

		Project: Oeverkruid, Raamsdonkveer Datum: 4-2-2025 Betreft: Overzicht vragen aanmelding uitnodigingsbrief inloopavond + website + inloopavond
#	VRAAG / REACTIES	ANTWOORD
1	Welke vergunningen zijn hiervoor nodig. Zijn deze al aangevraagd?	Voor de herontwikkeling is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit nodig en tevens een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Deze is nog niet aangevraagd.
2	Hoe is een huisvesting van 250 personen te rijmen met de doelstelling vanuit het bestemmingsplan (plankaart 08-2009) om bewoning op het bedrijventerrein uit te faseren en alleen mogelijk te maken voor de bestaande bedrijfswoningen (1bw) en 2bw) in verband met hieruit voortkomende ongewenste belemmeringen voor de bedrijfsvoering als gevolg van rechten op het gebied van o.a. geluid bij bewoning.	De herontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan. Daarom dient er een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Middels deze procedure dient de initiatiefnemer aan te tonen dat de (her)ontwikkeling ruimtelijk gezien geen belemmering vormt voor de omgeving. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).
3	Ja, waarom dat de mensen in een straat van zo'n 1000 meter van de beoogde locatie niet ingelicht worden over deze plannen?	De uitnodigingen en de reikwijdte van de uitnodigingen zijn in nauw overleg met de gemeente bepaald en verstrekt. Daarnaast is zowel de inloopavond als ook de website voor een ieder toegankelijk.
4	Waarom zijn bewoners van de Hoeven, rijvoortshoef a.o. grenzend aan het industrieterrein niet geraadpleegd en wat gaat gemeente doen aan veiligheid s'avonds en s'nachts in deze wijk en op Dombosch?	T.a.v. de veiligheid De uitnodigingen en de reikwijdte van de uitnodigingen zijn in nauw overleg met de gemeente bepaald en verstrekt. Daarnaast is zowel de inloopavond als ook de website voor een ieder toegankelijk. V.w.b. de veiligheid in de woonwijk; Deze ontwikkeling kan alleen plaatsvinden als er een evenwichtige toedeling is. De gemeente zal hierop toetsen. Daarbij zal ook gekeken worden naar de veiligheid in de wijk en op het industrieterrein.
5	Heel veel we zien de uitnodiging voor de inloop avond graag tegemoet en we bezwaar kunnen maken tegen dit bestemmingswijzigingsplan	Bezwaar maken kan pas na het verlenen van de omgevingsvergunning. Wanneer de omgevingsvergunning is verleend, zal de dit door de de gemeente worden gereviseerd
6	In welke fase bevindt zich het wijzigingsproces van het bestemmingsplan? Hoe wordt veiligheid geborgd voor de bedrijven en wijken hieromheen?	Momenteel vindt er een informele toets plaats op de concept-omgevingsvergunningstukken door de gemeente. Na de toets van de gemeente en de omgevingsdialoog worden de stukken daar waar nodig aangepast en worden er eventueel wijzigingen doorgevoerd in het plan. Daarna worden de stukken formeel ingediend. Vervolgens loopt de reguliere omgevingsvergunningsprocedure, daarvoor verwijzen wij u naar de gemeente. Het getoonde proces schema zal ook op de project website www.expatshousing-dombosch.nl worden gepubliceerd. V.w.b. de veiligheid in de woonwijk; Deze ontwikkeling kan alleen plaatsvinden als er een evenwichtige toedeling is. De gemeente zal hierop toetsen. Daarbij zal ook gekeken worden naar de veiligheid in de wijk en op het industrieterrein.
7	Ik wil alles weten en vind het niet normaal dat we het niet weten wat er op de hoek van de straat gebeurd	Als initiatienemer zijn wij gebonden aan de wettelijke procedures, waaronder ook de wijze waarop informatie verstrekt wordt. Alle beschikbare informatie over het project is te vinden op de project website: www.expatshousing-dombosch.nl Indien er nog specifieke vragen zijn dan kan er middels het formulier op de website contact worden gezocht met de initiatiefnemer.
8	Hoe is het mogelijk dat er zo snel van industrie naar huisvesting gegaan kan worden in een bestemmingsplan. Weet nog goed dat de fietsenmaker niet naar Dom Bosch kon ivm een verkeerd bestemmingsplan op de locatie die hij toen voor ogen had. Maar aan de andere kant. Wij hebben nu een eigen huis gekocht voor onze buitenlandse medewerkers. Daar wil ik eigenlijk wel vanaf. Hoe kun je in contact komen om wat te aan huren?	Dank voor deze positieve reactie. Wij zullen contact met u opnemen.
9	Ik zag de link van jullie website voorbij komen. Goed initiatief. Wanneer verwachten jullie klaar te zijn? En is er nog beschikbaarheid?	Dank voor deze positieve reactie. Wij zullen contact met u opnemen.
10	Kunt u het verslag van de informatieavond en de vragen van 04-02-2025 met mij delen.	Het verslag zal worden gepubliceerd op de project website (www.expatshousing-dombosch.nl) en zal tevens als bijlage bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning worden toegevoegd.
11	Ik wil graag mijn enthousiasme uitspreken over het idee om woningen te bouwen op het industriegebied voor buitenlandse werknemers. Dit is een uitstekende stap die niet alleen de leefomstandigheden van deze werknemers verbetert, maar ook de efficiëntie en aantrekkelijkheid van de bedrijven te Raamsdonksveer vergroot. Wij ervaren een groeiende behoefte aan gekwalificeerde werknemers. Het faciliteren van woningen in de directe omgeving van de werkplek zou het voor deze werknemers veel makkelijker maken om dagelijks naar hun werk te komen, vooral als ze op de fiets kunnen reizen. Dit draagt niet alleen bij aan een betere werk-privébalans, maar ook aan een duurzame en milieuvriendelijke manier van transport.	Dank voor deze positieve reactie.
12	Kan iedere arbeidsmigrant in het plan gehuisvest worden en wat betekent dit voor de kern/woonwijken van Geertruidenberg/Raamsdonkveer?	In het plan zullen enkel die internationale medewerkers tijdelijk gehuisvest worden die voornamelijk in de gemeente Geertruidenberg/Raamsdonkveer werkzaam zijn. Onder ander om te voorkomen dat men deze internationale medewerkers in bestaande woningen gehuisvest zijn die niet geschikt is voor een dergelijke huisvestingsvraag. Dit leidt er tevens toe dat er meer woningen beschikbaar komen voor permanente huisvesting.
13	De krapte op de arbeidsmarkt is nijpend. Al sinds meer dan een decennium maken wij daarom gebruik van arbeidsmigranten uit de Polen, de Baltische staten, en de MOE-landen. Als bedrijf hebben wij arbeidsmigranten nodig. Wij kunnen helaas niet meer zonder. Liever zouden wij alle vacatures vullen met Nederlanders, maar die zijn er gewoonweg niet. Als morgen deze arbeidsmigranten zouden verdwijnen, ligt de productie, de glas/buinbouw, de vleesverwerkende industrie, de voedselverwerkende industrie, ieder distributiecentrum, en iedere bouw plat. Veel werkgevers huisvesten deze waardevolle krachten in woningen. Echter, de krapte op de woningmarkt is ook nijpend. In een gemiddelde woning (vaak starterswoningen) waar arbeidsmigranten worden gehuisvest zitten vier arbeidsmigranten. Een ontwikkellocatie voor 280 arbeidsmigranten voor 280 zou een equivalent van een 70-tal woningen aan ruimte opleveren. Er zijn een 330 bedrijven gehuisvest op industrieterrein Dombosch. Als ieder bedrijf gemiddeld één arbeidsmigrant in dienst heeft, is deze ontwikkellocatie eigenlijk al te klein. Het is wenselijk dat de arbeidsmigranten die in de gemeente werkzaam zijn, en dat zijn er nogal wat, op een fatsoenlijke manier tijdelijk gehuisvest worden. Het is wenselijk dat deze arbeidsmigranten uit de (starters)woningen worden gehaald, om op die manier permanente huisvesting voor starters vrij te maken. Het is wenselijk dat de arbeidsmigranten kort kunnen huren, of dat bedrijven die al dan niet tijdelijk capaciteit nodig hebben een faciliteit kunnen huren voor deze mensen, zonder daarvoor een woning aan te hoeven schaffen die op die manier weer van de huizenmarkt verdwijnt. Hotel-achtige faciliteiten met longstaykamers op industrieterrein zijn niet nieuw in Nederland. Die verrijzen momenteel op meer plaatsen, als alternatief voor de leegstand in kantoorpanden. Voor reguliere hotelgasten, maar veelal voor studenten, en arbeidsmigranten.	Dank voor deze positieve reactie.
13	Naar aanleiding van uw voornemen om 281 arbeidsmigranten te huisvesten op locatie Oeverkruid 13 te Raamsdonksveer heb ik een aantal vragen. U geeft aan omliggende bedrijven te hebben geïnformeerd maar er word niets gezegd over bewoners of plaatselijke onderneming zoals de Plus supermarket. Worden deze nog geïnformeerd of komt er nog een informatieavond bijvoorbeeld voor inwoners/ondernemers ? Hoe denkt u te gaan handhaven op overlast "buiten de hekken " ? Is hier ook een beheerplan voor ? Hoe gaat u voorkomen dat de arbeidsmigranten in groepen gaan zwerven over straat ? Wat is de verhouding man /vrouw van de 281 arbeidsmigranten? Welke maatregelen worden getroffen met betrekking tot zwerfafval en parkeren ? U geeft aan op uw website dat de bestemming wonen eigenlijk niet van toepassing is. Hoe geeft u invulling aan deze stelling ? Aangezien : Het gebruik van een pand als vakantieverblijf of voor tijdelijke verhuur niet is toegestaan, tenzij de gemeente hier een uitzondering op maakt. Wat is het doel van de gemeente bij het ontwikkelen van een inclusief beleid en hoe is deze er financieel bij betrokken? Hoe denkt u draagvlak te creëren? Dit vraagt om een helder geformuleerde visie die moet worden neergelegd bij inwoners en ondernemers naar mijn mening.	Op dit moment is er geen nieuwe informatieavond gepland. Met de gemeente worden gesprekken gevoerd over het vervolg van het communicatietraject. In het gebouw en op eigen terrein wordt 24/7 toezicht verzorgd door de verhuurder. Bij overlast 'buiten de hekken' kan melding worden gedaan bij de gemeente of politie. Als blijkt dat de overlast wordt veroorzaakt door bewoners van Oeverkruid 13 kunnen er passende maatregelen worden getroffen. In eigen tijd zijn de bewoners vrij om te gaan waar ze willen. Er wordt op de locatie wel de mogelijkheid geboden om te kunnen sporten en samen te komen. Er kan op voorhand geen verhouding worden aangegeven. Dit wijzigt ook van dag tot dag omdat medewerkers ook weer zullen vertrekken. Verhuurder zal zorgdragen dat eigen terrein goed onderhouden wordt. Op eigen terrein zal voldoende parkeergelegenheid zijn om zowel auto's als fietsen te parkeren. Het pand zal op basis van een 'Logiesfunctie' worden getoetst door de gemeente. De gemeente geeft, mits zij akkoord gaan, hiertoe een omgevingsvergunning af. Zie ook de beantwoording van overige vragen. De gemeente heeft de ambitie uitgesproken om passende woonruimte te bieden voor arbeidsmigranten. Daartoe is er een beleidskamer opgesteld welke is vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente is, anders dan vergunningverlener, niet verbonden aan de ontwikkeling of initiatiefnemer. Door middel van een (ruimtelijke) onderbouwing waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Daarnaast wordt de omgeving geïnformeerd over het ontwerp en de voortgang van de ontwikkeling.