



1. Wij maken ons zorgen over parkeerdruk. Hoe wordt voorkomen dat onze straten vollopen?

Die zorg begrijpen wij goed. Daarom wordt alle parkeerruimte volledig op eigen terrein gerealiseerd, volgens de parkeernormen van de gemeente Pijnacker-Nootdorp, inclusief twee invalide-parkeerplaatsen.

Ook bezoekers worden naar deze parkeerplaatsen geleid. Het uitgangspunt is daarmee dat de parkeerdruk in de omliggende woonstraten niet toeneemt.

2. Driehonderd mensen op één locatie: vergroot dat niet de kans op overlast en onveiligheid?

Het is terecht om hier zeer kritisch op te zijn. Juist daarom is gekozen voor een ruimtelijk en beheersmatig hoogwaardige opzet, met normen die boven het SNF-keurmerk (Stichting Normering Flexwonen) liggen, waaronder:

- eigen slaapkamer met minimaal 8 m²;
- duidelijke en schriftelijke huisregels;
- meerdere beheerders als vaste aanspreekpunten;
- structurele toezichtmomenten;
- 69 m² ruimte per persoon (binnen en buiten) voor recreatie en ontspanning

Daarnaast is het terrein overzichtelijk ingericht, met goede verlichting, duidelijke looproutes en aandacht voor sociale controle.

Ervaringen bij vergelijkbare locaties laten zien dat goed beheer en toezicht bepalender zijn dan het aantal bewoners, en dat overlast bij deze aanpak beperkt blijft.

3. Driehonderd plekken is te veel.

Wij begrijpen deze zorg. Deze vraag hangt samen met de onderwerpen schaal, beheer en toezicht. Zie daarom ook de antwoorden bij vraag 2, 13 en 38, waar nader wordt ingegaan op beheersbaarheid, fasering en het tijdelijke karakter.

4. Is een capaciteit van 300 plekken toekomstbestendig?

Wij denken dat de omvang van het dit project voor de komende 15 jaar zeker toekomstbestendig is. Er is een grote behoefte naar woonruimte onder internationale medewerkers die werken in de glastuinbouw in de gemeente. Het project is niet bedoeld voor andere doelgroepen. Overigens de gebouwen zijn circulair en verplaatsbaar. Mocht de behoefte de komende 15 jaar toch afnemen, dan kan de capaciteit worden teruggebracht.

5. Zijn gemeente en politie hier voldoende op voorbereid?

We maken met de gemeente afspraken over het beheer van de locatie. Deze worden schriftelijk vastgelegd.

6. Waar komt de hoofdingang en waarom?

De hoofdingang is voorzien aan de Schimmelpenninck van der Oyeweg. Deze keuze is gemaakt om verkeersstromen zo overzichtelijk en veilig mogelijk te houden. De exacte uitwerking wordt vastgelegd in de afspraken met de gemeente.

7. Hoe wordt verkeersveiligheid concreet geborgd?

Dat gebeurt op meerdere niveaus:

- verkeersveiligheid maakt onderdeel uit waarop de gemeente de aanvraag beoordeelt.
- op eigen terrein komen onder andere:
 - duidelijke verkeerscirculatie;
 - snelheidsremmende maatregelen;
 - veilige in- en uitritten.

8. Wordt de Meloenstraat doorgetrokken naar de N470?

Nee. Dit maakt geen onderdeel uit van dit project, omdat dit een privé weg is. Wel geven wij deze vraag door aan de gemeente, zodat zij hiervan kennisneemt.

9. Hoe gaat het bouwverkeer verlopen?

Het is hiervoor nog te vroeg om alles in detail te kunnen aangeven. Wel geldt:

- het bouwverkeer wordt gecoördineerd door de aannemer;
 - hierover worden verkeers- en veiligheidsafspraken gemaakt;
 - omwonenden worden hierover tijdig geïnformeerd.
-

10. Wat als navigatiesystemen bouwverkeer via de Zuideindseweg sturen?

Dit signaal nemen wij serieus. In een later stadium bekeken we:

- afspraken met de aannemer over de aanrijroute;
 - of aanvullende bewegwijzering nodig is
-

11. De Schimmelpenninck van der Oyeweg is al druk door tuinders. Komt daar niet te veel bij?

Het project leidt niet tot extra vrachtverkeer. Het gaat uitsluitend om personenverkeer van medewerkers die momenteel met personenbusjes naar Berg Roses komen. Het project leidt juist tot minder verkeer. Daarnaast:

- wordt parkeren volledig op eigen terrein opgelost;
 - wordt gebruik van fiets en openbaar vervoer actief gestimuleerd.
-

12. Wordt het achterpad bij de Triumphlaan een sluiproute?

Nee. Het achterpad is niet bedoeld als ontsluiting voor bewoners. Wij begrijpen deze zorg en zullen, indien nodig, aanvullende maatregelen treffen om ongewenst gebruik te voorkomen.

13. Hoe zit het met verkeer in de avond en het weekend?

De verkeersbewegingen zijn vergelijkbaar met die van een reguliere woonomgeving. Doordat parkeren op eigen terrein plaatsvindt, hoeven bewoners niet door de wijk te rijden op zoek naar een parkeerplek.

14. Waarom een tweede uitrit bij de Meloenstraat?

We onderzoeken de mogelijkheid om deze uitrit uitsluitend te gebruiken voor calamiteiten en voor het voet/fietsverkeer voor de internationale medewerkers die bij Berg Roses werken.

15. Wij hebben bezwaar tegen auto-ontsluiting via de Meloenstraat.

Dat signaal nemen wij serieus. De mogelijkheid van een alleen calamiteiten, fiets- en voetgangersontsluiting wordt onderzocht.

16. De Meloenstraat is smal. Wordt deze extra belast?

Wij onderzoeken de mogelijkheid om de Meloenstraat uitsluitend te gebruiken voor calamiteiten, fiets- en voetgangersverkeer (zie vragen 14 en 15).

17. Wat betekent dit alles voor de veiligheid?

Veiligheid is een containerbegrip en kan vanuit meerdere perspectieven worden bekeken zoals sociaal, verkeerkundig, economisch etc. Dit project:

- wordt getoetst op verkeersveiligheidsaspecten;
 - gelden de eisen van het SNF-keurmerk;
 - 24/7 beheerders en beheersplan;
 - worden huisregels, in- en uitcheckprocedures en nachtregistratie vastgelegd.
-

18. Wat zijn de uiteindelijke consequenties voor de verkeersveiligheid?

We brengen de gevolgen voor verkeersveiligheid in beeld (in- en uitritten, parkeernorm etc.) zodat de gemeente dit kan toetsen.

19. Kan er een afscheiding (hekwerk) komen aan de westzijde?

Ja. Dit wordt meegenomen in het inrichtings- en beheerplan en afgestemd met omwonenden.

20. Hoe wordt verkeersveiligheid bij de kruising geborgd?

Als hiermee de uitrit bij de Schimmelpenninck van der Ouweweg wordt bedoeld dan zal deze verkeerskundig worden getoetst.

21. Kan er een directe route naar het werk komen?

Ja, we onderzoeken de mogelijkheid om de in-/uitgang naar de Meloenstraat te gebruiken voor fiets- en voetverkeer naar Berg Roses. Dit wordt onderzocht op haalbaarheid, eigendom en veiligheid. Als dit verantwoord kan, kan het onderdeel worden van het ontwerp.

Antwoorden op de vragen over Proces & Communicatie

21. Kunnen wij het vergunningstraject inzien?

Ja. Op www.bloominghome.eu staat een overzicht van het vergunningstraject, inclusief een tijdlijn. Via de website en een nieuwsbrief houden wij u op de hoogte van de stappen die worden gezet en van belangrijke momenten in het proces.

22. Waarom is er geen plenaire bijeenkomst georganiseerd?

Wij begrijpen de wens voor een plenaire bijeenkomst, maar is gekozen voor een inloopbijeenkomst. Dit geeft meer kans op persoonlijk contact om reacties op te halen en om direct antwoord te geven op specifieke vragen. Dit is een belangrijk procesonderdeel.

23. Waarom zijn wij pas laat geïnformeerd?

Wij begrijpen dat dit zo kan worden ervaren, terwijl 'laat informeren' niet het geval is geweest. Zodra Berg Roses van de gemeente bericht heeft gehad over nadere verkenning is het project naar buiten gebracht.

Een week later volgde de uitnodiging voor de inloopbijeenkomst (27/28 november), die vervolgens op 6 december heeft plaatsgevonden.

We hebben bewust gekozen voor een snelle eerste informatiebijeenkomst, zodat omwonenden zo vroeg mogelijk kennis konden nemen van de plannen. Achteraf hadden we deze uitnodiging in een groter gebied moeten laten bezorgen dit was onbedoeld een te beperkte verspreiding.

Bij de volgende bijeenkomst op 17 januari wordt een bredere kring van omwonenden uitgenodigd. Op die manier willen wij stap voor stap meer mensen betrekken en het proces zorgvuldig en transparant te doorlopen.

24. Klopt het stappenplan dat op het informatiebord is weergegeven?

Ja. Het stappenplan is gebaseerd op de procedure van de Omgevingswet en is door de gemeente gecontroleerd op juistheid.

25. Komt er een factsheet met vragen en antwoorden?

Ja, de belangrijkste informatie en alle vragen en antwoorden zijn overzichtelijk gebundeld. Deze staan op www.bloominghome.eu, samen met de presentatieborden.

26. Is alle informatie ook digitaal terug te lezen?

Ja. Op www.bloominghome.eu wordt alle relevante informatie gedeeld. Daarnaast is er ruimte om vragen te stellen en updates te volgen via de website en nieuwsbrief.

27. Wie heeft hier op de lange termijn profijt van?

De huisvesting is juridisch tijdelijk en maximaal 15 jaar toegestaan. Na afloop wordt de locatie verwijderd en teruggebracht naar de afgesproken oorspronkelijke staat.

In de tussenliggende periode:

- wordt de druk op de reguliere woningmarkt verminderd;
- blijft regionale bedrijvigheid functioneren;
- wordt huisvesting op een gecontroleerde en beheersbare manier georganiseerd.

28. Hoe is deze locatie gekozen?

De locatie is geselecteerd op basis van meerdere vastgestelde criteria, waaronder:

- de beleidsnota Huisvesting Arbeidsmigranten;
- verkeersveiligheid en ontsluiting;
- voldoende afstand tot bestaande woonwijken;
- situering langs de lintbebouwing.

Op basis van deze afwegingen past deze locatie binnen het door de gemeente vastgestelde beleid.

29. Waarom is niet gekozen voor de Zuideindseweg?

Alternatieve locaties, waaronder de Zuideindseweg, zijn onderzocht. De locatie aan de Schimmelpenninck van der Ouweweg voldoet het beste aan de gestelde ruimtelijke, verkeerskundige en beleidsmatige criteria (zie ook vraag 28).

30. Wat gebeurt er als het project wordt verkocht aan een andere partij?

Het project is niet bedoeld om te worden doorverkocht, maar ongeacht het eigenaarschap blijven de vergunningseisen, beheerafspraken en maximale looptijd van kracht. Een nieuwe eigenaar kan hier niet van afwijken.

31. Zijn de risico's van het project onderzocht?

De risico's van dit project worden in de komende 7 tot 8 maanden op alle relevante ruimtelijke, sociale en verkeerskundige risico's onderzocht en onderbouwd. Zonder voldoende en toetsbare onderbouwing verleent de gemeente geen vergunning.

32. Wat betekent dit project voor geluid en rust?

Door:

- parkeren op eigen terrein;
- duidelijke huisregels;
- professioneel beheer en toezicht;
- goede verlichting en inrichting worden geluid en rust zoveel mogelijk beperkt. Ervaringen bij vergelijkbare locaties laten zien dat deze aanpak effectief is.

33. Houdt de gemeente rekening met de totale druk op het dorp?

Deze afweging ligt formeel bij de gemeente. Uit het vastgestelde beleid blijkt dat de gemeente keuzes maakt binnen een breder woning- en voorzieningenkader. Tijdelijke huisvesting voor internationale werknemers maakt daar onderdeel van uit.

34. Trekt dit project nieuwe arbeidsmigranten aan?

Het project is bedoeld voor internationale werknemers van Berg Roses, en mogelijke anderen die in de glastuinbouw in Pijnacker- Nootdorp werken. Het doel is verminderen van verkeersstromen, gereguleerde en veilige huisvesting en niet het aantrekken van extra instroom.

35. Zijn er alternatieve locaties onderzocht?

Ja. In het voortraject zijn meerdere locaties onderzocht en afgevalen. Zie ook antwoord op vraag 28 en 29. De gekozen locatie voldoet het beste aan de gestelde criteria.

36. Wij willen graag proactief geïnformeerd worden over inspraakmomenten.

Dat begrijpen wij. Wij informeren omwonenden via:

- inloopbijeenkomsten, de volgende is op 17 januari;
 - de officiële inspraakmomenten staan in het stappenplan op onze website www.bloominghome.eu;
 - via de gemeentelijke berichten zullen de officiële inspraakmomenten kenbaar worden gemaakt.
-

Antwoorden op vragen over Wonen & huisvesting



37. U geeft aan dat de woningen na 10–15 jaar worden verwijderd en het terrein wordt teruggebracht naar landbouwgrond. Komt dit zwart-op-wit te staan? Is afbraak na 15 jaar gegarandeerd?

Ja, het verwijderen van de woongebouwen is na 15 jaar wettelijk gegarandeerd. De Omgevingswet staat tijdelijke huisvesting toe voor een maximale periode van 15 jaar. In de omgevingsvergunning worden expliciet vastgelegd:

- de maximale looptijd en einddatum;
- de verplichting tot verwijdering van de woonunits;
- de verplichting om het terrein te herstellen naar de afgesproken oorspronkelijke staat (agrarische grond).

Deze afspraken worden juridisch vastgelegd en zijn handhaafbaar.

38. “Tijdelijk” voor 15 jaar voelt voor ons niet tijdelijk. Hoe moet dat worden gezien?

Dat gevoel begrijpen wij goed. In juridische zin betekent “tijdelijk”:

- een vooraf vastgestelde einddatum;
- geen permanente woonbestemming;
- verplichte verwijdering na afloop van de termijn.

Na maximaal 15 jaar moet de locatie worden teruggebracht naar de oorspronkelijke staat.

39. Wat betekent ‘tijdelijk’ in een glastuinbouwgebied?

In een glastuinbouwgebied betekent ‘tijdelijk’ juridisch:

- een vaste einddatum;
- geen permanente woonbestemming;
- een volledig verplaatsbare en verwijderbare inrichting.

De locatie blijft planologisch onderdeel van het glastuinbouwgebied. Terugkeer naar agrarisch gebruik is het uitgangspunt.

40. Is het omgevingsplan (dit was voorheen bestemmingsplan) tijdelijk of permanent?

Het omgevingsplan zelf blijft ongewijzigd. Er wordt gebruik gemaakt van een tijdelijke afwijking van het omgevingsplan, met een vaste looptijd en duidelijke voorwaarden.

41. Waar wonen de huidige internationale medewerkers nu? En komen er extra medewerkers bij?

- op dit moment wonen circa 93 internationale medewerkers van Berg Roses in de gemeente Pijnacker-Nootdorp. De rest woont op verschillende plekken van Den Haag tot Rotterdam;

- juist het beperkte inzicht over waar mensen nu wonen, is een belangrijke reden om te kiezen voor gecontroleerde en gecertificeerde huisvesting;
- er werken ongeveer 210 internationale medewerkers bij Berg Roses en er worden geen extra internationale medewerkers aangetrokken.
- De andere bedden zijn bestemd voor internationale werknemers van glastuinbouwbedrijven in de gemeente.

Meer achtergrondinformatie is te vinden op www.bloominghome.eu.

42. Hoe wordt de infrastructuur geregeld (elektra, water, riolering)?

De infrastructuur wordt vooraf afgestemd met netbeheerders, gemeente en waterschap:

- waar mogelijk via bestaande of tijdelijke aansluitingen;
- kosten, aanleg en verwijdering worden vastgelegd in vergunningen en overeenkomsten;
- na afloop van de tijdelijke periode worden voorzieningen verwijderd of aangepast aan de oorspronkelijke functie.

43. Wie is verantwoordelijk: het uitzendbureau of huisvester Blooming Home?

De verantwoordelijkheden zijn als volgt verdeeld:

- werkgever/uitzendbureau: verantwoordelijk voor arbeid, plaatsing en het aanspreken van werknemers op gedrag;
- huisvester en beheerder (Blooming Home/Arie van den Berg): verantwoordelijk voor dagelijks beheer, terreinbeheer, huisregels, aanspreken op gedrag en naleving van vergunningen en registraties.

Deze verantwoordelijkheden worden contractueel vastgelegd, inclusief afspraken over handhaving en sancties.

44. Bij welke vormen van overlast wordt ingegrepen?

Bij overlast, zoals geluid, ongewenst gedrag of alcohol- en drugsgebruik, geldt een duidelijk stappenplan:

1. aanspreken en begeleiding;
2. sancties bij herhaling;
3. aanhoudende gevallen: beëindiging van de huisvesting.

Deze werkwijze is vastgelegd in beheer- en huurovereenkomsten en wordt actief toegepast.

45. Investeren we hiermee niet minder in woningen voor onze kinderen?

Deze zorg is begrijpelijk. Juist door tijdelijke huisvesting apart te organiseren, wordt voorkomen dat internationale werknemers concurreren op de reguliere woningmarkt. Dat helpt om ruimte te behouden voor woningbouw voor eigen inwoners en toekomstige generaties.

46. Hoe verhouden 300 arbeidsmigranten zich tot circa 400 buurtbewoners?

Het genoemde aantal van ongeveer 400 buurtbewoners lijkt niet volledig. In het gebied tussen de Zuideindseweg en de Pijnackerse Vaart wonen ongeveer 770 bewoners.

De locatie is bedoeld als een zelfstandige woonvoorziening, met eigen beheer en voorzieningen en legt zo min mogelijk beslag op de wijk. Integratie wordt ondersteund via:

- duidelijke leefregels;
- begeleiding door werkgevers en beheerders;
- vaste beheerders/contactpersonen.

47. Wat levert dit project op voor wijk en dorp?

Het doel van Blooming Home is om kwalitatief goede, tijdelijke huisvesting te realiseren voor onze internationale medewerkers, waarmee de druk op de reguliere woningmarkt wordt verminderd.

Daarnaast draagt dit bij aan het behoud van lokale werkgelegenheid en economische stabiliteit in de regio.

Eventuele risico's worden beperkt door vergunningseisen, professioneel beheer en toezicht.

48. Waarom woningen voor mensen die al in Nederland wonen?

Veel internationale werknemers wonen nu versnipperd of in minder geschikte woonsituaties. Dit project biedt meer regie, kwaliteit en veiligheid in de huisvesting.

49. Waarom 300 plekken als er nu minder medewerkers zijn?

Bij Berg Roses werken momenteel 211 internationale medewerkers. Het project biedt met 304 bedden ook ruimte voor internationale werknemers van de omliggende glastuinbouwbedrijven in de gemeente. Een centrale, tijdelijke woonlocatie maakt beheer, toezicht en handhaving overzichtelijker, vermindert verkeersstromen en kan de leefbaarheid in woonwijken juist ontlasten.

50. Waarom niet direct achter uw eigen woning?

Locatiekeuzes moeten voldoen aan strenge ruimtelijke, verkeerskundige en milieukaders. Niet elke locatie is juridisch of praktisch geschikt. De gekozen locatie scoort het best op deze criteria.

51. Leidt dit tot huurdiscriminatie in een klein dorp?

Door aparte huisvesting te realiseren, wordt verdringing op de reguliere woningmarkt juist beperkt. Dit helpt om gelijke kansen voor reguliere woningzoekenden te behouden.

52. Waarom geen verbetering van bestaande woonsituaties in plaats van een nieuw terrein?

Verbetering van bestaande situaties betekent vaak dat werknemers verspreid blijven wonen in reguliere huurwoningen. Dit vermindert de druk op woonwijken niet en maakt toezicht lastiger. Ook blijven parkeerdruk en belasting van voorzieningen bestaan of nemen toe. Een centrale, tijdelijke locatie maakt beheer, toezicht en handhaving beter mogelijk en kan de leefbaarheid in woonwijken ontlasten.

53. Gedragen bewoners zich anders omdat het project tijdelijk is?

Wij begrijpen deze zorg. In de praktijk verwachten wij geen wezenlijk verschil in gedrag. De woonomgeving is volwaardig en kwalitatief ingericht, met:

- comfortabele woningen;
- buitenruimte en groen;
- voorzieningen voor ontspanning;
- duidelijke huisregels en professioneel beheer.

Het tijdelijke karakter is vooral juridisch van aard en niet zichtbaar in het dagelijks wonen.

54. Wat als bewoners gezinsuitbreiding krijgen?

Dit woonproject is niet bedoeld voor paren met kinderen. In de huisregels wordt expliciet vastgelegd dat bewoning door gezinnen met kinderen niet is toegestaan, met inachtneming van zowel juridische als menselijke aspecten. Indien zich desondanks een situatie voordoet waarin dit aan de orde is, zal deze per individueel geval zorgvuldig worden beoordeeld.

55. Wat zijn de gevolgen voor parkeren?

- parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein;
- conform gemeentelijke parkeernormen;
- inclusief bezoekersplaatsen.

Daarmee wordt beoogd dat de parkeerdruk in de wijk niet toeneemt.

56. Wat zijn de gevolgen voor natuur?

De ecologische effecten worden onderzocht in het kader van de vergunningsaanvraag. Waar nodig worden maatregelen genomen.

57. Wat zijn de gevolgen voor huizenprijzen?

Effecten op huizenprijzen zijn niet eenduidig vast te stellen. Goed beheer, landschappelijke inpassing en de verplichting na 15 jaar de locatie te herstellen beperken mogelijke negatieve effecten. Daarnaast wordt een nadeelcompensatieanalyse uitgevoerd door een onafhankelijke organisatie om eventuele financiële schade objectief te beoordelen.

58. Kunnen effecten op huizenprijzen objectief worden onderzocht?

Ja. Dat gebeurt via de nadeelcompensatieanalyse (zie vraag 57).

59. Waar werken de bewoners?

Voornamelijk bij Berg Roses. Het overige deel bij andere glastuinbouwbedrijven in de gemeente, zie ook vraag 49.

60. Is een afscheiding tussen kas en weiland gewenst?

Dit wordt meegenomen in het ontwerp en afgestemd in het verdere proces.

Antwoorden op vragen over Beheer & Toezicht



61. Wat gebeurt er als robotisering de vraag naar internationale medewerkers vermindert?

Robotisering is in ontwikkeling. Als in de toekomst de behoefte aan internationale medewerkers structureel afneemt, kan de capaciteit van de huisvesting worden verlaagd. De vergunning is nadrukkelijk tijdelijk van aard en biedt geen ruimte voor permanente bewoning. Bij een blijvende daling van de vraag kan de locatie gefaseerd worden verkleind en uiteindelijk worden teruggebracht naar de afgesproken oorspronkelijke functie.

62. Waarom staan de woningen relatief dicht op elkaar?

De minimale afstand tussen de gebouwen bedraagt tenminste 8 meter. Bij het ontwerp is bewust gezocht naar een balans tussen efficiënt ruimtegebruik en leefkwaliteit. Privacy, veiligheid en groen zijn belangrijke uitgangspunten en worden onder meer geborgd door:

- zorgvuldige positionering van de gebouwen;
 - groene inrichting en zichtbeperkende elementen;
 - veilige looproutes en goed ingerichte buitenruimtes.
-

63. Ontbreekt sociale cohesie niet bij deze opzet?

Wij begrijpen deze zorg en erkennen dat dit een aandachtspunt kan zijn. De internationale medewerkers die bij Berg Roses werken komen grotendeels uit Polen en Oekraïne, waarbij de culturele afstand tussen deze landen juist niet groot is. Daarnaast wordt sterk ingezet op:

- professioneel beheer en regelmatig toezicht;
- vaste contactpersonen voor zowel bewoners als omwonenden;
- duidelijke communicatie, leefregels en aanspreekbaarheid.

Dit helpt om signalen vroegtijdig op te vangen en de leefbaarheid te bewaken.

64. Is er inzicht in de leeftijdsopbouw en verblijfsduur van bewoners?

Informatie is geanonimiseerd opgenomen in een factsheet en beschikbaar via www.bloominghome.eu. Het project is gericht op meer regie en stabiliteit in de huisvesting, zodat medewerkers op een verantwoorde en duurzame manier kunnen wonen en werken. De feitelijke verblijfsduur is mede afhankelijk van maatschappelijke en politieke ontwikkelingen. Internationale situaties, zoals die in Oekraïne, kunnen hier invloed op hebben.

65. Wie is eindverantwoordelijk voor het gedrag van bewoners?

De verantwoordelijkheid is verdeeld en worden vastgelegd:

- Blooming Home/Arie van den Berg is verantwoordelijk als huisvester;
- de beheerders verzorgen het dagelijkse toezicht en de handhaving van huisregels;

- werkgevers en uitzendbureaus zijn verantwoordelijk voor het gedrag van hun werknemers. Iedere partij heeft een eigen rol en verantwoordelijkheid, die onderling is afgestemd.

66. Welke geluidsregels gelden voor de buitenruimtes?

Voor de locatie gelden:

- de wettelijke geluidsnormen;
- aanvullende huisregels over rusttijden en het gebruik van buitenruimtes.

Deze regels worden actief bewaakt door de beheerders.

67. Bestaan er leefregels en wordt hierop gehandhaafd?

Ja. Er zijn schriftelijke leefregels die onderdeel uitmaken van de huurovereenkomst. Deze regels worden actief onder de aandacht gebracht bij bewoners en gecontroleerd door de beheerders.

68. Zijn er consequenties bij overtreding van de regels?

Ja. Afhankelijk van de aard en ernst van de overtreding kan dit leiden tot:

- een waarschuwing;
- aanvullende maatregelen;
- in herhaalde gevallen: beëindiging van de huisvesting.

Deze aanpak is vastgelegd in beheer- en huurovereenkomsten.

69. Kennen bewoners de Nederlandse normen en waarden?

Bij betrekken van de woning krijgen bewoners uitleg over lokale regels, gebruiken en verwachtingen, in een voor hen begrijpelijke taal. Daarnaast is er begeleiding vanuit beheer en werkgever om naleving te ondersteunen en misverstanden te voorkomen.

70. Zijn er boetes bij slecht beheer?

Samen met de gemeente wordt gewerkt aan het beheersplan voor deze locatie. Daarbij zal ook gekeken worden naar manieren waarop kan worden ingegrepen bij slecht beheer.

Antwoorden op vragen over Leefbaarheid & Overlast

BLOOMING HOME

71. Waarom is gekozen voor één grotere locatie en niet voor meerdere kleinere?

Het is terecht om hier kritisch naar te kijken. Eén centrale locatie is in de praktijk beter beheersbaar en controleerbaar dan meerdere kleinere locaties verspreid door woonwijken. Daarom is gekozen voor een ruimtelijk en beheersmatig hoogwaardige opzet, met normen die boven het SNF-keurmerk (Stichting Normering Flexwonen) liggen, waaronder:

- duidelijke huisregels;
- meerdere vaste aanspreekpunten;
- structurele toezichtmomenten.

Ervaringen bij vergelijkbare projecten laten zien dat goed beheer vaak bepalender is dan het aantal bewoners, en dat overlast bij deze aanpak beperkt blijft.

72. Wat heeft de wijk hier concreet aan?

Het doel van Blooming Home is om kwalitatief goede, tijdelijke huisvesting te realiseren voor onze internationale medewerkers, waarmee de druk op de reguliere woningmarkt wordt verminderd. Daarnaast draagt dit bij aan het behoud van lokale werkgelegenheid en economische stabiliteit in de regio en het vermindert de verkeerstromen.

Eventuele risico's worden beperkt door vergunningseisen, professioneel beheer en toezicht.

73. Een wijk van 400 inwoners kan dit toch niet dragen?

Wij begrijpen deze zorg. De wijk hoeft dit project echter niet te ‘dragen’. De locatie is opgezet als een zelfstandige woonvoorziening met:

- eigen parkeerplaatsen;
- eigen beheer en toezicht;
- eigen voorzieningen.

Daarmee blijft de belasting voor de wijk beperkt.

74. “Uw probleem wordt ons probleem.”

Wij begrijpen dat dit gevoel kan ontstaan. Tegelijkertijd laat ervaring zien dat zonder gereguleerde huisvesting de druk op woonwijken juist groter kan worden. Verspreide huisvesting kan leiden tot:

- blijvende concurrentie met reguliere huurders (zoals starters en gezinnen);
- minder overzicht en toezicht;
- extra druk op parkeren en voorzieningen.

Door te kiezen voor een gecontroleerde, tijdelijke locatie wordt deze druk zoveel mogelijk voorkomen en kan de leefbaarheid in woonwijken worden beschermd.

75. Hoe wordt privacy en inkijk voor omwonenden beschermd?

Privacy is een belangrijk aandachtspunt. Dit wordt onder meer geborgd door:

- groene erfafscheidingen en tuininrichting;
- zorgvuldige positionering van de gebouwen;
- schermende elementen waar nodig;
- parkeren grotendeels achter de gebouwen;
- looproutes die naar binnen zijn gericht.

Wij gaan hierover graag in gesprek met directe omwonenden om waar mogelijk maatwerk toe te passen.

76. De locatie en schaal voelen kwetsbaar.

Wij begrijpen deze zorg. Juist daarom zijn duidelijke waarborgen opgenomen:

- een maximum aantal bewoners;
- een tijdelijke vergunning met vaste looptijd;
- professioneel beheer en toezicht;
- de mogelijkheid tot fasering en afschalen.

Met deze aanpak wordt gekozen voor controle, beheersbaarheid en bescherming van de leefbaarheid in de omgeving.