

Participatieverslag

Logiesvoorziening tijdelijke huisvesting internationale medewerkers

Locatie De Merm-Oost te Elst



Datum: 27 augustus 2024

Opgesteld: ir. Michel van Wijk, Mecus Planontwikkeling B.V.

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Communicatietraject
3. Betrokken partijen en rolverdeling
4. Communicatiemomenten
5. Overzicht opmerkingen en reacties
6. Vergunningaanvraag

1. Inleiding

Door de initiatiefnemers Flexwonen en MH Elst B.V. is een plan ontwikkeld voor de huisvesting van internationale medewerkers op een bedrijfskavel op de Merm-Oost in Elst waarvoor een recht van koop is verkregen van de gemeente Overbetuwe.

Het plan omvat de huisvesting van 120 medewerkers gedurende een periode van maximaal 15 jaar. Het gaat hierbij om een logiesfunctie/short stay en niet om een woonbestemming. Dat houdt in dat de medewerkers gedurende maximaal 4 maanden verblijven in de huisvesting en hier als bewoner ingeschreven worden.

Het plan past het afwegingskader zoals dit door de raad van de gemeente Overbetuwe is vastgesteld op 16 september 2021, met uitzondering van de tijdelijkheid voor 15 jaar in plaats van 10 jaar.

De periode van 15 jaar is noodzakelijk gebleken voor een haalbare exploitatie doordat de initiatiefnemers investeren in de humane hoogwaardige huisvesting en geen “gestapelde containers” en door de netcongestie extra investeringen nodig zijn om het complex te laten functioneren met een beperkte aansluiting voor water en elektra.

Uitgangspunt was het maken van humane huisvesting die voldoet aan de normen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF). De gebouwen worden gerealiseerd middels modulaire huisvesting: de woonunits komen als prefab-element aan op de locatie en worden daar gekoppeld en gestapeld tot een woongebouw. Uitgangspunt was de gebouwen een permanente kwaliteit te geven en niet als tijdelijk herkenbaar te laten zijn. Ook was het uitgangspunt om de modules herbruikbaar te maken na de periode van 15 jaar.

Het plan gaat echter verder dan alleen het zorgen voor bedden: op de locatie is ook voorzien in een gedegen beheer (middels een fysieke beheerder), faciliteiten op de locatie als fietsverhuur, wasruimte, ontmoetingsruimte en computerruimte en vrijetijdsbesteding in de vorm van een fitnessparcours en een trapveld.

2. Communicatietraject

Het plan is gelegen in de punt van het bedrijventerrein de Merm-Oost. De kavel omvat -naast de onderhavige huisvesting- ca. 2 ha nog uit te geven bedrijfskavels. Hier zijn dus nog geen bedrijven gevestigd. Het terrein zal ontsloten worden via het bedrijventerrein De Merm.

Voor het communicatie- en participatietraject rondom de plannen is door Flexwonen reeds op 11 november 2022 aan de bedrijven op het terrein kenbaar gemaakt dat een plan voor huisvesting van internationale medewerkers in voorbereiding is. Op dat moment is er alleen geïnformeerd via een mailing. Alle bedrijven op het bedrijfspark De Merm zijn verplicht aangesloten bij de Stichting Beheer Bedrijvenpark de Merm (SBBM). Ook SBBM is op de hoogte gesteld van het initiatief.

Er is een analyse gemaakt van de stakeholders in partijen die direct en inhoudelijk betrokken zijn bij de plannen (zoals de gemeente Overbetuwe, de Veiligheidsregio, Waterschap Rivierenland etc) en de partijen die als “aanwonenden” belanghebbende zouden kunnen zijn.

Met de direct betrokken partijen is 1-1 gecommuniceerd rond het plan en zijn afspraken gemaakt die in de vergunningstukken zijn verwerkt. Het gaat dan bijvoorbeeld om voldoende waterberging en voldoende afstand van de bebouwing tot de in het terrein aanwezige gasleidingen. Dit valt buiten de scope van dit participatieplan.

Nadat het initiatief verder is uitgewerkt en de haalbaarheid is getoetst, heeft vanaf het laatste kwartaal van 2023 een communicatietraject plaatsgevonden met belanghebbenden. Hiervoor zijn twee fysieke bijeenkomsten georganiseerd en heeft daarnaast direct overleg plaatsgevonden met SBBM.

3. Betrokken partijen en rolverdeling

Flexwonen is de initiatiefnemer en beoogd beheerder van het project en is bij alle fysieke overleggen vanuit die rol aanwezig geweest. Peter van de Sandt van Flexwonen is als lokale partij sterk betrokken bij het bewaken van de basisgedachte om een hoogwaardig en humaan plan te maken.

MH Elst BV is de investeerder achter het project. Flexwonen is mede aandeelhouder. MH Elst BV is aanvrager van de vergunning, maar heeft verder geen actieve rol in de communicatie gehad.

Mecus Planontwikkeling BV is door MH Elst ingehuurd als projectmanager voor de realisatie van het project en is leidend in de communicatie.

Gemeente Overbetuwe is partner in de communicatie gezien de actieve rol om de in het afwegingskader van de raad genoemde huisvesting daadwerkelijk te realiseren.

SW Architecten en Adviseurs is vanaf de start door Flexwonen als ontwerper bij de plannen betrokken en partner in de communicatie richting de belanghebbenden.

DGMR is als adviseur voor diverse onderzoeken partner in de communicatie richting de belanghebbenden.

SRO is als opsteller van de ruimtelijke onderbouwing voor het afwijken van de bestemming partner in de communicatie richting de belanghebbenden.

4. Communicatie momenten

a. Aankondiging initiatief

Op 11 november 2022 is door Flexwonen middels een brief het initiatief gepresenteerd. Deze brief is verstuurd aan SBBM en alle bedrijven gevestigd aan de Kolk en Marithaime.

b. 1^e informatieavond

Op 1 november 2023 heeft de eerste participatiebijeenkomst plaatsgevonden. Deze bijeenkomst is gezamenlijk door de initiatiefnemer en de gemeente georganiseerd. Hiervoor zijn alle omliggende bedrijven door de gemeente uitgenodigd. Uiteindelijk hebben zich 18 partijen aangemeld.

Op deze avond is door Mecus de totaalontwikkeling toegelicht evenals het beheermodel en de vervolgstappen voor de uitwerking. Door SW Architecten is het plan gepresenteerd. Namens de gemeente Overbetuwe is door de wethouder het afwegingskader toegelicht en door de projectleider de te volgen RO procedure.

Het verslag van de avond en de presentatie zijn verzonden aan de aanwezigen en aanmelders die niet aanwezig konden zijn.

Tijdens de eerste informatieavond is ook direct de vervolgbijeenkomst op 13 december 2023 aangekondigd.

Tijdens de eerste participatieavond konden direct de volgende vragen worden beantwoord:

- De tijdelijkheid van 15 jaar wordt verankerd in de vergunning.
- De werknemers mogen niet langer dan 4 maanden verblijven en schrijven zich niet in als inwoner.
- De verbinding voor langzaam verkeer naar de Bemmelseweg wordt meegenomen in het ontwerp voor bouw- en woonrijp maken.
- Het afwegingskader gaat uit van 10 jaar. Echter laat de praktijk zien dat een termijn van 15 jaar noodzakelijk is voor een haalbaar plan.
- Er is gekeken naar alternatieve locaties, ook de locaties die door SBBM zijn aangedragen. Deze voldeden niet aan het afwegingskader wat door de raad is vastgesteld.

c. Overleg SBBM 7 december 2023

De Stichting Beheer Bedrijvenpark de Merm (SBBM) heeft zich via haar juridisch adviseur ook aangemeld als belanghebbende, Zij waren op de eerste participatieavond vertegenwoordigd, maar konden op de tweede avond niet aanwezig zijn. De initiatiefnemer en SBBM hebben op 7 december 2023 overleg gehad over de planaanpassingen.

d. 2^e informatieavond

Op 13 december 2023 heeft een tweede avond plaatsgevonden, waarin antwoord is gegeven op de eerder gestelde vragen en wijzigingen in het plan zijn toegelicht. Ook is hierin een nadere toelichting gegeven op de verrichte onderzoeken. Belangrijkste aanpassingen waren:

- Het terugbrengen van het aantal plaatsen van 127 naar 120;
- het voltooien van onderzoeken waaruit geen belemmeringen naar voren zijn gekomen;

- de verklaring van geen bezwaar van de Gasunie om te bouwen in de nabijheid van hogedruk gasleidingen
- het aanvragen van een vergunning voor 15 jaar in plaats van mogelijk 20 jaar wat in de eerste bijeenkomst is genoemd.

Er is met name aandacht gevraagd in de planuitwerking voor het parkeren, de ontsluiting voor langzaam verkeer via de Bemmelseweg en het functioneren van het beheer op het terrein. Ook was er behoefte aan zekerheid dat de huisvesting niet voor andere doelgroepen gebruikt gaat worden. Over de kwaliteit van het plan waren de aanwezigen -evenals tijdens de eerste avond- zeer positief. Over het beheerplan is afgesproken dat dit in samenspraak met SBBM wordt uitgewerkt.

Ook van de tweede avond is het verslag en de presentatie gedeeld met de belanghebbenden.

e. Vervolgoverleg SBBM

Het overleg met SBBM is daarna gecontinueerd. Zij zijn ook op de hoogte gebracht van het indienen van de vergunning en er is constructief overleg over het lidmaatschap van de initiatiefnemer van SBBM en bijdrage aan uitbreiding van het camerasysteem.

Door SBBM zijn opmerkingen gemaakt op het beheerplan, waarbij met name aandacht wordt gevraagd voor een rol van de beheerder bij overlast buiten het terrein. Met SBBM is via mail afgestemd over de gewenste wijzigingen en aanvullingen.

Uiteindelijk heeft dat op 23 augustus 2024 geleid tot een akkoord van SBBM op het beheerplan.

5. Overzicht opmerkingen en reacties

Nr	Vraag	Reactie	Gereed
1 ^e informatiebijeenkomst			
1.	Waarom is het initiatief tijdelijk?	Dit is opgenomen in het afwegingskader	Ja
2.	Hoe wordt ervoor gezorgd dat het initiatief ook echt tijdelijk is?	De vergunning is gekoppeld aan dit initiatief en uitdrukkelijk van tijdelijke aard. Bij overschrijding van de termijn wordt gehandhaafd met daarbij behorende sancties.	Ja
3.	Is het niet humaner deze mensen in een woonwijk te plaatsen?	Deze werknemers verblijven hier hooguit vier maanden en vallen daarmee onder shortstay. Bij verblijf korter dan vier maanden schrijven de werknemers zich niet in de Basisregistratie Personen. Hun woonadres is elders en door de korte verblijfsduur zal er van integreren dan ook weinig sprake zijn. Er is daarom in het Afwegingskader gekozen voor huisvesting op locaties op of nabij bedrijventerreinen. Bij een verblijf langer (tot enkele jaren) is huisvesting als onderdeel van een woonwijk wel wenselijk.	Ja
4.	In het Afwegingskader wordt gesproken over vier initiatieven. Waar komen de andere drie initiatieven?	Dit is het meest concrete initiatief. Over de locaties van eventuele andere initiatieven kan nog geen uitspraak worden gedaan.	Ja
5.	Moeten werknemers die langer dan vier maanden hier verblijven weer vertrekken van deze locatie zodra dat blijkt?	Ja. Bij langer verblijf is het verplicht in te schrijven in de Basisregistratie Personen. Bij korter verblijf, dus op deze locatie, wordt een nachtregister bijgehouden. Dit nachtregister is voor de gemeente in te zien op verzoek en wordt gecontroleerd door de inspectie van de Stichting Normering Flexwonen.	Ja
6.	Het hek gaat 's nachts dicht. Hoe wordt de veiligheid van de bedrijven gewaarborgd?	Gedurende de tijd dat het hek gesloten is, hebben alleen mensen met een digitale sleutel toegang tot het terrein. Dit wordt door het systeem geregistreerd.	Ja
7.	De Merm heeft een eigen camerasysteem. Doordat er veel meer activiteit 's avonds op De	Voetgangers en fietsers verlaten het terrein in principe via de aan te leggen verbinding voor langzaam	Afspraken SBBM/MH

	Merm is, wordt het meer werk om alle beelden na te lopen in geval van een incident.	verkeer naar de Bemmelseweg waardoor we verwachten dat de toename van activiteit beperkt zal zijn. We zullen hierover met elkaar in overleg gaan en de praktijksituatie monitoren. Toevoeging van extra camera's op het systeem van De Merm als mogelijke oplossing is zeker bespreekbaar.	Elst nog af te ronden.
8.	Wordt de verbinding voor langzaam verkeer naar de Bemmelseweg nu al aangelegd of is dat een idee voor later?	Deze verbinding willen we nu al meenemen. Dit is de beste en kortste weg naar de bushalte en de fietsroutes.	Ja
9.	Kunnen de resultaten van de genoemde quickscan naar onder andere geluid en verkeer gedeeld worden?	De resultaten van alle benodigde onderzoeken komen terug in de ruimtelijke onderbouwing.	Ja
10.	In het Afwegingskader wordt een periode van tien jaar genoemd.	Deze termijn van tien jaar is inderdaad opgenomen in het Afwegingskader. De praktijk laat echter zien dat een periode van vijftien jaar nodig is om de exploitatie rond te krijgen. Deze afwijking zullen wij motiveren in de aanvraag voor de vergunning.	Ja
11.	In de presentatie wordt gesproken over vijftien tot twintig jaar. Wordt het nu vijftien of twintig jaar?	Het plan wordt vergund voor 15 jaar.	Ja
12.	Wie zal er met de komst van dit initiatief straks nog geïnteresseerd zijn in de nog uit te geven kavels op De Merm Oost?	Er zijn geïnteresseerde partijen voor deze kavels. Accountmanager Bedrijven van de gemeente Overbetuwe heeft gesprekken met hen.	Ja
13.	De gemeente heeft wel de plicht om hier gedoe en overlast te voorkomen.	Dat is zeker waar. Er worden nu mensen weggestopt in caravans en kamerbewoning onder slechte omstandigheden waar we geen toezicht op hebben. We kunnen hier niet voor weglopen, maar moeten dit als gemeente goed gaan faciliteren en samen in gesprek er goede afspraken over maken om het te laten werken.	Ja
14.	Komen er langs de Bemmelseweg ook voetpaden? De situatie is nu al gevaarlijk.	De aansluiting van de locatie De Merm-Oost op de Bemmelseweg/Kattenleger is onderdeel van het bouw- en	Valt buiten de scope van de ontwikkeling

		woonrijp maken van de locatie. Fiets- en voetpaden langs de gehele Bemmelseweg vallen buiten deze scope.	van locatie De Merm-Oost
15.	Is er onderzoek gedaan naar de verdeling van fiets- en autogebruik? De ervaring leert dat er heel veel autogebruik is.	We nemen dit mee in het verkeer- en parkeeronderzoek. In het geval van shortstay is het gebruikelijker dat de werknemers niet met eigen vervoer komen, maar met personenbusjes.	Verwerkt in onderzoek
16.	Is er onderzoek gedaan naar alternatieve locaties?	In het Afwegingskader zijn geen specifieke locaties genoemd, maar wel dat deze op of nabij bedrijventerreinen moeten liggen. Het gepresenteerde initiatief is voorgelegd aan de gemeente. Daarbij is geconcludeerd dat het past binnen het Afwegingskader.	Ja
17.	In een brief namens SBBM zijn drie alternatieve locaties aangeven. Is daar naar gekeken?	De aangegeven locaties voldoen niet aan het Afwegingskader. Bovendien is het aan de initiatiefnemer om te kiezen voor de locatie waarvoor hij een plan indient. De gekozen locatie voldoet aan het Afwegingskader.	Ja
18.	Waarom is er gekozen voor logies en niet voor wonen?	Het Afwegingskader is gericht op shortstay waarbij een werknemer minder dan vier maanden verblijft en zich ook niet inschrijft in de Basisregistratie Personen. De werknemer verblijft hier kort heeft elders het eigen woonadres. Er is dus geen sprake van wonen, maar van logies. Wonen is op een locatie als deze, op bedrijventerrein, niet wenselijk.	Ja
19.	Wie ziet erop toe dat de werknemers er niet langer dan vier maanden verblijven?	Bij langer verblijf is het verplicht in te schrijven in de Basisregistratie Personen. Bij korter verblijf is de exploitant verplicht een nachtregister bij te houden. Dit nachtregister is voor de gemeente op verzoek in te zien en wordt gecontroleerd door de inspectie van de Stichting Normering Flexwonen.	Ja

20.	Komen er alleen werknemers vanuit het buitenland of ook vanuit bijvoorbeeld het Westland?	In theorie is dat mogelijk. Hun woonadres zal dan gewoon in het Westland blijven. In de praktijk zullen de werknemers vanuit het buitenland komen.	Ja
21.	Wordt de handhaving en het verwijderen na het verlopen van de termijn ook in de vergunning geborgd?	Onderdeel van de vergunning is het beheerplan. Bij overschrijding van de termijn wordt gehandhaafd met daarbij behorende sancties. Verlengen van de termijn is alleen mogelijk door een volledige procedure weer te doorlopen.	Ja
22.	De riolering lijkt overbelast, met name met zwaardere regenval.	Het hemelwater wordt in een wadi verzameld en vervolgens op de aangrenzende A-watgang geloosd en niet op de plas, zoals bij de rest het geval is. De afvoer van vuilwater wordt wel op het systeem van De Merm aangesloten. We gaan dit verder onderzoeken.	In onderzoek
2 ^e informatiebijeenkomst			
23.	Tijdens de vorige bijeenkomst was sprake van een termijn van twintig jaar. Waarom is dat vijftien jaar geworden en kan deze termijn niet later alsnog weer verlengd worden?	Bij een vergunning van langer dan vijftien jaar moet de tijdelijke huisvesting voldoen aan het bouwbesluit voor nieuwbouw. Met de daarvoor benodigde investeringen zou het plan niet haalbaar meer zijn. De termijn van 15 jaar is hard. Verlenging is alleen mogelijk als er voor het plan opnieuw de volledige procedure voor de vergunning wordt doorlopen.	Ja
24.	Is er wel voldoende parkeergelegenheid? Als ieder werknemer met zijn eigen auto komt en gebruik maakt van een auto van zijn/haar werkgever dan zijn er $120 \times 2 = 240$ parkeerplaatsen nodig.	Dat voorbeeld zal in de praktijk niet voorkomen. Er is een parkeer- en verkeersonderzoek uitgevoerd waar aan de hand van normen en referenties het benodigde aantal parkeerplaatsen is berekend. Voor het geval dat dit in de praktijk onverhoopt onvoldoende blijkt te zijn, hebben we in het plan ruimte gereserveerd voor de aanleg van extra parkeerplaatsen.	Monitoren
25.	Er zijn 120 slaapkamers. Kunnen er dan ook 240 mensen slapen?	Nee. Er zijn 120 éénpersoonkamers en die voldoen aan de SNF normering.	Ja

		Iedereen die er verblijft wordt geregistreerd en de registratie is in te zien door de gemeente en door inspecteurs die de controle op de SNF normen uitvoeren.	
26.	De maximale verblijfsduur is vier maanden. Hoe wordt dat gegarandeerd?	De bestemming van het perceel wordt tijdelijk omgezet naar logies. Een verblijf langer dan vier maanden is wonen en daarbij is inschrijving in de in de Basisregistratie Personen (BRP) bij de gemeente verplicht. Wonen is niet toegestaan bij de bestemming logies. Er wordt hier straks een nachtregistratie bijgehouden. Deze registratie is in te zien door de gemeente en door inspecteurs die de controle op de SNF normen uitvoeren.	Ja
27.	De beheerder is niet 24 uur per dag aanwezig. Hoe werkt het wanneer de beheerder niet aanwezig is?	De beheerder is overdag aanwezig. Bij het inchecken krijgt de werknemer een digitale sleutel die toegang geeft tot de huisvesting en de poort wanneer deze gesloten is ('s nachts).	Ja
28.	De ontsluiting via de Bemmelseweg zal gevaarlijke situaties opleveren. Ontsluiting via de Kolk is beter.	De eventuele ontsluiting via de Bemmelseweg is geen voorwaarde voor de ontsluiting, maar wordt wel onderzocht als mogelijkheid om de Kolk juist vrij te houden van voetgangers en fietsers door een directe route naar de fietsverbinding en bushalte. Uiteraard kan dit alleen als het veilig is en aan alle normen voldoet.	Ja
Overleg SBBM			
29.	Overeenstemming tussen SBBM en MH Elst over het beheerplan.		Ja

6. Vergunningaanvraag

Nadat het communicatie en participatieproces succesvol is doorlopen heeft initiatiefnemer de vergunningaanvraag ingediend. In de aanvraag is zover mogelijk rekening gehouden met de opmerkingen, vragen en reacties die door omgeving zijn gedaan.

In de vergunningprocedure is er ruimte voor belanghebbenden om middels de gebruikelijke route van bezwaar, beroep en hoger beroep te reageren op de vergunning.