

Onderwerp: Verklaring van Geen Bedenkingen 'Logiesvoorziening voor de tijdelijke huisvesting van 120 internationale medewerkers op locatie De Merm-Oost'.

Ons kenmerk: 2024-032955 Bedrijventerrein De Merm-Oost

Nummer.

Elst, 3 september 2024

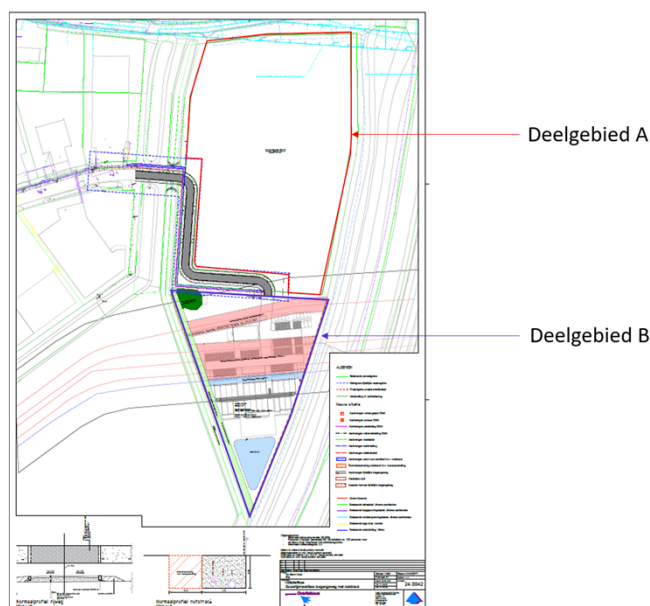
AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Een Ontwerpverklaring van Geen Bedenkingen af te geven 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'.
2. Deze Ontwerpverklaring als definitieve verklaring van Geen Bedenkingen te laten gelden als er tijdens de periode van ter inzage legging van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zowel op dit ontwerpbesluit als op de Ontwerpverklaring van geen Bedenkingen, géén zienswijzen en/of adviezen van andere (overheids)instanties zijn ingediend overeenkomstig uw besluit van 19 april 2011 m.b.t. "Besluit categorieën van gevallen ex artikel 6.5 derde lid Besluit omgevingsrecht gemeente Overbetuwe 2011".

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. Bedrijventerrein Merm-Oost heeft een omvang van circa 3 hectare. In 2009 zijn de meerderheid van de percelen aangekocht en in 2013 is nog een extra perceel aangekocht. Bestemmingsplan De Aam 5 te Elst is sinds 24-02-2012 onherroepelijk. De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van een bedrijventerrein met bijbehorende infrastructuur ten zuiden van de Bemmelseweg. Op het bedrijventerrein mogen bedrijven tot categorie 3.2. zich vestigen. Voor de onderste punt van de kavel (deelgebied B) zijn beperkingen doordat diverse aardgasbuisleidingen en een watertransportleiding van Vitens het perceel doorkruisen (zie bijlage 3) en deze leidingen geven beperkingen voor bebouwing en verharding.



Figuur: Verkaveling deelgebied B De Merm-Oost

Deelgebied A

Deelgebied A is nu nog één groot perceel. We werken een scenariostudie voor deelgebied A uit. Zodra de studie gereed is, leggen wij deze aan u voor inclusief de verwachte financiële effecten.

Deelgebied B

Op 7 september 2021 heeft de raad het Afwegingskader voor tijdelijke middelgrote en grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten in Overbetuwe ([kenmerk 21rb00040](#), [21uit00050](#)) vastgesteld. De raad wil middels dit afwegingskader de ambitie uitspreken om het aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente woont en het aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente werkt, meer in balans met elkaar te brengen. Dat betekent dat er meer mogelijkheden moeten komen voor het huisvesten van arbeidsmigranten voor short- en midstay. Er worden initiatieven toegestaan met een tijdelijke vergunning van maximaal 10 jaar, met een mogelijkheid tot verlenging. Na het verstrijken van de termijn komt de huisvestingsvoorziening te vervallen en wordt de locatie weer in de oorspronkelijke staat teruggebracht naar de bedrijvenbestemming, zoals omschreven in Bestemmingsplan De Aam 5 te Elst.

Locatie De Merm-Oost is eigendom van de gemeente en wordt al geruime tijd openbaar te koop aangeboden. Er is interesse vanuit de markt om op deelgebied B van De Merm-Oost tijdelijke huisvesting voor maximaal 120 internationale medewerkers te realiseren. Ten behoeve van dit initiatief heeft het college op 8 november 2022 met het voorstel 'Huisvesting arbeidsmigranten Merm Oost te Elst' (kenmerk 2022-019258), ingestemd met van het in optie geven van een perceel ter grootte van ongeveer 8.554 m² van het kadastrale perceel gemeente Elst, sectie N, nummer 5335 ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van internationale medewerkers op locatie De Merm-Oost. Dit initiatief is passend binnen het afwegingskader voor huisvesting van arbeidsmigranten in Overbetuwe. De raad is hierover destijds geïnformeerd middels een raadsinformatiememo ([kenmerk 2022-019258](#)).

De benodigde onderzoeken en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de planologische procedure, zijn door de initiatiefnemer ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van internationale medewerkers op De Merm-Oost uitgevoerd. Op 18 december 2023 heeft de initiatiefnemer de aanvraag voor een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure ingediend.



Figuur: Impressie logiesvoorzieningen De Merm-Oost

Dit is het eerste initiatief dat zal worden getoetst aan het 'Afwegingskader voor tijdelijke middelgrote en grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten in Overbetuwe (pilot)'.

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

3. Doel en beoogd effect

Door het de Verklaring van Geen Bedenkingen af te geven, 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 Het initiatief draagt bij aan het behalen van de doelstellingen geformuleerd in het 'Afwegingskader voor tijdelijke middelgrote en grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten in Overbetuwe'.

De raad wil middels het Afwegingskader voor tijdelijke middelgrote en grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten in Overbetuwe (kenmerk [21uit00050](#)) de ambitie uitspreken om het aantal internationale medewerkers dat in de gemeente woont en het aantal internationale medewerkers dat in de gemeente werkt, meer in balans met elkaar te brengen. Dat betekent dat er meer mogelijkheden moeten komen voor het huisvesten van internationale medewerkers voor short- en midstay.

Hierbij geldt dat het initiatief voor logiesvoorzieningen voor de tijdelijke huisvesting van 120 internationale medewerkers op locatie De Merm-Oost voldoet aan de voorwaarden

zoals beschreven in 3.3 van het Afwegingskader 'Randvoorwaarden en passende locaties', zoals:

- De ligging van de locatie voldoet aan de voorwaarden gesteld in het afwegingskader en ligt op een bedrijventerrein;
- De grootte van het initiatief voldoet aan het maximaal aantal van 125 slaapplekken en betreft 120 slaapplekken en is passend bij de schaal van Overbetuwe;
- De vergunningaanvraag is ingediend voor de functie Logies en betreft een verblijfsduur korter dan 4 maanden. Inschrijving in het BRP op basis van artikel 2.19 lid 1 Wet BRP is hierbij niet aan de orde;
- De huisvesting wordt georganiseerd door een professionele verhuurder/huisvester;
- De openbare orde en veiligheid zijn geregeld in een Beheerplan opgesteld door de initiatiefnemer en afgestemd met belangenorganisatie Stichting Beheer Bedrijvenpark Merm (SBBM). Zie hiervoor bijlage 6. 'Participatieverslag logiesvoorzieningen De Merm-Oost'. Verantwoordelijkheid voor uitvoering en handhaving van het Beheerplan ligt bij initiatiefnemer/vergunninghouder;
- De voorzieningen zorgen voor een duurzame humane en sociale huisvesting voor internationale medewerkers en zijn passend bij de aanbevelingen van de commissie Roemer. In de bijlage 7 'Presentatie tijdelijke huisvesting internationale medewerkers De Merm-Oost' kunt u een weergave vinden van de realisatie van de logiesvoorzieningen op het gebied van veiligheid, functies in de beheerunit, de 3 zones (Actief, Logies en Sociaal), de indeling van de units, de bouwmethode, de materialisering en verschillende impressies. Uit de impressies blijkt dat de materialisering, de indeling van de units (maximaal 4 personen per unit) en de indeling van het terrein met veel zorg voor groen, sport en ontmoeten zorgen voor een hoogwaardige uitstraling. Hiermee wordt de gevreesde 'gestapelde containers' aanblik voorkomen. De kwaliteit van de tijdelijke huisvesting voldoet uiteraard aan de normen van het SNF-keurmerk;

1.2 Uit de concept ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De huidige bestemming betreft bedrijventerrein geschikt voor bedrijven tot milieu-categorie 3.2. Het initiatief voor de logiesvoorziening voor de tijdelijke huisvesting van 120 internationale medewerkers betreft een afwijking van de gebruiksfunctie in het bestemmingsplan. Op 18 december 2023 heeft de initiatiefnemer de aanvraag voor een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure ingediend, waarmee de afwijking van het bestemmingsplan onder de oude wetgeving wordt behandeld. Voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de uitvoerbaarheid aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

De units voor de tijdelijke huisvesting van internationale medewerkers worden, conform de ruimtelijke onderbouwing, ingepast in de bestaande omgeving. Uit de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderliggende onderzoeken (zie bijlage 9 en 10) wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er geen sprake is van een aantasting van de ruimtelijke en/of stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving. Tevens wordt voldaan aan de ruimtelijke regels zoals beschreven in 3.3 van het Afwegingskader, zoals:

- De voorzieningen mogen niet leiden tot overlast voor de samenleving;

- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu;
- Er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit;
- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bedrijfspercelen op De Merm worden niet in hun bestaande milieurechten of gebruiksmogelijkheden beperkt;
- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkeling, de verkeersveiligheid en de parkeersituatie ter plaatse.

De ruimtelijke onderbouwing is reeds getoetst (intern en extern) en de partners VGGM, ODRA en Waterschap hebben een positief advies afgegeven. Tevens heeft de Gasunie een verklaring van geen bezwaar afgegeven. Hiermee is de uitvoerbaarheid van de buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan aangetoond.

1.3 Om het initiatief te kunnen effectueren, moet de raad gevraagd worden de vergunningsperiode te verlengen met maximaal 5 jaar.

Op 7 september 2021 heeft de raad het Afwegingskader voor tijdelijke middelgrote en grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten in Overbetuwe ([kenmerk 21rb00040](#), [21uit00050](#)) vastgesteld. Hierin staat opgenomen dat er uitsluitend initiatieven worden toegestaan met een tijdelijke vergunning van maximaal 10 jaar. Tevens staat aangegeven dat het mogelijk is dat deze periode wordt verlengd, mits de situatie ter plekke en de actualiteit van het moment dit toelaat en de initiatiefnemer dit kan motiveren.

Bij de uitwerking van het initiatief voor de logiesvoorziening ten behoeve van de tijdelijke huisvesting voor 120 internationale medewerkers op locatie De Merm-Oost, is gebleken dat netcongestie een sluitende businesscase voor 10 jaar onmogelijk maakt.

Na het gevoerde bestuurlijk overleg met Liander blijkt dat geheel Elst en dus ook locatie de Merm-Oost last heeft van een capaciteitstekort op het middenspanningsstation. Een huisaansluiting van 3 x 80 Ampère biedt de grootste kans om een basisaansluiting te ontvangen.

De initiatiefnemer heeft uitgewerkt dat met deze 3 x 80 Ampère aansluiting de tijdelijke huisvesting voor 120 internationale medewerkers mogelijk gemaakt kan worden. Hiertoe dienen de volgende maatregelen genomen te worden:

- 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. In praktijk betekent dat dat er niet te tegelijkertijd gedoucht en gekookt kan worden.

Om bovenstaande mogelijk te maken zijn grote investeringen noodzakelijk.

Inmiddels is ook bekend dat er bij Vitens ook sprake is van congestie. De initiatiefnemer dient voor drinkwater zelf voorzieningen aan te moeten treffen in de vorm van een waterbuffer en een drukpomp. Voor het initiatief van de tijdelijke huisvesting voor 120 internationale medewerkers op locatie De Merm-Oost, kan Vitens maar 2 m³/uur water leveren in plaats van de aangevraagde 6 m³/uur. Ook hiervoor zijn aanvullende investeringen noodzakelijk.

Deze investeringen zijn niet haalbaar met een vergunning voor 10 jaar. In het afwegingskader staat weergegeven dat initiatieven worden toegestaan met een tijdelijke vergunning van maximaal 10 jaar, met een mogelijkheid voor een verlenging. De actualiteit van dit moment maakt het noodzakelijk om een tijdelijke vergunning te verstrekken voor meteen een periode van maximaal 15 jaar om op deze wijze een exploitatieperiode van 15 jaar mogelijk te maken.

Met het verstrekken van een omgevingsvergunning voor maximaal 15 jaar kan een haalbare businesscase worden gerealiseerd en kan realisatie van de tijdelijke huisvesting van internationale medewerkers op deelgebied B, De Merm-Oost worden gefaciliteerd. Tevens geeft dit de gemeente en andere belanghebbenden de garantie dat de locatie van het initiatief voor de logiesvoorzieningen na 15 jaar weer in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht naar de bedrijvenbestemming, zoals omschreven in Bestemmingsplan De Aam 5 te Elst.

1.4 Via een projectafwijkingsbesluit kan een tijdelijke omgevingsvergunning verleend worden.

In de gemeente is het gebruikelijk om aan 'grotere' ruimtelijke initiatieven via een herziening van het bestemmingsplan mee te werken. Een andere optie is een projectafwijkingsbesluit. Hierbij verandert niet de bestemming, maar wordt voor een concreet project afgeweken van het bestemmingsplan. In geval van voorliggende initiatief kan een tijdelijke omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' en activiteit 'bouwen' worden verstrekt voor maximaal 15 jaar, ten behoeve van een logiesvoorziening voor de tijdelijke huisvesting van 120 internationale medewerkers op locatie De Merm-Oost, waarmee een buitenplanse afwijking wordt vergund. Na het verstrijken van de termijn komt de logiesvoorziening te vervallen en wordt de locatie weer in de oorspronkelijke staat teruggebracht naar de bedrijvenbestemming, zoals omschreven in Bestemmingsplan De Aam 5 te Elst.

1.5 Wettelijk is bepaald dat uw college een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan in specifieke gevallen pas kan verlenen nadat de gemeenteraad een Verklaring van Geen Bedenkingen heeft afgegeven.

De raad kan vooraf categorieën van gevallen aanwijzen waarin een Verklaring van Geen Bedenkingen niet is vereist. (artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht) Bij besluit van 19 april 2011 (10rb000176) heeft de Raad categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Op grond van artikel 7 van dit besluit, valt dit project onder de categorie van 'projecten, ongeacht aard en omvang'. Voor dit project moet uw raad eerst een Ontwerpverklaring van Geen Bedenkingen verlenen.

5. Kanttekeningen en risico's

2.1 Als er zienswijzen over het project komen, dient de raad te besluiten over de definitieve Verklaring van Geen Bedenkingen.

In geval zienswijze(n) worden ingediend en/of advies dan zal/zullen deze ter besluitvorming voorgelegd moeten worden aan de raad. Deze kan daarna besluiten over de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

6. Financiën

Het geprognosticeerd resultaat op eindwaarde van de huidige Grondexploitatie (GREX) voor de locatie De Merm-Oost, zoals weergegeven in het Projectenboek 2024 en de in de geactualiseerde Grondexploitaties (GREX) per 1-1-2024, met als kenmerk 2024-028028, bedraagt op 31-12-2026 € 856.872,27 negatief.

De financiële implicaties voor het bouw- en woonrijp maken van deelgebied B (zie bijlage 3) zijn verwerkt in deze grondexploitatie. Het geprognosticeerd resultaat op eindwaarde komt nu op € 947.196,23 negatief. Het resultaat is daarmee € 90.323,96 nadeliger geworden. Dit resultaat wordt verwerkt in de integrale herziening van de Grondexploitaties per 1-1-2025 (in de P&C cyclus) en in het Projectenboek 2025.

Deelgebied A is nu nog één groot perceel. We werken een scenariostudie voor deelgebied A uit. Zodra de studie gereed is, leggen wij deze aan u voor inclusief de verwachte financiële effecten.

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

- | | |
|---|---------|
| ○ Verwerken laatste adviezen | Q3 2024 |
| ○ Conceptbesluit omgevingsvergunning | Q3 2024 |
| ○ Collegevergadering | Q4 2024 |
| ○ Bevoegd gezag neemt besluit | Q4 2024 |
| ○ Daarna 6 weken ter inzage voor bezwaar en evt. beroep | Q4 2024 |

- | | |
|--|---------------|
| ○ Indien geen bezwaar/beroep, dan onherroepelijk | Q1 2025 |
| ○ Start bouwrijp maken deelgebied B | Q1 2025 |
| ○ Bouwen tijdelijke huisvesting op locatie elders | Q1 en Q2 2025 |
| ○ Plaatsen tijdelijke huisvestingunits op locatie De Merm-Oost | Q3 2025 |
| ○ Opening en in bedrijf | Q4 2025 |
| ○ Woonrijp maken | Q4 2025 |

Communicatie

Het voornemen tot aangaan van de overeenkomst zal ter kennisgeving worden gepubliceerd. Het Didam arrest is niet van toepassing.
De behandeling van het raadsvoorstel Bedrijventerrein De Merm-Oost in de gemeenteraad zal worden gecommuniceerd met de betreffende belanghebbenden.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

Rol gemeente

- Privaatrechtelijke handeling
- Verandering van beleid en uitvoering

Interactie en initiatiefnemer

De gemeente is de initiatiefnemer voor het ontwikkelen van locatie De Merm-Oost. De (toekomstige) kopers van de percelen in deelgebied A, zullen bij de uitwerking van hun initiatief de participatie met de belanghebbenden en belangenorganisaties op zich nemen.

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 reeds uitgevoerd en blijft momenteel nog steeds met belanghebbenden in contact. Hierbij is het interactieniveau 'adviseren' gehanteerd.

Advies ten aanzien van gesloten camerasysteem, beheer en routes voor langzaam verkeer zijn verwerkt in het beheerplan en het bouw- en woonrijp maken. Zie hiervoor Bijlage 6. 'Participatieverslag logiesvoorzieningen De Merm-Oost'.

Evaluatie

n.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,	
de gemeentesecretaris	de burgemeester

N.M.P. van Hooy

R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

1. Koopovereenkomst deelgebied B, De Merm-Oost, D2024-08-010681(**niet openbaar**)
2. Verkooptekening ElstMermOostKavelB, D2024-08-012266
3. Tekening verkaveling deelgebied B met belemmeringen, D2024-09-007286

4. Taxatierapport marktwaarde percelen bedrijfsterrein "De Merm-Oost" te Elst, gemeente Overbetuwe, Steenhuijs Grondzaken, D2024-09-007287 **(niet openbaar)**
5. Publicatietekst ter kennisgeving verkoop, D2024-08-010685
6. Participatieverslag logiesvoorzieningen De Merm-Oost_D2024-08-012406
7. Presentatie Tijdelijke huisvesting internationale medewerkers, deelgebied B, De Merm-Oost, D2024-09-007288
8. Aanvraag omgevingsvergunning logiesvoorzieningen De Merm-Oost, D2024-09-007289
9. Ruimtelijke onderbouwing logiesvoorzieningen De Merm-Oost, D2024-09-007290
10. Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing logiesvoorzieningen De Merm-Oost, D2024-09-007291
11. Informatiememo raad Bedrijventerrein De Merm-Oost te Elst, D2024-09-007292
12. Concept raadsbesluit Verklaring van Geen Bedenkingen 'Tijdelijke huisvesting internationale medewerkers_De Merm-Oost', D2024-09-010895

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