



**INFORMATIEBROCHURE
DE LUS - SCHAGEN**

Informatie over huisvesting buitenlandse werknemers in Schagen.

Sliedrecht, februari 2022

Geachte heer, mevrouw,

Hartelijk dank voor uw interesse in de huisvestingsplannen op het bedrijventerrein Lagedijk-De Lus in Schagen. Ursem Modulaire Bouwsystemen te Wognum en HomeFlex B.V. te Sliedrecht zijn de initiatiefnemers voor het plan. Uiteindelijk zullen in opdracht van HomeFlex op dit terrein verblijfseenheden voor buitenlandse werknemers worden gerealiseerd. HomeFlex zal na realisatie ook verantwoordelijk zijn voor exploitatie en beheer van deze huisvesting.

Bij het realiseren van plannen is het betrekken van de omgeving essentieel. Deze brochure is opgesteld met de intentie om u te informeren over ons plan en over onze manier van werken. We hebben er voor gekozen die informatie in de vorm van vragen en antwoorden op te stellen. Omdat het plan nog in ontwikkeling is, kunnen er tijdens het voorbereidingsproces natuurlijk nog dingen wijzigen. De nu geboden informatie is dan ook informatief, u kunt hieraan geen rechten ontleen.

Heeft u na het lezen van deze informatie nog vragen dan kunt u gerust contact opnemen met HomeFlex B.V. Wij staan zeker open voor uw ideeën en suggesties, want we hopen samen met betrokkenen tot een goede invulling van het perceel te komen. Wij vinden het van belang dat buitenlandse werknemers op een goede, verantwoorde wijze worden gehuisvest.

Met vriendelijke groet,

Ursem Modulaire Bouwsystemen
Wognum

HomeFlex B.V.
Sliedrecht



1.Toelichting op het plan

Waarom is deze huisvesting nodig?

In de gemeente Schagen neemt de laatste jaren het aantal buitenlandse werknemers toe. Veel bedrijven in de gemeente zijn afhankelijk van deze werknemers. In de gemeente zijn 1.500 buitenlandse werknemers werkzaam, terwijl er maar voor 500 van deze werknemers huisvesting is vergund (Bron: gemeente Schagen). Zo is het mogelijk dat ca. 1.000 werknemers illegaal verblijven binnen de gemeente op bijvoorbeeld recreatieterreinen en/of in woonhuizen. Bij handhaving worden er soms schrijnende huisvestingssituaties aangetroffen. Zorgen voor goede huisvesting is een belangrijke opgave. Goede, specifiek op de doelgroep gerichte huisvesting is nodig om onwenselijke en illegale situaties tegen te gaan. De gemeente Schagen neemt haar verantwoordelijkheid door huisvesting voor deze doelgroep op De Lus mogelijk te maken.

Waarom op deze locatie?

De gemeente Schagen staat positief tegenover het voorstel van initiatiefnemers om huisvesting voor buitenlandse werknemers te realiseren op bedrijventerrein De Lus. In overleg met en met instemming van de gemeente Schagen is een plan opgesteld voor de realisatie van een tijdelijke logiesvoorziening (voor 20 jaar) voor buitenlandse werknemers. De gemeente staat hier positief tegenover vanwege de aangetoonde noodzaak om huisvesting voor deze doelgroep te realiseren en omdat is aangetoond dat er voor de beoogde logieshuisvesting een goed verblijf- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

De ligging van het plan

De planlocatie voor de huisvesting van buitenlandse werknemers ligt op onbebouwde kavels van het bedrijventerrein Lagedijk, locatie De Lus. De Lus is de noordwestelijke uitbreiding van het bedrijventerrein. Het betreft een tijdelijke bebouwing voor een periode van 20 jaar.



Het plan

Het perceel De Lus zal tijdelijk worden ingericht met nieuwe logiesgebouwen. Het zijn modules die in de fabriek worden gemaakt en in korte tijd op het perceel worden geplaatst. Er is dus niet gekozen voor één massaal gebouw, maar voor 8 gebouwen verdeeld over 3 blokken, te weten blok A, blok B en blok C. Het totale plan omvat 84 appartementen voor 336 personen. De logiesgebouwen worden in drie lagen gebouwd. In elk blok komen op de begane grond algemene ruimten voor bijvoorbeeld ontmoeting en ontspanning. Het perceel voorziet in de parkeerbehoefte en in mogelijkheden voor beperkte recreatie, voor het stallen van fietsen en voor het plaatsen van afvalcontainers. Op het terrein komen ca. 130 parkeerplekken. Het geheel wordt gerealiseerd in een groene setting.



De appartementen

HomeFlex wil kwalitatief goede en flexibele onzelfstandige huisvesting bieden zoals gewenst door buitenlandse werknemers. De logiesverblijven worden gestoffeerd en gemeubileerd verhuurd. In principe voor een beperkte periode. De verblijven voldoen aan de eisen van het Keurmerk Normering Flexwonen (SNF).

Het plan omvat 84 logiesverblijven die ruimte bieden aan in totaal 336 personen.

Elk verblijf heeft een oppervlakte van ca. 68 m² en bestaat uit een woonkamer, badkamer, toilet en vier éénpersoons slaapkamers van elk ruim 12 m² groot. De woonkamer en sanitair in het appartement worden gemeenschappelijk gebruikt.



In elk blok (A,B,C) worden op de begane grond vier verblijven als algemene ruimte ingedeeld waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en kunnen ontspannen en die ingericht wordt als eetzaal. Ook kunnen er bijvoorbeeld (taal-)cursussen worden gegeven.

In de onderstaande afbeelding is de basisplattegrond te zien.



Beheer (inclusief veiligheid en leefbaarheid)

HomeFlex opereert onafhankelijk en heeft het beheer volledig in eigen handen.

Onder de uitvoering van beheer vallen onder meer de volgende zaken:

- Aanstellen van een beheerder die op het complex zal verblijven;
- Instellen klankbordgroep (deelnemers zijn omwonenden, gemeente en andere belanghebbenden, zoals ondernemers);
- Huisregels in ieder appartement;
- Nachtregistratie;
- Klachtenregistratie;
- Geregelde inspectie van de appartementen;
- 24/7 bereikbaarheid bij calamiteiten;
- Cameratoezicht;
- Schoonmaakdienst;
- In overleg met de gemeente wordt een beheerovereenkomst opgesteld.

Om eventuele overlast te voorkomen worden de volgende maatregelen genomen:

- Aanstellen aanspreekpunt uit de doelgroep;
- Indien na waarschuwing geen verbetering van ongewenst gedrag: na contact met de werkgever direct vertrek uit de accommodatie. De werkgever zorgt voor verdere begeleiding;
- Direct contact met betrokken partijen en omwonenden via de klankbordgroep (o.a. politie, gemeente, ondernemers, omwonenden) of via de beheerder.



De beheerder heeft een controlerende taak op de accommodatie en op het gedrag van de bewoners, maar is vooral óók 'gastheer' om de bewoners wegwijs te maken, storingen te verhelpen en het terrein netjes te houden. Dit beïnvloedt het gedrag in positieve zin en voorkomt negatieve uitwassen. Daarbij is de beheerder een belangrijk aanspreekpunt voor betrokken partijen en omwonenden.

Communicatie

De gemeente en HomeFlex hechten eraan goed te communiceren met omwonenden en andere belanghebbenden/belangstellenden. We willen dit plan graag tot een succes maken. Omdat we goede communicatie belangrijk vinden stellen we dan ook graag een klankbordgroep in, bedoeld om constructief over de ontwikkeling en eventuele discussiepunten te spreken. De klankbordgroep zal ingesteld worden na de informatiebijeenkomsten op 14 februari 2022.

U kunt zich beschikbaar stellen voor deelname aan deze klankbordgroep waarin naar een afspiegeling wordt gestreefd van verschillende betrokkenen. Opgave voor de klankbordgroep kan via de e-mail: schagen@homeflex.nl.

Planning

Hieronder een overzicht van de beoogde planning.

- | | |
|--|------------------|
| - Voorbereidingen vergunning | 1e kwartaal 2022 |
| - Indienen vergunning en procedures | 2e kwartaal 2022 |
| - Start (voorbereidende) bouwwerkzaamheden | Eind 2022 |
| - Oplevering | Medio 2023 |



2. Vragen en antwoorden over het huisvestingsplan van HomeFlex

Vragen over het plan

- **Wat houdt het plan in?**

Het gaat om een plan om op het terrein aan De Lus tijdelijke logiesverblijven te bouwen voor een gebruikperiode van 20 jaar. Er komen verschillende los van elkaar staande gebouwen zodat er tussen de verschillende gebouwen een open ruimte is. Er komt dus geen aaneengesloten gebouw. Het terrein zal ingericht worden met parkeergelegenheid, afvalinzameling en een fietsenstalling. In het plan is ook een gezamenlijke ruimte opgenomen voor ontspanningsmogelijkheden en als eetzaal.

- **Welke groepen verblijven hier?**

Het gaat om werknemers uit het buitenland die in deze regio werken en voor een kortere tijd logiesruimte nodig hebben.

- **Wie organiseert dit?**

HomeFlex B.V. te Sliedrecht, een professionele huisvester die op meerdere plaatsen in het land projecten heeft gerealiseerd dan wel in voorbereiding heeft. HomeFlex is in bezit van het keurmerk Stichting Normering Flexwonen (SNF) en zal zich inspannen om dit keurmerk jaarlijks te behouden.

- **Waarom wil de gemeente in principe meewerken aan dit plan?**

Tijdelijke werknemers zijn voor de economische ontwikkeling onmisbaar geworden. Veel bedrijven kunnen niet meer zonder. De gemeente wil goede huisvesting voor deze werknemers. Illegale huisvestingssituaties wil de gemeente tegengaan dan wel voorkomen. Ook wil de gemeente een ontwikkeling tegengaan van het aankopen van particuliere woningen die bestemd worden voor huisvesting van buitenlandse werknemers. Dat kan namelijk negatieve gevolgen hebben voor de reguliere woningmarkt. Het plan in Schagen draagt bij aan goede, veilige en verantwoorde huisvesting en past binnen het beleid dat de gemeente hiervoor heeft opgesteld. De aanvraag omgevingsvergunning is nu nog niet ingediend.

- **Moet het bestemmingsplan worden aangepast?**

Nee, dit is niet nodig. Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan maar medewerking kan worden verleend door tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen' en 'strijdig gebruik'. Voorwaarde is wel dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de arbeidsmigranten. Aan de hand van diverse onderzoeken hebben we aangetoond



aan deze voorwaarden te kunnen voldoen. Met de vergunning verandert de huidige bedrijfsbestemming niet. Na afloop van de tijdelijke vergunning moet alles weer in overeenstemming worden gebracht met de regels van het bestemmingsplan.

- **Kan er bezwaar worden gemaakt?**

De vergunningaanvraag moet nog worden ingediend. Na ontvangst van de aanvraag omgevingsvergunning heeft de gemeente in principe 8 weken de tijd om deze te beoordelen om tot een besluit te komen. Omdat deze tijd beperkt is het daarom belangrijk om voorafgaand aan de aanvraag de plannen te overleggen met de omgeving en indien nodig aan te passen. Tegen het besluit tot vergunningverlening of weigering kan de omgeving bezwaar bij het college van burgemeester en wethouders indienen. De besluitvorming wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het gemeenteblad.

Vragen over de huisvesting

- **Hoeveel bewoners verblijven er in het complex?**

De logiesgebouwen bieden ruimte aan 336 personen, verdeeld over de verschillende blokken. De samenstelling van de bewoners wordt door HomeFlex samen met de hurende partij overeengekomen. HomeFlex maakt dus vooraf met die partij afspraken over wie er verblijven. Het zal altijd gaan om buitenlandse werknemers die hier niet langer dan 6 maanden verblijven.

- **Hoeveel ruimte hebben de bewoners in de kamers?**

Er komt één verblijfstype met een oppervlakte van ca. 68 m². Dit verblijf is geschikt voor 4 personen. Elk met een woonkamer, een aparte badkamer, een toilet en vier slaapkamers.

- **Waar gaan de bewoners werken?**

De bewoners gaan werken bij bedrijven die in regio Schagen gevestigd zijn. Voornamelijk in de tuinbouwsector, zoals op Agriport in Middenmeer.

- **Waar komen de tijdelijke werknemers vandaan?**

De werknemers hebben verschillende nationaliteiten, voornamelijk Europees.

- **Komen er ook gezinnen wonen?**

Er komen geen gezinnen te wonen. De logiesgebouwen zijn hiervoor minder geschikt. Daarnaast leert de praktijk dat gezinnen veelal gebruik maken van de reguliere woningmarkt omdat zij bij voorkeur voor langere tijd hier komen wonen. Zij kopen of huren een woning. HomeFlex verhuurt op basis van logies, dus inclusief stoffering, meubilering, energie, etc.



- **Wat wordt er gedaan om verveling te voorkomen?**

Contact met het thuisfront is voor de werknemers erg belangrijk. Daarom zorgt HomeFlex voor goed internet (WiFi). We gaan ervan uit dat deze werknemers net als andere inwoners van Schagen, zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande voorzieningen, zoals bijvoorbeeld sportaccommodaties, winkels, horeca. HomeFlex zal verwijzen naar deze plaatselijke voorzieningen. Op het eigen terrein zal gelegenheid worden geboden om ook buiten de appartementen prettig te verblijven. Er komen op het terrein dan ook zitgelegenheden en mogelijkheden om te sporten en te barbecueën. De ervaring leert dat hiervan 's zomers veel gebruik wordt gemaakt. Ook zal de algemene ruimte ingericht worden voor ontspanning/ontmoeting en die ruimte kan gebruikt worden voor bijvoorbeeld het geven van (taal-)cursussen.

- **Welke regels gelden er voor de bewoners?**

Er zijn huisregels die in iedere appartement duidelijk zichtbaar worden opgehangen. Vooraf worden de regels doorgenomen met de bewoners. We doen dat zoveel mogelijk in de taal van de bewoner(s) maar in ieder geval in het Engels. Daarnaast wordt er vanwege de duidelijkheid gewerkt met pictogrammen. Vooraf worden de huisregels doorgenomen met de bewoners.

De beheerder of diens gemachtigde is te allen tijde gemachtigd een appartement te betreden ten behoeve van periodieke kwaliteits- en veiligheidscontrole. De werknemers zijn daarvan op de hoogte.

Vragen over beheer en veiligheid

- **Hoe wordt het terrein bewaakt?**

De aan te stellen beheerder zal op het terrein verblijven. Daarnaast zullen er camera's worden geplaatst, gericht op het eigen terrein (24/7). Uitgangspunt is echter dat een zodanige verblijfsomgeving wordt gecreëerd dat overlast door de aard van de inrichting, het onderhoud/beheer en het houden van toezicht wordt voorkomen. De camera's zijn er dan ook slechts om in geval van overlast de beelden te kunnen nazien en zo nodig op te kunnen treden.

- **Waar kun je terecht met klachten?**

Voor klachten kun je terecht bij de klachtenservice op de website van HomeFlex of telefonisch via hoofdnummer 0184-820082 (24/7) en bij de verantwoordelijke beheerder van dit complex. Vanwege de zorgvuldige inrichting, het concept en het beheer zal er zelden sprake zijn van klachten of overlast.



- **Wat wordt er gedaan tegen overlast?**

Bij overlast wordt direct opgetreden. En er geldt een streng sanctiebeleid. Als er sprake is van herhaalde overlast of zich niet houden aan de huisregels, wordt verhuur stopgezet. Overigens is de ervaring dat dit bij de complexen van HomeFlex weinig voorkomt vanwege de aandacht voor het beheer en het type verblijfsconcept.

- **Hoe wordt beheer geregeld?**

HomeFlex is van mening dat goed beheer en onderhoud van gebouwen en terreinen bijdraagt aan het welzijn van bewoners. Daarom wordt voor een complex met een dergelijke omvang een permanente beheerder aangesteld, die de zorg heeft over de gebouwen, het terrein en over het samenleven binnen het complex. HomeFlex wil niet alleen zorgen voor de huisvesting, maar ook voor de mensen die er verblijven. De beheerder ziet toe op de (brand)veiligheid en afvalinzameling, lost storingen op en pakt eventuele overlastsituaties aan. Deze beheerder is contactpersoon en kan ingaan op klachten en vragen van bewoners en omwonenden.

- **Klankbordgroep**

HomeFlex wil komen tot het instellen van een klankbordgroep die niet alleen meedenkt in de ontwikkeling van het plan, maar ook tijdens de realisatie en in de beheerfase tot doel heeft de relatie met omwonenden goed te laten verlopen.

- **Welke veiligheidsmaatregelen worden er genomen?**

- Aanstellen van een beheerder;
- Cameratoezicht;
- Nachtregistratie zodat we weten wie, waar verblijft;
- Tweewekelijks worden alle appartementen door HomeFlex gecontroleerd;
- HomeFlex en/of de beheerder zijn 24/7 bereikbaar voor calamiteiten.

Inrichting van de omgeving

- **Komt er een erfafscheiding rond het terrein?**

Er komt een groene haag rond het complex, zoals op de inrichtingstekening is aangegeven. Aan de buitenzijde van het terrein wordt de aarden wal opgehoogd en worden snelgroeiende bomen geplant.

- **Waar komt de hoofdtoegang van het terrein?**

De hoofdontsluiting van het terrein is vanaf de reguliere ontsluiting De Lus.

- **Is er aparte parkeergelegenheid?**

Op eigen terrein worden ca. 130 parkeerplaatsen aangelegd. Op het complex worden 336 personen gehuisvest. De parkeernorm is 0,35 parkeerplaats per persoon. Dat



zijn 118 parkeerplaatsen. Er wordt dus ruim voldaan aan de norm. Opgemerkt wordt dat veel werknemers met elkaar reizen of per fiets naar het werk gaan, mits de afstand niet (te) groot is.

Faciliteiten

- **Komen er speciale faciliteiten voor de bewoners?**

Er komt in op de locatie een goede digitale infrastructuur zodat bewoners gebruik kunnen maken van de sociale media voor contact met het thuisfront. Privacy in de logiesverblijven is daarom heel belangrijk. Er komen zitgelegenheden en een gelegenheid voor barbecueën. Verder worden er enkele verblijven ingericht als een ruimte voor ontspanningsactiviteiten.

- **Komt er ook een fietsenstalling?**

Er komen drie overdekte fietsenstallingen op het binnenterrein, een per blok. Deze zijn terug te vinden op de inrichtingstekening van het terrein.

- **Hoe is het geregeld met afval?**

Er komen verzamelcontainers die op eigen terrein worden geplaatst. Zie inrichtingstekening. HomeFlex is zelf verantwoordelijk voor de afvalverwijdering en laat deze afvalcontainers regelmatig legen.

- **Komt er in het begin een open dag?**

Zodra het bouwplan is gerealiseerd zullen we kort voor de ingebruikname omwonenden en andere belangstellenden uitnodigen om het complex te komen bekijken.

- **Hoe kan ik mij opgeven voor de klankbordgroep?**

Bij meerdere projecten heeft HomeFlex goede ervaringen met een klankbordgroep. We werken dan ook graag mee om een klankbordgroep samen te stellen met deelnemers uit de omwonenden, andere belanghebbenden, gemeente en eventueel andere betrokken partijen. Wanneer u hieraan een bijdrage wilt leveren dan kunt u zich aanmelden via ons e-mailadres: schagen@homeflex.nl. Geeft u daarbij aan vanuit welke achtergrond u wilt deelnemen aan dit overleg. Zo kunnen wij er voor zorgen dat de verschillende belangengroepen die er zijn, voldoende worden vertegenwoordigd.

- **Waar kan ik terecht met ideeën, suggesties en vragen?**

Wij staan open voor uw ideeën en suggesties. Deze kunt u per e-mail naar ons toesturen: schagen@homeflex.nl.





Wijzigingen en fouten voorbehouden. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen

Bert Verheij
CEO HomeFlex
b.verheij@homeflex.nl
06-23011090

Willem Weggeman
Directeur HomeFlex
w.weggeman@homeflex.nl
06-51049619

HomeFlex
Molendijk 16
3361 EN Sliedrecht
0184 - 82 00 82
HomeFlex.nl

