voor omwonenden duidelijk nadelige gevolgen. De uitweg zorgt voor verkeer dicht op de percelen aan de Hollandhaven en zorgt voor geluidsoverlast. De uitweg zorgt ook voor verkeersonveilige situaties, omdat ook zwaar verkeer (vrachtwagens en de brandweer) de uitweg zal gaan gebruiken. Omdat de uitweg smal is en geen ruime bochten heeft, zal vrachtverkeer moeilijk of geen bochten kunnen nemen en dit kan leiden tot verkeersopstoppingen u. Een ander nadeel van de beoogde uitweg is dat de omvang van de verharding sterk zal gaan stijgen. Water dat op de weg valt, kan wel wegstromen richting de loodsen, maar niet wegstromen richting de beoogde woongebouwen. Er zijn nu al problemen met grondwater aan de Calandhaven en de Hollandhaven.	de hoogte gebracht van dit huisreglement en ondertekenen ook het contract waar dit in vermeld staat. r. Dit is een toename van 21 personen, dat is gekomen omdat er in 2022 nog een ander voorlopig ontwerp gold. In het voorlopige ontwerp was er sprake van andere plannen zes gebouwen ipv van vijf). Na aanpassing is in de nieuwe plannen gebleken dat er ruimte is voor 21 personen meer. Dit is een toename van 5% op het eerdere totaal van 436 internationale medewerkers. s. Voor de brandweer is het nodig om het terrein op te rijden, er zijn drie opstelplaatsen voor brandweervoertuigen op de Havendijk bij de openbare parkeerplaatsen gelegen bij de huisvesting, zoals weergegeven op de tekening van de bovengrondse situatie die deel uitmaakt van de omgevingsvergunning. Op dezelfde tekening staan drie 'rijstralen' ingetekend, dit betreffen 1x binnenbocht, 1x buitenbocht en 1x de reguliere bocht (rode lijn). De rode lijn is maatgevend en past binnen de straal voor het aanrijden voor vrachtwagens. t. De uitweg aan de westzijde van het plangebied wordt met name gebruikt voor het in- en uitrijden van vrachtverkeer voor de levering van goederen en het ophalen van afval, dit is echter van korte duur. De Havendijk kan fysiek worden afgesloten van de Hollandhaven en Calandweg (zijde Bruijs Jacht- en staalbouw) voor autoverkeer. Dit is mogelijk d.m.v. een klappaal waardoor deze weg voor hulpdiensten en in geval van calamiteiten te allen tijde toegankelijk blijft. Het afsluiten van de Havendijk voor fietsers en voetgangers is niet mogelijk. In geval van een calamiteit moeten er voor de bewoners minimaal twee mogelijkheden zijn om het terrein te kunnen verlaten. Het met de auto verlaten van de huisvesting zal dan over de Calandweg aan de zijde van de brandweerkazerne richting de Van Konijnenburgweg gebeuren. Dit is dan de enige manier om het gebied te verlaten richting de Randweg. De loodsen op de percelen van de Hollandhaven fungeren ook deels als een geluidsmuur waardoor het geluid, dat overlast kan veroorzaken, (deels) wordt tegengehouden. Inzake vrachtverkeer en bochten zie beantwoording onder s. u. De initiatiefnemers zijn verplicht om voldoende waterberging te realiseren binnen het plangebied. De bruto oppervlakte van de verharding (gebouwen, wegen, parkeren en looppaden) bedraagt 4609 m². Volgens de berekening van het waterschap moet dan $4609 \times 0,06 \times 1 = 276,54 \text{ m}^3$ aan waterberging worden aangelegd voor de verharding
---	--

v. Het toestaan van de grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten zorgt voor een extra verslechtering van de toch al slechte parkeer- en verkeerssituatie in de omgeving van de Havendijk waardoor de uitrukbaarheid van de brandweer nadelig beïnvloed zal worden. De inrichting van het openbare gebied laat te wensen over. Er zijn wegen zonder stoepen waardoor voetgangers gebruik maken van wegen en er regelmatig verkeersonveilige situaties zijn. De wegen hebben geen fietspaden en de slechte inrichting van de wegen levert ook fietsers problemen op. Wanneer bovenop de verwachte toename van het verkeer ook nog veel arbeidsmigranten aan de Havendijk komen, zullen voetgangers en fietsers veel meer onveilige situaties gaan meemaken. Dit betreft niet alleen de omwonenden maar ook arbeidsmigranten die fietsen of lopen die met de extra verkeersonveiligheid geconfronteerd worden. w. De toename van het vrachtverkeer ten gevolge van de grootschalige huisvesting aan de Havendijk zal voor een slechte afwikkeling van het verkeer zorgen. Vrachtwagens van het afleveren van boodschappen en pakketbezorgers zullen van de smalle uitweg gebruik moeten maken. Het afleveren van boodschappen heeft plaats op momenten dat de meeste internationale medewerkers aanwezig zijn en de parkeerdruk het hoogste is. Vrachtwagens kunnen echter niet in de buurt van de woongebouwen komen. Het gevolg zal zijn, dat vrachtwagens op de uitweg stil zullen staan tijdens het afleveren van de boodschappen. Dat stil staan zal zo een half uur kunnen duren. Al die tijd zijn de mogelijkheden voor bewoners en bezoekers om bij de woongebouwen te komen beperkt en kunnen niet met hun auto de Havendijk verlaten. x. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld, dat de verkeersgeneratie van de beoogde grootschalige huisvesting 400 verkeersbewegingen bedraagt. Deze berekening kan alleen juist zijn, als medewerkers niet de vrijheid hebben om zelf een auto te bezitten en niet de vrijheid hebben om met eigen vervoer naar hun werk te gaan. Wanneer arbeidsmigranten met hun eigen auto naar hun werk gaan, zijn er op een gewone werkdag al minimaal 800 verkeersbewegingen vanwege woon-werkverkeer. Daar bovenop komen de autoritten naar de winkels. y. In het plan is een bouwhoogte voorzien van 15 meter. Deze hogere bouwhoogte heeft tot een grotere omvang van de gebouwen geleid waardoor de ruimtelijke gevolgen van het bouwplan voor ondernemers en omwonenden groter zijn geworden en ook tegen hogere gebouwen moeten aankijken.	zodat overlast en waterdruk in de omgeving tot een minimum wordt beperkt. De aanname dat toename van verharding zorgt voor toename van grondwaterstanden is onjuist. Zie ook beantwoording zienswijze 1. v. Van de ontsluiting van het plangebied aan de oostzijde tot op de hoek Havendijk/Calandweg bij de brandweer is er aan weerszijden een vrij liggend fiets- en voetpad aanwezig. Bij de brandweer wordt de mogelijkheid geboden voor fietsers en voetgangers om over te steken en aan de overzijde de weg te vervolgen. Deze mogelijkheid is reeds bestaand. Dit heeft geen nadelige gevolgen voor de uitrukbaarheid van de brandweer. w. De meeste internationale werknemers doen zelf boodschappen. Indien er boodschappen of pakketten worden bezorgd dan kan dit een tijdelijk, kort oponthoud beteken maar dat is niet onoverkomelijk en het leidt niet tot problemen of overlast voor de directe woonomgeving. Dat vrachtwagens niet bij de woongebouwen kunnen komen is onjuist, zie beantwoording onder s. x. Het overgrote deel van de internationale werknemers reist georganiseerd (per bus of vliegtuig) naar Nederland. Dit betekent overigens niet dat het niet is toegestaan om met eigen vervoer te komen (zie onder l, sub 1). Internationale werknemers maken zelden alleen gebruik van een auto, in de meeste gevallen rijden zij met twee tot vier personen in een auto. y. Dit perceel was gedurende 2018-2019 al bij eerdere initiatieven al in beeld. Het vigerende plan staat nu bedrijfsgebouwen met een hoogte van 12 meter toe en er mag met ten hoogste 30 procent worden afgeweken. Dat is een maximale bouwhoogte van 15,60 meter. De bovenkant van de nok van de beoogde woongebouwen is 14,94 meter
--	---

z. In het ontwerpbesluit zijn deze picknick-tafels aangevraagd en vergund. De aanvrager heeft, gelet op het ontbreken van inspannende en sportmogelijkheden, bewust de buitenruimte zo ingericht dat internationale medewerkers veel tijd buiten kunnen (en moeten) doorbrengen op gehoorsafstand van omwonenden. Met name de direct omwonenden zullen geluidsoverlast ervaren. Voor de leefomgeving is het buiten recreëren van veel internationale medewerkers nadelig omdat de geluidsoverlast nog groter zal zijn. Ook zal er overlast worden ervaren van het geluid van het (extra) verkeer op de nieuw aan te leggen particuliere uitweg achter de loodsen. aa. Volgens de ruimtelijke onderbouwing van het besluit hoeft de aanvraag en het huisvestingsplan van Havendijkhuis niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder (Wgh), omdat geen functies gerealiseerd worden die in het kader van de Wet geluidhinder als geluidgevoelig moeten worden aangemerkt. De aanvraag heeft betrekking heeft op 74 zelfstandige woningen en 309 eenpersoonskamers. Daarom is de Wet geluidhinder wel (deels) van toepassing is op de aangevraagde woongebouwen. Voor wat betreft de 74 zelfstandige woningen wordt opgemerkt dat getoetst had moeten worden welke geluidsbelasting in 2034 (?) op de gevels van de te bouwen zelfstandige woningen te verwachten is. Indien er een te hoge geluidsbelasting op de gevels van toepassing is dan is het bouwen niet mogelijk is zonder dat op grond van de Wgh een hogere geluidswaarde is vastgesteld. bb. Havendijkhuis heeft het aanbrengen van groene heggen en het aanplanten van bomen in de directe nabijheid van loodsen aan de Hollandhaven aangevraagd. Wanneer de aangevraagde heggen en bomen geplant worden, wordt het voor ondernemers onmogelijk om de achterzijde van hun loods te onderhouden of te verven. Het vergunnen van groene heggen en bomen direct grenzend aan of in de nabijheid van de loodsen van ondernemers is dus nadelig voor ondernemers. cc. In de omgeving van de Havendijk bestaat nu wateroverlast en er zijn problemen met de grondwaterstanden. Dit probleem is bij de gemeente Bergen op Zoom en het waterschap bekend. Een deel van het bestemmingsplangebied Geertuidapolder is nu geheel onverhard; dat is de beoogde locatie voor de woongebouwen. Andere	en overschrijdt de huidige bouwregels niet. Er bestaat geen recht op (behoud van) vrij uitzicht. z. De picknicktafels zijn wel ingetekend maar er is geen vergunning nodig om deze te mogen plaatsen. Met de picknicktafels op de situatietekening laat de initiatiefnemer zien dat er een mogelijkheid is om ook buiten te recreëren. De internationale medewerkers kan niet het recht worden ontzegd om buiten te mogen recreëren/verblijven. In het huisreglement is opgenomen dat het veroorzaken van (geluid)overlast voor omwonenden tot onmiddellijke beëindiging van de arbeidsrelatie leidt. Ook staat vermeld dat het van 22.00 -07.00 uur stil dient te zijn. Alle internationale werknemers worden op de hoogte gebracht van dit huisreglement en ondertekenen ook het contract waar dit in vermeld staat. Tevens zijn er wel degelijk ontspanningsruimten voorzien in de vorm van een lounge-ruimte en sportzaal. De loodsen zijn nagenoeg aaneen gebouwd en fungeren als een soort geluidsmuur die verkeersoverlast vermindert als gevolg van het verkeer op de nieuw aangelegde weg. aa. De initiatiefnemer wenst deze huisvesting te realiseren binnen een logiesbestemming, dat geldt voor de eenpersoonskamers maar ook voor de 74 studio's . Een logiesbestemming wordt niet beschouwd als een geluidsgevoelige functie, waardoor er voor deze wijziging niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). Het verlenen van een hogere waarde is niet van toepassing omdat de logiesfunctie in het kader van de Wet geluidhinder niet als geluidgevoelig wordt aangemerkt. De maximale geluidsbelasting van alle geluidbronnen in de omgeving (wegverkeer en het gezoneerde industrieterrein) bedraagt 58 dB. Conform het Bouwbesluit moet de geluidwering van de gevel bij woningbouw minimaal gelijk zijn aan het verschil tussen de maximale geluidbelasting en 33 dB. Dat betekent dat de geluidwering van de gevel minimaal 25 dB moet bedragen. Met de extra beplating die om brandtechnische redenen wordt aangebracht, kan een geluidwering/-reductie van 25 dB gehaald worden. bb. Voor het aanplanten van groen is geen vergunning nodig. Het is met omwonenden bespreekbaar welk groen op welke positie wordt toegepast. cc. Zie beantwoording onder u.
--	--

delen van het bestemmingsplangebied Geertruidapolder zijn geheel verhard en hebben last van (grondwater)overlast. Het terrein zal geen oppervlaktewater of waterberging bevatten en grotendeels verhard zijn. Door deze grote toename van verharding gaan de grondwaterstanden in de omgeving stijgen. Dit is nadelig voor ondernemers die panden in de (directe) nabijheid van de Havendijk hebben. dd. Door het aanleggen van een uitweg achter de loodsen wordt het waterbergende vermogen van gronden achter de loodsen verminderd. Gemachtigde vindt het vreemd, dat de beknopte waterparagraaf aan de ene kant erkent, dat het plangebied nu onverhard en braakliggend is, maar aan de andere kant de inschatting dat de watersituatie door de beoogde bouwactiviteiten zal verbeteren en baseert op de foutieve aanname dat de hoeveelheid verharding zal gaan afnemen. Gelet op de grote toename van de verharding had het onderzoeksbureau moeten concluderen dat de watersituatie aan de Havendijk en in de omgeving zal gaan verslechteren. ee. Gemachtigde schat in, dat bodemverontreinigingen die in de gronden achter de loodsen aanwezig zijn, straks terecht kunnen komen in water dat wegstroomt naar percelen aan de Hollandhaven. Uit het onderzoek van Aeres milieu concludeert gemachtigde, dat er een reëel gevaar bestaat, dat afstromend regenwater in aanraking komt met verontreinigingen en weg zal stromen naar percelen aan de Hollandhaven. ff. Uit de ruimtelijke onderbouwing en de bijlage Externe veiligheid blijkt, dat geen advies van de brandweer en de veiligheidsregio is gevraagd over de voor - en nadelen van het project. Een advies van de brandweer en de veiligheidsregio is gelet op de externe veiligheid in het algemeen goed en nodig. Gemachtigde had graag kennis genomen van een advies van de brandweer en de veiligheidsregio over het project. In hun zienswijze hadden ze dan op de adviezen van de brandweer en de veiligheidsregio kunnen ingaan. gg. Bij de berekening van de stikstofdepositie is van een te lage verkeersgeneratie uitgegaan. Bij de berekening van het aantal motorvoertuigbewegingen had ervan uitgegaan moeten worden, dat alle 457 internationale medewerkers over een auto beschikken en gemiddeld viermaal van hun auto gebruikmaken, dat er vanwege de bevoorrading en de bezorging tientallen vrachtwagenbewegingen per dag zullen zijn. De conclusies in het rapport over de stikstofdepositie in de gebruiksfase zijn gebaseerd op een foutieve berekening van verkeersgeneratie. hh. In loodsen zijn ook (carrosserie)bedrijven gevestigd die 's avonds onderhouds- en laswerkzaamheden verrichten die geluidsoverlast veroorzaken. Het vergunnen van de grootschalige arbeidsmigrantenhuisvesting zal bestaande bedrijven in hun	dd. Zie beantwoording onder u. ee. Er is een bodemonderzoek uitgevoerd of de bodem geschikt is voor het beoogde initiatief. Daarbij is de grond vanaf de kerende folie geschikt voor klasse Wonen (-1,5 m onder maaiveld). Voor de waterberging en afwatering zie beantwoording onder u. ff. Op 23 maart 2023 is er advies gegeven door de brandweer. De brandweer geeft aan het einde enkele adviseringen waar rekening mee dient te worden gehouden. Ook is aangegeven dat het plangebied wel in de invloedssfeer ligt van de gasleiding, maar de gasleiding loopt langs de rand buiten het plangebied. Het plan is n.a.v. het advies van de brandweer inzake brandveiligheid en externe veiligheid aangepast. De gewijzigde tekeningen en rapporten zijn reeds onderdeel van de huidige aanvraag in de ontwerp-omgevingsvergunning. gg. In oktober is er een nieuw softwarepakket beschikbaar t.b.v. de AERIUS-berekeningen. De nieuwe AERIUS-berekening zijn ter beoordeling voorgelegd aan de OMWB en is akkoord bevonden. De nieuwe AERIUS-berekening is als bijlage van de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd (bijlage 4). hh. De ontwikkeling is gelegen in 'gemengd gebied'. Er wordt voldaan aan de richtafstanden mbt de milieuzonering, behalve milieucategorie 4.2. Daarom is er een akoestisch
--	--

gebruiksmogelijkheden beperken. Bedrijven zullen (op termijn) bepaalde werkzaamheden niet meer mogen verrichten, als een geluidsgevoelige functie in hun omgeving zal worden toegestaan. ii. Het standpunt van de Gasunie is niet vermeld in de stukken. De Gasunie heeft een gasleiding in de buurt van het beoogde complex. Het bouwen van het complex heeft gevolgen voor de gasleiding van de Gasunie. Het is een gebrek, dat de Gasunie niet om een standpunt over het project is gevraagd. jj. Er is geen omgevingsdialoog is gevoerd over de wenselijkheid en de voor - en nadelen van de grootschalige huisvesting. Kenmerk van een omgevingsdialoog is, dat een bedrijf eerst met omwonenden en belanghebbenden om de tafel gaat om zijn plannen inhoudelijk te bespreken en daarna een besluit neemt over het al of niet indienen van een omgevingsvergunning. Het is onjuist geweest, dat uw college reeds planologische medewerking heeft toegezegd, voordat een omgevingsdialoog over de wenselijkheid van de huisvesting was gevoerd. In augustus 2022 is een gesprek tussen ondernemers en leden van het college van B en W waarin van de kant van ondernemers de nadelige ruimtelijke gevolgen van grootschalige huisvesting benoemd zijn en dat besluitvorming over het project en over een eventuele aanvraag door de gemeenteraad in plaats van het college moet plaatshebben.	onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Hierbij heeft de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant) de geluidsbelastingen op de beoogde huisvestingseenheden berekend. Hieruit blijkt dat er ter plaatse van het besluitgebied sprake is van een 'zeer goed' tot 'matig' woon- en leefklimaat ter plaatse van het planvoornemen. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. ii. Het plangebied ligt in de invloedssfeer van de gasleiding, maar de gasleiding loopt langs de rand buiten het plangebied. In de bijlagen behorend bij de ruimtelijk onderbouwing wordt ingegaan op de externe veiligheid, ook wordt de gasleiding hierin benoemd. jj. Direct na het collegebesluit op 19 april 2022 hebben de initiatiefnemers de website www.huisvestinghavendijk.nl opengesteld waar sindsdien alle relevante informatie is terug te vinden en contact kan worden opgenomen met initiatiefnemer. Tevens hebben de initiatiefnemers zich per brief bekend gemaakt bij direct omwonenden en uitgenodigd voor een eerste kennismaking en toelichting op de beoogde plannen (informatiebijeenkomst 7 juli 2022). Zij konden in gesprek gaan met de ontwikkelaar en aangeven of zij (ruimtelijke) punten zien die mogelijk om aanpassing vragen, zodat de ontwikkeling beter in de omgeving kan landen. Helaas is hier nauwelijks tot geen gebruik van gemaakt. Vervolgens zijn aangrenzende ondernemers/kermisexploitanten uitgenodigd om deel te nemen in een klankbordgroep waar over de verdere uitwerking van het bouwplan kon worden meegedacht. Tenslotte is tweemaal de gelegenheid geboden om een bestaande logiesvoorziening elders te bezoeken en daarbij direct vragen aan te stellen. De deelname vanuit omwonenden in een klankbordgroep en locatiebezoeken is echter zeer beperkt gebleven door geringe animo en afzeggingen op toegezegde deelname aan ingeplande bijeenkomsten. Tijdens de terinzagelegging van de ontwerpvergunning zijn eind februari de omwonenden opnieuw benadert door de ontwikkelaar om deel te nemen in een klankbordgroep. Er zijn circa 130 brieven verstuurd naar omwonenden. Op deze uitnodiging zijn negen reacties gekomen waarin de bewoners aangeven dat zolang het vergunningstraject nog niet in definitieve versie is afgerond er geen toegevoegde waarde in een klankbordgroep wordt gezien. Conclusie: De zienswijze onder u leidt tot aanpassingen in de ruimtelijke onderbouwing; de waterberging wordt gecreëerd door middel van het aanleggen van bergingskratten (enkellaags), onder een deel van de parkeerplaatsen op eigen terrein, met een oppervlakte van 635 m² (882 stuks). Hiermee wordt een waterbergingsvoorziening gecreëerd van 269,88 m³. Zie ook beantwoording zienswijze 1.
--	--

	De zienswijze onder gg leidt tot aanpassingen in bijlagen behorend bij de ruimtelijke onderbouwing. In oktober is er een nieuw softwarepakket beschikbaar t.b.v. de AERIUS-berekeningen. De nieuwe AERIUS-berekening is als bijlage van de ruimtelijke onderbouwing vervangen en toegevoegd (bijlage 4).
--	--

Reclamant 10	
Ontvangstdatum: 27 maart 2024	
Inhoud zienswijze:	Beantwoording gemeente:
a. Reclamant stelt dat in Bergen op Zoom geen behoefte is aan arbeidsmigranten. Ze worden ingezet in de tuinbouw en kassen industrie, deze is er niet in Bergen op Zoom. Ook worden ze ingezet bij slachterijen deze zijn er eveneens ook niet in Bergen op Zoom. b. Onze ervaring met arbeidsmigranten is zeer slecht. Op het industrieterrein waar wij drie panden bezitten is tot drie keer aan toe bestrating gerepareerd, dit is tot op heden nog steeds een drama. c. Ook maakt reclamant bezwaar tegen een aannemer uit het oosten van het land, neem er een uit West-Brabant.	a. Er is een grote behoefte aan dergelijke vormen van logies, de huisvesting is urgent. De voorziening voor de huisvesting van internationale werknemers wordt als permanent gebouw gerealiseerd en levert een substantiële bijdrage aan de uitvoering van de gemeentelijke nota & beleidsregels huisvesting internationale werknemers 2021-2027, zoals die december 2021 zijn vastgesteld. De komende jaren zal het aantal arbeidsmigranten naar verwachting eerder toenemen dan afnemen. Het is niet aannemelijk dat deze huisvesting in de toekomst niet meer nodig is. Er zijn geen verplichtingen opgenomen dat internationale medewerkers ook moeten werken in de gemeente waar ze woonachtig zijn. Dit levert strijd op met de Europeesrechtelijke principe van het vrij verkeer van personen (Europese Dienstenrichtlijn). b. Dit onderwerp staat los van deze omgevingsvergunning(sprocedure). Klachten over openbare ruimte kunnen aan de gemeente worden gemeld via www.bergenopzoom.nl/meteen-melden c. Ook dit bezwaar staat los van de omgevingsvergunningsprocedure. Conclusie: De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing.

3. Gewijzigde onderdelen (ten opzichte van de ontwerpvergunning)

1. Wijzigingen ruimtelijke onderbouwing op basis van zienswijzen:

1. Zienswijze 1

- De zienswijze leidt tot aanpassingen van paragraaf 4.8 in de ruimtelijke onderbouwing; in de ruimtelijke onderbouwing wordt waterschap De Dommel genoemd i.p.v. waterschap Brabantse Delta. De benaming is aangepast.
- Bijlage 7 van de ruimtelijke onderbouwing is aangepast; de berekening voor de waterberging is opgenomen in de bijlage 7 behorend bij de ruimtelijke onderbouwing.

2. Zienswijze 6

- De zienswijze onder d leidt tot aanpassing in de ruimtelijke onderbouwing; de lagenbenadering in artikel 3.7 van de Interim omgevingsverordening is verder uitgewerkt in een paragraaf over de lagenbenadering in hoofdstuk 2 van de ruimtelijke onderbouwing
- De zienswijze onder f leidt tot aanpassing in de ruimtelijke onderbouwing; in de ruimtelijke onderbouwing is een toevoeging gemaakt waarbij er extra wordt ingegaan op lid 1 en lid 3 van art 3.42 Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

3. Zienswijze 9

- de zienswijze onder u leidt tot aanpassingen in de ruimtelijke onderbouwing; de waterberging wordt gecreëerd door middel van het aanleggen van bergingskratten (enkellaags), onder een deel van de parkeerplaatsen op eigen terrein, met een oppervlakte van 635 m² (882 stuks). Hiermee wordt een waterbergingsvoorziening gecreëerd van 269,88 m³.
- de zienswijze onder gg leidt tot aanpassingen in de ruimtelijke onderbouwing; in oktober is er een nieuw softwarepakket beschikbaar t.b.v. de AERIUS-berekeningen. De nieuwe AERIUS-berekening is als bijlage van de ruimtelijke onderbouwing vervangen en toegevoegd (bijlage 4).

2. Wijzigingen omgevingsvergunning op basis van zienswijzen:

1. Zienswijze 1

- Aanpassing van de ondergrondse infratekening (ondergrondse situatie, versie D); op de tekening is aangegeven waar de bergingskratten voor de waterberging worden gerealiseerd. Deze tekening is als bijlage toegevoegd aan de omgevingsvergunning.

2. Zienswijze 6

- De exploitant dient te zorgen voor een klachtenregeling als onderdeel van de beheerafspraken en voor een aanspreekpunt voor de buurt voor klachten, de voorwaarden zoals opgenomen onder a worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

3. Zienswijze 7

- De exploitant dient te zorgen voor een klachtenregeling als onderdeel van de beheerafspraken en voor een aanspreekpunt voor de buurt voor klachten, de voorwaarden zoals opgenomen onder e worden opgenomen in de omgevingsvergunning. De voorwaarden zoals gesteld onder e leidt tot een aanvulling in de vergunning

Bijlagen

1

BEHEERSPLAN

LOCATIE: Bergen op Zoom

Inhoud

Introductie

1.1	Aanleiding & Locatie	3
1.2	Betrokken partijen	6
1.3	Verantwoordelijkheden	6

De organisatie

2.1	Uitgangspunten	7
2.2	Covebo Uitzendgroep: begeleiding en registratie arbeidsmigranten	7
2.3	Procedure van ontvangst tot vertrek	7
2.4	Huishoudelijk reglement	8
2.5	Sociale borging	9

BIJLAGEN

Bijlage A	Over EU Facility Service
Bijlage B	Huishoudelijk Reglement
Bijlage C	Kwaliteitsbeleid: SNF-keurmerk
Bijlage D	Certificaat SNF
Bijlage E	Voorbeeld plattegrond
Bijlage F	Incheckform. EU Facility

1. Introductie

1.1 Aanleiding

Voor u ligt het Beheersplan van de Covebo Uitzendgroep, voor grootschalige locaties waar arbeidsmigranten zullen worden gehuisvest. Om de huisvesting in goede banen te leiden en de betrokkenen zo optimaal mogelijk te informeren, is het Beheersplan opgesteld door EU Facility Services /Covebo Uitzendgroep.

Het Beheersplan geeft inzicht in de locatie, de betrokken organisaties, alsook de taken en verantwoordelijkheden.

Het doel van dit Beheersplan is om:

1. Een beschrijving te geven van de locatie.
2. De arbeidsmigranten (hierna te noemen de bewoners) een aangename woonomgeving te bieden.
3. Betrokken partijen inzicht te geven in de registratie, ondersteuning en begeleiding van arbeidsmigranten op locatie.
4. Betrokken partijen inzicht te geven in de wijze van toezicht op het gebruik van de accommodatie (met voor-, tussen- en eindinspecties) en de uitvoering van periodiek onderhoud om de kwaliteit van de accommodatie te behouden.
5. Betrokken partijen inzicht te geven in de wijze waarop de communicatie met omwonenden zal worden uitgevoerd.

Locatie:

Havendijk te Bergen op Zoom

Gebouw:

Veiligheid

Veiligheid staat binnen onze organisatie hoog in het vaandel. Een locatie moet voor de bewoners een veilig karakter en aangename uitstraling hebben. Ook voor de directe omgeving moet de locatie een toegankelijke uitstraling bevatten. Veiligheid wordt mede gecreëerd door een goed beheer. Hiervoor zijn de begeleiders aanwezig op de locatie en is EU Facility Services 24/7 bereikbaar. De begeleiders zijn verantwoordelijk voor een aangenaam verblijf voor bewoners op deze locatie. Daartoe volgen zij de regels uit het Huishoudelijk Reglement en de regels die met de verhuurder zijn afgesproken. De begeleider is het eerste aanspreekpunt voor zowel de bewoners maar ook voor de directe omgeving, bedrijven en overheden. Ook kent de begeleider alle ins en outs van de locatie.

De bewoners worden bij aankomst door EU Facility Services geïnformeerd over wat er van hun verwacht wordt. Door middel van een introductievideo krijgen zij voorlichting over de huisregels. Daarmee willen wij de juiste voorwaarden scheppen en bijdragen aan een aangenaam verblijf. Door een eenduidige en heldere voorlichting weet elke bewoner waar hij/zij zich aan dient te houden en bij wie hij/zij terecht kan met vragen en opmerkingen. Indien gewenst kan extra informatiemateriaal ten behoeve van hun verblijf in Nederland uitgereikt worden. Wij zijn hiervoor een platform aan het ontwikkelen waarmee de bewoner doormiddel van het scannen van een QR-code in de woning alle informatie over de gemeente, inschrijven BRP, sociale voorzieningen, zorg etc kan verkrijgen.



De locatie wordt op beperkte schaal gemonitord door camera's. Het inzetten van cameratoezicht beschouwen wij als een additioneel instrument en dient uitsluitend en alleen ter ondersteuning van de werkzaamheden van onze begeleiders.

Zoals aangegeven is het beheer op de locatie van wezenlijk belang. Bij vragen of meldingen is het zaak dat degene die contact opneemt te woord wordt gestaan en geholpen wordt. Voor omwonenden of andere belanghebbenden is EU Facility Services, 24 uur per dag, 7 dagen in de week bereikbaar. Hiervoor is een speciaal en locatie-uniek telefoonnummer en tevens een algemeen EU Facility Services nummer.

Tevens is het van belang in onze ervaring dat er structureel overleg plaatsvindt tussen partijen, zoals de politie, gemeente, omwonenden (b.v. via bewonersorganisaties). Hiervoor nemen wij het initiatief. De frequentie van dit overleg gaat in onderling overleg.

Calamiteitenplan

Op de locatie is een calamiteiten-evacuatieplan aanwezig en zijn de medewerkers in bezit van een geldig BHV certificaat. Ook zijn onze medewerkers gecertificeerd als beheerder Brandmeldinstallatie.

Legionella

Om er zeker van te zijn dat de bewoners zijn voorzien van schoon drinkwater, zijn alle drinkwaterinstallaties volgens de daarvoor gelden regels aangelegd, onderhouden en beheerd.

Rookruimte/Afval

Het afval zal worden op opgeslagen in ondergrondse containers bewoners krijgen via een zogenaamde "druppel" toegang tot deze afvalcontainers. De gebouwen worden rookvrij er zullen op verschillende plekken rookruimtes worden aangewezen/gecreëerd.

Kamers

Bij de ontwikkeling van de woonunits is in hoge mate rekening gehouden met de privacy van de bewoners. Alle bewoners krijgen een eigen afsluitbare slaapkamer. In het woonconcept zijn twee varianten verwerkt, een verblijfseenheid met 4 slaapkamers en studio's/appartementen. Gestreefd is om per verblijfseenheid een woongroep te creëren. De samenstelling van deze woongroep wordt op advies van de begeleider ingedeeld. Zij hebben hier ruime ervaring mee en zal altijd afhankelijk zijn van de nationaliteiten die verblijven op de locatie. EU Facility Services streeft naar een aangenaam verblijf voor bewoners en waar mogelijk houden wij rekening met het werkritme van de bewoners alsmede de nationaliteit. Daarnaast wordt bij de inrichting rekening gehouden met het creëren van een aangename leefomgeving. Per verblijfseenheid delen maximaal 4 bewoners een douche/toilet en kookunit. In de studio/appartement delen maximaal 2 bewoners een douche/toilet en kookunit. De inrichting van de verblijfseenheden is van deze tijd en van een goede kwaliteit.

Stichting Normering Flexwonen (SNF)

Locaties waar arbeidsmigranten worden gehuisvest, moeten voldoen aan de eisen gesteld door de Stichting Normering Flexwonen. Voor het verkrijgen van het SNF-keurmerk moet de locatie aan een groot aantal eisen voldoen. Stichting Normering Flexwonen kent twee normen: de 'reguliere' norm voor huisvesting van arbeidsmigranten en de norm voor het SNF-inhuur-register.

Een organisatie die is opgenomen in het 'reguliere' register van SNF voldoet aan de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten. De norm kent de onderdelen waaronder ruimte en privacy, sanitair, veiligheid en hygiëne, voorzieningen, informatievoorziening en brandveiligheid. Ieder onderdeel bestaat uit een aantal specifieke eisen waaraan de huisvesting moet voldoen.

U kunt een dergelijk keurmerk vergelijken met de bepalingen genoemd in het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit geeft o.a. aan waar een woning aan moet voldoen. De onderhavige locatie voldoet aan het SNF-keurmerk.

Wi-Fi

Het gebouw is volledig voorzien van Wi-Fi, waar de bewoners gebruik van kunnen maken.

Bewoners:

Integratie

De bewoners verblijven maximaal 6 maanden op de locatie. De tijdsduur van het verblijf varieert. Het opstellen van een uniform integratietraject is dan ook niet aan de orde. Iedere bewoner komt met zijn of haar eigen doelstelling. Indien een bewoner de locatie wenst te verlaten, gaat dit altijd in overleg met Covebo Uitzendgroep. Zij dragen verdere zorg voor een mogelijk verblijf elders of terugkeer naar het land van herkomst.

Besluit Registratie Personen (BRP)

Graag willen wij dat onze bewoners zich kunnen in/uitschrijven in het BRP hiervoor zullen wij afspraken maken met de gemeente

Communicatie

Het is in alle gevallen van groot belang dat een ieder met respect met elkaar omgaat. In al het contact met de bewoners staat wederzijds respect dan ook voorop. Hiermee zorgen we voor een goede verstandhouding tussen bewoners en alle betrokken partijen. Voor een goede communicatie zijn onze beheerders minimaal de Nederlandse taal & Engelse machtig.

Overige

De bewoners worden door ons als gasten behandeld. Dat betekent dat wij onze organisatie op een dergelijke wijze hebben ingericht dat wij direct kunnen inspelen op vragen en behoeften van onze gasten. Ook de omwonenden zijn voor ons van groot belang. Het met elkaar in elkaars nabijheid wonen op een aangename manier is niet alleen voor iedereen een wens maar een vereiste. Wij kijken verder dan onze locatie en onderzoeken op welke wijze wij zo min mogelijk een belasting zijn voor de bestaande omgeving. Afhankelijk van de locatie kunnen wij in overleg met de gemeente/politie desgewenst gezamenlijk een loop- of fietsroute bepalen om de overlast zoveel mogelijk te beperken.

1.2 Betrokken partij

EU Facility Services, is in 2005 opgericht als facilitaire tak van Covebo Uitzendgroep alle zaken aangaande huisvesting worden hierin geregeld.

1.3 Verantwoordelijkheden

EU Facility Services is verantwoordelijk voor de volgende zaken:

- de registratie en begeleiding van de bewoners.
- het behoud van de kwaliteit van de accommodaties.
- het schoonhouden van de algemene ruimten van de accommodatie.

Werkgever

Covebo Uitzendgroep ontvangt een eigen inlog voor het digitaal systeem van EU Facility Services zodat ze de locatie en bewoners kan volgen: waar slaapt welke bewoner, zijn er schades, zijn er klachten, is er sprake van een waarschuwing en of wangedrag. Covebo Uitzendgroep is primair verantwoordelijk voor alle zaken die betrekking hebben op de werkrelatie met de bewoner.

1.4 De accommodatie

Het uitgangspunt in de dienstverlening van EU Facility Services is dat de accommodatie en zaken die horen bij de accommodatie in dezelfde kwaliteit en staat worden onderhouden als bij aanvang van het verblijf van de arbeidsmigranten, afgezien van normale slijtage en veroudering.

EU Facility Services is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de accommodatie. De beheerders en onderhoudsdienst zetten daarvoor inspecties en periodiek onderhoud in. De beheerders van EU Facility Services houden voor-, tussen- en eindinspecties volgens de SNF-norm. Zij rapporteren schades en defecten in een rapportage inclusief foto's. De onderhoudsdienst van EU Facility Services pakt schades en defecten op en handelt deze af, voor zover deze binnen de huurovereenkomst vallen.

2 De organisatie

2.1 Uitgangspunten

Kwaliteit, persoonlijke aandacht en beleving zijn de drie pijlers en uitgangspunten in de dienstverlening van EU Facility Services. EU Facility Services zet haar deskundigheid en ervaring in om het verblijf zo goed mogelijk te laten verlopen in alle opzichten. En wil met die inzet ervoor zorgen dat de bewoners een aangenaam verblijf hebben en de omwonenden geen overlast ervaren.

2.2 Eu Facility Services: begeleiding en registratie arbeidsmigranten

De begeleiding en registratie van de arbeidsmigranten wordt verzorgd door EU Facility Services.

EU Facility Services regelt de volgende activiteiten:

- Ontvangst van de arbeidsmigranten;
- Begeleiding op locatie en creëren van een goede woonbeleving;
- Registratie van de bewoners in het EU Facility Beheersysteem.

Op locatie richt EU Facility Services een receptie in bij de start van de huurovereenkomst. Deze receptie is bedoeld voor de ontvangst van de bewoners, de plaats waar alle registratie (in het EU Facility Beheersysteem) van bewoners plaatsvinden en waar bewoners terecht kunnen voor vragen. Voor de doelgroep wordt de receptie goed herkenbaar gemaakt en blijft gehandhaafd gedurende de huurperiode. Op de woonlocatie is de begeleider het eerste aanspreekpunt voor de bewoners. Zij kunnen terecht voor vragen rond de huisvesting en het verblijf.

2.3 Procedure van ontvangst tot vertrek

De bewoners worden bij aankomst door de begeleider geïnformeerd over alle belangrijke informatie rond het verblijf. De bewoners krijgen een Instructievideo te zien met daarin de gang van zaken en de gedragsregels zoals vastgelegd in het Huishoudelijk Reglement.

EU Facility Services volgt een standaard incheck -en uitcheckprocedure. Deze procedure houdt in dat relevante informatie in het digitale Nachregister wordt opgenomen. Hierbij worden de actuele richtlijnen van de Privacywetgeving AVG aangehouden. Dit geldt ook voor het delen van de informatie met betrokken partijen, bijvoorbeeld met de gemeente.

De volgende informatie wordt geregistreerd:

- Welke bewoner in welke woonunit verblijft;
- De werkgever van de bewoner;
- De opdrachtgever;
- De geboortedatum;
- De nationaliteit.

Alle mutaties op een woonlocatie moeten door het uitzendbureau digitaal worden gemeld naar registratie@eufacilitybeheer.nl. Op basis daarvan weet EU Facility Services altijd welke nieuwe bewoners er komen, wie er gaat verhuizen of vertrekken.

Het onderstaande voorbeeld van een registratie is vanwege de privacy gefingeerd:

Voorbeeld nachtregistratie <ACCOMMODATIENAAM> <NAAM UITZENDORGANISATIE> datum.pdf

Achternaam	Voornaam	M/V	Geb.datum	Nationaliteit	Van	Tot	Kamer	Werkgever	Opdrachtgever	W.nr.
Lorum	Ipsum	M	01-01-1980	PL	1-1-17	–	38	XXX	XXX	
Lorum	Ipsum	V	01-01-1983	CZ	1-1-17	–	38	XXX	XXX	
Lorum	Ipsum	M	01-01-1979	PL	1-1-17	–	38	XXX	XXX	
Lorum	Ipsum	V	01-01-1985	PL	1-1-17	–	38	XXX	XXX	
Lorum	Ipsum	M	01-01-1980	CZ	1-1-17	–	40	XXX	XXX	
Lorum	Ipsum	M	01-01-1980	PL	1-1-17	–	40	XXX	XXX	
Lorum	Ipsum	M	01-01-1986	PL	1-1-17	–	40	XXX	XXX	
Lorum	Ipsum	M	01-01-1980	PL	1-1-17	–	40	XXX	XXX	
Lorum	Ipsum	M	01-01-1985	PL	1-1-17	–	42	XXX	XXX	
Lorum	Ipsum	M	01-01-1980	CZ	1-1-17	–	42	XXX	XXX	
Lorum	Ipsum	M	01-01-1983	PL	1-1-17	–	42	XXX	XXX	
Lorum	Ipsum	M	01-01-1980	PL	1-1-17	–	42	XXX	XXX	
Lorum	Ipsum	M	01-01-1978	PL	1-1-17	–	44	XXX	XXX	
Lorum	Ipsum	M	01-01-1979	PL	1-1-17	–	44	XXX	XXX	
Lorum	Ipsum	M	01-01-1981	PL	1-1-17	–	44	XXX	XXX	
Lorum	Ipsum	M	01-01-1980	PL	1-1-17	–	44	XXX	XXX	

Na het voltooien van de incheckprocedure is de arbeidsmigrant officieel bewoner en geregistreerd in het Nachtregister van EU Facility Services. Met de registratie hebben de betrokken partijen actueel inzicht in wie er verblijft en overnacht op de locatie, en wat er gebeurt op de locatie, inclusief eventuele bijzonderheden en incidenten.

Voor de volledigheid ontvangt de bewoner in kwestie ook het Incheckformulier digitaal per e-mail. Een voorbeeld van het Incheckformulier vindt u in **(zie bijlage)**. Dit formulier is toegankelijk voor de opdrachtgever, eventuele overheden en daarnaast ook voor de werkgever(s). Gedurende het verblijf van een bewoner wordt alles aan hem of haar gekoppeld. Gebeurtenissen als verhuizing naar een andere woning, technische meldingen en eventueel overige zaken op persoonsniveau worden vastgelegd.

Voor wat betreft het vertrek van bewoners gaat dit op nagenoeg dezelfde wijze als bij aankomst. Het vertrek wordt gemeld en de bewoner in kwestie krijgt bezoek van de begeleider. Ze maken een afspraak voor het uitcheckmoment, waarbij de verblijfsruimte waar de bewoner heeft geslapen wordt nagelopen en de sleutel wordt ingeleverd, waarna de bewoner de locatie kan verlaten.

Wij maken de bewoner(s) erop attent dat zij verplicht zijn hun nieuwe adres in Nederland of aangifte tot emigratie aan te geven bij de Gemeente.

2.4 Huishoudelijk reglement

Begeleiders van EU Facility Services controleren op de woonlocatie de woonunits wekelijks op orde, hygiëne en netheid. Voor de werkgever zijn de resultaten daarvan in het digitaal systeem te controleren.

Voor de bewoners gelden duidelijke gedragsregels, die persoonlijk en in de accommodatie worden gecommuniceerd via het Huishoudelijk reglement van EU Facility Services. De gedragsregels hebben als doel:

- Behoud van kwaliteit van de accommodatie;
- Het creëren van een plezierige en schone leefomgeving voor de bewoners;
- Behoud van een veilig gevoel van zowel de arbeidsmigranten en als de omwonenden;
- Voorkomen overlast en ongewenst gedrag (geweld, overmatig alcoholgebruik, drugsgebruik, e.d.) via het Zero Tolerance beleid.

Door een persoonlijke benadering en een heldere communicatie is de ervaring dat dit positief uitwerkt op de sfeer en naleving. Uiteraard moeten alle bewoners zich ook houden aan de Nederlandse wet- en regelgeving. Mochten er regels – zowel wettelijke regels als uit het Huishoudelijk reglement - worden overtreden, dan onderneemt EU Facility Services actie door het gesprek aan te gaan en mogelijk een officiële waarschuwing te geven.

Overtredingen met betrekking tot drugs, agressief gedrag, geweld of openbare dronkenschap, evenals het plegen van een strafbaar feit volgens de Nederlandse wet zijn uitgesloten van een waarschuwing. In deze gevallen zal direct tot uitzetting overgegaan worden. Bij strafrechtelijke overtredingen zal altijd de politie worden ingeschakeld.

EU Facility Services legt alle overtredingen vast in het registratiesysteem. Het uitbrengen van de 2^e officiële waarschuwing leidt tot vertrek van de betrokken bewoner. Werkgevers ontvangen bij het uitdelen van een officiële waarschuwing, automatisch een kopie van deze waarschuwing via het digitaal systeem, met notificatie dat bij herhaling of een volgende waarschuwing uitzetting volgt. In de brief van uitzetting die dan volgt staat het verzoek om de woning te verlaten binnen een overeengekomen termijn.

In **(zie bijlage)** treft u het Huishoudelijk reglement aan van EU Facility Services.

2.5 Sociale borging

EU Facility Services hecht veel waarde aan een positieve beleving voor de bewoners en omwonenden. Het is van groot belang dat de huisvesting probleemloos voor de bewoners en de woonomgeving verloopt. Dit noemen wij de sociale borging.

Om deze sociale borging te realiseren passen wij zoveel als mogelijk de volgende maatregelen toe:

- Heldere communicatie over processen en regels richting bewoners. Zo volgt er een informatiebrief richting omwonenden.
- Een goede bereikbaarheid en communicatie voor bewoners en omwonenden voor de ontvangst, het verblijf en afhandeling van eventuele ongewenste effecten. Hiervoor wordt in de vervolgfase een aparte communicatiestrategie opgesteld en afgestemd met betrokkenen.
- Waar mogelijk een goede man/vrouw verdeling in de woonunits, zodat er woongemeenschappen ontstaan met een inherente sociale balans

Bijlage A

Over EU Facility Beheer

EU Facility Beheer is een betrokken, deskundige partner in de flexibele huisvesting van arbeidsmigranten. Sinds de oprichting in 2005 maakt EU Facility Services onderdeel uit van de Covebo Uitzendgroep met haar 3 pijlers – Gewoon Goed Geregeld - het verschil voor in huisvesting van arbeidsmigranten.

Vanuit het motto “Gewoon Goed Geregeld” brengt EU Facility Services vraag en aanbod voor (tijdelijk) verblijf van arbeidsmigranten optimaal bij elkaar. En zet EU Facility Services zich in om de kwaliteit van de accommodaties te waarborgen, aanbod te realiseren, de arbeidsmigranten een aangenaam verblijf te bieden en te begeleiden op haar accommodaties. Alle accommodaties voldoen aan het SNF-kwaliteitskeurmerk van Stichting Normering Flexwonen (zie bijlage)

Praktische informatie EU Facility Services

T.z.t. de contactpersonen vermelden.

Havendijk

..... te Bergen op Zoom

Algemeen nummer

info@eufacilitybeheer.nl

Bijlage B

Huishoudelijk reglement van EU Facility Services

Zoals in het Beheersplan staat omschreven, hecht EU Facility Services veel waarde aan kwaliteit, persoonlijke aandacht en beleving. Daarbij hoort ook transparantie en openheid in de communicatie. Zo willen wij dat er nooit onduidelijkheid is over de huisregels/afspraken op een woonlocatie. Op deze manier weet iedereen waar hij/zij aan toe is en kunnen er geen misverstanden ontstaan.

Bij aankomst ontvangt iedere bewoner een kopie van het Huishoudelijk reglement van EU Facility Services en in de woonunits zijn deze ook, in meerdere talen, opgehangen.



COVEBO
UITZENDGROEP

HUISREGLEMENT

1. De woning is gestoffeerd, gemeubileerd en voorzien van inventaris. Dit alles verkeert in goede en nette staat. Constaten 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 tot dienende maatregelen. 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 huishoudelijk reglement, dan heeft 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 vernis 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.

Constaten 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 schade of vernisningen zullen op -zowel blijvende als vertrekende- 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:



ALARM: 1-1-2



POLITIE 0900 - 8844

Bijlage C

Kwaliteitsbeleid: SNF-keurmerk

Het SNF-keurmerk is een kwaliteitskenmerk, dat aangeeft dat een organisatie in de flexibele huisvestingsbranche voldoet aan de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten. Al onze woonobjecten voldoen aan dit keurmerk. EU Facility Services ziet er periodiek op toe dat alles op orde en actueel blijft. Denk hierbij aan de keuring van de cv-installatie, keuringstatus van aanwezige brandpreventie, etc.

Afbeelding: voorbeeld uit de SNF-richtlijnen



Norm voor huisvesting van arbeidsmigranten (ofwel de norm voor het reguliere SNF-register)

Deze norm voor huisvesting van arbeidsmigranten bestaat uit 4 onderdelen:

- A. De normenset, bestaande uit 6 onderdelen plus een aantal aanbevelingen
- B. Beschrijving van de controlesystematiek
- C. Beslisboom
- D. Aanvullende informatie over advies- en informatieplicht gebruiksbesluit

Het voldoen aan deze norm leidt tot inschrijving in het 'reguliere SNF-register'. Voor inschrijving in het SNF-inhuur-register gelden andere normen. Kijk hiervoor op www.normeringflexwonen.nl.

A. Normenset

1. Ruimte en Privacy

	Norm	Kwalificatie	Opmerkingen
1.1	Uit de administratie van de gegadigde blijkt een actueel overzicht van alle huisvestingslocaties met daarbij vermeld het aantal bewoners. Dit actueel overzicht huisvestingslocaties en personen per locatie is beschikbaar voor inspecteur op locatie	Major	
1.2	Toegestane verblijfsvormen: a. reguliere woning b. hotel/pension c. wooneenheden in gebouwencomplex d. woonunits e. huisvesting op recreatieterrein	major	
1.3	Bewoners hebben minimaal 10m ² gebruiksoppervlak (GBO) per persoon Bewoners van een reguliere woning (a.) en woonheden (c.) hebben minimaal 12m ² gebruiksoppervlak (GBO) Dit geldt ook voor woonunits (d.) wanneer er sprake is van een bestemming "wonen"	major	Als methodiek voor het bepalen van GBO wordt de meest actuele 'meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen' van de NVM, VBO, VNG en Waarderingskamer gebruikt daarvan de bepaling 'gebruiksoppervlakte wonen'. https://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/meeuinstructies-gebruiksoppervlakte-inhoud/ De meting moet daadwerkelijk op de locatie worden uitgevoerd maar kan zonder gekalibreerde apparatuur worden uitgevoerd.

Bijlage D

Certificaat SNF-keurmerk 2021



Bijlage

Incheckformulier Covebo Uitzendgroep



Arrivals checklist

Gender, first and last name		☐ Mr ☐ Mrs	
Birthdate and -place			
Accommodation place			
Accommodation number			
Room/bungalownumber			
Date of arrival			
Time of arrival			
Employer name			
Employee number	Covebo Uitzendgroep number		
IBAN/BIC			
Email			
Phone			
Driver license		☐	

Present	In good condition
---------	-------------------

Bedroom inventory			
Bunk bed	☐	☐	
Mattress	☐	☐	
Mattress cover	☐	☐	
Wardrobe	☐	☐	
TV set	☐	☐	
General condition bedroom			
Walls	☐		
Doors	☐		
Ceilings	☐		
Floors	☐		
Hygiene	☐		

Other notes:

Name location manager:

By signing this document I declare that:

- I had an introduction by the location manager;
- I'm aware that the location manager is my contact person for all questions/complaints about my housing;
- I'm aware that I have to announce my departure to the location manager before leaving;
- I'm familiar with the current house rules at the location and that I will follow these rules. If I do not, then that will have consequences for my residence;
- I have received the key to the house/room and that I will return that key at departure. If I fail to do so, I will be charged with the costs of replacement;
- the room will be left in the same (clean) state as in which I have obtained it. If I fail to do so, I will be charged with the costs of replacement, repairs and/or cleaning.

Signature resident:

2



Gemeente Bergen op Zoom
t.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Jacob Obrechtlaan 4
4611 AA BERGEN OP ZOOM

Sector Crisis en Risicobeheersing
Industriële Veiligheid
Taakveld RO&I
Tramsingel 71, Breda
Postbus 3208
5003 DE Tilburg
Telefoon (088) 2250200
www.brandweermwb.nl

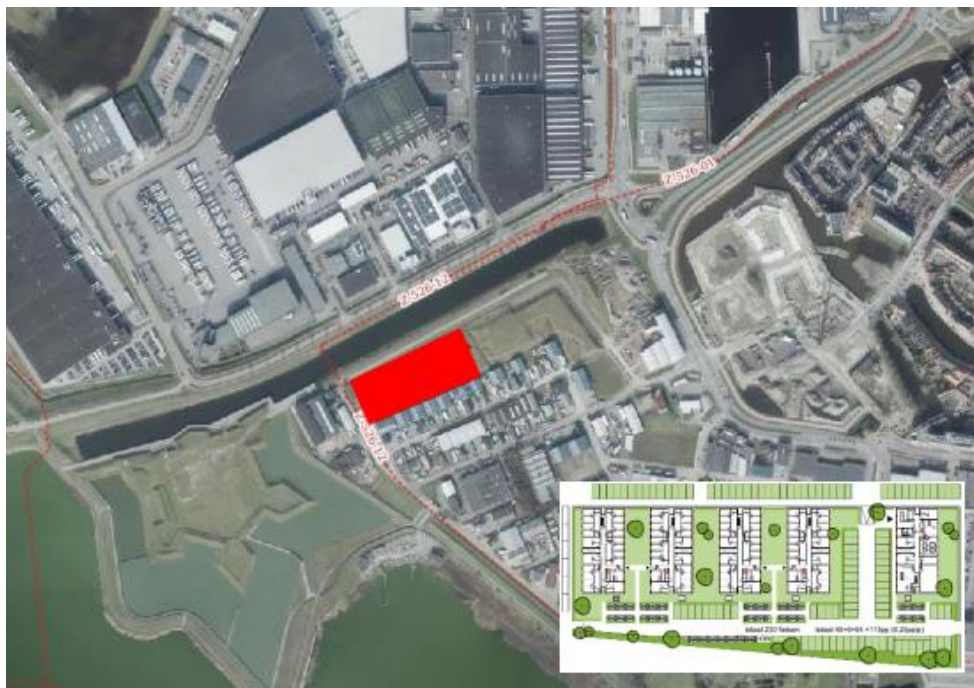
Datum	22 maart 2023	Behandeld door	
Onze referentie	VRMWB2023-002184	Doorkiesnummer	
Uw referentie	WO/2023/0275	E-mail	@brandweermwb.nl
Uw mail van	16 maart 2023	Onderwerp	5 gebouwen voor de huisvesting voor internationale medewerkers aan Havendijk 5, 7, 9, 11 en 13 te Bergen op Zoom

Geacht College,

Naar aanleiding van de aanvraag op 16 maart 2023 treft u hierbij aan het advies met een uitwerking overeenkomstig art. 12.2 het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Inleiding

Het advies heeft betrekking op de aanvraag van 5 gebouwen voor de huisvesting voor internationale medewerkers aan Havendijk 5, 7, 9, 11 en 13 te Bergen op Zoom.



Plangebied

BRANDWEER



Bij het adviseren voor ruimtelijk besluiten hanteren de Veiligheidsregio's kernwaarden vanuit een duidelijke visie op een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Die visie bestaat uit een aantal richtinggevende principes voor een veilige leefomgeving en is vertaald in algemene kernwaarden en ontwerpprincipes.

Kernwaarde 1: De kwaliteit van de leefomgeving wordt mede bepaald door fysieke veiligheid; waarin het belang van veiligheid als ontwerpelement wordt benadrukt.

Kernwaarde 2: Een veilige fysieke leefomgeving vorm je samen; waarbij het belang van goede vroegtijdige betrokkenheid van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant bij de schetsontwerpen van gebouwen en inrichtingstekeningen wordt benadrukt.

Kernwaarde 3: De leefomgeving wordt mede vormgegeven volgens de ontwerpprincipes voor veiligheid; waarin de volgende principes voor de inrichting van een veilige leefomgeving worden benoemd:

- a) Voorkomen of beperking van risico's vergroot de veiligheid;
- b) Afstand tot de risico's vergroot de veiligheid;
- c) Bouwwerken en omgeving bieden bescherming;
- d) Bouwwerken en gebieden zijn snel en veilig te verlaten;
- e) De omgeving maakt snel en effectief optreden van de hulpdiensten mogelijk;
- f) Mensen krijgen bij crisis passende medische zorg (zorgcontinuïteit).

Kernwaarde 4: Mensen zijn bekend met risico's en weten hoe te handelen als het misgaat; waarin het belang van een goede risicocommunicatie en handelingsperspectieven worden benadrukt.

Door het huidige plan te beschouwen in relatie tot de kernwaarden kunnen we het volgende stellen:

Kernwaarde 1 en 2

Wij zijn niet in het voortraject betrokken.

Kernwaarde 3

- a) De veiligheidsregio is actief in overleggen met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke goederen over de autowegen en het spoor en benadrukt het gebruik van alternatieven zoals buisleidingen voor structurele goederenstromen zoals brandbaar gas.
Bij het adviseren op ruimtelijke plannen wordt aangedrongen om zeer kwetsbare objecten buiten de plasbrand-, en explosieaandachtgebieden te bestemmen en kwetsbare objecten buiten het plasbrandaandachtgebied te bestemmen.
- b) Afstand nemen van de risico's vergroot de veiligheid; dit is bepalend voor stralingswarmte en overdruk van scenario's van de hoge druk gasleidingen.
- c) Bouwwerken en omgeving bieden bescherming; door bouwkundige maatregelen aan het gebouw.
- d) Bouwwerken en gebieden zijn snel en veilig te verlaten; We adviseren goed te zorgen dat alle gebouwen binnen de aandachtgebieden van hoge druk gasleidingen op een goede wijze zijn te ontvluchten. Draag zorg voor in- en uitgangen die niet richting de buisleidingen zijn gelegen.
- e) De omgeving maakt snel en effectief optreden van de hulpdiensten mogelijk;
De nieuwe woningen zijn gelegen op een eigen binnenterrein. We adviseren voldoende bluswater en een opstelplaats bij de ingangen van de gebouwen en de maximale inzetdiepte mag niet groter dan 60

BRANDWEER

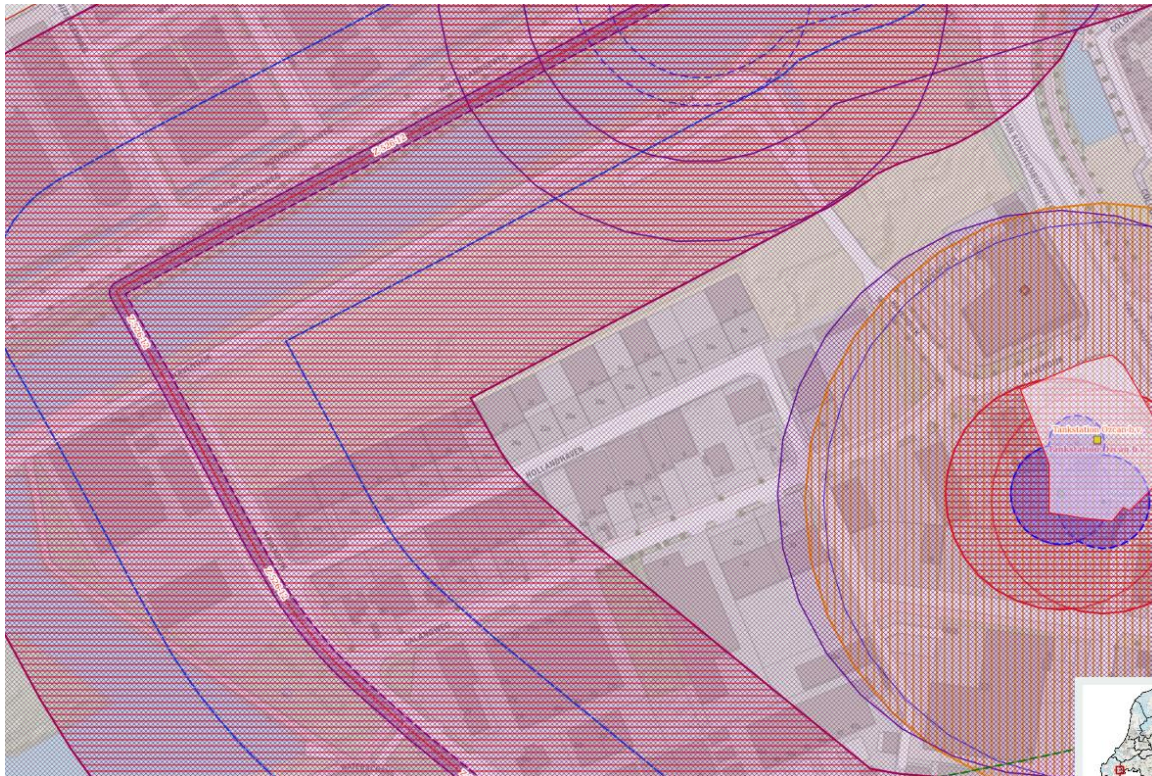


m¹ bedragen vanaf deze opstelplaats. Op minimaal 15 m¹ vanaf de opstelplaats dient een brandkraan van 60 m³/h aanwezig te zijn. We adviseren wegen op het terrein aan te leggen die voldoen aan de CROW 165 en niet doodlopend te zijn.

- f) Mensen krijgen bij crisis passende medische zorg (zorgcontinuïteit); In de regio en met ondersteuning op landelijk niveau is voldoende geneeskundige capaciteit in Nederland aanwezig.
- g) Mensen zijn bekend met risico's en weten hoe te handelen als het misgaat; Risicocommunicatie is afgestemd op de Nederlandse populatie. We adviseren extra te communiceren zodat alle bewoners weten wat te doen bij incident op de locatie en in de omgeving.



Risicoschets (Aandachtsgebieden conform de Omgevingswet)



In de nabijheid van het plangebied is de gasleiding Z 526-12 gelegen, hier zijn de navolgende scenario's op van toepassing.

Buisleiding

Voor de buisleiding van gas is voor de locatie de gasleiding (Z-526-12) bepalend.

De hittestraling van een 324 mm met 40 bar druk bedragen:

- 100% letaliteit op 65 m¹
- 1% letaliteit op 140 m¹

De stralingswarmte is dus tot ruim 140 m¹ van de buisleiding buiten te hoog en mensen in de buitenlucht zullen gaan vluchten. Op kortere afstand zijn gebouwen niet bestand tegen deze hittestraling en kunnen ontbranden.

Daarnaast is het plangebied gelegen in invloedsgebieden van diverse BRZO-, en Bevi bedrijven. Indien de woningen worden aangesloten op een centrale mechanische ventilatie dan adviseren wij dat de ventilatie kan worden afgesloten met een knop in bijvoorbeeld een centrale ingang of regieruimte.

BRANDWEER



Het advies

1. We adviseren goed te zorgen dat alle gebouwen binnen de aandachtgebieden van hoge druk gasleidingen op een goede wijze zijn te ontvluchten. Draag zorg voor in- en uitgangen die niet richting de buisleidingen zijn gelegen.
2. We adviseren voldoende bluswater en een opstelplaats bij de ingangen van de gebouwen en de maximale inzetdiepte mag niet groter dan 60 m¹ bedragen vanaf deze opstelplaats. Op minimaal 15 m¹ vanaf de opstelplaats (10 x 4 m²) dient een brandkraan van 60 m³/h aanwezig te zijn.
3. We adviseren de wegen op het terrein aan te leggen die voldoen aan de CROW 165 en niet doodlopend te zijn.
4. We adviseren extra te communiceren zodat alle bewoners weten wat te doen bij incident op de locatie en in de omgeving.
5. Indien de woningen worden aangesloten op een centrale mechanische ventilatie dan adviseren wij dat de ventilatie kan worden afgesloten met een knop in bijvoorbeeld een centrale ingang of regieruimte.

Indien u nog vragen op opmerkingen heeft kunt u contact opnemen met de behandeld ambtenaar.

In het vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, tekenen wij met vriendelijke groeten

Hoogachtend,

Namens het Algemeen Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant,

Afdelingshoofd Risicobeheersing,

3

