

***Rapport beoordeling zienswijzen
omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting voor
internationale medewerkers aan de Bemmelseweg te Elst***

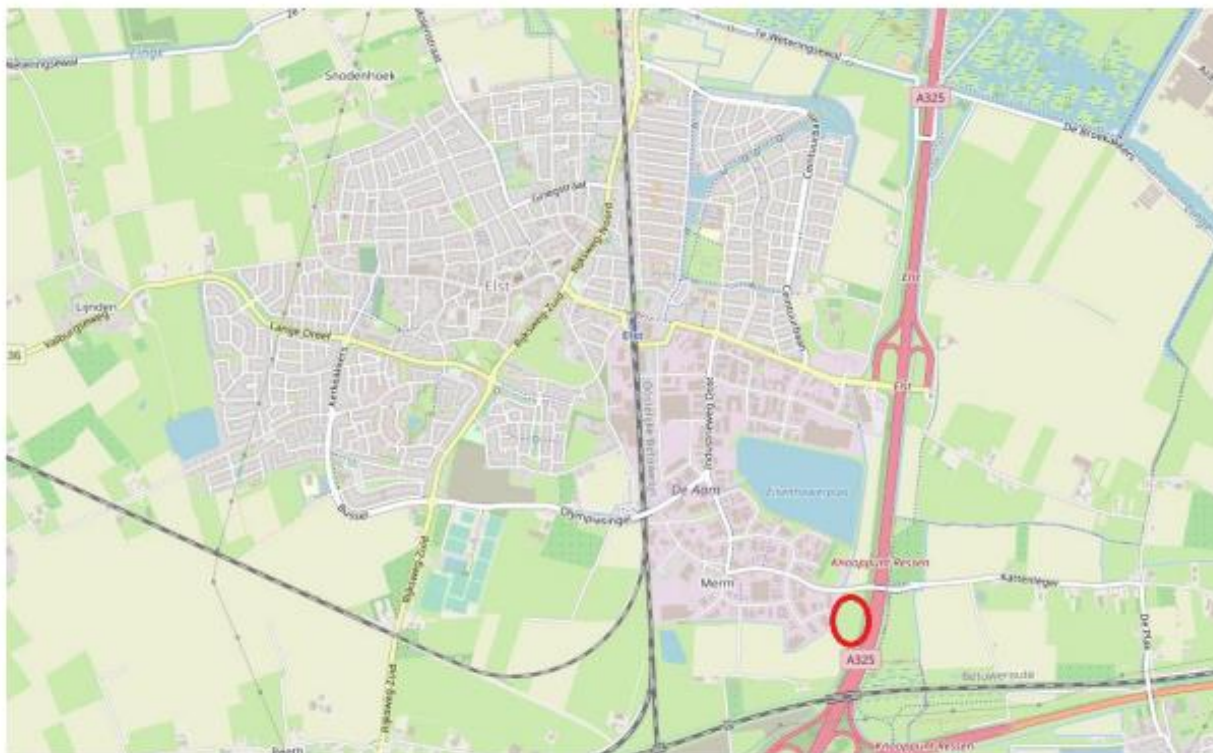
Vastgesteld op 11 maart 2025
Registratienummer: Z2023-00002486 en Z2024-00002220

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpbesluit omgevingsvergunning
3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
 - 3.1 Zienswijze indiener 1
 - 3.2 zienswijze indiener 2
4. Aanpassingen van het ontwerpbesluit
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 4.2 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusies

1. Inleiding

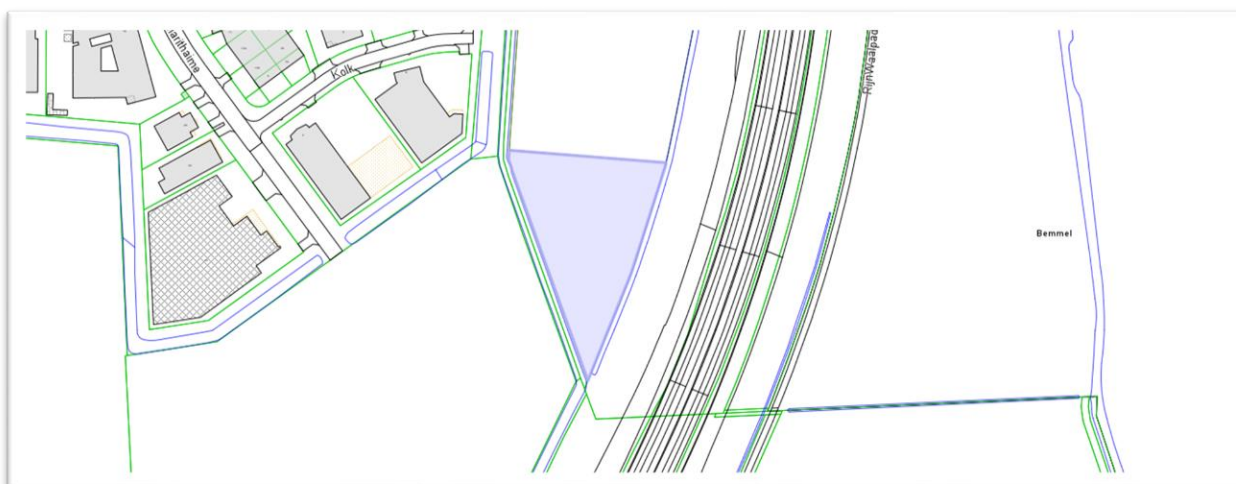
Het college van burgemeester en wethouders heeft op 18 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Samen Werkende Architecten Adviseurs BV te Wageningen, namens MH Elst BV te Druten, voor het realiseren van tijdelijke huisvesting voor internationale medewerkers voor een periode van 15 jaar (kenmerk: Z2023-00002486). De aanvraag is voorzien op het perceel kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N, nummer 5335 (huisnummerbesluit Bemmelseweg 150 tot en met 210, Elst) te Elst.



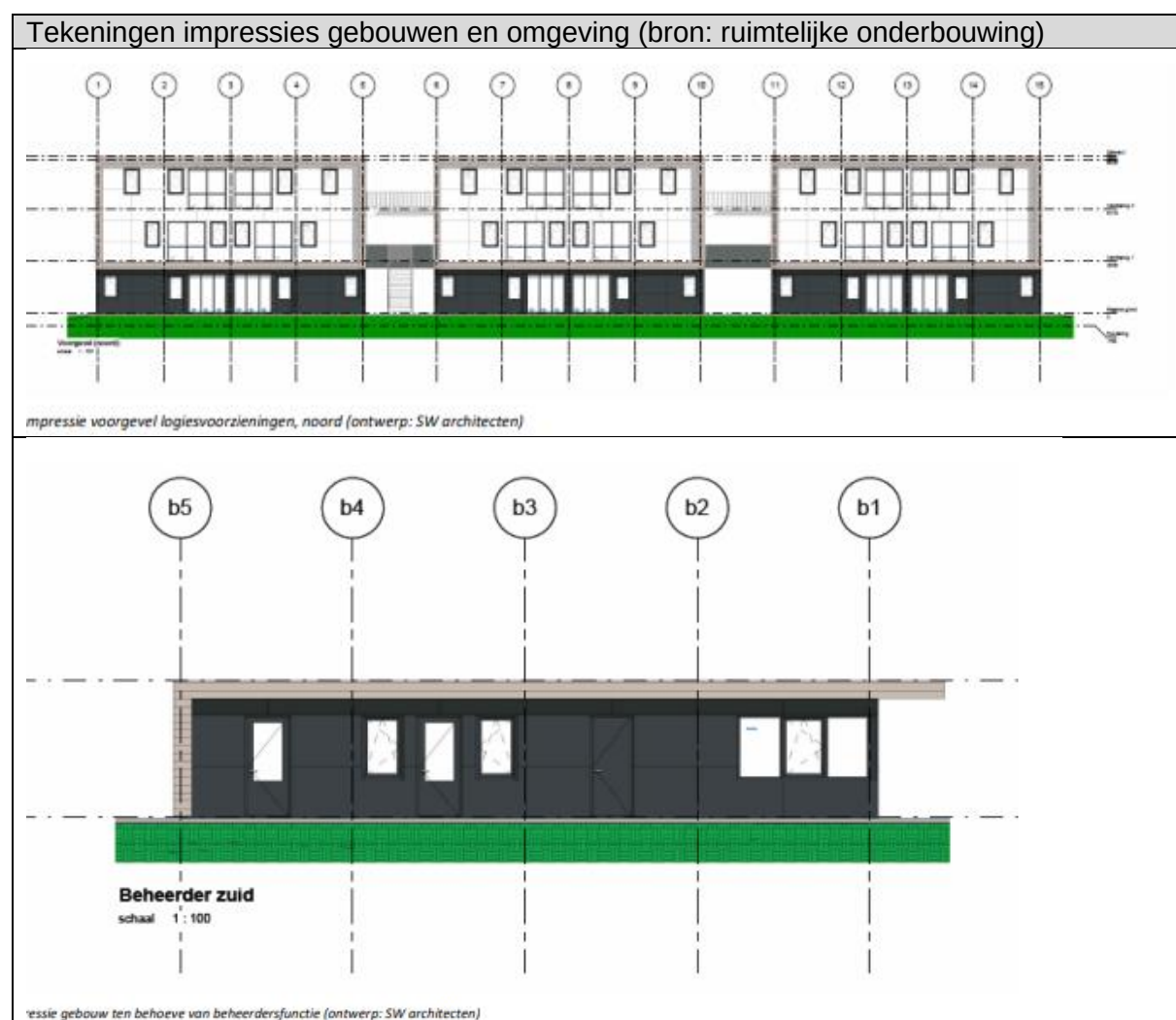
Ligging projectgebied ten opzichte van omgeving (bron: openstreetmap.org)

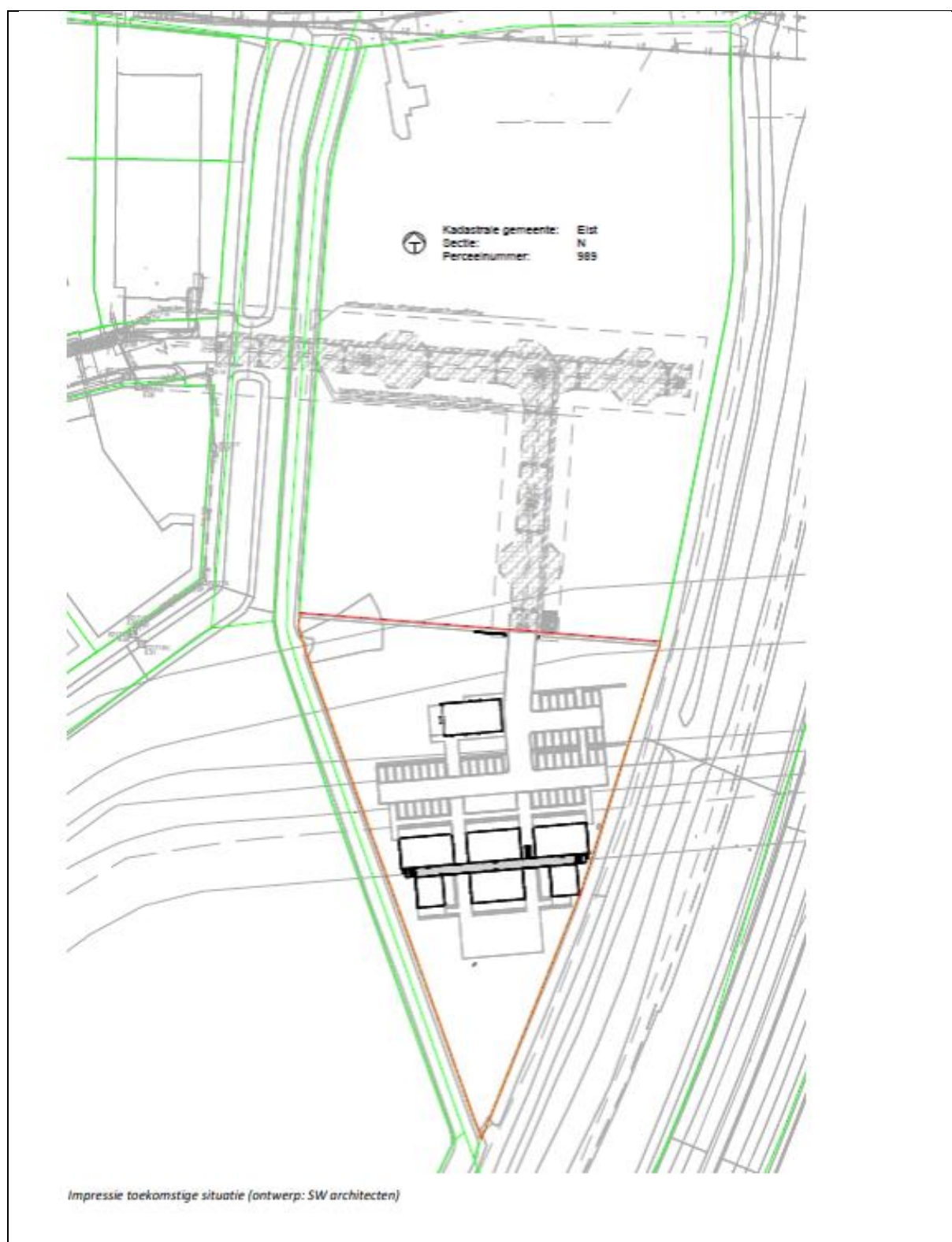


Afbeelding 2: locatie op kadastrale kaart



Afbeelding 3: locatie ingezoomd op kadastrale kaart









Vogelvlucht voorzijde

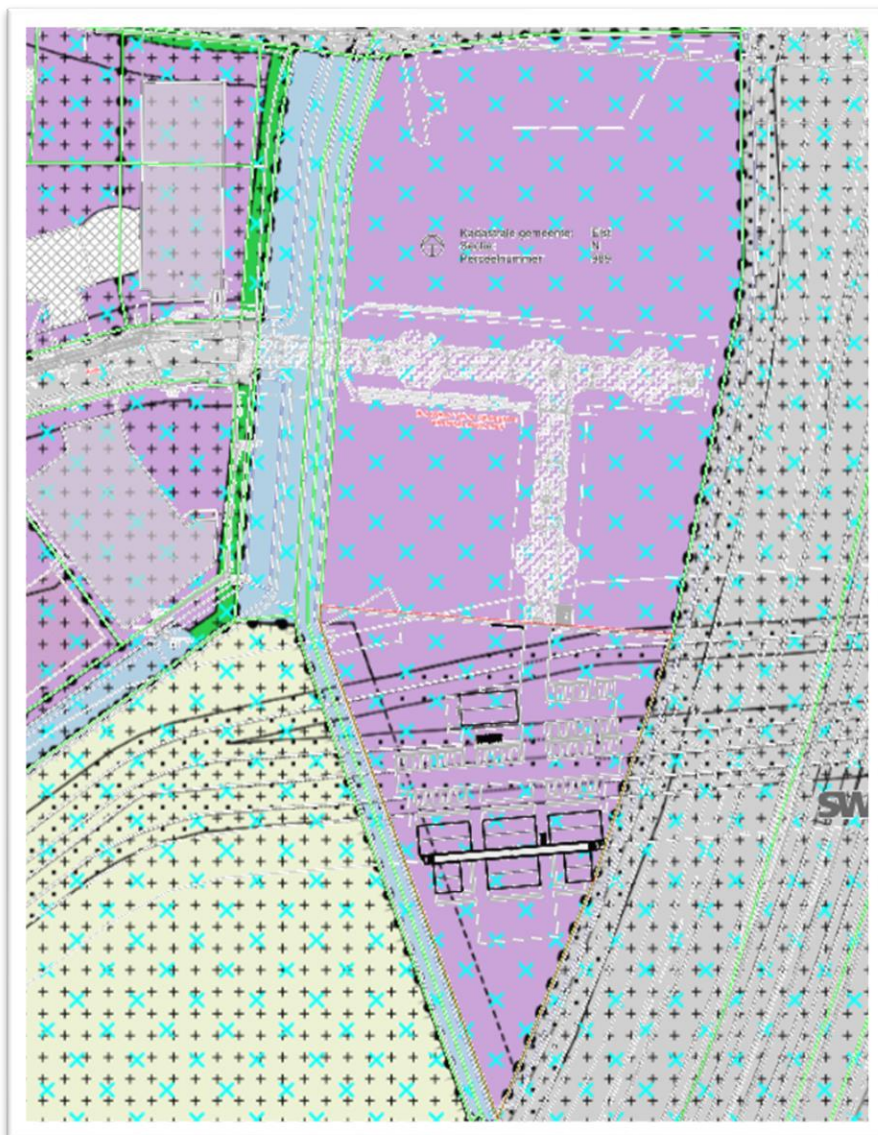
Bron: Tekening SW Architecten

Omgevingswet niet van toepassing op aanvraag

Deze aanvraag wordt afgehandeld op basis van het oude recht, dat wil zeggen de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Ondanks de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, blijft het oude recht van toepassing omdat de aanvraag om een omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit zijn ingediend vóór 1 januari 2024.

Planologisch regime

Het perceel kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N, nummer 5335 is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan "De Aam 5 te Elst" van kracht is en heeft de bestemming "Bedrijventerrein" (bijbehorende planregel: artikel 3) en de dubbelbestemming "Leiding-Gas" (bijbehorende planregel: artikel 5).



Afbeelding 3: Uittreksel plankaart bestemmingsplan

Strijdigheden met bestemmingsplan

Voor wat betreft de bestemming “Bedrijventerrein” is het plan strijdig met het bestemmingsplan, omdat de gronden aangewezen als “Bedrijventerrein” uitsluitend zijn bestemd het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 2 t/m 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, met daaraan ondergeschikt kantoren en dienstverlening, het uitoefenen van industriële en ambachtelijke bedrijven die niet vergunnings- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer, ter plaatse van de aanduiding 'groen', groenvoorzieningen, groothandelsbedrijven, laad-, losgelegenheid, opslagvoorzieningen, productiegebonden detailhandel met uitzondering van detailhandel in textiel, schoeisel, lederwaren, voedingsmiddelen en huishoudelijke artikelen, detailhandel in vuurwerk, detailhandel in auto's, boten en caravans met een maximale oppervlakte van 1500 m² bruto vloeroppervlak per vestiging en internet- /webwinkels. Het plan bevat tijdelijke huisvesting voor internationale medewerkers voor een periode van 15 jaar.

Het gebruik van de gronden en bouwwerken voor woondoeleinden binnen de bestemming ‘Bedrijventerrein’ wordt tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken gerekend (artikel 3.5, aanhef en onder d. van de planregels).

Voor wat betreft de dubbelbestemming “Leiding-Gas” is het plan strijdig met het bestemmingsplan omdat in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen niet mag worden gebouwd anders dan ten behoeve van deze bestemming. Het te realiseren plan wordt niet gebouwd binnen de geldende bestemming.

Er is een omgevingsvergunning noodzakelijk voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen: aanlegvergunning) omdat het verboden is op of in de gronden met de bestemming “Leiding – Gas” zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen (artikel 5.4.1, aanhef en onder a. van de planregels) en;
- het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies (artikel 5.4.1. aanhef en onder f. van de planregels).

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Afwijkingsmogelijkheid

Om medewerking te kunnen verlenen, dient een afwijking te worden verleend op grond van artikel 2.12 van de Wabo. Een toepassen van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1^o van de Wabo (binnenplanse afwijking) is niet mogelijk. Ook is het niet mogelijk toepassing te geven aan de (buitenplanse) afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2^o van de Wabo omdat het geen situatie is als bedoeld in artikel 4 van Bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Derhalve dient toepassing te worden gegeven aan het gestelde in artikel 2.12, eerste lid 1, onder a, onder 3^o van de Wabo om te kunnen afwijken van het geldende bestemmingsplan. Hiervoor dient de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten.

Ruimtelijke Onderbouwing

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.



*Afbeelding 4: Impressie logiesvoorzieningen De Merm-Oost
(bron: raadsvoorstel ontwerp-Verklaring van geen bedenkingen)*

Ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing hebben de VGGM, ODRA en Waterschap hebben een positief advies afgegeven.
Tevens heeft de Gasunie op 12 december 2023 een verklaring van geen bezwaar afgegeven.

Hiermee is de uitvoerbaarheid van de buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan aangetoond.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Verder dient op grond van artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) de gemeenteraad vooraf een verklaring van geen bedenkingen op grond van artikel 2.27 Wabo te verlenen. Er kan geen gebruik worden gemaakt van de algemene verklaring op grond van door de gemeenteraad in zijn besluit van 19 april 2011 vastgestelde “Besluit categorieën van gevallen ex artikel 6.5, derde lid Besluit omgevingsrecht gemeente Overbetuwe 2011” (10RB000176). Op grond van artikel 3 van dit besluit is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist als voor het anders gebruiken van gronden, binnen en buiten de bebouwde kom, met dien verstande dat de totale oppervlakte van de anders te gebruiken gronden niet meer dan 1.000 m² bedraagt. Dit betekent dat de gemeenteraad vooraf een verklaring van geen bedenkingen moet verlenen. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 5 november 2024 een ontwerp-Verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

2. Procedure ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Voor deze uitgebreide procedure is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing en geldt een standaard beslistermijn van 26 weken. De beslistermijn kan eventueel met een termijn van zes weken worden verlengd. Er kan evenwel bij het niet tijdig beslissen in geen geval een omgevingsvergunning van rechtswege ontstaan (artikel 3:10, vierde lid, Awb). De ontwerp-omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken heeft met ingang van 29 november 2024 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf die datum een zienswijze in te dienen.

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend.

3. Kenbaar gemaakte zienswijzen en beantwoording

3.1 zienswijze indiener 1

Zienswijze 24 december 2024

1.1 Inleiding

Op 27 december 2024 hebben wij een schriftelijke zienswijze ontvangen van indiener 1 (gedateerd: 23 december 2024) tegen de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van een tijdelijke logiesvoorziening voor de huisvesting van 120 internationale werknemers op de locatie De Merm-Oost.

Indiener 1 behartigt de belangen van de eigenaren en gebruikers van bedrijvenpark Merm. De beoogde ontwikkeling ligt volgens indiener 1 in de directe nabijheid van bedrijvenpark Merm en zal vanwege de ligging in ieder geval ook van de ontsluiting van het bedrijvenpark Merm gebruik moeten maken.

Indiener 1 was aanvankelijk tegen dit initiatief. Het kavel wordt ontsloten via bedrijvenpark Merm, waardoor er een ongecontroleerde en onevenredige aantasting van de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid zou plaatsvinden. Daarnaast maakt indiener 1 zich zorgen om het waarborgen van de veiligheid en leefbaarheid van het bedrijvenpark in het algemeen. Deze zorgen heeft indiener 1 reeds in een zienswijze van 3 maart 2023 aan het college kenbaar gemaakt.

Overleggen met initiatiefnemer

Indiener wijst erop dat op 7 december 2023 er een constructief overleg heeft plaatsgevonden met initiatiefnemer en haar adviseur. De zorgen, bezwaren en suggesties van indiener 1 zijn tijdens dit overleg besproken. Er is volgens indiener 1 afgesproken dat initiatiefnemer een eenmalige bijdrage zal geven voor de uitbreiding van het camerasysteem op bedrijvenpark Merm en zich zal aansluiten bij de organisatie van indiener 1. Ook heeft initiatiefnemer - na overleg over de inhoud met indiener 1 - een beheerplan en huishoudelijk reglement opgesteld, waarin afspraken zijn vastgelegd over het beheersbaar houden van de arbeidsmigrantenhuisvesting met het oog op het voorkomen /beperken van overlast voor het bedrijvenpark.

Bestuurlijk overleg

Verder heeft op 8 december 2023 heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden van indiener 1 met de toenmalige wethouder en de projectleider. Ook in dit overleg zijn door indiener 1 de zorgen, bezwaren en suggesties medegedeeld, waaronder volgens indiener 1:

- Het nakomen van het beheerplan en huishoudelijk reglement als voorschrift in de omgevingsvergunning opnemen;
- Het realiseren van een direct voet- en fietspad langs de bestaande zeeg richting de Bemmelseweg;
- Het van toepassing verklaren van de algemene voorwaarden van SBBM via de koopakte op alle kavels op de Merm Oost.

Indiener 1 wijst erop dat het (definitieve) verslag van dit bestuurlijk overleg tot op heden door indiener 1 niet ontvangen. Op 16 april 2024 heeft indiener 1 haar opmerkingen gegeven op het conceptverslag en op 30 april 2024 is namens indiener 1 per mail een aanvullende opmerking gestuurd. In de maanden daarna heeft indiener 1 de projectleider meerdere malen verzocht om het definitieve gespreksverslag toe te sturen. Een reactie is volgens indiener 1 uitgebleven. Indiener 1 vindt het werkelijk onvoorstelbaar dat zij nu al meer dan 1

jaar moet wachten op een (simpel) gespreksverslag. Dat getuigt volgens indiener 1 niet van een behoorlijk bestuur.

Indiener 1 heeft door de diverse overleggen met initiatiefnemer en de afspraken die zijn gemaakt met de gemeente het vertrouwen gekregen dat zaken goed geborgd zouden gaan worden. Toch ziet indiener 1 nu aanleiding om een zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen in te dienen. In het ontwerpbesluit komen volgens indiener 1 niet alle gedane toezeggingen en gemaakte afspraken terug. Zonder deze waarborgen kan indiener 1 niet akkoord gaan met het initiatief. Dit is bekend bij initiatiefnemer en de gemeente.

Reactie op dit punt

In het bestuurlijk overleg op 8 december 2023 met de toenmalige wethouder en projectleider van gemeente Overbetuwe heeft indiener 1 een aantal punten van zorgen en wensen naar voren gebracht ten aanzien van het initiatief voor de tijdelijke huisvesting van 120 arbeidsmigranten op locatie De Merm-Oost. Tevens heeft indiener 1 met de initiatiefnemer meerdere gesprekken gevoerd. De punten die indiener 1 naar voren heeft gebracht tijdens het bestuurlijk overleg en gesprekken met de initiatiefnemer, zijn door de gemeente verwerkt en geborgd, zoals:

- Het borgen van een voorschrift in de vergunning voor een short stay huisvesting voor de maximale duur van 15 jaar, waarbij het gebruik als logiesgebouwen is voor de tijdelijke huisvesting van maximaal 120 arbeidsmigranten met een verblijf per arbeidsmigrant voor een maximale periode van 4 met een uitloop tot 6 maanden.
- Het borgen van een voorschrift in de vergunning ten behoeve van het nakomen van het beheerplan en huishoudelijk reglement;
- Het borgen van een langzaamverkeersverbinding langs de bestaande zeeg richting de Bemmelseweg;
- Het borgen van het lidmaatschap van SBBM via de koopakte van de initiatiefnemer op het perceel deelgebied B, voor de short stay huisvesting voor de maximale duur van 15 jaar op locatie de Merm-Oost.
- Het borgen van de algemene voorwaarden van SBBM via de koopakte van de initiatiefnemer op het perceel deelgebied B, voor de short stay huisvesting voor de maximale duur van 15 jaar op locatie de Merm-Oost.
- Het van toepassing verklaren van de algemene voorwaarden van SBBM via de koopakte op alle kavels op de Merm Oost.

Zie hiervoor het bijgevoegde definitieve verslag van het bestuurlijk overleg op 7 december 2023 (bijlage xx)

Dit punt leidt niet tot een besluit waarin de omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

1.2 Naleving beheerplan en huishoudelijk reglement

Indiener 1 zegt dat in overleg met indiener 1 initiatiefnemer een beheerplan inclusief huishoudelijk reglement heeft opgesteld. De laatste versie van dit document is waar indiener 1 akkoord op heeft gegeven (de versie d.d. 21 augustus 2024). Dit document maakt volgens indiener 1 echter geen onderdeel uit van de aanvraag en - hoewel dit volgens indiener 1 wel zo is besproken met de gemeente (zie concept-gespreksverslag) - ook niet van de ontwerp-omgevingsvergunning.

Indiener 1 vindt de naleving van het beheerplan en huishoudelijk reglement noodzakelijk voor de beheersbaarheid en daarmee de ruimtelijke aanvaardbaarheid van dit initiatief. Indiener 1 wijst er op dat uit het 'Afwegingskader voor tijdelijke middelgrote en grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten in Overbetuwe', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Overbetuwe, volgt dat een randvoorwaarde voor medewerking aan het initiatief is dat er een beheerplan moet worden opgesteld door initiatiefnemer dat moet worden nageleefd. Indiener 1 is van mening dat, door dit niet als voorschrift aan de omgevingsvergunning te verbinden, er onvoldoende acht geslagen op de belangen van de

omliggende bedrijven. De aanvaardbaarheid en beheersbaarheid van het initiatief is volgens indiener 1 daarmee niet verzekerd. Dat is naar de mening van indiener 1 in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Volgens indiener 1 is het bij de huisvestingslocaties voor deze doelgroep ook heel gebruikelijk om de naleving van een beheerplan en huishoudelijk reglement in de omgevingsvergunning waarborgen. Indiener 1 wijst in dit kader op de volgende uitspraken van de rechtbank Limburg en de rechtbank Midden Nederland:

Rb Limburg 2 maart 2021, ECLI:NL:RBLIM:2021:1828:

"29. Uit het voorgaande volgt dat misdrogingen van arbeidsmigranten, waaronder het buiten het gebouw op het gazon in de nabijheid van tuinen van omwonenden veroorzaken van (geluids)overlast, niet onder de ruimtelijke uitstraling van het project dienen te worden begrepen. Relevant zijn de objectief vast to stellen negatieve invloeden op de omgeving als redelijkerwijs to verwachten gevolg van hetgeen de omgevingsvergunning mogelijk maakt. Ook subjectieve elementen, zoals een negatieve gevoelswaarde van omwonenden bij huisvesting van arbeidsmigranten in hun woon- en leefomgeving, kunnen geen rol spelen in de ruimtelijke of omgevingsrechtelijke besluitvorming. Door gedragsregels te stellen in het huisreglement en door middel van de vergunningvoorschriften te waarborgen dat die regels moeten warden nageleefd op straffe van daaraan to verbinden sancties, heeft verweerder voldoende verzekerd dot de negatieve gevolgen voor het woonklimaat in de directe omgeving kunnen warden beperkt. De rechtbank ziet in hetgeen door eisers is aangevoerd geen aanleiding om aan te nemen dat verweerder de omgevingsvergunning vanwege de aantasting van het woon- en leefklimaat van eisers had moeten weigeren of daaraan verdergaande voorschriften had moeten verbinden. De beroepsgrond slaagt niet."

Rb. Limburg 16 oktober 2020, ECLI:NL:RBLIM:2020:7973:

"11.2. Ter voorkoming van (geluid)overlast wordt in het bestreden besluit de voorwaarde opgenomen dot vergunninghouder een beheersplan overlegt. In dit beheersplan dienen onder meer huisregels opgenomen to warden voor de bewoners, waarin onder andere het beleid omtrent orde en netheid rond de woning (hoe om te gaan met vuilnis, onderhoud van de woning en tuin, waarborgen voor nachtrust) en het rook-, drink- en drugsbeleid opgenomen moet warden. Ook is in het beheersplan een contactpersoon opgenomen, zodat duidelijk is wie het aanspreekpunt is voor de omwonenden."

Rb. Midden-Nederland 29 april 2016, ECLI:NL:RBMNE:2016:2456:

"(...) Ook is als voorschrift opgenomen dat het beheersplan en een actueel nachtregister te allen tijde overlegbaar moeten zijn in het pand. Daarnaast voldoet het plan na de interne verbouwing aan het landelijke woonkeurmerk van de Stichting Normering Flexwonen, zijn er huisregels opgesteld en is een specifieke beheerder 24/7 verantwoordelijk gesteld voor de locatie. De tijdelijkheid van de individuele arbeidsmigranten kan warden gecontroleerd aan de hand van het nachtregister, zodat verweerder in staat is erop toe to zien dot er geen individuele arbeidsmigranten permanent in het pand verblijven. En er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen (27 dus ruim meer don de benodigde 16) op eigen terrein."

Gelet op het voorgaande heeft verweerder in de enkele vrees van verzoekers voor overlast of controleproblemen dan ook geen aanleiding hoeven zien geen medewerking aan het bouwplan to verlenen. Dat er verschillende ontwikkelingen in en om de wijk plaatsvinden, maakt tot slot niet dat dit bouwplan onaanvaardbaar is. Verweerder heeft voldoende gemotiveerd dot dit plan inpasbaar is in deze omgeving en als zodanig niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening."

Indiener 1 stelt voor dat, gelet op het voorgaande, om als bijlage bij de omgevingsvergunning het beheerplan inclusief huishoudelijk reglement toe te voegen en in de definitieve omgevingsvergunning het volgende voorschrift op to nemen:

"Vergunninghouder dient ervoor zorg to dragen dat het beheerplan inclusief

huishoudelijk reglement (zie bijlage) wordt nageleefd."

Met het toevoegen van dit voorschrift wordt volgens indiener 1 voldaan aan het Afwegingskader en wordt voldoende rekening gehouden met de belangen van Indiener 1. Daarmee wordt het initiatief naar de mening van indiener 1 in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening gebracht. Nu het volgens indiener 1 ook de bedoeling is van initiatiefnemer om het beheerplan en het huishoudelijk reglement na te zullen leven, is het ook niet bezwaarlijk om een dergelijk voorschrift aan de omgevingsvergunning te verbinden.

Reactie op dit punt

Wij overwegen dat uit het door de gemeenteraad vastgestelde 'Afwegingskader voor tijdelijke middelgrote en grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten in Overbetuwe' en het Beheerplan volgt dat het Beheerplan en het Huishoudelijk Reglement ruimtelijke relevante bepalingen bevatten. Uit de rechtspraak volgt dat een beheerplan en een huishoudelijk reglement van belang kunnen zijn in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Hierbij is van belang of in het Beheerplan en het Huishoudelijk reglement ruimtelijke relevante bepalingen zijn opgenomen. Als dat zo is – en in onderhavige kwestie is dat het geval –, dan dient de naleving daarvan te worden geborgd in de voorschriften van de omgevingsvergunning. De naleving van het Beheerplan en het Huishoudelijk reglement borgen wij in de aan de omgevingsvergunning te verbinden voorschriften. Op dit punt leidt de zienswijze tot een aanpassing van de omgevingsvergunning ten opzichte van het ontwerpbesluit.

1.3 Aanleggen voet- en fietspad naar Bemmelseweg

Indiener 1 geeft aan dat het initiatief wordt ontsloten via bedrijvenpark Merm. Op het bedrijvenpark zijn volgens indiener 1 geen fietspaden en geen voetpaden aanwezig. De verkeersveiligheid van de (bedrijfsmatige) weggebruikers zal naar de mening van indiener 1 in onevenredige mate wordt aangetast op het moment dat motorvoertuigen zullen worden geconfronteerd met (groepen van) personen die op de weg fietsen en lopen waardoor er verkeersonveilige situaties kunnen ontstaan. Volgens indiener 1 is het gevolg van dit grote aantal verkeersbewegingen dat het camerabewakingssysteem continu aan staat (er worden beelden opgenomen als het systeem beweging(en) detecteert). Dat is volgens indiener 1 niet werkbaar. Het aanleggen van een voet- en fietspad langs de bestaande zeeg richting de Bemmelseweg is naar de mening van indiener 1 daarom noodzakelijk om de overzichtelijkheid en veiligheid van het bedrijvenpark te kunnen waarborgen. Dit heeft indiener 1 in het bestuurlijk overleg kenbaar gemaakt.

Indiener 1 merkt op dat uit de ruimtelijke onderbouwing bij de ontwerp-omgevingsvergunning volgt dat er ten behoeve van het langzaamverkeer (fietsers en voetgangers) een verbinding wordt aangelegd naar de Bemmelseweg:

"De locatie wordt in de toekomstige situatie ontsloten door de Kolk. Ten behoeve van langzaamverkeer wordt een verbinding aangelegd naar de Bemmelseweg. Het overige verkeer maakt gebruik van de Kolk aan de westzijde."

"De locatie wordt in de toekomstige situatie via een aan te leggen verbindingsweg ontsloten door de Kolk. Ten behoeve van langzaamverkeer wordt een verbinding aangelegd naar de Bemmelseweg."

Verder wordt volgens indiener 1 ook in de ontwerp-omgevingsvergunning daarvan uitgegaan:

"Het voornemen behelst de ontwikkeling van logiesgebouwen voor 120 arbeidsmigranten (voor een maximale periode van 4 maanden tot maximaal 6 maanden). Dit betreft tijdelijke gebouwen voor de maximale duur van 15 jaar. De locatie wordt in de toekomstige situatie via

een aan to leggen verbindingsweg ontsloten in westelijke richting indirect via Kolk en Marithaime op de Bemmelseweg (50 km/u binnen de bebouwde kom). Ten behoeve van langzaamverkeer wordt een verbinding aangelegd naar de Bemmelseweg."

Indiener 1 stelt dat de aanleg van deze verbinding echter geen onderdeel uitmaakt van het aangevraagde initiatief. Ook anderszins is volgens indiener 1 niet geborgd dat deze verbinding daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Indien 1 vindt dat zonder de aanleg van deze verbinding er niet zonder meer kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Zoals door indiener 1 toegelicht zal de verkeersveiligheid in onevenredige mate worden aangetast op het moment dat deze verbinding ten behoeve van langzaamverkeer niet wordt gerealiseerd. Indiener 1 verzoekt het college en de gemeenteraad daarom om schriftelijk te bevestigen dat deze verbinding ten behoeve van langzaamverkeer zal worden aangelegd en dat de huisvestingslocatie pas in gebruik mag worden genomen op het moment dat deze verbinding daadwerkelijk is gerealiseerd.

Reactie op dit punt

Indiener 1 geeft aan dat de verkeersveiligheid van de (bedrijfsmatige) weggebruikers in onevenredige mate wordt aangetast op het moment dat motorvoertuigen zullen worden geconfronteerd met (groepen van) personen die op de weg fietsen en lopen waardoor er verkeersonveilige situaties kunnen ontstaan.

Het klopt dat er op de Kolk en de Marithaime geen voet- en fietspaden aanwezig zijn. Fietzers en voetgangers rijden en lopen daarom op de weg en dat is volgens de CROW richtlijnen gewoon wettelijk toegestaan.

Voetpaden zijn voor dit plan niet nodig aangezien de arbeidsmigranten geen verplaatsingen te voet zullen maken. Voorzieningen liggen namelijk op zodanige afstand dat dit lopend niet te doen is en daarom worden hiervoor leenfietsen ter beschikking gesteld. Voor woon-werk verplaatsingen wordt gebruik gemaakt van de fiets, (gedeelte) auto of busjes. Voor woon-werkverkeer zal naar verwachting geen gebruik worden gemaakt van de lijnbus. Er zullen dus alleen fietsverplaatsingen (en autoverplaatsingen) via de Kolk en de Marithaime plaatsvinden. Fietsen (en ook lopen) op de rijbaan is hier gewoon toegestaan en vormt een normaal beeld op dit soort wegen. Net zoals fietsende (en lopende) werknemers van de al aanwezige bedrijven. De hoeveelheid autoverkeer op deze wegen is zodanig laag dat dit past. De verkeersveiligheid van de (bedrijfsmatige) weggebruikers zal dus niet worden aangetast. Dit punt leidt, voor zover van belang, niet tot een besluit waarin de omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

Indiener 1 geeft aan dat het grote aantal verkeersbewegingen resulteert in het feit dat het camerabewakingssysteem continu aan staat (er worden beelden opgenomen als het systeem beweging(en) detecteert). Dat is volgens indiener 1 niet werkbaar.

Indiener 1 en de initiatiefnemer hebben het camerasysteem besproken. Voorzien wordt in een forse uitbreiding van het camerasysteem op het terrein van de initiatiefnemer, waarmee een gesloten systeem gewaarborgd blijft. De percelen op De Merm-Oost zijn geschikt als bedrijventerrein wat tevens zou kunnen resulteren in forse logistieke bewegingen. Daarnaast zijn de wegen op het bedrijventerrein gewoon openbaar toegankelijk, het betreft geen eigen terrein. Dit punt leidt, voor zover van belang, niet tot een besluit waarin de omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

De aanleg van een langzaamverkeersverbinding richting de Bemmelseweg is om die reden niet noodzakelijk. Het biedt een extra toevoeging die een directere toegang geeft tot de Bemmelseweg en het buitengebied. Voor incidentele verplaatsingen met de bus zou een voetpad richting de Bemmelseweg een kortere route bieden naar de bushalte.

In een langzaamverkeersverbinding richting de Bemmelseweg is door de gemeente in voorzien ten behoeve van het woonrijp maken voor de tijdelijke huisvesting van 120 arbeidsmigranten. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Instellen parkeerverbod

Indiener 1 geeft aan dat zij in het bestuurlijk overleg heeft aangegeven dat zij het wenselijk acht om een parkeerverbod in te stellen in het openbaar gebied bij de uitbreiding van het bedrijvenpark Merm (de uit te geven kavels op de Merm Oost). 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 volgens indiener 1 in ieder geval voorkomen dat er op de openbare weg wordt geparkeerd. Dat zou naar de mening van indiener 1 namelijk bezwaarlijk zijn voor de veiligheid en bereikbaarheid van de bedrijven. Indiener 1 wenst een net en overzichtelijk bedrijventerrein te hebben zonder parkeren in het openbaar gebied, wat volgens indiener 1 ook het geval is op de andere bedrijventerreinen in Elst.

Indiener 1 geeft aan dat tijdens dit bestuurlijk overleg is besproken dat de mogelijkheden hiertoe worden besproken met een verkeerskundig adviseur (zie concept-gespreksverslag). Indiener 1 zou hier graag een terugkoppeling over ontvangen.

Reactie op dit punt

De gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte het huidige gemeentelijk parkeernormenbeleid. Dit is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016'. Tevens zijn er inmiddels actuelere landelijke CROW-richtlijnen voor parkeerkencijfers (CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' uit 2024).

De meest aansluitende functie op de arbeidsmigrantenunits zijn 'kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig'. De meest aansluitende functie voor de beheerdersunit is 'kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)'. De totale autoparkeerbehoefte komt daarmee op $127 \times 0,3 + 1 \times 0,6 = 39$ autoparkeerplaatsen. Bij het realiseren van de beschreven arbeidsmigrantenhuisvesting zijn 39 autoparkeerplaatsen nodig om te voorzien in de parkeerbehoefte. Gerealiseerd worden 49 parkeerplaatsen met een mogelijkheid tot uitbreiding naar 73 parkeerplaatsen.

Indiener 1 geeft aan dat indien onverhoopt blijkt dat het aantal gerealiseerde parkeerplaatsen op het eigen terrein niet voldoende is om in de parkeerbehoefte te voorzien, dan wordt er volgens indiener 1 middels een parkeerverbod voorkomen dat er op de openbare weg wordt geparkeerd. Zoals is aangetoond zijn in ruim voldoende parkeervoorzieningen voor de arbeidsmigrantenhuisvesting voorzien. Dit punt leidt, voor zover van belang, niet tot een besluit waarin de omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

De wens voor een parkeerverbod op een deel of het gehele bedrijventerrein Merm staat dus los van deze procedure. Voor het gehele bedrijventerrein de Merm en de Aam is overigens al een parkeerverbodszone van toepassing is.

Brief indiener 1 d.d. 3 maart 2023

Indiener 1 heeft voorts op 3 maart 2023 een brief gezonden welke indiener 1 beschouwd als een zienswijze. Op het moment van het schrijven van deze brief was er geen sprake van een zienswijzeprocedure zodat deze brief aan te merken is als een reactie op de voorgenomen plannen. In deze brief van 3 maart 2023 is het hiernavolgende naar voren gebracht.

1.1 Inleiding

Op 11 november 2022 is er bij indiener 1 een brief op de deurmat gevallen. In deze brief (gedateerd 11 oktober 2022) is indiener 1 door Flexwoning Personeelshuisvesting geïnformeerd over het plan om op het zuidelijke deel van het kavel Merm Oost een locatie te realiseren voor de huisvesting van 125 arbeidsmigranten. De gemeente Overbetuwe heeft daarvoor kennelijk in oktober 2022 een optieovereenkomst met Flexwoning

Personeelshuisvesting gesloten om dit deel van het kavel te verkopen onder de voorwaarde dat het kavel gebruikt zal worden voor arbeidsmigrantenhuisvesting. Deze brief is als bijlage 1 aan deze zienswijze gehecht.

Indiener 1 behartigt de belangen van de eigenaren en gebruikers van bedrijvenpark Merm. De beoogde ontwikkeling ligt in de directe nabijheid van bedrijvenpark Merm en zal vanwege de ligging in ieder geval ook van de ontsluiting van het bedrijvenpark Merm gebruik moeten maken. Indiener 1 kan zich daarom niet (zonder meer) verenigen met het plan om 125 flexwoningen voor arbeidsmigranten te realiseren, reden waarom bij deze een zienswijze wordt ingediend.

Inhoud van deze zienswijze Deze brief is als volgt opgebouwd:

1. Strijd met Didam-arrest
2. Participatieproces onzorgvuldig
3. Geen geschikte locatie
4. Onevenredige aantasting van verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid
5. Onevenredige beperking gebruiksmogelijkheden en bestaande milieurechten
6. Alternatieve locaties
7. Conclusie en verzoek

1.2 Strijd met Didam-arrest

In de brief van Flexwoning Personeelshuisvesting d.d. 11 oktober 2022 staat dat de gemeente het zuidelijk deel van het kavel Merm Oost verkoopt onder de voorwaarde dat het kavel gebruikt wordt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente heeft daartoe met Flexwoning Personeelshuisvesting een optieovereenkomst gesloten tot koop van het kavel.

Deze optieovereenkomst is aangegaan zonder dat, voor zover indiener 1 bekend, daarvoor een openbare selectieprocedure aan vooraf is gegaan. Dat is volgens indiener 1 in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Bij de voorgenomen verkoop van onroerende zaken door overheden moeten volgens indiener 1 namelijk de algemene beginselen van behoorlijk bestuur - en daarmee het gelijkheidsbeginsel - in acht worden genomen. Dat is door de Hoge Raad bevestigd in het Didam-arrest (ECLI:NL:HR:2021:1778).

In dit geval had de gemeente naar de mening van indiener 1 ook niet zonder een selectieprocedure een optieovereenkomst mogen sluiten met Flexwoning Personeelshuisvesting. Ontwikkellocaties op bedrijventerreinen zijn schaars, zeker in de omgeving Arnhem-Nijmegen. Dat is ook de reden dat er voor dit kavel in 2012 een bestemmingsplan is vastgesteld om dit kavel te ontwikkelen tot een bedrijventerrein: "op de aangrenzende bedrijventerreinen is geen ruimte meer voorradig" (Zie de toelichting bij Bestemmingsplan De Aam 5 te Eist, pagina 8). Het is volgens indiener 1 daarom niet uit te sluiten dat er meerdere serieuze gegadigden zijn voor de verkoop van dit kavel. Indiener 1 stelt dat de gemeente daarom bij het aangaan van de optieovereenkomst een openbare selectieprocedure had moeten organiseren. De gemeente heeft dit volgens indiener 1 ten onrechte niet gedaan. Dat is in strijd met het beginsel van gelijke kansen. Indiener 1 vindt dat de gemeente niet in redelijkheid heeft kunnen besluiten tot het aangaan van een optieovereenkomst met Flexwoning Personeelshuisvesting. Het gevolg is dat deze overeenkomst naar de mening van indiener 1 nietig is en er geen uitvoering aan deze overeenkomst mag worden gegeven. De gemeente dient volgens indiener 1 eerst een openbare selectieprocedure te organiseren.

Reactie op dit punt

Naar aanleiding van dit punt is namens de gemeente bij brief van 30 oktober 2023 een schriftelijke reactie gegeven aan indiener 1. Deze reactie houdt samengevat in dat er geen sprake is van enige strijd met het Didam-arrest. Dit punt leidt, voor zover van belang, niet tot een besluit waarin de omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

1.3 Participatieproces onzorgvuldig

De raad van de gemeente Overbetuwe heeft volgens indiener 1 voor initiatieven met betrekking tot tijdelijke middelgrote en grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten een Afwegingskader d.d. 16 september 2021 vastgesteld. Het doel van dit Afwegingskader is volgens indiener 1 om op basis van een pilot vier tijdelijke initiatieven van middelgrote of grootschalige huisvesting van short- en midstay arbeidsmigranten te faciliteren, omdat het huidige beleid hiervoor volgens indiener 1 geen mogelijkheden biedt.

Indiener 1 stelt dat een harde voorwaarde voor het realiseren van arbeidsmigrantenhuisvesting is dat de initiatiefnemer een participatietraject met de omgeving en belanghebbenden dient te doorlopen en het initiatief moet bespreken. Uit het Afwegingskader volgt volgens indiener 1 dat dit gesprek "is gericht op uitleg over het initiatief en het boven tafel krijgen van de belangen, vragen en bezwaren van de omgeving". In de visie van indiener 1 is de brief d.d. 11 oktober 2022 hiervoor onvoldoende. Indiener 1 stelt dat zij slechts wordt geïnformeerd over het feit dat dit initiatief er komt en dat er al een eerste concept voor het plan zou zijn. Van het aangaan van enig gesprek is geen sprake. Er is daarom tot op heden geen rekening gehouden met de belangen, vragen en bezwaren van indiener 1.

Daarnaast spreekt indiener 1 haar verbazing uit over het feit dat de gemeente indiener 1 niet zelf heeft geïnformeerd over de beoogde plannen op deze locatie. Indiener 1 heeft goed en veelvuldig contact met de gemeente, omdat zij de belangen van de eigenaren en gebruikers van bedrijventerrein Merm behartigt. In de vele overleggen met de gemeente is volgens indiener 1 nooit gesproken over enig voornemen om het kavel naast het bedrijventerrein als huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten in te zetten. Indiener 1 betreurt deze handelwijze van de gemeente. Dat geldt temeer nu het sinds de eerste gesprekken met de gemeente hierover volgens indiener 1 al maanden stil is aan de zijde van de gemeente. Indiener 1 voelt zich daarom als belangenbehartiger van de vele eigenaren en gebruikers van het bedrijventerrein gedwongen om deze zienswijze in te dienen.

Middels deze brief verzoekt indiener 1 het college met klem om een zorgvuldig en serieus participatietraject op te (laten) starten, waarbij indiener 1 en alle andere belanghebbenden actief betrokken worden bij - en inspraak kunnen hebben op - het plan van de initiatiefnemer vóórdat er een formele vergunningsaanvraag wordt ingediend. Tot die tijd verzoekt indiener 1 het college om een aanvraag om een omgevingsvergunning door de initiatiefnemer niet in behandeling te nemen. Van een redelijk handelend bestuursorgaan mag volgens indiener 1 immers worden verwacht dat een zorgvuldig besluitvormingsproces wordt doorlopen. Dat geldt temeer nu er volgens indiener 1 in het Afwegingskader als harde randvoorwaarde is opgenomen dat er vóór een gesprek zal worden gevoerd met de omgeving. Indiener 1 kan hieraan dan ook een rechtens te honoreren vertrouwen honoreren dat de gemeente hier strikt op zal toezien.

Indiener 1 kan pas op basis van de aanvraag en de daarbij behorende stukken alsmede de eventueel te verlenen vergunning een nauwkeurige beoordeling geven over de vraag of deze in overeenstemming is met wet- en regelgeving, maar voor dit moment wordt volstaan met de volgende bezwaren en observaties.

Reactie op dit punt

Er is in het voortraject een overleg geweest met betrokkenen tijdens een tweetal participatieavonden op 1 november en 13 december 2023. Hiertoe zijn direct betrokkenen, ondernemers De Merm en indiener 1 uitgenodigd. Die hebben hun mening kunnen geven over het initiatief. Tevens heeft indiener 1 meerdere malen overleg gevoerd met de initiatiefnemer en heeft indiener 1 haar wensen bij de gemeente kenbaar kunnen maken. Daarop is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Dat er een ontwikkeling plaatsvindt

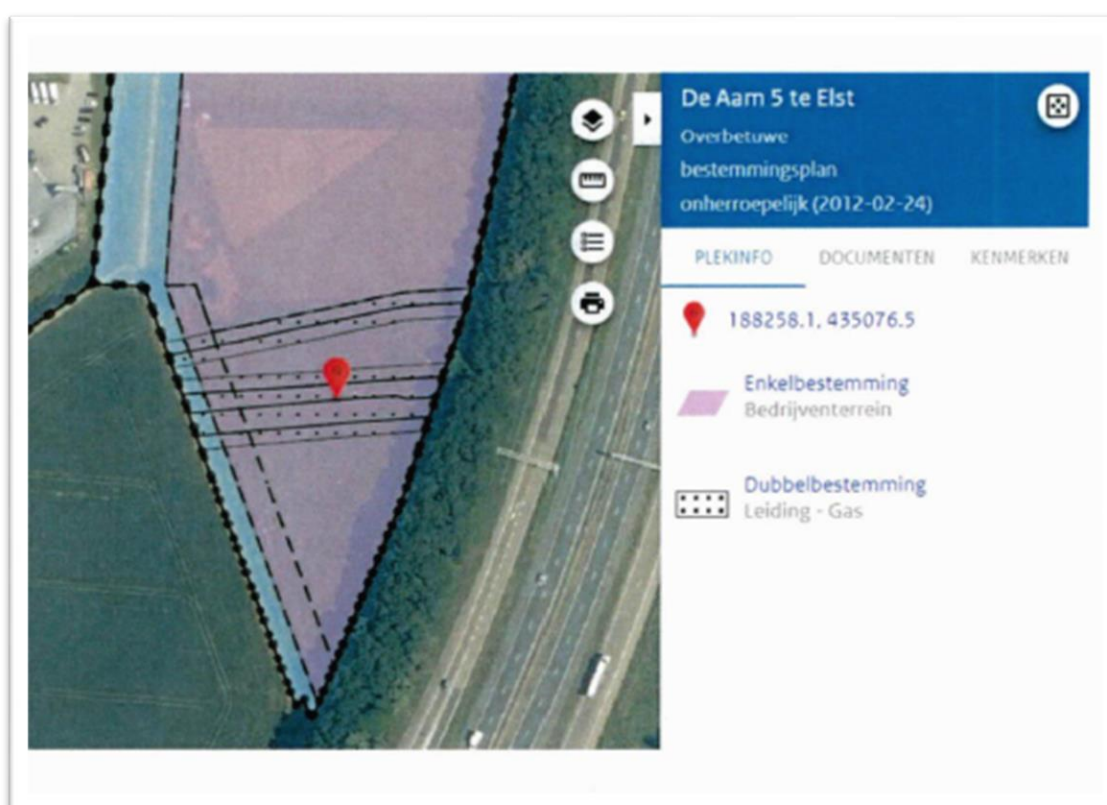
die indiener 1 niet wenselijk vindt, betekent niet automatisch dat daarmee vanuit de gemeente onzorgvuldig is gehandeld. Ook op dit punt leidt de zienswijze niet tot een besluit tot weigeren van de omgevingsvergunning.

1.4 Geen geschikte locatie

Indiener 1 is van mening dat het zuidelijk deel van het kavel Merm Oost géén geschikte locatie is voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Gelet op de feitelijke ligging van het kavel is er in de visie van indiener 1 geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van de huisvestingslocatie. Ingevolge het Afwegingskader kan het college volgens indiener 1 geen omgevingsvergunning verlenen als het woon- en leefmilieu onevenredig wordt aangetast.

Aanwezige gasleidingen (I)

Op het kavel zijn meerdere ondergrondse hogedruk aardgasleidingen aanwezig. De gronden waar deze gasleidingen onderdoor lopen hebben op grond van het bestemmingsplan "De Aam 5 te Elst" de dubbelbestemming "Leiding - Gas":



Op grond van de artikelen 5.2.2 en 5.2.3 van de planregels mogen volgens indiener 1 de gronden waarop de dubbelbestemming "Leiding - Gas" rust niet worden bebouwd. Het is daarom praktisch onmogelijk om op deze gronden een gebouw voor de huisvesting van 125 arbeidsmigranten te bouwen. Daarnaast is het in de visie van indiener 1 ook niet verantwoord om vanwege de aanwezigheid van deze gasleidingen en de daarbij behorende veiligheidsrisico's een "gevoelige functie" als een huisvestingslocatie te realiseren, ongeacht de vraag of de leidingen daarmee nog kunnen functioneren of niet.

Indiener 1 kan zich voorstellen dat de leidingbeheerder van deze gasleidingen ook helemaal niet zit te wachten op een soort woonfunctie op of in de directe nabijheid van deze leidingen. Aangezien er tot op heden volgens indiener 1 nog geen enkel overleg over dit initiatief heeft

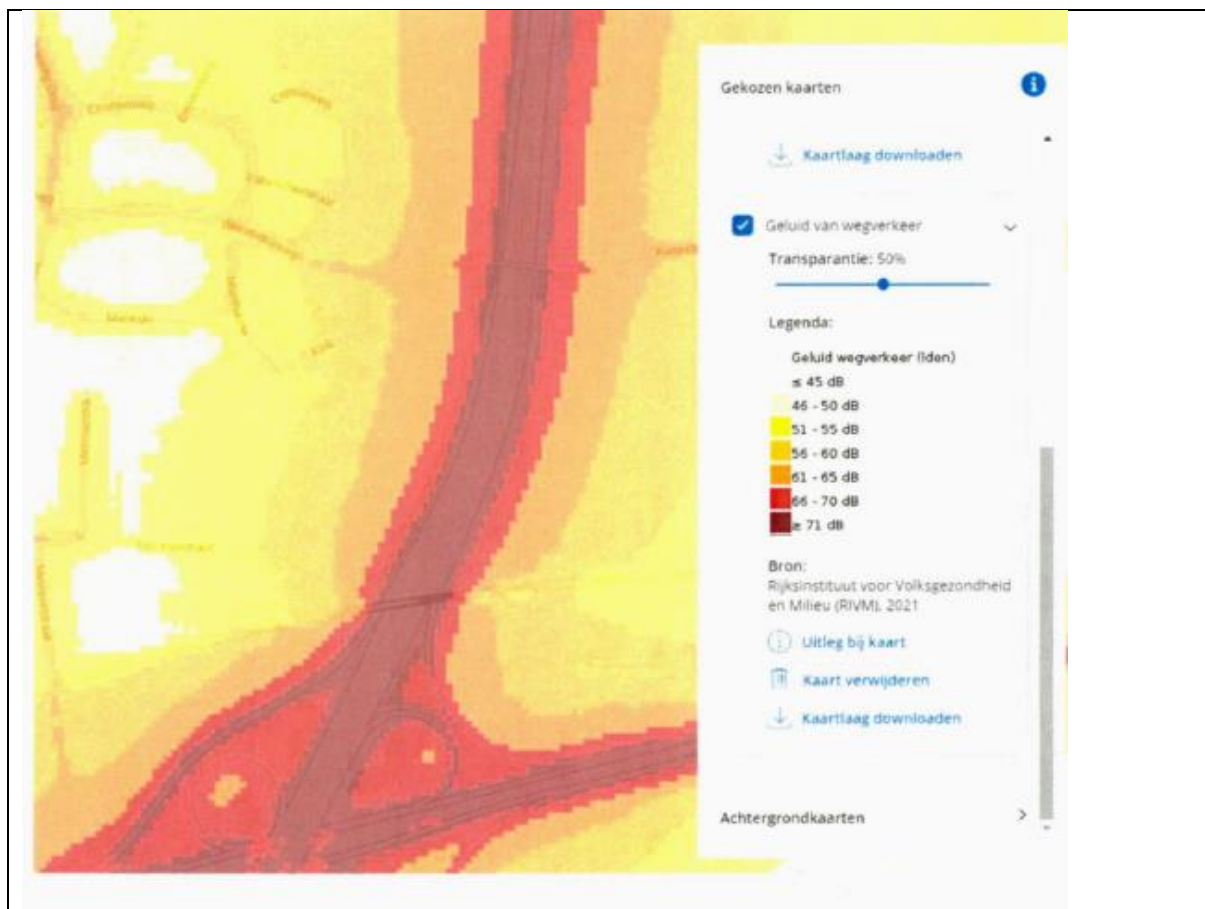
plaatsgevonden met indiener 1 gaat zij ervan uit dat over dit initiatief ook nog geen enkel contact is geweest met de leidingbeheerder.

Geluidshinder (II)

Indiener 1 stelt vast dat het kavel bovendien direct aan de Rijksweg A325 is gelegen. In de dagperiode mag daar 100 km/h worden gereden, en in de avond- en nachtperiode 120 km/u. De geluidbelasting van deze weg is volgens indiener 1 aanzienlijk. Aan de zuidzijde van het kavel ligt bovendien een spoorlijn dat ook het nodige geluid produceert. In de visie van indiener 1 is het huisvesten van arbeidsmigranten op dit kavel vanwege de aanzienlijke geluidsbelasting van de snelweg én het treinverkeer in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Het bevoegd gezag moet voor het garanderen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat naar de mening van indiener 1 ook het aspect geluid bij de belangenafweging betrekken (ABRvS 3 oktober 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BB4717). Geluidsnormen uit de Wet geluidshinder (Wgh) zijn daarbij volgens indiener 1 richtinggevend. Voor woningen geldt volgens indiener 1 dat de hoogst toelaatbare geluidbelasting van de gevel vanwege de weg 48 dB mag zijn (artikel 82 lid 1 Wgh). Het bevoegd gezag zou hogere waarden vast kunnen stellen, maar omdat de locatie buiten de bebouwde kom is gelegen mogen deze waarden volgens indiener 1 ten hoogste 53 dB zijn (artikel 83 lid 1 Wgh).

Indiener 1 stelt op basis van de kaarten van Atlas Leefomgeving vast dat de locatie is gelegen binnen de zone van de Rijksweg A325 en dat de geluidbelasting vanwege deze weg op de locatie 61-65 dB(A) bedraagt.



In de visie van indiener 1 is deze geluidbelasting dusdanig hoog dat er geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Het college kan dan volgens indiener 1 ook niet in redelijkheid tot het besluit komen dat het toestaan van arbeidsmigrantenhuisvesting op deze locatie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De huisvesting van arbeidsmigranten is een vorm van kamerverhuur, hetgeen volgens indiener 1 gelijk te stellen is met een (gevoelige) maatschappelijke of woonfunctie.

Afstand tot voorzieningen te groot (III)

Indiener 1 vindt tot slot dat ook de afstand tot voorzieningen erg groot is. De dorpskern ligt volgens indiener 1 op meer dan 3 kilometer afstand. Ook de dichtstbijzijnde supermarkt is gelegen op ruim 3 kilometer afstand. Deze afstand is in de visie van indiener 1 niet acceptabel en maakt dat volgens indiener 1 deze locatie niet geschikt is voor dit initiatief. De voorzieningen om te voorzien in de primaire levensbehoeften van de arbeidsmigranten moeten volgens indiener 1 dichtbij te liggen, temeer nu arbeidsmigranten vaak zelf niet over een auto beschikken maar alles te voet of per fiets doen. Ook gelet op deze afstanden kan er naar de mening van indiener 1 geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd voor de toekomstige bewoners.

Reactie op dit punt

Bij de beoordeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing is naar voren gekomen dat deze ontwikkeling op de betreffende locatie mogelijk en aanvaardbaar is. Dit punt leidt niet tot een besluit waarin de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

1.5 Onevenredige aantasting van verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

Indiener 1 vindt dat ingevolge het Afwegingskader het college slechts een omgevingsvergunning kan verlenen voor dit initiatief als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid. Ook aan deze voorwaarde kan volgens indiener 1 niet worden voldaan.

Gelet op de ligging dient het zuidelijk deel van het kavel volgens indiener 1 ontsloten te worden via het naastgelegen bedrijventerrein. Daardoor ontstaat er naar de mening van indiener 1 op het bedrijventerrein een onevenredige aantasting van de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid. Zoals door indiener 1 reeds aangegeven zullen arbeidsmigranten veelal niet beschikken over een auto en zich voortbewegen per fiets of te voet. De wegen op bedrijventerrein Merm zijn volgens indiener 1 niet ingericht voor dergelijke verkeersbewegingen.



Indiener 1 stelt dat op het bedrijventerrein geen fietspaden én geen voetpaden aanwezig zijn. De toekomstige bewoners zullen daardoor volgens indiener 1 op het wegdek moeten fietsen en lopen om voorzieningen te bereiken. Op het bedrijventerrein geldt een maximum snelheid van 50 km/h. De verkeersveiligheid van de (bedrijfsmatige) weggebruikers wordt hierdoor naar de mening van indiener 1 in onevenredige mate aangetast. Indiener 1 vindt dat motorvoertuigen zullen geconfronteerd worden met (groepen van) personen die op de weg fietsen en lopen waardoor er verkeersonveilige situaties kunnen ontstaan. Ook de verkeersafwikkeling wordt hierdoor volgens indiener 1 onevenredig belemmerd.

Daarnaast maakt indiener 1 zich ook zorgen om het waarborgen van de veiligheid op en leefbaarheid van het bedrijventerrein in het algemeen. Indiener 1 organiseert de collectieve aanpak voor een veilig, schoon en heel bedrijventerrein. Indiener 1 voert verder de collectieve beveiliging uit onder andere ter voorkoming van calamiteiten. Dit gebeurt onder meer door camerabewaking en surveillance door Securitas in de nachtelijke uren. Op het moment dat er arbeidsmigranten op het bedrijventerrein worden gehuisvest, zullen er naar het oordeel van indiener 1 24 uur per dag en 365 dagen per jaar mensen zich op het bedrijventerrein begeven. Indiener 1 stelt dat zij dan gehouden is om in het belang van de eigenaren en gebruikers van bedrijventerrein Merm de collectieve beveiliging 24/7 in te zetten. Met dit praktische nadelige gevolg kan en wil indiener 1 zich niet (zonder meer) verenigen.

Reactie op dit punt

Indiener 1 geeft aan dat er op het bedrijventerrein een onevenredige aantasting van de verkeersafwikkeling plaatsvindt. Hiertoe is de autoverkeersgeneratie in de ruimtelijke onderbouwing uitgewerkt. De autoverkeersgeneratie van de functie 'bedrijventerrein' en de nu beoogde functie 'arbeidsmigrantenhuisvesting' is afzonderlijk berekend. Hieruit blijkt dat de functie 'arbeidsmigrantenhuisvesting' niet leidt tot verkeersafwikkelingsproblemen en er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling. Dit punt leidt, voor zover van belang, niet tot een besluit waarin de omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

Indiener 1 geeft verder aan dat de verkeersveiligheid van de (bedrijfsmatige) weggebruikers in onevenredige mate wordt aangetast op het moment dat motorvoertuigen zullen worden geconfronteerd met (groepen van) personen die op de weg fietsen en lopen waardoor er verkeersonveilige situaties kunnen ontstaan.

Het klopt dat er op de Kolk en de Marithaime geen voet- en fietspaden aanwezig zijn. Fietsers en voetgangers rijden en lopen daarom op de weg en dat is volgens de CROW richtlijnen gewoon wettelijk toegestaan. Voetpaden zijn voor dit plan niet nodig aangezien de

arbeidsmigranten geen verplaatsingen te voet zullen maken. Voorzieningen liggen namelijk op zodanige afstand dat dit lopend niet te doen is en daarom worden hiervoor leenfietsen ter beschikking gesteld. Voor woon-werk verplaatsingen wordt gebruik gemaakt van de fiets, (gedeelde) auto of busjes. Voor woon-werkverkeer zal naar verwachting geen gebruik worden gemaakt van de lijnbus.

Er zullen dus alleen fietsverplaatsingen (en autoverplaatsingen) via de Kolk en de Marithaime plaatsvinden. Fietsen (en ook lopen) op de rijbaan is hier gewoon toegestaan en vormt een normaal beeld op dit soort wegen. Net zoals fietsende (en lopende) werknemers van de al aanwezige bedrijven. De hoeveelheid autoverkeer op deze wegen is zodanig laag dat dit past. De verkeersveiligheid van de (bedrijfsmatige) weggebruikers zal dus niet worden aangetast. Dit punt leidt, voor zover van belang, niet tot een besluit waarin de omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

Daarnaast maakt indiener 1 zich ook zorgen om het waarborgen van de veiligheid op en leefbaarheid van het bedrijventerrein in het algemeen. Hiertoe hebben indiener 1 en de initiatiefnemer hebben het camerasysteem en het beheerplan besproken. Voorzien wordt in een forse uitbreiding van het camerasysteem op het terrein van de initiatiefnemer, waarmee een gesloten systeem gewaarborgd blijft ten behoeve van de veiligheid. De afspraken in het beheerplan voorzien in het waarborgen van de leefbaarheid op het bedrijventerrein in het algemeen. Dit punt leidt, voor zover van belang, niet tot een besluit waarin de omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

1.6 Onevenredige beperking gebruiksmogelijkheden en bestaande milieurechten

Indiener 1 geeft aan dat in de beleidsregel "Beleidsregel planologische afwijkingsmogelijkheden gemeente Overbetuwe 2017" is opgenomen dat (gevoelige) maatschappelijke voorzieningen niet zijn toegestaan op een bedrijventerrein. De achterliggende gedachte is volgens indiener 1 dat moet worden voorkomen dat bedrijven worden beperkt in hun exploitatiemogelijkheden.

Indiener 1 vindt dat uit het Afwegingskader volgt daarnaast dat het college geen omgevingsvergunning kan verlenen als de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen onevenredig worden beperkt en omliggende bedrijven in hun bestaande milieurechten worden beperkt. Ook hier lijkt volgens indiener 1 de ratio te zijn dat moet worden voorkomen dat bedrijven worden beperkt in hun gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden.

De locatie ligt op korte afstand van bedrijvenpark Merm. Er zijn twee bedrijven die die het meest nabij de beoogde locatie gelegen zijn. Indiener 1 gaat er op basis van de op dit moment beschikbare informatie van uit dat deze bedrijven in geval van arbeidsmigrantenhuisvesting op het zuidelijk deel van het kavel Merm Oost volgens indiener 1 onevenredig worden beperkt in hun gebruiksmogelijkheden en dat hun bestaande milieurechten zullen worden aangetast.

Een bedrijf ligt volgens indiener 1 op nog geen 50 meter afstand van de beoogde locatie voor arbeidsmigrantenhuisvesting, terwijl voor de aspecten "geur" en "geluid" de richtafstand het dubbele (100 meter) bedraagt:

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	WISUEEL	BODEM	LUCHT
1581	1071	1	v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van chargeovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1581	1071	2	v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieker	100	10	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1583	1081	0	Suikerfabrieken										

Als op het beoogde perceel arbeidsmigrantenhuisvesting zou worden gerealiseerd kan volgens indiener 1 niet meer worden voldaan aan de richtafstanden. Dit leidt tot een beperking van de bestaande milieurechten van het betreffende bedrijf. Ook om die reden kan het college volgens indiener 1 in redelijkheid geen medewerking verlenen aan dit initiatief.

Het andere bedrijf is een categorie 3.1-bedrijf dat zich toelegt op het ontwikkelen en bouwen van software, machines en systemen. Op grond van het bestemmingsplan is op deze locatie een bedrijf in milieucategorie 3.2 toegestaan. Als gevolg van de beoogde arbeidsmigrantenhuisvesting wordt het betreffende bedrijf (SBI 261) volgens indiener 1 onevenredig belemmerd in haar planologisch toegestane gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden, omdat de kans reëel is dat dan niet meer aan de richtafstanden kan worden voldaan. Het bedrijf bevindt zich volgens indiener 1 namelijk maar op slechts 100 meter afstand van de beoogde locatie.

Tot slot gaat indiener 1 ervan uit dat het realiseren van arbeidsmigrantenhuisvesting pal naast een druk bedrijventerrein en met de wetenschap dat de wegen op het bedrijventerrein volgens indiener 1 frequent en hinderlijk zullen worden gebruikt door de beoogde arbeidsmigranten, zal naar het oordeel van indiener 1 leiden tot een waardedaling van het vastgoed op het bedrijventerrein. In de visie van indiener 1 moet het college zich daar in het kader van een zorgvuldige belangenafweging ook rekenschap van geven.

Reactie op dit punt

Uit de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning is gebleken dat er geen sprake is van een beperking van de bestaande milieurechten. Het bouwplan is derhalve acceptabel vanuit dit oogpunt. Overigens wordt door indiener 1 verwezen naar de "Beleidsregel planologische afwijkingsmogelijkheden gemeente Overbetuwe 2017". Deze beleidsregel zag op de zogenaamde buitenplanse afwijkingsmogelijkheid op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 4 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht (Bor). Deze is voor wat betreft de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning evenwel niet van toepassing. In de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning wordt evenwel toepassing gegeven aan het gestelde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. De afweging dient dan te geschieden aan de hand van een ruimtelijke onderbouwing. Uit deze afweging is, zoals eerder opgemerkt, naar voren gekomen dat het initiatief op de voorliggende locatie acceptabel en aanvaardbaar is. Dit punt leidt niet tot een besluit waarin de omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

1.7 Alternatieve locaties

Gelet op bovenstaande bezwaren is het kavel Merm Oost volgens indiener 1 géén geschikte locatie voor het realiseren van arbeidsmigrantenhuisvesting. Daar komt bij dat er locaties zijn in de gemeente Overbetuwe die volgens indiener 1 een beter en minder bezwarend alternatief hiervoor zouden vormen. Indiener 1 noemt in dit kader de volgende locaties:

- Het gebied ten zuiden van de Olympiasingel (tussen de Rijksweg Zuid en de spoorlijn Arnhem-Nijmegen);
- Het gebied ten zuiden van de Bussel;
- Het gebied gelegen in de hoek van de Valburgseweg en de Hollanderbroeksestraat.

Voor deze locaties is het volgens indiener 1 op voorhand duidelijk dat de verwezenlijking van dit alternatief een gelijkwaardig resultaat met aanmerkelijk minder bezwaren oplevert. De voordelen van de hiervoor genoemde locaties zijn volgens indiener 1 dat ze onder andere dicht bij het centrum met voorzieningen liggen (op loop- en fietsafstand) en dat de verkeersafwikkeling makkelijker en veiliger kan plaatsvinden.

Reactie op dit punt

Wij merken hieromtrent op dat, indien een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend, wij daarover een besluit dienen te nemen. De aanvrager van een omgevingsvergunning bepaalt waarover wij een besluit dienen te nemen. Uit uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak (bijvoorbeeld 8 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1483, r.o. 8.1 en 24 februari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:375, r.o. 5.1) komt naar voren dat het bevoegd gezag (in casu: het college) dient te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning, zoals deze is aangevraagd. Indien een project op zichzelf aanvaardbaar is, noopt het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van één of meerdere alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren.

Op 7 september 2021 heeft de gemeenteraad het Afwegingskader voor tijdelijke middelgrote en grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten in Overbetuwe ([kenmerk 21rb00040](#), [21uit00050](#)) vastgesteld. De gemeenteraad 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. In het Afwegingskader zijn in paragraaf 3.3 randvoorwaarden beschreven waaraan pilotlocaties dienen te voldoen. Hierin is beschreven dat passende locaties moeten voldoen aan het feit dat “De locaties moeten op of nabij de bedrijventerreinen liggen.”

Deze door indiener 1 genoemde alternatieven voldoen allen niet aan de door de gemeenteraad vastgestelde randvoorwaarden. Daarnaast toetsen wij dat de locatie waarop het initiatief is voorzien acceptabel en aanvaardbaar is. Dit punt leidt niet tot een besluit waarin de omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

Conclusie zienswijze indiener 1

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt op een punt tot aanpassing van de omgevingsvergunning. Voor het overige leidt de kenbaar gemaakte zienswijze niet tot een ander besluit.

3.2 Zienswijze indiener 2

Zienswijze 31 december 2024

Naar aanleiding van het plan voor de bouw van tijdelijke woningen voor 120 internationale medewerkers op industrieterrein De Merm-Oost in Elst, brengt indiener 2 als eigenaar en ondernemer van een perceel aan de Bemmelseweg te Elst de volgende zienswijze naar voren. Indiener 2 stelt dat helaas de gevraagde omgevingsstukken niet aan hen zijn verzonden, waardoor deze zienswijze later mogelijk nog wordt aangevuld en verder onderbouwd of deze punten verder in de eventuele bezwaarprocedure worden aangevuld.

De digitale dienstverlening functioneert helaas niet zoals deze gecommuniceerd en gepubliceerd wordt. Hoewel het belang van goede huisvesting voor internationale medewerkers wordt erkend, zijn er diverse bezwaren en zorgen rondom dit plan die volgens indiener 2 zorgvuldig moeten worden overwogen.

2.1 Locatiekeuze en functieverlies van het industrieterrein

Het plaatsen van woningen op een industrieterrein zoals De Merm-Oost leidt volgens indiener 2 tot een langdurig functieverlies van het terrein, dat oorspronkelijk bedoeld is voor economische activiteiten. Dit kan volgens indiener 2 bedrijven ontmoedigen om te investeren of zich in de regio te vestigen, wat de economische groei van Elst belemmert. Daarnaast roept het besluit vragen op over bestuurlijke consistentie. Eerder werd aan indiener 2, als eigenaar en ondernemer van een perceel aan de Bemmelseweg te Elst, door de toenmalige gemeente Elst (nu Overbetuwe) een bedrijfskavel verkocht met volgens indiener 2 de mogelijkheid voor het bouwen van een bedrijfswoning. Later werd deze privaatrechtelijk koopovereenkomst (zie ingeschreven notariële leveringsakte) volgens indiener 2 niet meer uitvoerbaar omdat op bestuurlijk niveau het bestemmingsplan dusdanig aangepast is zodat bedrijfswoningen niet meer toegestaan waren. Dit volgens indiener 2 met het argument dat wonen en verblijven op een industrieterrein niet verenigbaar is met de bestemming van een industrieterrein. Nu wordt volgens indiener 2 wonen wel toegestaan, specifiek voor een logiesfunctie, wat naar de mening van indiener 2 wijst op mogelijke bestuurlijke willekeur. Tegen deze bestemmingsplan wijziging van toen der tijd heeft indiener 2 ook bezwaar gemaakt. Helaas zonder positief resultaat voor indiener 2 als eigenaar en ondernemer. De toen doorlopen procedure en door de gemeente volgens indiener 2 aangevoerde argumenten dat wonen of verblijven op een industrieterrein niet verifieerbaar zou zijn maakt het huidige intuïtief ook plausibel, ondoordacht en neigt volgens indiener 2 naar bestuurlijk dwaling van uitvoering van de regelgeving.

Reactie op dit punt

Uit de aanvraag en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing is naar voren gekomen dat de functie ter plaatse aanvaardbaar en acceptabel is. Ook is het milieuaspect onderzocht en daaruit is naar voren gekomen dat op deze locatie de beoogde functie mogelijk is en dat er geen belemmeringen zijn vanuit het milieu voor bestaande bedrijven. De keuze voor bedrijven om zich op het bedrijventerrein te vestigen is een afweging die bedrijven zelf dienen te maken.

Voor de volledigheid merken wij op dat indiener 2 de planologische mogelijkheid had een bedrijfswoning te realiseren. In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 13 augustus 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3001, r.o. 3.2) inzake het beroep van indiener 2 tegen het bestemmingsplan "Elst, Bedrijventerrein De Aam" is toen al vastgesteld dat indiener 2 ten tijde van de vaststelling van het plan geen concreet bouwplan had voor de bouw van een bedrijfswoning op zijn perceel. Indiener 2 heeft verder ter zitting erkend dat voor de huidige bedrijfsvoering op het perceel de aanwezigheid van een bedrijfswoning niet nodig is. Indiener 2 wilde de mogelijkheid voor een bedrijfswoning behouden voor het geval in de toekomst bij een wijziging van de bedrijfsvoering de aanwezigheid hiervan wel is gewenst. De gemeenteraad heeft onder deze omstandigheden destijds in redelijkheid geen aanleiding gezien in het plan te voorzien in de mogelijkheid van een bedrijfswoning op de gronden betreffende het perceel van indiener 2. Dit punt leidt niet tot een besluit tot weigering van de gevraagde omgevingsvergunning.

2.2 Duur en borging van het tijdelijke karakter

Hoewel het project als tijdelijk wordt gepresenteerd, betreft het een periode van 15 jaar, wat in de praktijk een langdurige ingreep is. Het tijdelijke karakter is volgens indiener 2 onvoldoende geborgd en er wordt volgens indiener 2 geen oplossing geboden voor de situatie na deze periode. Er ontbreekt in de ogen van indiener 2 een heldere visie op de toekomstige invulling van het terrein, en er is een reëel risico dat de woningen permanent worden, met name door het risico op huurbescherming.

Reactie op dit punt

De omgevingsvergunning wordt verleend voor een periode van vijftien jaar. In de voorschriften van de vergunning is opgenomen dat de maximale duur van 15 jaar in gaat na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning. Na deze periode dienen de gebouwen te worden verwijderd en blijvend verwijderd te blijven. Het ter plaatse geldende omgevingsplan “De Aam 5 te Elst” blijft van toepassing. Ook dit punt leidt niet tot een besluit tot het weigeren van de gevraagde omgevingsvergunning.

2.3 Onduidelijkheid over wiens belang wordt behartigd

Indiener 2 vindt dat het onduidelijk is wiens belang in dit plan daadwerkelijk wordt gediend. Hoewel het project wordt gepresenteerd als een oplossing voor internationale medewerkers, lijkt het primair volgens indiener 2 te voorzien in de wensen van de initiatiefnemer(s) of de opdrachtgever, zonder dat duidelijk is of dit de meest geschikte of noodzakelijke invulling van het terrein is. Wat hierbij indiener 2 opviel is dat het “participatietraject” niet volledig zorgvuldig uitgevoerd is. Niet alle belanghebbenden zijn volgens indiener 2 consistent geïnformeerd of uitgenodigd, wat naar de mening van indiener 2 mogelijk in strijd is met het beginsel van gelijke behandeling. Dit roept bij indiener 2 vragen op over de rechtmatigheid en zorgvuldigheid van het proces.

Reactie op dit punt

Indiener 2 geeft aan dat het “participatietraject” niet volledig zorgvuldig is uitgevoerd. Bij de voorbereiding van dit project is er contact geweest met de directe omgeving in een bepaalde cirkel rondom het project. Indiener 2 viel hier binnen. Tevens is indiener 2 uitgenodigd voor een tweetal participatieavonden op 1 november en 13 december 2023. Hiertoe zijn direct betrokkenen, overige ondernemers De Merm en indiener 2 uitgenodigd. Tijdens deze bijeenkomsten hebben indiener 2 en overige belanghebbenden hun mening kunnen geven over het initiatief. Daarop is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt een afweging gemaakt tussen de betrokken belangen, waarbij niet alleen maar uitsluitend wordt gekeken naar de wensen van initiatiefnemers danwel opdrachtgevers. Uit de ruimtelijke onderbouwing komt naar voren of een dergelijk initiatief al dan niet haalbaar is. Dit punt leidt niet tot een besluit waarin de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

2.4 Risico op tussentijdse planwijzigingen

Het plan biedt volgens indiener 2 geen garanties tegen tussentijdse planwijzigingen. Dit schept voor indiener 2 onzekerheid, bijvoorbeeld over een eventuele herbestemming naar huisvesting voor andere doelgroepen, zoals asielzoekers, zonder dat hierover transparante besluitvorming of inspraak plaatsvindt.

Reactie op dit punt

De aanvraag voor een omgevingsvergunning voorziet in de realisatie van het initiatief dat is aangevraagd. Een eventueel ander gebruik is pas mogelijk indien daarvoor een planologische mogelijkheid is. Dit betekent bij een tussentijdse planwijziging bijvoorbeeld een herziening van het omgevingsplan danwel een omgevingsvergunning die op dat specifieke gebruik ziet. Tegen beide mogelijkheden staan rechtsmiddelen open. Het is op dit moment niet aan te geven of er tussentijdse gebruikswijziging zullen plaatsvinden en hoe die er uit zullen zien. Ook dit punt leidt niet tot een besluit waarin de omgevingsvergunning moeten worden geweigerd.

2.5 Impact op omliggende bedrijven

De aanwezigheid van woningen op een industrieterrein brengt volgens indiener 2 risico's met zich mee voor de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven. Klachten over geluid, verkeer of milieubelasting kunnen naar de mening van indiener 2 bedrijven ontmoedigen om

te investeren of zich te vestigen. De economische gevolgen van deze beperkingen zijn volgens indiener 2 niet onderzocht, wat een belangrijk gemis is in de onderbouwing van het plan.

Reactie op dit punt

Het initiatief behelst de tijdelijke vestiging van een logiesfunctie en geen woningen.

Indiener 2 geeft aan dat de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven worden beperkt door het initiatief. In de ruimtelijke onderbouwing is onder het kopje 4.1 Milieu de milieuzonering onderzocht en beoordeeld. Hierbij wordt beoordeeld dat aan omliggende bedrijven voldoende milieuruimte wordt geboden voor het uitoefenen van hun activiteiten. Ten westen van de locatie bevindt zich het bedrijventerrein De Merm, waar bedrijven tot milieucategorie 3.2 toegestaan zijn. Dit betekent dat de minimale richtafstand ten aanzien van deze bedrijven 50 meter bedraagt. Op een afbeelding met een 50 m-contour rond het bedrijventerrein, is te zien is dat de logiesfunctie buiten deze contour is gelegen. Er wordt daarmee ruimschoots voldaan aan de richtafstanden. Voor logiesfuncties geldt een richtafstand van 10 m voor geluid (milieucategorie 1). In de directe omgeving van de projectlocatie bevinden zich geen woningen. Daarmee heeft het initiatief eveneens geen negatieve gevolgen voor de omgeving. Hiermee zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering. Ook dit punt van de zienswijze leidt niet tot een besluit waarin de omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

2.6 Verkeersdruk en parkeernorm

Indiener 2 vindt dat de komst van 120 internationale medewerkers de verkeersdruk in het gebied aanzienlijk zal verhogen. Indiener 2 vindt het terrein niet ingericht voor bewoning en er bestaat volgens indiener 2 onzekerheid over het halen van de lokale parkeernormen. Dit kan naar de mening van indiener 2 leiden tot overlast en problemen voor zowel bewoners als omliggende bedrijven.

Reactie op dit punt

Indiener 2 geeft aan dat de verkeersdruk in het gebied aanzienlijk verhoogt zal worden. Hiertoe is de autoverkeersgeneratie in de ruimtelijke onderbouwing uitgewerkt. De autoverkeersgeneratie van de functie 'bedrijventerrein' en de nu beoogde functie 'arbeidsmigrantenhuisvesting' is afzonderlijk berekend. Hieruit blijkt dat de functie 'arbeidsmigrantenhuisvesting' niet leidt tot verkeersafwikkelingsproblemen en er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling. Dit punt leidt, voor zover van belang, niet tot een besluit waarin de omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

Ten aanzien van de parkeerbehoefte is de totale autoparkeerbehoefte onderzocht en getoetst. De gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte het huidige gemeentelijk parkeernormenbeleid. Dit is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016'. Tevens zijn er inmiddels actuelere landelijke CROW-richtlijnen voor parkeerkencijfers (CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' uit 2024). De meest aansluitende functie op de arbeidsmigrantenunits zijn 'kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig'. De meest aansluitende functie voor de beheerdersunit is 'kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)'. De totale autoparkeerbehoefte komt daarmee op $127 \times 0,3 + 1 \times 0,6 = 39$ autoparkeerplaatsen. Bij het realiseren van de beschreven arbeidsmigrantenhuisvesting zijn 39 autoparkeerplaatsen nodig om te voorzien in de parkeerbehoefte. Gerealiseerd worden 49 parkeerplaatsen met een mogelijkheid tot uitbreiding naar 73 parkeerplaatsen. Hiermee is aangetoond dat ruim voldoende parkeervoorzieningen voor de arbeidsmigrantenhuisvesting zijn voorzien. Dit punt leidt, voor zover van belang, niet tot een besluit waarin de omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

2.7 Milieu-impact, stikstofuitstoot en duurzaamheid

Indiener 2 stelt dat, hoewel de woningen als duurzaam worden gepresenteerd de bouw, sloop en verplaatsing ervan aanzienlijke milieubelasting met zich meebrengt. De stikstofuitstoot tijdens de bouwphase is volgens indiener 2 een punt van zorg, zeker in de huidige context van stikstofbeperkingen. Bovendien vindt indiener 2 dat het opzetten van tijdelijke huisvesting voor 15 jaar vanuit duurzaamheidsperspectief moeilijk te rechtvaardigen is.

Reactie op dit punt

Als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied waarvoor de berekeningen zijn uitgevoerd neemt de stikstofdepositie op (bijna) overbelaste hexagonen van de Natura 2000-gebieden in zowel de gebruiksfase als de aanlegfase niet toe. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Dit punt is geen aanleiding tot een besluit waarin de omgevingsvergunning dient te worden geweigerd.

2.8 Veiligheidsrisico's door ligging in risicogebied

Het terrein ligt nabij risicovolle infrastructuur zoals de Betuweroute, de A325 en een transportgasleiding. Dit brengt volgens indiener 2 veiligheidsrisico's met zich mee voor de bewoners. Het plan biedt naar de mening van indiener 2 onvoldoende waarborgen om bewoners in noodsituaties effectief te beschermen.

Reactie op dit punt

Bij de aanvraag omgevingsvergunning en in de ruimtelijke onderbouwing (rapport van DGMR in bijlage 2) is dit aspect beoordeeld. Hieruit is naar voren gekomen dat het bouwplan aanvaardbaar is op deze locatie. Ook dit punt leidt niet tot een besluit waarin de omgevingsvergunning dient te worden geweigerd.

2.9 Sociale isolatie, polarisatie en integratie

De huisvesting van internationale medewerkers op een afgelegen industrieterrein vergroot naar de mening van indiener 2 het risico op sociale isolatie en polarisatie. Indiener 2 vreest dat door het ontbreken van interactie met de lokale gemeenschap, de integratie wordt belemmerd, wat leidt tot een "wij tegen zij"-dynamiek. Indiener 2 vindt dit onwenselijk voor het sociale weefsel van de gemeente. Deze problematiek speelt al landelijk en het plan hier zal nog meer negatieve bijdragen aangeven.

Reactie op dit punt

Het gaat hierbij om aspecten die niet worden beoordeeld bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Wij merken op dat de aspecten van mogelijke sociale isolatie, polarisatie en integratie geen redenen zijn de omgevingsvergunning niet te verlenen. Het gedrag van personen is geen afwegingskader bij de beoordeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State overwoog in zijn uitspraak (r.o. 8.1, derde alinea) van 16 maart 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:704) "dat de vrees van [appellant] voor overlast van de toekomstige bewoners van het bouwplan (....) daargelaten dat die vrees een onzekere toekomstige gebeurtenis betreft, kwesties van handhaving van de openbare orde die in een procedure als de onderhavige niet aan de orde kunnen komen." Dit aspect kan dus niet bij de beoordeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning aan de orde komen en kan in ieder geval niet leiden tot een besluit waarin de omgevingsvergunning moet worden geweigerd. Als indiener 2 meent dat gemeentelijke regels worden overtreden als gevolg van het gebruik van het betreffende pand, kan hij desgewenst een verzoek om handhaving bij de gemeente indienen. Dit punt leidt niet tot een besluit waarin de omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

2.10 Onvoldoende garantie voor naleving van regels

Ondanks het beheerplan en het huishoudelijk reglement ontbreken volgens indiener 2 garanties voor de naleving van regels. Indiener 2 vindt dat dit kan leiden tot overlast voor

zowel de bewoners als de omliggende bedrijven. Het feit dat er voor een dergelijke voorziening huisregels nodig zijn baard indiener 2 extra zorgen.

Reactie op dit punt

Wij overwegen dat uit het door de gemeenteraad vastgestelde 'Afwegingskader voor tijdelijke middelgrote en grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten in Overbetuwe' en het Beheerplan volgt dat het Beheerplan en het Huishoudelijk Reglement ruimtelijke relevante bepalingen bevatten. Uit de rechtspraak volgt dat een beheerplan en een huishoudelijk reglement van belang kunnen zijn in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Hierbij is van belang of in het Beheerplan en het Huishoudelijk reglement ruimtelijke relevante bepalingen zijn opgenomen. Als dat zo is – en in onderhavige kwestie is dat het geval –, dan dient de naleving daarvan te worden geborgd in de voorschriften van de omgevingsvergunning. De naleving van het Beheerplan en het Huishoudelijk reglement borgen wij in de aan de omgevingsvergunning te verbinden voorschriften. Op dit punt leidt de zienswijze tot een aanpassing van de omgevingsvergunning ten opzichte van het ontwerpbesluit.

2.11 Stedenbouwkundige inpassing en ruimtelijke kwaliteit

Indiener Het plan sluit niet aan bij de stedenbouwkundige omgeving en voldoet niet aan de opgestelde beeldkwaliteitsplannen of de eisen van welstand. Hoewel deze tekortkomingen mogelijk acceptabel lijken vanwege het tijdelijke karakter, is de geplande periode van 15 jaar te lang en veroorzaakt het aanzienlijke afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. Waar bedrijven moeten investeren om hier aan te voldoen wordt dit nú omzeild!

Reactie op dit punt

Het plan omvat een indeling in drie zones, van noord naar zuid:

- Een voorruimte met een toegangsweg en parkeerplaatsen, een beheer- en ontmoetingsgebouw en fietsenstallingen. In het gebouw zijn ook gezamenlijke voorzieningen opgenomen, zoals een lesruimte en een wasserette.
- Een complex van zes blokken, samengesteld uit flexibele prefab woonunits die op de eerste verdieping onderling verbonden zijn met een loopbrug.
- Een buitenruimte ingericht voor ontspanning, ontmoeting en waterberging.

In stedenbouwkundig opzicht vormt dit complex een op zichzelf staand geheel, zowel qua bebouwing en inrichting, als functioneel en qua aanhechting op de omgeving. Het ontwerp betreft een voor stedenbouw aanvaardbare ontwikkeling op deze locatie.

Voor Landschap is de inrichting van de buitenruimte gestoeld op twee kaders; het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) en het integraal kwaliteitsplan Openbare ruimte (IKP OR). Deze ontwikkeling kan de overgang van het landschap naar het bedrijventerrein verbeteren (ruimtelijk en functioneel) en zo een bijdrage leveren aan aandachtspunten vanuit het LOP en IKP. Een en ander betekent dat de ontwikkeling ook vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar is. Op dit punt leidt de zienswijze niet tot een besluit waarin de omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

2.12 Onduidelijkheid over logiesfunctie en wonen

Indiener 2 vindt dat in eerdere publicaties men sprak over woningen, maar nu wordt gesproken over logiesfuncties. Deze terminologische wijziging roept volgens indiener 2 vragen op over de daadwerkelijke bestemming. Logiesfuncties bieden naar de mening van indiener 2 minder bescherming onder het Bouwbesluit, wat het woongenot aantast. Bovendien vindt indiener 2 dat een logiesfunctie niet aansluit bij de behoefte aan reguliere woningen, waarmee het plan volgens indiener 2 niet bijdraagt aan het aanpakken van het woningtekort. Arbeidsmigranten verblijven volgens indiener 2 in de praktijk vaak langer dan vier maanden in Nederland vanwege de aard van hun werk en het structurele karakter van

hun inzet. Dit betekent dat zij zich volgens indiener 2 verplicht moeten inschrijven bij de gemeente. Indiener 2 vindt dat dit echter haaks staat op de bestemming van een logiesfunctie, die uitsluitend bedoeld is voor kortdurend verblijf zonder inschrijvingsmogelijkheid. Deze discrepantie leidt volgens indiener 2 tot juridische en praktische uitdagingen, zowel voor de arbeidsmigranten als voor de exploitanten van de locatie alsmede de gemeente. Het is onduidelijk hoe dit gehandhaafd wordt. Indiener verwijst naar: <https://www.overbetuwe.nl/nieuws/bouw-tijdelijke-woningen-voor-120-arbeidsmigranten-op-industrieterrein-in-elst>

Reactie op dit punt

De aanvraag voor een omgevingsvergunning is voor het maken van tijdelijke huisvesting voor 120 internationale medewerkers met een beheerder te Elst. Het initiatief behelst de bouw en ingebruikname van gebouwen ten behoeve van de logiesvoorzieningen, een beheerdersunit en bijbehorende inrichting, zoals bijvoorbeeld parkeerplaatsen, sport- en recreatieve voorziening(en), waterbergingsvoorzieningen en andere benodigde (infrastructurale) voorzieningen (gebouw voor fietsen, afval, tuingereedschap en dergelijke). De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en het is aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012.

Het al dan niet inschrijven in de Basisregistratie Personen (BRP) is geen aspect dat van belang is voor de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning. Het (mogen) inschrijven in de BRP betekent niet dat daarmee ook gelijk een planologische toestemming is verleend voor een (langdurig) verblijf op een locatie. Dit punt leidt ook niet tot een besluit waarin de omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

Brief indiener 2 d.d. 24 oktober 2024

Indiener 2 heeft op 24 oktober 2024 een brief gezonden welke indiener 2 beschouwd als een zienswijze. Op het moment van het schrijven van deze brief was er geen sprake van een zienswijzeprocedure zodat deze brief aan te merken is als een reactie op de voorgenomen plannen. In deze brief van 24 oktober 2024 is het hiernavolgende naar voren gebracht.

2.1 Locatiekeuze en functieverlies van het industrieterrein

Het plaatsen van woningen op een industrieterrein zoals De Merm-Oost gaat volgens indiener 2 ten koste van de oorspronkelijke indirecte economische bestemming van het terrein. Ondanks de belofte om de bestemming na 15 jaar te herstellen, blijft er volgens indiener 2 voor lange tijd sprake van functieverlies. Gezien wonen nabij een industrieterrein volgens indiener 2 gevolgen kan hebben. Dit kan bedrijven volgens indiener 2 ontmoedigen om te investeren of zich in de regio te vestigen, wat de economische groei van Elst belemmert. In het verleden is er bij indiener 2 aan de Bemmelseweg expliciet volgens indiener 2 een omgevingsvergunning geweigerd om een bedrijfswoning op dit terrein te bouwen, onder het argument dat wonen op het industrieterrein niet verenigbaar was met de bestemming. Dit roept volgens indiener 2 de vraag op of er sprake is van bestuurlijke dwaling en willekeur bij de besluitvorming, omdat nu wél reguliere woningen worden toegestaan voor een specifieke doelgroep.

Reactie op dit punt

Uit de aanvraag en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing is naar voren gekomen dat de functie ter plaatse aanvaardbaar en acceptabel is. Ook is het milieuaspect onderzocht en daaruit is naar voren gekomen dat op deze locatie de beoogde functie mogelijk is en dat er geen belemmeringen zijn vanuit het milieu voor bestaande bedrijven. De keuze voor bedrijven om zich op het bedrijventerrein te vestigen is een afweging die bedrijven zelf dienen te maken.

Voor de volledigheid merken wij op dat indiener 2 de planologische mogelijkheid had een bedrijfswoning te realiseren. In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 13 augustus 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3001, r.o. 3.2) inzake het beroep van indiener 2 tegen

het bestemmingsplan "Elst, Bedrijventerrein De Aam" is toen al vastgesteld dat indiener 2 ten tijde van de vaststelling van het plan geen concreet bouwplan had voor de bouw van een bedrijfswoning op zijn perceel. Indiener 2 heeft verder ter zitting erkend dat voor de huidige bedrijfsvoering op het perceel de aanwezigheid van een bedrijfswoning niet nodig is. Indiener 2 wilde de mogelijkheid voor een bedrijfswoning behouden voor het geval in de toekomst bij een wijziging van de bedrijfsvoering de aanwezigheid hiervan wel is gewenst. De gemeenteraad heeft onder deze omstandigheden destijds in redelijkheid geen aanleiding gezien in het plan te voorzien in de mogelijkheid van een bedrijfswoning op de gronden betreffende het perceel van indiener 2. Dit punt leidt niet tot een besluit tot weigering van de gevraagde omgevingsvergunning.

2.2 Duur van het tijdelijke project en onzekerheid over de woningmarkt

Hoewel het project als tijdelijk wordt gepresenteerd, betreft het een periode van 15 jaar, wat volgens indiener 2 neerkomt op een langdurige ingreep. Het tijdelijk karakter is volgens indiener 2 niet goed geborgd, en het is onzeker hoe de woningmarkt er over 15 jaar uitziet. Er wordt volgens indiener 2 geen oplossing geboden over 15 jaar. De visie waar aan gewerkt wordt ontbreekt volgens indiener 2. Bovendien verlicht dit plan volgens indiener 2 niet de druk op de lokale woningmarkt, aangezien de doelgroep geen reguliere (huur) woningen achterlaat in de gemeente Overbetuwe. De woningen vormen volgens indiener 2 een extra voorziening, die geen structurele bijdrage levert aan het verlagen van de vraag naar woningen in de regio.

Reactie op dit punt

Het initiatief behelst de tijdelijke vestiging van een logiesfunctie en geen woningen. De omgevingsvergunning wordt verleend voor een periode van vijftien jaar. In de voorschriften van de vergunning is opgenomen dat de maximale duur van 15 jaar in gaat na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning. Na deze periode dienen de gebouwen te worden verwijderd en blijvend verwijderd te blijven. Het ter plaatse geldende omgevingsplan "De Aam 5 te Elst" blijft van toepassing. Ook dit punt leidt niet tot een besluit tot het weigeren van de gevraagde omgevingsvergunning.

2.3 Impact op omliggende bedrijven

Indiener 2 geeft aan dat de huisvesting van werknemers op een industrieterrein kan leiden tot beperkingen voor omliggende bedrijven, bijvoorbeeld door klachten over geluid, verkeer of milieuregels. Indiener 2 vindt dat dit zowel bestaande als nieuwe bedrijven kan ontmoedigen om op De Merm te investeren of zich er te vestigen. De economische nadelige gevolgen van het te nemen besluit zijn volgens indiener 2 niet onderzocht.

Reactie op dit punt

Indiener 2 geeft aan dat de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven worden beperkt door het initiatief. In de ruimtelijke onderbouwing is onder het kopje 4.1 Milieu de milieuzonering onderzocht en beoordeeld. Hierbij wordt beoordeeld dat aan omliggende bedrijven voldoende milieuruimte wordt geboden voor het uitoefenen van hun activiteiten. Ten westen van de locatie bevindt zich het bedrijventerrein De Merm, waar bedrijven tot milieucategorie 3.2 toegestaan zijn. Dit betekent dat de minimale richtafstand ten aanzien van deze bedrijven 50 meter bedraagt. Op een afbeelding met een 50 m-contour rond het bedrijventerrein, is te zien is dat de logiesfunctie buiten deze contour is gelegen. Er wordt daarmee ruimschoots voldaan aan de richtafstanden. Voor logiesfuncties geldt een richtafstand van 10 m voor geluid (milieucategorie 1). In de directe omgeving van de projectlocatie bevinden zich geen woningen. Daarmee heeft het initiatief eveneens geen negatieve gevolgen voor de omgeving. Hiermee zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering. Ook dit punt van de zienswijze leidt niet tot een besluit waarin de omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

2.4 Verkeersdruk en parkeernorm

Indiener 2 is van mening dat de komst van 120 medewerkers de verkeersdruk in het gebied zal verhogen, wat volgens indiener 2 problematisch kan zijn op een terrein dat niet is ingericht voor bewoning. Indiener 2 vindt dat er onzekerheid is of de lokale parkeernorm gehaald zal worden, wat kan leiden tot extra verkeers- en parkeerproblemen voor zowel de bewoners als omliggende bedrijven.

Reactie op dit punt

Indiener 2 geeft aan dat de verkeersdruk in het gebied aanzienlijk verhoogt zal worden. Hiertoe is de autoverkeersgeneratie in de ruimtelijke onderbouwing uitgewerkt. De autoverkeersgeneratie van de functie 'bedrijventerrein' en de nu beoogde functie 'arbeidsmigrantenhuisvesting' is afzonderlijk berekend. Hieruit blijkt dat de functie 'arbeidsmigrantenhuisvesting' niet leidt tot verkeersafwikkelingsproblemen en er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling. Dit punt leidt, voor zover van belang, niet tot een besluit waarin de omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

Ten aanzien van de parkeerbehoefte is de totale autoparkeerbehoefte onderzocht en getoetst. De gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte het huidige gemeentelijk parkeernormenbeleid. Dit is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016'. Tevens zijn er inmiddels actuelere landelijke CROW-richtlijnen voor parkeerkencijfers (CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' uit 2024). De meest aansluitende functie op de arbeidsmigrantenunits zijn 'kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig'. De meest aansluitende functie voor de beheerdersunit is 'kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)'. De totale autoparkeerbehoefte komt daarmee op $127 \times 0,3 + 1 \times 0,6 = 39$ autoparkeerplaatsen. Bij het realiseren van de beschreven arbeidsmigrantenhuisvesting zijn 39 autoparkeerplaatsen nodig om te voorzien in de parkeerbehoefte. Gerealiseerd worden 49 parkeerplaatsen met een mogelijkheid tot uitbreiding naar 73 parkeerplaatsen. Hiermee is aangetoond dat ruim voldoende parkeervoorzieningen voor de arbeidsmigrantenhuisvesting zijn voorzien. Dit punt leidt, voor zover van belang, niet tot een besluit waarin de omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

2.5 Milieu-impact, stikstofuitstoot en duurzaamheid

Hoewel de woningen worden gepresenteerd als duurzaam en prefab, brengt de bouw van tijdelijke woningen volgens indiener 2 milieubelasting met zich mee. De stikstofuitstoot tijdens de bouw en sloop is volgens indiener 2 een belangrijk punt van zorg, zeker in het huidige tijd. Indiener 2 vindt de duurzaamheid van een tijdelijk project van 15 jaar bovendien twijfelachtig, gezien de milieukosten van bouwen, afbreken en verplaatsen van de woningen op lange termijn.

Reactie op dit punt

Als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied waarvoor de berekeningen zijn uitgevoerd neemt de stikstofdepositie op (bijna) overbelaste hexagonen van de Natura 2000-gebieden in zowel de gebruiksfase als de aanlegfase niet toe. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Dit punt is geen aanleiding tot een besluit waarin de omgevingsvergunning dient te worden geweigerd.

2.6 Veiligheidsrisico's door ligging in risicogebied

Het terrein ligt in de buurt van risicovolle infrastructuur zoals de Betuweroute, de A325 en een transportgasleiding. Dit brengt volgens indiener 2 veiligheidsrisico's met zich mee voor de bewoners. Indiener 2 stelt dat de aanwezigheid van een beheerder mogelijk niet voldoende waarborgen biedt om in het geval van een calamiteit tijdig te reageren. Indiener 2 vindt dat veiligheidszones moeten niet worden beperkt.

Reactie op dit punt

Bij de aanvraag omgevingsvergunning en in de ruimtelijke onderbouwing (rapport van DGMR in bijlage 2) is dit aspect beoordeeld. Hieruit is naar voren gekomen dat het bouwplan aanvaardbaar is op deze locatie. Ook dit punt leidt niet tot een besluit waarin de omgevingsvergunning dient te worden geweigerd.

2.7 Sociale isolatie, polarisatie en integratie

Door de internationale medewerkers te huisvesten op een afgelegen industrieterrein, draagt dit project volgens indiener 2 niet bij aan een inclusieve multiculturele samenleving. Het plan kan naar de mening van indiener 2 sociale isolatie van de medewerkers in de hand werken en polarisatie versterken, omdat ze geen interactie zullen hebben met de lokale gemeenschap. Dit belemmert volgens indiener 2 integratie en leidt tot een “wij tegen zij” dynamiek, wat onwenselijk is voor het sociale weefsel van de gemeente.

Reactie op dit punt

Het gaat hierbij om aspecten die niet worden beoordeeld bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Wij merken op dat de aspecten van mogelijke sociale isolatie, polarisatie en integratie geen redenen zijn de omgevingsvergunning niet te verlenen. Het gedrag van personen is geen afwegingskader bij de beoordeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State overwoog in zijn uitspraak (r.o. 8.1, derde alinea) van 16 maart 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:704) “dat de vrees van [appellant] voor overlast van de toekomstige bewoners van het bouwplan (....) daargelaten dat die vrees een onzekere toekomstige gebeurtenis betreft, kwesties van handhaving van de openbare orde die in een procedure als de onderhavige niet aan de orde kunnen komen.” Dit aspect kan dus niet bij de beoordeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning aan de orde komen en kan in ieder geval niet leiden tot een besluit waarin de omgevingsvergunning moet worden geweigerd. Als indiener 2 meent dat gemeentelijke regels worden overtreden als gevolg van het gebruik van het betreffende pand, kan hij desgewenst een verzoek om handhaving bij de gemeente indienen. Dit punt leidt niet tot een besluit waarin de omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

2.8 Onvoldoende garantie voor naleving van regels

Indiener 2 vindt dat, ondanks het beheerplan en huishoudelijk reglement, er geen garanties zijn dat de gedragsregels op een afgelegen industrieterrein effectief zullen worden nageleefd. Dit kan volgens indiener 2 leiden tot overlast voor zowel de bewoners als de omliggende bedrijven.

Reactie op dit punt

Wij overwegen dat uit het door de gemeenteraad vastgestelde ‘Afwegingskader voor tijdelijke middelgrote en grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten in Overbetuwe’ en het Beheerplan volgt dat het Beheerplan en het Huishoudelijk Reglement ruimtelijke relevante bepalingen bevatten. Uit de rechtspraak volgt dat een beheerplan en een huishoudelijk reglement van belang kunnen zijn in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Hierbij is van belang of in het Beheerplan en het Huishoudelijk reglement ruimtelijke relevante bepalingen zijn opgenomen. Als dat zo is – en in onderhavige kwestie is dat het geval –, dan dient de naleving daarvan te worden geborgd in de voorschriften van de omgevingsvergunning. De naleving van het Beheerplan en het Huishoudelijk reglement borgen wij in de aan de omgevingsvergunning te verbinden voorschriften. Op dit punt leidt de zienswijze tot een aanpassing van de omgevingsvergunning ten opzichte van het ontwerpbesluit.

2.9 Stedenbouwkundige inpassing

Het object is volgens indiener 2 stedenbouwkundig slecht ingepast in de omgeving en sluit niet aan bij de opgestelde beeldkwaliteitsplannen. Indiener vindt verder dat het bovendien niet voldoet aan de eisen van welstand. Hoewel deze tekortkomingen acceptabel lijken

vanwege het tijdelijke karakter, is de geplande periode van 15 jaar volgens indiener 2 dermate lang dat dit aanzienlijke en langdurige afbreuk doet aan de kwaliteit van de omgeving.

Reactie op dit punt

Het plan omvat een indeling in drie zones, van noord naar zuid:

- Een voorruimte met een toegangsweg en parkeerplaatsen, een beheer- en ontmoetingsgebouw en fietsenstallingen. In het gebouw zijn ook gezamenlijke voorzieningen opgenomen, zoals een lesruimte en een wasserette.
- Een complex van zes blokken, samengesteld uit flexibele prefab woonunits die op de eerste verdieping onderling verbonden zijn met een loopbrug.
- Een buitenruimte ingericht voor ontspanning, ontmoeting en waterberging.

In stedenbouwkundig opzicht vormt dit complex een op zichzelf staand geheel, zowel qua bebouwing en inrichting, als functioneel en qua aanhechting op de omgeving. Het ontwerp betreft een voor stedenbouw aanvaardbare ontwikkeling op deze locatie.

Voor Landschap is de inrichting van de buitenruimte gestoeld op twee kaders; het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) en het integraal kwaliteitsplan Openbare ruimte (IKP OR). Deze ontwikkeling kan de overgang van het landschap naar het bedrijventerrein verbeteren (ruimtelijk en functioneel) en zo een bijdrage leveren aan aandachtspunten vanuit het LOP en IKP. Een en ander betekent dat de ontwikkeling ook vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar is. Op dit punt leidt de zienswijze niet tot een besluit waarin de omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

Conclusie zienswijze indiener 2

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt op een punt tot aanpassing van de omgevingsvergunning. Voor het overige leidt de kenbaar gemaakte zienswijze niet tot een besluit waarin de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

4. Aanpassingen van het ontwerpbesluit

4.1 aanpassing naar aanleiding van de zienswijzen

De ingebrachte zienswijzen leiden op een punt tot een aanpassing van de omgevingsvergunning ten aanzien van het ontwerpbesluit.

4.2 Ambtelijke aanpassing van het ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit behoeft ambtelijk niet te worden aangepast.

Conclusie

Er zijn twee schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbesluit ontvangen. De ingediende zienswijzen leiden wel tot aanpassing van het ontwerpbesluit. Er bestaat geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren. De omgevingsvergunning kan na afgifte van de Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) door de gemeenteraad worden verleend. Deze Vvgb maakt onderdeel uit van het besluit omtrent de aanvraag omgevingsvergunning.

Aldus besloten in de vergadering van 11 maart 2025.

burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

D.C. van Eeten

R.P. Hoytink-Roubos