

TOELICHTING PRINCIPEVERZOEK AFMEREN HOTELSCHEPEN VOOR LOGIES TIJDELIJKE MEDEWERKERS

ALGEMEEN

- Inleiding

Jongert Marine & Workboats B.V. gevestigd aan Kluisgat te Wieringerwerf is eigenaar van twee hotelschepen (Bellini en Fendi). Jongert wil deze schepen inzetten voor het huisvesten van tijdelijke medewerkers, en tevens bieden van logies. De schepen zullen dienen als onderdak voor eigen werknemers van Jongert ¹ (werf) en voor werknemers van opdrachtgevers. Deze opdrachtgevers zijn betrokken bij grote projecten in de regio en hebben logies nodig voor hun medewerkers. Tot deze opdrachtgevers behoort onder andere Siemens (Windpark Fryslân - IJsselmeer) en Google (datacenter - Agriport).

Beide hotelschepen worden afgemeerd in de aangrenzende Jaanhaven. Deze haven is voldoende ruim, heeft voldoende diepgang en ligt beschermt. Ook de goede ontsluiting over de weg en het water is een pre.

Binnen de gemeente Hollands Kroon is een tekort aan geschikte logiesplekken, en richt zich nu vooral op huisvesting binnen de woonkernen. Met deze hotelschepen wordt grootschaligere logies buiten de kernen mogelijk gemaakt. Deze wijze van huisvesting legt geen beslag op de bestaande/beschikbare woningvoorraad. Woningen die nu nog in beslag worden genomen door tijdelijke medewerkers komen naar verwachting vrij. Dat heeft een positief effect op de doorstroming op de woningmarkt. Ook is de kans op overlast in de aangrenzende kernen/dorpen minimaal omdat de huisvesting op de hotelschepen volledig zelfvoorzienend is, er voldoende recreatiemogelijkheden zijn en de kamers uitsluitend full-service worden verhuurd.

- Capaciteit

De hotelschepen bieden elk plaats aan 180 personen per schip, verdeelt over 90 hutten. Het eerste schip zal medio januari 2020 in gebruik genomen moeten worden om de werknemers van Jongert (werf) te kunnen huisvesten ¹. Het tweede schip zal medio maart 2020 worden afgemeerd en gefaseerd in gebruik genomen door (gecontracteerde) opdrachtgevers. Beide schepen zijn gereed om in gebruik genomen te worden.

In totaal kunnen er 360 personen gehuisvest worden. Deze bezetting zal niet in één keer plaatsvinden maar gefaseerd worden opgebouwd omdat deze afhankelijk is van de onderhanden projecten en de doorlooptijd van de projecten. Reëler is om met een gemiddelde kamerbezetting van 1½ persoon per kamer te rekenen. De bezetting komt daarmee op 270 personen.

De hotelschepen worden verhuurd full-service en full-board. Dat betekent inclusief eten en drinken (geen alcohol). Alle voorzieningen en recreatiemogelijkheden zijn aanwezig om het verblijf aan boord te stimuleren en aangenaam te maken.

¹ De werf van Jongert maakt de laatste tijd een enorme economische groei door waardoor er steeds meer mensen aan het werk zijn. Om deze groei door te zetten is tijdelijke huisvesting op locatie nodig. Personeel moet nu noodgedwongen van ver komen waardoor veel reistijd ontstaat en overnachtingskosten worden gemaakt. Door gebrek aan geschikte logiesplaatsen is de werf onderbezet en dreigt uitstel van projecten.

- Looptijd

De beide hotelschepen worden ingezet voor een periode van minimaal 5 jaar en maximaal 10 jaar. Deze looptijd staat in verhouding tot de noodzakelijke investeringen die gemoeid zijn met het inrichten van het terrein en haven. Ook worden de schepen opnieuw ingericht en gemeubileerd en worden elektronische veiligheidssystemen en communicatiesystemen gemoderniseerd en aangepast aan het gebruik.

- Beheerplan

Een beheerplan is als bijlage aan dit verzoek toegevoegd. Hierin staat hoe de initiatiefnemer toezicht houdt, orde handhaaft en excessen voorkomt. Het uitgangspunt van het beheerplan is de aanwezigheid van een beheerder 24/7. Voor dit beheer zal een externe partij worden gecontracteerd. Deze is belast met het volledige beheer. Dit is nodig om de logieskwaliteit te kunnen waarborgen van de locatie en de schepen. De beheerder is belast met de veiligheid en beheer van de accommodaties en omliggend terrein. Tevens onderhoud de beheerder contact met de wijkagent en brandweer en andere hulpdiensten.

Door het 24-uur beheer en een nachtregister wordt controle gehouden over de accommodatie en locatie. Tevens is het terrein volledig afgesloten door middel van een hekwerk met toegangspoort. Dit maakt het mogelijk dat "bewoners" moeten in- en uitchecken. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een persoonlijk pas-systeem. Zo is er altijd up-to-date informatie over wie er aanwezig is en wie niet.

FACILITAIRE VOORZIENINGEN

Alle kamers voldoen aan de laatste eisen en zijn voorzien van een eigen wifstation en telefoonlijn. De inrichting bestaat uit dubbele box-spring bedden, kledingkast, tafel/stoel, koelkast en sanitaire voorziening (toilet met douche).

De hotelschepen zijn volledig zelfvoorzienend en voorzien van alle noodzakelijke faciliteiten en voorzieningen om een aangenaam en langdurig verblijf mogelijk te maken. De schepen zijn onder andere voorzien van:

- Supermarkt of minimarkt * (levensmiddelen en 1^e levensbehoeften).
- Recreatie-, ontspannings- en ontmoetingsruimte.
- Fitnessruimte (gym).
- Bioscoopzaal.
- Dokterspost annex EHBO-ruimte.
- Wasserette met linnenkamer.
- Kleed- en droogruimte met lockers.
- Internetcafé.
- Receptie met kantoren.
- Restaurant annex kantine/catering * met (spoe)lkeuken.

Ondernemers uit de regio zullen worden betrokken bij het invullen en exploiteren van deze * voorzieningen. De plaatselijke middenstand en horeca zal in eerste instantie benadert worden. Zo ontstaat er een win-winsituatie en vloeit geen omzet weg uit de gemeente (omliggende dorpen). Voor het vervullen van de taxiservices krijgen lokale ondernemers de voorkeur.

Op de hotelschepen is 24/7 een beheerder aanwezig. De hotelschepen bevatten daarnaast ook (automatische) voorzieningen waarmee de aanwezigheid van personen op de boten wordt geregistreerd (toegangscontrole op basis van in- en uitloggen).

- Toetsing Beleidsregels logiesfuncties

In de Beleidsregels zijn uitgangspunten opgenomen ten aanzien van het minimale gebruiksoppervlakte per persoon, de omvang van een gezamenlijke recreatieruimte en het leefklimaat.

Met 90 hutten is sprake van een grootschalige logiesfunctie. Dit betekent dat per logiesplek tenminste 2½ m² aan recreatieoppervlakte moet worden gerealiseerd. De oppervlakte aan boord van alle beschikbare recreatieruimten (huiskamer, fitnessruimte, gym, bioscoopzaal, internetcafé e.d.) is circa 375 m² (excl. restaurant/kantine). Dat maakt het hotelschip geschikt voor 150 personen.

Elke hut is geschikt voor maximaal 2 personen. Het gebruiksoppervlak van een kamer bedraagt circa 15 m². Daarmee voldoet deze aan de eis van tenminste 12 m² per persoon. Bij een dubbele bezetting per kamer wordt daar niet aan voldaan (ca. 7½ m²/persoon). Een dubbele bezetting zal niet vaak voorkomen. Het rekenkundig gemiddelde van de bezetting bedraagt circa 1½ persoon per kamer. Iedere kamer is voorzien van ventilatie en verwarming/koeling.

BRANDVEILIGHEID

Op de hotelschepen is de Binnenvaartwet van toepassing en het daarop gebaseerde Binnenvaartbesluit. Het besluit regelt de technische veiligheid van binnenschepen. De hotelschepen zijn voorzien van de nodige brandveiligheidsvoorzieningen (gecertificeerd) die op grond van de binnenvaartregelgeving aan dergelijke schepen worden gesteld. Daarnaast bevat ES-TRIN (Europese standaard tot vaststelling van de technische voorschriften voor binnenschepen) bepalingen omtrent vluchtruimten en nooduitgangen, alarminstallaties en brandveiligheid.

De hotelschepen zijn gecompartmenteerd in brandcompartimenten en waterdichte compartimenten voorzien van automatisch sluitende deuren. De schepen en kamers zijn voorzien van een automatische sprinklerinstallatie, blusmiddelen, vluchtwegaanduiding, noodverlichting en een automatische brandmeldinstallatie.

Op de bijgevoegde tekening zijn alle brandveiligheidsvoorzieningen, brandbestrijdingsvoorzieningen, brandblusvoorzieningen en het vlucht-/ontruimingsplan aangegeven. Elke kamer is voorzien van een rookdetector, brandmelder en zwemvesten. Voor gedetailleerde (technisch) informatie, gelieve deze tekening te raadplegen.

NUTSAANSLUITINGEN

De hotelschepen zijn in principe volledig zelfvoorzienend. Dat betekent dat elektrische energie met een dieselgenerator kan worden opgewekt. Omdat de hotelschepen voor een langere periode op de locatie zullen worden ingezet, wordt aangesloten op het elektriciteitsnetwerk. De generator dient dan slechts als noodstroomvoorziening in geval van storingen.

Schoon (leiding)drinkwater wordt per tankwagen aangevoerd en in tanks in het scheepsruim opgeslagen met een totale tankinhoud van 300 m³. Het jaarverbruik wordt op basis van een gemiddelde kamerbezetting en verblijf geschat op circa 8.000 - 10.000 m³/jaar. Aan boord is een drukverhogingsinstallatie aanwezig met een capaciteit van 4.000 liter/uur.

Rioolwater wordt in vuilwatertanks opgevangen met een gezamenlijke capaciteit van 933 m³. Vuilwater wordt apart opgevangen in een tank met inhoud van 45 m³. De hotelschepen beschikken over een eigen waterzuivering waarmee rioolwater en vuilwater wordt gezuiverd, waarna het op oppervlaktewater kan worden geloosd. Deze waterzuivering heeft een verwerkingscapaciteit van 60 m³/uur.

PARKEREN

De logiesfunctie voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's. Als uitgangspunt voor het bepalen van het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen wordt de CROW-normering gehanteerd voor zelfstandig kamerverhuur (niet-studenten). Deze norm is vastgesteld op 0,7 parkeerplaats per kamer.

De beide hotelschepen voorzien in 90 tweepersoonshutten elk. De theoretische parkeerbehoefte is derhalve 126 parkeerplaatsen. Parkeerruimte zal worden gecreëerd parallel aan Nieuwzandweg (zie bijlage 1 en 2).

VERKEER EN VERVOER

Vervoer van personen van en naar de hotelaccommodatie en werklocatie zal hoofdzakelijk met taxibusjes worden uitgevoerd. Dat drukt het aantal vervoersbewegingen. Bij een gemiddelde kamerbezetting van 1½ persoon per hut en 6 personen per busje, rijden er dagelijks gemiddeld 45 busjes. Op de maandagmorgen en vrijdagmiddag wordt extra verkeersdruk verwacht van medewerkers die het weekend huiswaarts keren. Dit aantal is sterk afhankelijk van de woonplaats van de medewerkers en de aard van de projecten waar deze mensen worden gestationeerd. Op grote projecten wordt vaak 24/7 en/of in ploegdiensten gewerkt.

Naast het vervoer van personen zullen de schepen regelmatig worden bevoorrad (drinkwater, levensmiddelen en catering). Dit vervoer vindt voornamelijk met bestelwagens en kleine vrachtwagens plaats. Drinkwater wordt per tankwagen aangevoerd met een frequentie van circa 5x per week. Overige bevoorrading wordt geschat op circa 4 bestelwagens en 2 kleine vrachtwagens per etmaal.