Onderwerp: Verklaring van Geen Bedenkingen logiesvoorziening tijdelijke huisvesting van 120 arbeidsmigranten op locatie De Merm-Oost

Ons kenmerk: 2024-032955 Bedrijventerrein De Merm-Oost

Nummer.

Elst, 18 maart 2025

AAN DE RAAD

## 1. Voorstel

1. Het rapport beoordeling zienswijzen omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting voor internationale medewerkers aan de Bemmelseweg te Elst vast te stellen;
2. Een definitieve Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) af te geven voor een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van de logiesvoorziening voor de tijdelijke huisvesting van 120 internationale medewerkers, met bijbehorende bouwwerken, gebruik van gronden/bouwwerken in strijd met bestemmingsplan, uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde en het maken van een uitweg op het perceel kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N, nummer 5335 op locatie De Merm-Oost (Z2023-00002486).

## 2. Inleiding

Bedrijventerrein Merm-Oost ligt aan de zuidoostzijde van Elst op korte afstand van de A325 en A15. Dit bedrijventerrein ligt naast de bestaande bedrijventerreinen Merm en De Aam.

Op 7 september 2021 heeft uw raad het Afwegingskader voor tijdelijke middelgrote en grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten in Overbetuwe (kenmerk 21rb00040, 21uit00050) vastgesteld. Er worden initiatieven binnen het afwegingskader toegestaan met een tijdelijke vergunning van maximaal 10 tot 15 jaar.

Ten behoeve van het initiatief op locatie de Merm-Oost, heeft het college op 3 september 2024 ingestemd om de koopovereenkomst genaamd ‘Koopovereenkomst locatie deelgebied B, De Merm-Oost’, aan te gaan met Flexwoning Personeelshuisvesting ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van internationale medewerkers op perceel kadastraal bekend Elst, sectie N, nummer 5335 ter grootte van 8.554 m2, ook bekend als De Merm-Oost deelgebied B. Dit initiatief is passend binnen het afwegingskader voor huisvesting van arbeidsmigranten in Overbetuwe.

Op 5 november 2024 heeft uw raad een Ontwerpverklaring van Geen Bedenkingen afgegeven voor het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van de pilot ‘Logiesvoorziening voor de tijdelijke huisvesting van 120 internationale medewerkers op locatie De Merm-Oost’ (kenmerk D2024-09-010899). Zie hiervoor ook bijlage Raadsbesluit 5 november 2024 Ontwerpverklaring van Geen Bedenkingen 'Tijdelijke huisvesting internationale medewerkers_De Merm-Oost', geanonimiseerd, D2025-03-008371.

Op 18 december 2023 heeft de initiatiefnemer de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag is behandeld met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Na het verlenen van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning op 26 november 2024, is deze samen met de Ontwerpverklaring van geen Bedenkingen, met ingang van 29 november 2024 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze kenbaar maken. Er zijn een tweetal schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt. De ingebrachte zienswijzen en de beoordeling ervan zijn weergegeven in het bijgevoegde Rapport beoordeling zienswijzen omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting voor internationale medewerkers aan de Bemmelseweg te Elst (D2025-03-008364).

Voor u liggen de resultaten van de ontwerpfase van het project, ter onderbouwing van het voorliggende voorstel.

## 3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een besluit over het vaststellen van een Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) door uw raad voor deze aanvraag en uiteindelijk te komen tot een besluit op de ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van de pilot logiesvoorziening voor de tijdelijke huisvesting van 120 internationale medewerkers op het perceel kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N, nummer 5335 op locatie De Merm-Oost.
Met dit besluit kan de gemeente de tijdelijke huisvesting van internationale medewerkers op De Merm-Oost faciliteren binnen de regels van het ‘Afwegingskader voor tijdelijke middelgrote en grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten in Overbetuwe’.

## 4. Argumenten

### 1.1 Ingebrachte zienswijzen leiden niet tot weigering van de Verklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van de logiesvoorziening voor internationale medewerkers op locatie De Merm-Oost.

De ingebrachte zienswijzen en de beoordeling ervan zijn weergegeven in het bijgevoegde Rapport beoordeling zienswijzen omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting voor internationale medewerkers aan de Bemmelseweg te Elst (D2025-03-008364).

De ingediende zienswijzen richten zich onder meer op de naleving van het beheerplan en huishoudelijk regelement, aanleggen langzaamverkeersverbinding naar de Bemmelseweg, parkeerverbod, participatieproces onzorgvuldig, onevenredige aantasting van verkeersveiligheid, onevenredige beperking gebruiksmogelijkheden, locatiekeuze en functieverlies industrieterrein, duur en borging tijdelijke karakter, risico op tussentijdse planwijzigingen, veiligheidsrisico’s en verkeersdruk en parkeernormen.

De beoordeling van de zienswijzen op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning leidt tot een voorstel voor aanpassing van het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning inzake het beheerplan. Zie hiervoor bijlage 4, zijnde het advies Nysingh (D2025-03-008367). Het Beheerplan en het Huishoudelijk reglement bevatten ruimtelijke relevante bepalingen die zowel betrekking hebben op de bewoners van de tijdelijke flexwoningen, als de omwonenden en de omliggende bedrijven. In het Beheerplan is expliciet opgenomen dat het uitgangspunt van dit plan een goed woon- en leefklimaat is. In het Beheerplan zijn huishoudelijke regels opgenomen. Deze regels dienen ook het belang van omwonenden en de ondernemers op de locatie De Merm-Oost. De naleving van het

Beheerplan, waarvan het Huishoudelijk Reglement onderdeel is, wordt als voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning. Zie hiervoor bijlage 2. Besluit omgevingsvergunning logiesvoorzieningen De Merm-Oost, (D2025-03-008365);

De overige zienswijzen leiden niet tot een aanpassing en/of weigering van de Verklaring van geen bedenkingen. Een uitgebreide reactie op de ingediende zienswijzen is opgenomen in het bijbehorende Rapport beoordeling zienswijzen omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting voor internationale medewerkers aan de Bemmelseweg te Elst.

**2.1 Gemeenteraad dient Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) te verlenen.**
Alleen indien door de gemeenteraad de Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) wordt verleend, kan het college de omgevingsvergunning verlenen.

Zoals reeds opgemerkt zijn de ingebrachte zienswijzen en de beoordeling ervan weergegeven in het bijgevoegde Rapport beoordeling zienswijzen omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting voor internationale medewerkers aan de Bemmelseweg te Elst (D2025-03-008364). Artikel 6.5, lid 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat de verklaring van geen bedenkingen slechts kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om te concluderen dat de realisatie van de logiesvoorziening voor de tijdelijke huisvesting van 120 internationale medewerkers op locatie De Merm-Oost in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De ingediende zienswijzen leiden niet tot een aanpassing en weigering van de Verklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van de logiesvoorziening voor de tijdelijke huisvesting van 120 internationale medewerkers op het perceel kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N, nummer 5335 op locatie De Merm-Oost. De gemeenteraad dient expliciet de Verklaring van geen bedenkingen vast te stellen.

## 5. Kanttekeningen en risico's

**2.1 Omgevingswet niet van toepassing op aanvraag.**
Het oude recht is nog van toepassing op deze aanvraag. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning waarop de uitgebreide procedure van toepassing is, voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ingediend en voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerp ter inzage is gelegd van een besluit op de voorbereiding waarvan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, blijft op grond van artikel 4.4 van de Invoeringswet Omgevingswet het oude recht van toepassing indien:
a. als tegen het besluit beroep openstaat: tot het besluit onherroepelijk wordt,
b. als tegen het besluit geen beroep openstaat: tot het besluit van kracht wordt.
Dit betekent concreet dat deze aanvraag wordt afgehandeld op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

## 6. Financiën

*Leges*
Met betrekking tot de omgevingsvergunning en de planologische procedure worden conform de Legesverordening en bijbehorende tarieventabel leges in rekening gebracht.

*Geprognosticeerd resultaat op eindwaarde jaarrekening 2023*
Het geprognosticeerd resultaat op eindwaarde van de grondexploitatie voor de locatie De Merm-Oost, zoals weergegeven in het Projectenboek 2024 en de in de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2024 (jaarrekening 2023), met als kenmerk 2024-028028, was op 31-12-2026 € 856.872,27 negatief.

*Geprognosticeerd resultaat op eindwaarde jaarrekening 2024*
De financiële implicaties voor het bouw- en woonrijp maken van deelgebied B (gebied voor de huisvesting van de arbeidsmigranten) zijn bij de actualisatie van de grondexploitatie voor de jaarrekening 2024 verwerkt. De verschillen met de grondexploitatie De Merm Oost per 1-1-2024 (jaarrekening 2023), met als kenmerk 2024-028028, ontstaan onder andere door een aantal zaken:

- Bijstelling in de raming van de CT (civieltechnische) kosten vanwege de tijdelijke ontsluiting deelgebied B ten behoeve van de tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten (€ 209.500 nadeel);
- Bijstelling in de raming van de VTU (voorbereidings-, toezicht- en uitvoering) kosten vanwege de tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten (€ 39.500 nadeel);
- Meer uren aan het project besteed vanwege verkoop kavel en planologische procedure tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten en bijstelling urenraming (€ 54.600 nadeel);
- Verlenging looptijd met een jaar, kostenstijging van 3,5 % naar 4 % en verlaging rente van 2,5 % naar 1,5 % (€ 81.900 voordeel);
- Andere verdeling vierkante meters uitgeefbare kavel (€ 32.500 nadeel);

Het geprognosticeerd resultaat op eindwaarde in de geactualiseerde grondexploitatie per 1-1-2025 (jaarrekening 2024) komt nu op € 1.104.432,79 negatief.
Het resultaat is daarmee € 247.560,52 nadeliger geworden. Dit resultaat wordt verwerkt in de jaarrekening 2024 (in de P&C cyclus van juni 2025) en in het Projectenboek 2025.

## 7. Duurzaamheid

a. Energietransitie
In verband met het capaciteitstekort op het middenspanningsstation dienen aanvullende maatregelen genomen te worden om met een 3 x 80 Ampère aansluiting de tijdelijke huisvesting voor 120 internationale medewerkers mogelijk te maken. Hierdoor wordt de energietransitie versneld. De volgende maatregelen worden genomen:
   - Zonnepanelen;
   - Toevoegen van batterijen, zodat in de dagsituatie de batterijen kunnen laden en in de avondsituatie stroom kunnen leveren ten behoeve van douchen, koken en verlichting;
   - Verdelers van stroom, zodat de vraag van stroom per unit kan worden gereguleerd. Hiermee worden piekmomenten in de stroomaanvraag voorkomen.

b. Circulaire Economie
Bij de uitwerking van het initiatief van logiesvoorzieningen voor de tijdelijke huisvesting van 120 internationale medewerkers is zeer zeker rekening gehouden met duurzaamheid. Dit betreft met name de herbruikbaarheid van de materialen in de units en de units zelf. De units zullen na 15 jaar weer hergebruikt kunnen worden en zijn ook geschikt om te hergebruiken als tijdelijke woonunits.

c. Klimaatadaptatie
De terreininrichting biedt voldoende ruimte om de ontwikkeling klimaatadaptief te realiseren. De waterberging wordt geheel op eigen terrein in wadi's voorzien. De parkeerplaatsen worden ook in grasbetonstraatstenen gerealiseerd.

## 8. Vervolg

*Planning*
Na besluitvorming door uw raad kan de omgevingsvergunning voor de realisatie van de logiesvoorziening voor de tijdelijke huisvesting van 120 internationale medewerkers op het perceel kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N, nummer 5335 op locatie De Merm-Oost (Z2023-00002486) verleend worden.

*Communicatie*
Het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning en de overige achterliggende stukken worden bekendgemaakt aan de aanvrager en tevens gepubliceerd op www.overheid.nl, "Het Gemeente Nieuws" op de gemeentelijke website. De indieners van de zienswijze worden rechtstreeks op de hoogte gesteld van het besluit.

*Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente*
De initiatiefnemer voor de logiesvoorziening van de tijdelijke huisvesting van 120 internationale medewerkers op deelgebied B, Flexwoning Personeelshuisvesting, heeft gedurende de uitwerking van het initiatief de participatie met de ondernemers, belanghebbenden en belangenorganisaties uitgevoerd en blijft momenteel nog steeds met belanghebbenden in contact. Hierbij is het interactieniveau 'adviseren' gehanteerd. De opbrengst van de participatie staat beschreven in de bijlage 'Participatieverslag logiesvoorzieningen De Merm-Oost' en zijn verwerkt in het ontwerp en het beheerplan.

*Evaluatie*
Tegen het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning, waarvan de Verklaring van geen bedenkingen onderdeel uitmaakt, kunnen rechtsmiddelen worden aangewend. Aangezien het hier gaat om een uitgebreide procedure, kunnen belanghebbenden tegen dit besluit direct beroep instellen bij de rechtbank Gelderland. In deze procedure zal de rechtmatigheid van het genomen besluit worden getoetst.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

| | |
|---|---|
| de gemeentesecretaris | de burgemeester |
| D.C. van Eeten | R.P. Hoytink-Roubos |

## 9. Relevante stukken

1. Rapport beoordeling zienswijzen omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting voor internationale medewerkers aan de Bemmelseweg te Elst, D2025-03-008364;
2. Besluit omgevingsvergunning logiesvoorzieningen De Merm-Oost, D2025-03-008365;
3. Lijst NAW-gegevens, D2025-03-008366 **(niet openbaar);**

4. Advies Nysingh inzake borging beheerplan 13 feb 2025, D2025-03-008367;
5. Brief Nysingh inzake Didam arrest 31 okt 2023, D2025-03-008368;
6. Beheerplan tijdelijke huisvesting De Merm Oost 21 aug 2024, D2025-03-008369;
7. Definitief verslag 8 december 2023 bestuurlijk overleg, D2025-03-008370;
8. Raadsbesluit 5 november 2024 Ontwerpverklaring van Geen Bedenkingen 'Tijdelijke huisvesting internationale medewerkers_De Merm-Oost', geanonimiseerd, D2025-03-008371;
9. Ontwerp Omgevingsvergunning logiesvoorzieningen De Merm-Oost, D2025-03-008372;
10. a. Tekening verkaveling deelgebied B met belemmeringen, D2025-03-008373;
    b. Verkooptekening ElstMermOostKavelB, D2025-03-008374;
    c. Tekening besluitvlak De Merm-Oost, D2025-03-008375;
11. Publiceerbare aanvraag omgevingsvergunning logiesvoorzieningen De Merm-Oost, D2025-03-008376;
12. Ruimtelijke onderbouwing logiesvoorzieningen De Merm-Oost, D2025-03-008377;
    Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing logiesvoorzieningen De Merm-Oost;
13. Vergunningset De Merm-Oost, D2025-03-008394;
14. Participatieverslag logiesvoorzieningen De Merm-Oost, D2025-03-008410;
15. Concept raadsbesluit Verklaring van geen bedenkingen Logiesvoorziening tijdelijke huisvesting van 120 arbeidsmigranten op locatie De Merm-Oost (Z2023-00002486), D2025-03-008411;

Portefeuillehouder: Wethouder Karel Grimm
De behandelend ambtenaar is Sandra Geerts. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl