

Verslag Bespreking SBBM ten aanzien van huisvesting internationale medewerkers De Merm-Oost

Datum: 8 December 2023

Voorzitter:

Aanwezig:

Nr.	Agendapunt
1.	Opening en mededelingen Wethouder verwelkomt de bestuursleden van SBBM en informeert naar het gesprek van SBBM met de initiatiefnemer op 7 december 2023. SBBM geeft aan een goed gesprek gehad te hebben met initiatiefnemer MH Elst en de volgende punten besproken te hebben: • Uitgangspunt is een vergunning voor short stay huisvesting voor de maximale duur van 4 maanden met een uitloop tot 6 maanden van arbeidsmigranten/internationale medewerkers. SBBM vraagt of dit uitgangspunt geborgd kan worden in de omgevingsvergunning, zodat afwijkend gebruik zoals bijvoorbeeld vluchtelingen, asielzoekers of statushouders, tussentijds niet mogelijk zal zijn. De wethouder geeft aan dat dit onderzocht kan worden. Het afwegingskader van de raad is gericht op de huisvesting van internationale medewerkers. Waarschijnlijk zal het geen probleem zijn de vergunning als zodanig te specificeren. Actie: SG – het gebruik van de huisvestingslocatie voor de doelgroep arbeidsmigranten/internationale medewerkers short stay voor een maximale duur van 4 maanden met een uitloop tot 6 maanden borgen in vergunning • SBBM heeft met de initiatiefnemer het beheersplan besproken en aangegeven dat zij graag met het concept beheersplan willen meelesen. Dat heeft de initiatiefnemer toegezegd. SBBM vraagt of het mogelijk is dat het beheersplan en huisreglement in de vergunning wordt geborgd. De wethouder geeft aan dat dit onderzocht kan worden. Actie: SG - beheersplan en huisreglement borgen in de vergunning • Met initiatiefnemer heeft SBBM tevens de ontsluiting besproken. Een direct voet- en fietspad langs de bestaande zeeg richting de Bemmelseweg (naar de bushalte) wordt als zeer wenselijk gezien. De wethouder geeft aan dat hier ook ontwikkelingen zijn met betrekking tot het fietspad over het viaduct. SG geeft aan dat in de kosten voor het bouw- en woonrijp maken kosten zijn opgenomen voor een direct voetpad richting de Bemmelseweg. De wethouder vraagt aan SG om contact te zoeken met wethouder Mobiliteit & Infrastructuur en Team Ruimte om de juiste ontsluiting te borgen.

	- In de bespreking van SBBM met de initiatiefnemer is ook het lidmaatschap van SBBM aan de orde gekomen. De initiatiefnemer heeft aangegeven dit lidmaatschap van SBBM een logische verplichting te vinden. SBBM stelt voor dat voor alle kavels op de Merm-Oost deze verplichting in de koopakte wordt opgenomen inclusief een kettingbeding. Actie: SG – verplichting opnemen in koopakte. - Tevens geeft SBBM aan dat de algemene voorwaarden van De Merm van toepassing zullen zijn via de koopakte op alle kavels op de Merm-Oost. Actie: SG – Algemene voorwaarden De Merm van toepassing verklaren via de koopakte.
2.	Didam arrest Bespreken punt 1 Strijd met Didam arrest uit brieven 3 maart en 23 oktober DirkZwager/SBBM. Brief Nysingh 30 oktober reactie op punt 1 Strijd met Didam arrest. Dirkzwager licht toe dat de beantwoording van Nysingh van 30 oktober inzake het Didam-arrest op de vragen van 3 maart en 23 oktober van SBBM, voldoende is en dat zij geen vragen of opmerkingen hebben. Vermeld wordt dat ook bij de verkoop van de toekomstige percelen de selectiecriteria op Funda vermeld dienen te worden inzake het Didam-arrest. De gemeente geeft aan dit mee te zullen nemen in de kavelpaspoorten. Actie: SG – uitzetten bij Accountmanager Bedrijven
3.	Participatieproces Bespreken Punt 2 'Participatieproces onzorgvuldig' uit brieven 3 maart en 23 oktober DirkZwager/SBBM. De wethouder vraagt of SBBM punt 2 van hun brief van 3 maart nogmaals kunnen toelichten. SBBM geeft aan dat zij niet goed begrijpen waarom de SBBM niet als een partner aan de voorkant van het proces is meegenomen om mee te denken met dit initiatief. Vanuit ondernemers kunnen praktische zaken worden aangedragen. De wethouder geeft aan dat Participatie en Communicatie vanuit de nieuwe Omgevingswet een belangrijk punt van aandacht is voor de Gemeente. Hierin dient de initiatiefnemer zelf de communicatie en participatie ter hand te nemen. Hij moet aangeven of, en zo ja hoe, hij de omgeving betrokken heeft bij zijn plan en wat de resultaten hiervan zijn. In geval van een facilitair project, zoals huisvesting internationale medewerkers op De Merm-Oost, heeft de Gemeente een faciliterende rol. De wethouder geeft aan dat de Gemeente hierin nog lerende is. Tevens is dat proces per project weer anders, in welke fase je bewoners en ondernemers graag mee wilt nemen en mee wilt laten denken. Hier is nog even over doorgepraat. SBBM heeft kenbaar gemaakt ook graag bij de verkoop van de toekomstige percelen op de hoogte gehouden te willen worden, zodat er afspraken gemaakt kunnen worden m.b.t. het camerasysteem en dergelijke.

	Actie: SG – uitzetten bij Accountmanager Bedrijven
4.	Kavel De Merm Oost geen zorgvuldige locatie' Bespreken Punt 3 'Kavel De Merm Oost geen zorgvuldige locatie' uit de brieven 3 maart en 23 oktober DirkZwager/SBBM. Besproken zijn de aanwezige gasleidingen, geluidshinder en de afstand tot voorzieningen. De Gemeente geeft aan dat alle onderzoeken over deze onderwerpen zijn afgerond. Op de participatieavond van 13 december zal de uitkomst van deze onderzoeken gedetailleerd worden gepresenteerd. De SBBM geeft aan graag een parkeerverbod in het openbaar gebied op De Merm-Oost te willen zien zoals ook op het aansluitende bedrijventerrein al het geval is. Indien en voor zover in de toekomst onverhoopt blijkt dat het aantal gerealiseerde parkeerplaatsen op het eigen terrein niet voldoende is om in de parkeerbehoefte te voorzien, dan wordt er in ieder geval voorkomen dat er op de openbare weg wordt geparkeerd. Dat zou namelijk bezwaarlijk zijn voor de veiligheid en bereikbaarheid van de bedrijven. SBBM wenst een net en overzichtelijk bedrijventerrein te hebben zonder parkeren in het openbaar gebied, wat ook het geval is op de andere bedrijventerreinen in Elst. De wethouder vraagt aan SG om contact te zoeken met wethouder Mobiliteit & Infrastructuur en een verkeerskundige om hiervan de mogelijkheden te onderzoeken. Actie: SG – uitzetten bij Verkeerskundig adviseur De SBBM geeft aan zorgen te hebben ten aanzien van de uitvoering en zou graag zien dat een aantal evaluatie momenten mogelijk zijn met de initiatiefnemer ten aanzien van verkeer, geluid, evt overlast en beheer. SBBM zou graag zien dat in de omgevingsvergunning dan wel in het beheersplan (dat onderdeel is van de omgevingsvergunning) wordt geborgd dat de initiatiefnemer verplicht is om periodiek met de omgeving de exploitatie en gevolgen van de huisvestingslocatie te evalueren. De wethouder geeft aan dat het mogelijk moet zijn om evaluatie momenten als eis bij de initiatiefnemer neer te leggen. Actie: SG – voorschrift opnemen in vergunning.
5.	Alternatieve locaties Bespreken Punt 6 'Alternatieve locaties' uit de brieven van 3 maart en 23 oktober DirkZwager/SBBM. SBBM geeft aan dat de door hun genoemde alternatieve locaties, zoals het gebied ten zuiden van de Olympiasingel, het gebied ten zuiden van de Bussel en het gebied gelegen in de hoek van de Valburgseweg en de Hollanderbroeksestraat, beter assend is voor de huisvesting van internationale medewerkers invm de bereikbaarheid van de voorzieningen. De wethouder geeft aan dat uit onderzoeken is gebleken dat voorzieningen van belang zijn in geval van long-stay huisvesting. In geval van short-stay huisvesting (waar in de Merm-Oost sprake van is), is gebleken dat met name behoefte is aan boodschappen service. Hierin is voorzien in het ontwerp.
6.	W.v.t.t.k. / Rondvraag Geen vragen of opmerkingen

7.	Sluiting De wethouder dankt iedereen voor hun komst.		