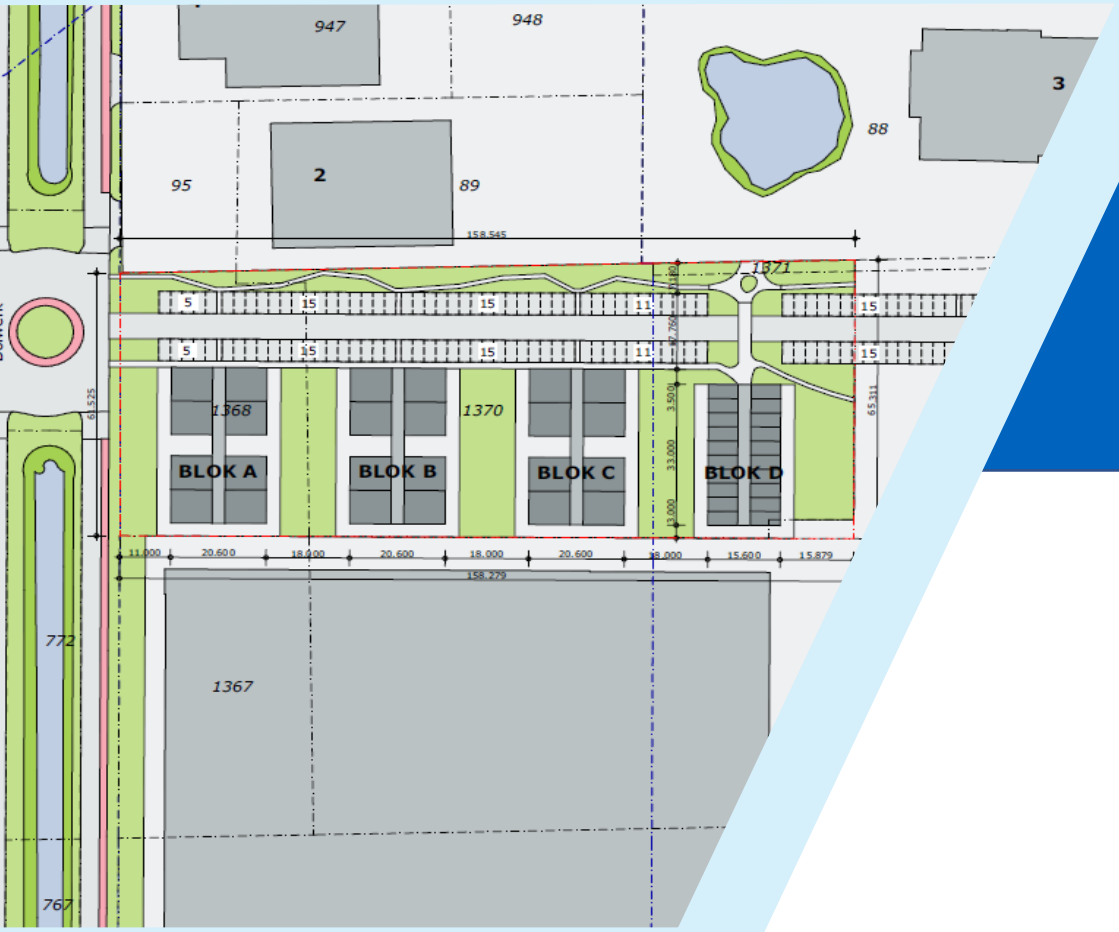
Toelichting Omgevingsplanwijziging

Bedrijfshotel Laarberg

Gemeente Oost Gelre



kubiek

A Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal

Dreef 4C
7202 AG Zutphen

T 0318 – 505 637
E info@kubiek.nu

WWW.KUBIEK.NU

Toelichting Omgevingsplanwijziging

Bedrijfshotel Laarberg

Gemeente Oost Gelre

PLANGEGEVENS

Projectnummer:	K24458
Datum:	3 september 2026
Titel:	Bedrijfshotel Laarberg
Projectleider:	Diriël van Lienden
Auteur:	D. van Lienden
	I. klein Teeselink
Status:	definitief

kubiek

Inhoudsopgave

1. Inleiding 6
   1.1. Aanleiding 6
   1.2. Ligging en begrenzing planlocatie 6
   1.3. Vigerend Omgevingsplan 7
   1.4. Leeswijzer 9
2. Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie 10
   2.1. Bestaande situatie 10
   2.2. Gewenste situatie 11
3. Beleidskader 15
   3.1. Rijksbeleid 15
      3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 15
      3.1.2. Besluit kwaliteit leefomgeving 15
   3.2. Provinciaal beleid 16
      3.2.1. Provinciale omgevingsvisie 16
      3.2.2. Provinciale omgevingsverordening 17
      3.2.3. Conclusie 21
   3.3. Regionaal beleid 22
      3.3.1. Waterschapsverordening Waterschap Rijn en IJssel 22
      3.3.2. Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 'Goed wonen in een vitale regio' 23
      3.3.3. Regionaal Programma Werklocaties regio Achterhoek 2024-2028 24
      3.3.4. Convenant huisvesting arbeidsmigranten Regio Achterhoek 2024-2030 25
   3.4. Gemeentelijk beleid 25
      3.4.1. Omgevingsvisie Oost Gelre 25
      3.4.2. Woonvisie 2023-2027 26
      3.4.3. Economische agenda 27
      3.4.4. Welstandsbeleid Oost Gelre 2017 28
      3.4.5. Conclusie 28
4. Effecten op en van de fysieke leefomgeving 29
   4.1. Omgevingsveiligheid 29

4.2. Water 32
4.3. Gezondheid en milieu 35
4.4. Luchtkwaliteit 35
4.5. Geluid 37
4.6. Trilling 39
4.7. Slagschaduw bij windturbines 39
4.8. Bodem 40
4.9. Geur 44
4.10. Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed 46
4.11. Ladder voor duurzame verstedelijking 46
4.12. Cultuurhistorie en archeologie 48
4.13. Ruimte voor toekomstige functies, infrastructuur en openbare buitenruimte 49
4.14. Flora en fauna 49
4.15. Milieuhinderlijke activiteiten 52
4.16. Duurzaamheid 54
4.17. Parkeren en verkeer 55
4.18. Kabels en leidingen 58
4.19. Milieueffectrapportage 58
4.20. Beoordeling woon- en leefklimaat 59
5. Juridische aspecten 60
5.1. Wijziging Omgevingsplan 60
5.2. Artikelsgewijze toelichting 60
6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 61
6.1. Economische uitvoerbaarheid 63
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 63
6.2.1. Participatie 63
6.2.2. Procedure 63
Eindconclusie 65

Bijlagen:

1. Toekomstige situatie
2. Onderzoek omgevingsveiligheid
3. Onderzoek waterbelangen

4. Akoestisch onderzoek wegen en industrielawaai
5. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek
6. Quickscan flora en fauna
7. Stikstofberekening, inclusief bijlagen
8. Verdiepingsonderzoek milieuzonering
9. Participatieverslagen
10. Advies Veiligheidsregio NO-Gelderland

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer heeft plannen om op bedrijventerrein Laarberg in Groenlo een bedrijfshotel, met huisvesting (short-stay) voor 348 arbeidsmigranten te realiseren. Deze plannen voor de beoogde locatie zijn door de gemeente Oost Gelre als kansrijk aangewezen.

De planlocatie heeft momenteel een bedrijfsbestemming. Het plan is 60 eenpersoonsstudio's en 72 logiesverblijven, welke elk ruimte geven aan 4 eenpersoons slaapkamers, te realiseren. Elke wooneenheid zal naast de slaapkamers, hal, badkamer en toilet bevatten. De 72 logiesverblijven beschikken ook over een gezamenlijke woonkamer. Daarnaast worden er algemene voorzieningen gerealiseerd als een ligweide en recreatieterrein, en voldoende parkeerplaatsen. Omdat er logiesverblijven worden gerealiseerd is er geen sprake van concurrentie met de reguliere woningbouwopgave binnen de gemeente.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende omgevingsplan. Met een wijziging van het omgevingsplan kan het plan alsnog planologisch geregeld worden. Aangetoond dient te worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl) . Met deze onderbouwing wordt dit gemotiveerd.

1.2. Ligging en begrenzing planlocatie

Het plangebied is gelegen tussen het Bolwerk en de Batterij te Groenlo. Het plangebied ligt op bedrijventerrein Laarberg, ten noorden van de kern Groenlo. In Groenlo zijn voorzieningen als winkels, sportaccommodaties, zorgvoorzieningen en dergelijke geconcentreerd.

Ten zuiden van planlocatie ligt een distributiecentrum van een supermarkt, ten noordoosten een installatiebedrijf en ten noorden een constructiebedrijf. De planlocatie is gelegen op de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Groenlo, sectie F, perceel 1370, 1371, 1368 en 1390. De projectlocatie heeft een totale oppervlakte van 14.391 m². In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied aangegeven.



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: Pdok.nl)



Uitsnede kadastrale kaart met ligging plangebied (Bron: pdok.nl)

1.3. Vigerend Omgevingsplan

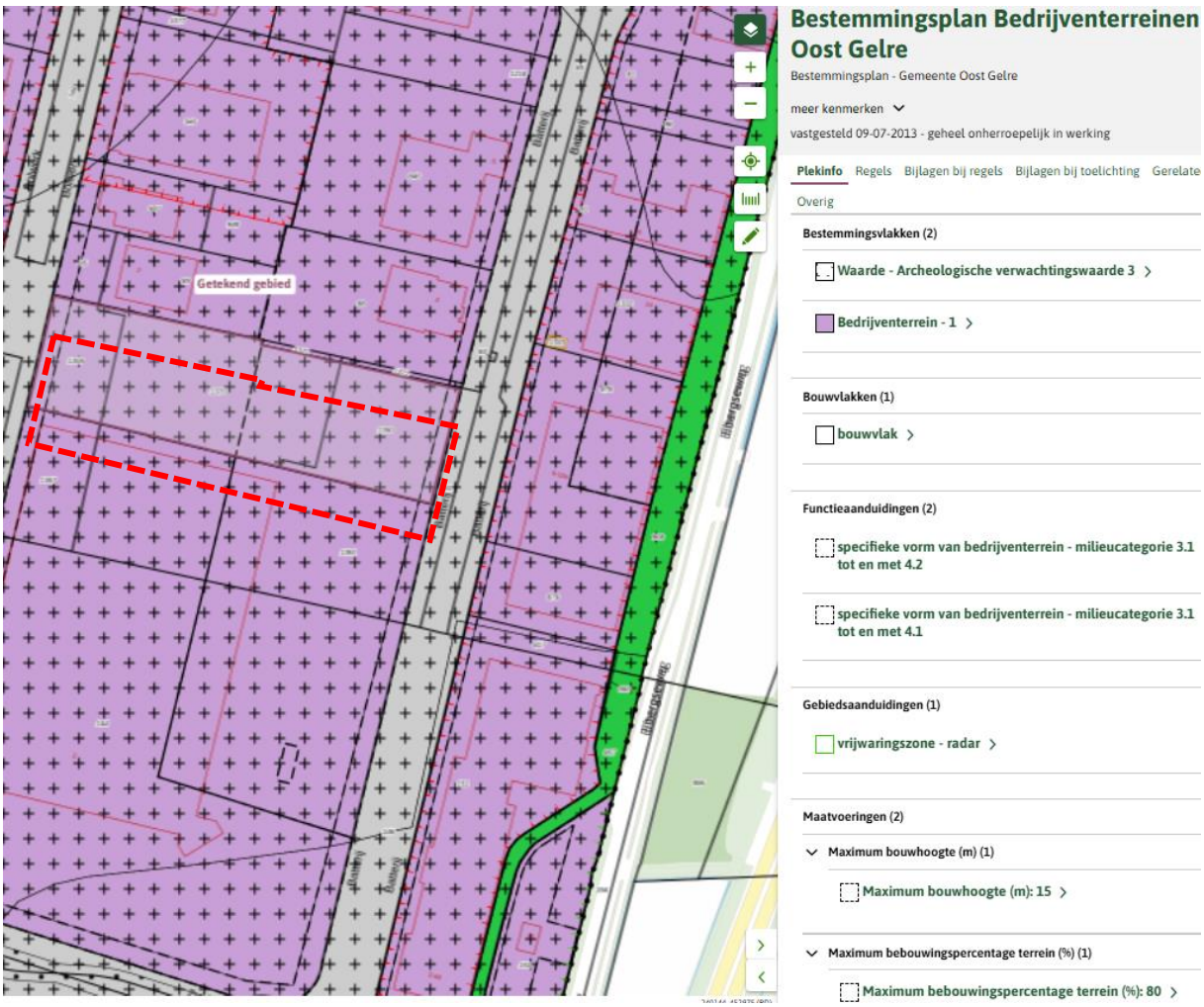
Het plangebied ligt in het omgevingsplan van de gemeente Oost Gelre. Dit omgevingsplan bestaat op locatie uit het omgevingsplanregels en uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan: het 'Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Oost Gelre'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Oost Gelre op 9 juli 2013, partieel herzien in bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oost Gelre reparatie en herziening Lindebrook' vastgesteld op 5 december 2020. Daarnaast gelden het 'Facetbestemmingsplan parkeren', vastgesteld op 5 juni 2018, en het 'Parapluplan Archeologie', dat is vastgesteld op 22 februari 2022. In paragraaf 4.12 wordt nader ingegaan op het aspect Cultuurhistorie en archeologie en in paragraaf 4.17 op het aspect Parkeren en verkeer.

In het (tijdelijke deel van) het omgevingsplan kent het plangebied de bestemming 'Bedrijventerrein-1' met een bouwvlak en de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein - categorie 3.1 tot en met 4.1' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein - categorie 3.1 tot en met 4.2'. Binnen deze bestemming zijn de gronden respectievelijk bestemd voor bedrijven behorend tot categorie 3.1 tot en met 4.1 of behorend tot categorie 3.1 tot en met 4.2 en daarbij behorende voorzieningen. Tevens geldt op een groot gedeelte van het plan gebied de maatvoeringen 'maximum bebouwingspercentage terrein 80 %' en 'maximum bouwhoogte: 15 m'. Verder kent de planlocatie de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar', hier geldt een bouwhoogte van maximaal 22meter.

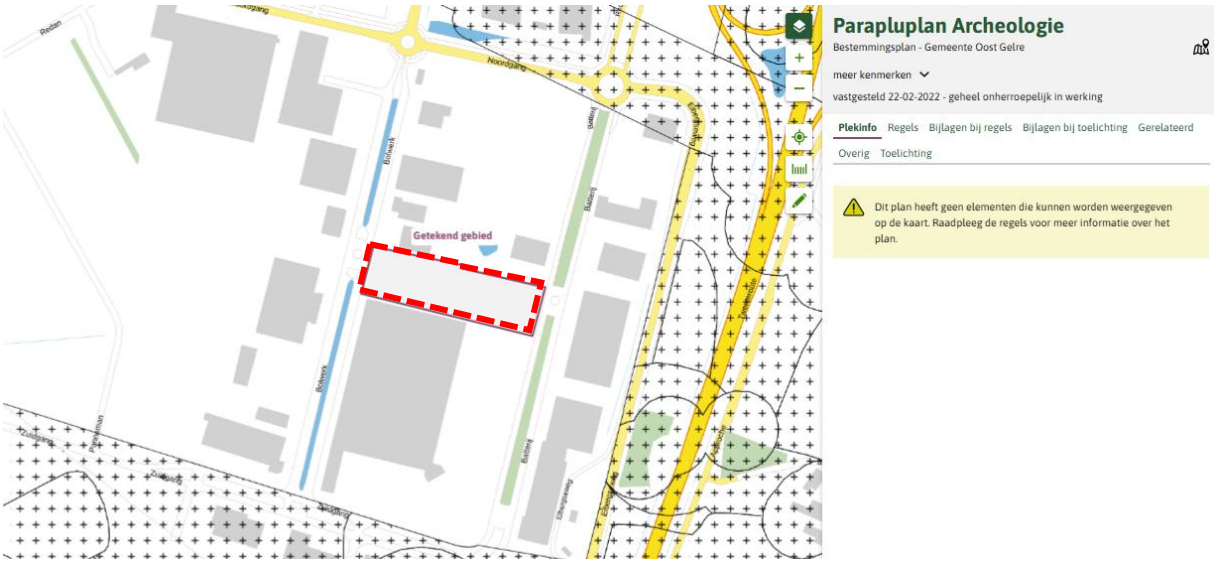
In het 'Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Oost Gelre' kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 3'. Deze gronden zijn behalve voor de andere daar

voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Met het 'Parapluplan Archeologie' is deze dubbelbestemming komen te vervallen.

De plannen zijn strijdig met het omgevingsplan, omdat realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten en het gebruik daarvan niet past binnen de geldende bedrijfsbestemming.



Uitsnede Omgevingsplan (Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Oost Gelre 09-07-2013) met ligging plangebied. (Bron: omgevingsloket)



Uitsnede Omgevingsplan (Parapluplan Archeologie 22-2-2020) met ligging plangebied. (Bron: omgevingsloket)

1.4. Leeswijzer

Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan gegeven. Daarbij wordt ingegaan op de gewenste ontwikkeling en op de ruimtelijke en functionele inpassing daarvan in de bestaande structuur. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het van belang zijnde beleidskader, waarna in hoofdstuk 4 een toetsing aan de milieuaspecten volgt. Wanneer deze van toepassing zijn, worden daarbij de uitgangspunten voor het wijzigingsplan genoemd. In hoofdstuk 5 volgt een toelichting op de werking van het gewijzigde omgevingsplan en de daarin opgenomen juridische regeling. Het laatste hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan, waarbij aandacht wordt besteed aan de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2. Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

2.1. Bestaande situatie

Het plangebied met een oppervlakte van 14.391 m² ligt op bedrijventerrein Laarberg, ten noorden van de kern Groenlo. De locatie is deels onbebouwd (westzijde) en gedeeltelijk verhard (oostzijde) en wordt gebruikt als (toegangs)weg en als opslag van diverse goederen zoals containers en pallets.



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: Pdok.nl)



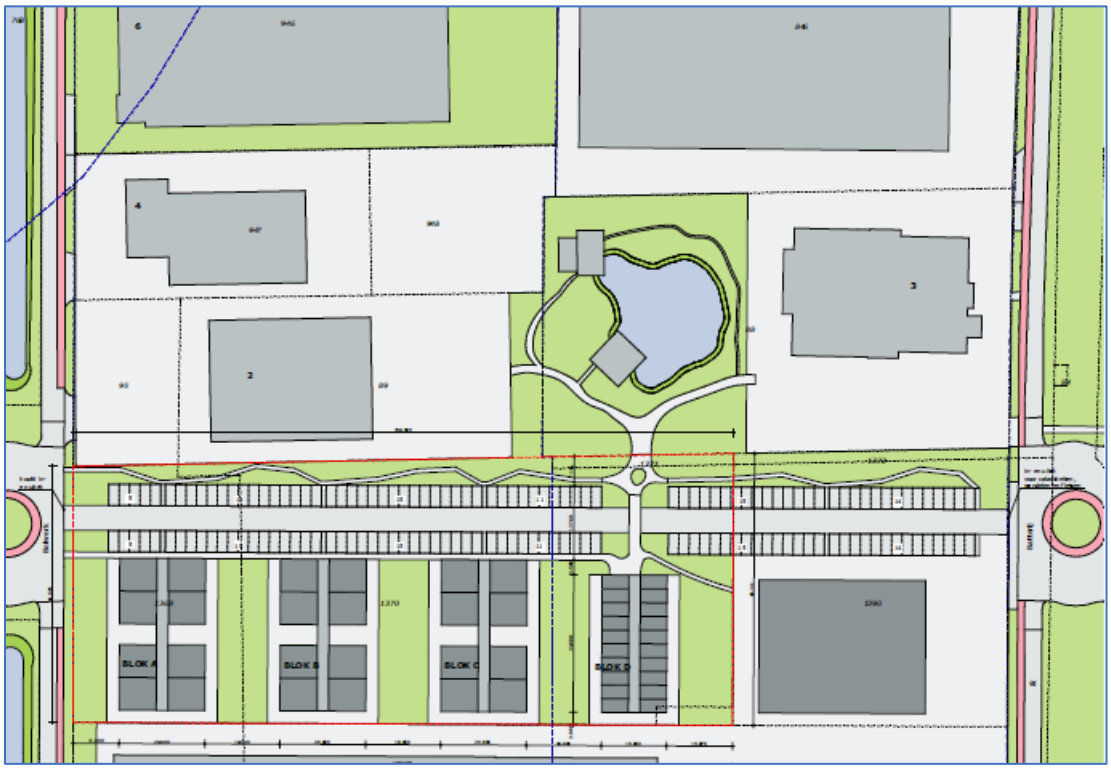
Straatbeeld vanaf oostzijde plangebied (bron: Google maps)

2.2. Gewenste situatie

In de gewenste situatie wil initiatiefnemer 60 eenpersoonsstudio's en 72 vierpersoonslogiesverblijven realiseren in drie woonlagen om arbeidsmigranten in te huisvesten, zie bijlage 1.

Het plangebied ligt zowel aan het Bolwerk en Batterij nabij de aansluiting op de N18 en bushaltes. Er bestaat een uitrit op de Batterij en er komt een uitrit op het Bolwerk. Het autoverkeer zal gebruik maken van de hoofd in-/uitrit via het Bolwerk en het langzame verkeer (voetgangers/fietsers) via de Batterij. Scheiding van verkeersstromingen draagt bij aan de verkeersveiligheid.

Door versterking van bestaande houtwallen, de aanplant van bomen en gebruik van halfverharding voor parkeerplaatsen wordt de landschappelijke kwaliteit verbeterd. Tussen de logiesverblijven wordt een groenvoorziening gerealiseerd met verblijfskwaliteit



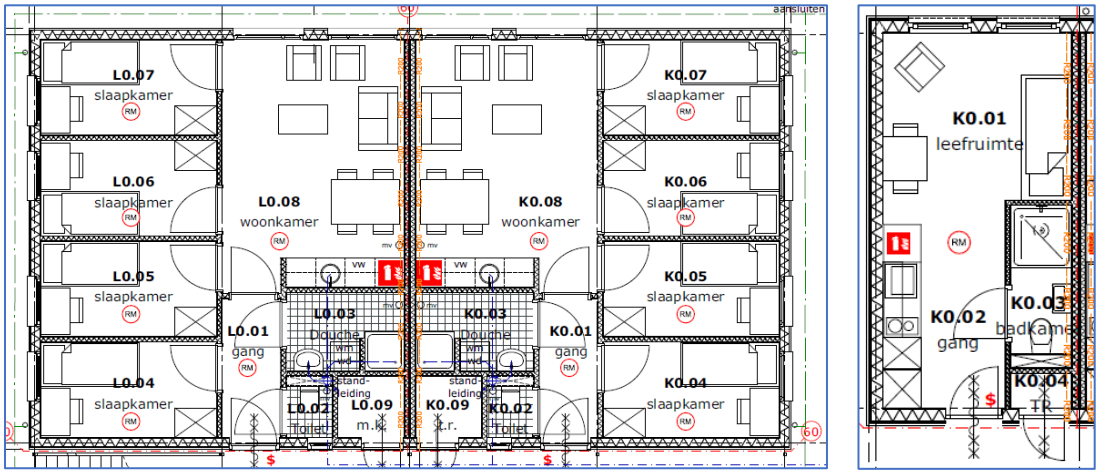
Situatietekening plangebied (bron: Homeflex)

De 72 vierpersoonslogiesverblijven worden in vijf blokken van vier vierpersoonsappartementen per woonlaag gerealiseerd, over drie woonlagen. De appartementen hebben elk een oppervlakte van 76 m^2 hebben een gemeenschappelijke woonkamer, keuken, badkamer en toilet en vier slaapkamers.

De 60 eenpersoonsstudio's worden in één bouwvolume over drie woonlagen aan de westzijde van plangebied gerealiseerd. Deze studio's zijn 21 m^2 groot en beschikken over een woon/slaapruimte, keuken en badkamer met toilet.

De huisvesting voldoet aan het gemeentelijk 'Convenant huisvesting arbeidsmigranten Regio Achterhoek 2024-2030' en geldende keurmerken (SNF en AKF). De gemeente Oost Gelre wil huisvesting voor arbeidsmigranten die voldoet aan maatregelen die door 'Commissie Roemer' zijn

opgesteld om uitbuiting, schrijnende of illegale woonsituaties te voorkomen. Het plan biedt ruimte aan maximaal 348 arbeidsmigranten, om te kunnen voorzien in een groot deel van de vraag naar geschikte huisvesting voor deze groep binnen de gemeente Oost Gelre. Ook is dit formaat voor de businesscase noodzakelijk. Er zal 24/7 toezicht aanwezig zijn.



Indeling vierpersoonslogiesverblijven in twee geschakelde appartementen (links) en eenpersoonsstudio's (rechts) (bron: HomeFlex)

Naast de logiesverblijven worden er 150 parkeerplaatsen gerealiseerd (waar minimaal 0,33 pp per persoon gewenst is) een gezamenlijke buitenruimte in de vorm van een grasvelden en recreatieterrein nabij de bestaande wadi (minimaal 4 m^2 per persoon) en een ruimte voor (ondergrondse) afvalcontainers gerealiseerd. In paragraaf 4.17 is nader ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren.

Doelgroep

Een logiesfunctie voor arbeidsmigranten is het bedrijfsmatig bieden van tijdelijk onderdak aan werknemers die elders hun vaste woonplaats hebben. De huisvesting in voorliggend plan is bedoeld voor periodes tot maximaal 6 maanden (short-stay) Arbeidsmigranten behouden hierdoor hun hoofdverblijf in hun land van herkomst.

Met het bedrijfshotel wordt verblijf geboden voor short-stay arbeidsmigranten ui de EU die volgens de wettelijke regels omtrent logies voor de duur van maximaal 26 aaneengesloten weken hier mogen verblijven. Dit wordt bijgehouden via het nachtregister. Arbeidsmigranten die nu voor korte tijd elders in de gemeente verblijven kunnen ook in aanmerking komen. Willen ze voor een langere periode verblijven (langer dan 26 weken), dan komen ze dus niet in aanmerking.

Arbeidsmigranten die al langere tijd wonen in de gemeente zijn hier dus niet voor korte termijn en niet op basis van logies en behoren tot een andere doelgroep.

Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit wordt nader uitgewerkt bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de logiesverblijven, maar een impressie is gegeven in de afbeelding hieronder. HomeFlex heeft op meerder plekken in Nederland locaties voor arbeidsmigranten gerealiseerd, waarbij sprake is van een nette afwerking en uitstraling.



Impressie gebouw met eenpersoonsstudio's (links) en overige drie bouwwerken als vierpersoonslogiesverblijven (bron: HomeFlex)

Landschappelijke inpassing

In het voortraject is er overleg geweest over de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van voorliggend plan. Hierbij is in gezamenlijk overleg de situatie-invulling en landschappelijke inpassing geoptimaliseerd. Er is aansluiting gezocht bij de 'groene oase' die grenst aan het plangebied. En die voor de bewoners van het plangebied en medewerkers omliggende bedrijven de mogelijkheid bieden een rondje te wandelen via de aansluitende wandelpaden.

Omkadering van de locatie met groenzones / groene hagen:

Omzoming van het plangebied met zowel laag, middelhoog als hoog groen (respectievelijk gras/bodembedekkers, hagen/houtwallen en bomen) om enerzijds het terrein van een duidelijke omkadering en afscherming te voorzien en anderzijds kwaliteit te bieden aan zowel de arbeidsmigranten die hier verblijven als de direct omliggende bedrijven (afscherming van geparkeerde auto's).

Zichtbaarheid logiesverblijven

Het plangebied is geen compleet afgeschermde locatie. Juist enige zichtbaarheid bevordert de sociale controle en cohesie en daarmee de leefbaarheid van het plangebied. Daarom is er aandacht besteed aan de uitvoering om de huisvesting zodat er geen sprake is van 'standaard containerbouw', zowel voor de bewoners als voor omliggende bedrijven. Hierbij is gebruik gemaakt van hoogwaardige, duurzame en natuurlijke materialen in deze landelijke omgeving, zoals houten gevelbekleding. Zie ook de impressie hierboven.

Zichtlijnen

Op meerdere plaatsen (over de weg en tussen de woningen) is een duidelijke as gelegd om de grootschaligheid van het plan te breken. Hierdoor ontstaan prettige doorzichten / verbindingen naar

het omringende landschap en tegelijkertijd clusters van een menselijk maat, waar het prettig samenleven is.

Groen in het plangebied

Binnen het plangebied, tussen de woningen is er aandacht voor groene en een natuurlijke inrichting. Naast verharde delen zullen er delen zijn met halfverharding en worden er diverse plantenbakken /plantvakken gerealiseerd om een aangename leefomgeving te bewerkstelligen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2. Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een van de vier algemene maatregelen van bestuur (amvb's) en bevat specifieke regels waar lagere overheden zich aan moeten houden. In hoofdstuk 5 zijn regels opgenomen voor het opstellen van een omgevingsplan en het beoordelen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Deze instructieregels hebben betrekking op de volgende onderwerpen (afdeling 5.1):

- Waarborgen van de veiligheid;
- Beschermen van de waterbelangen;
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking);
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten; en
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

In bijzondere gevallen is het mogelijk dat minister ontheffing verleend van de instructieregels.

Planspecifiek

In hoofdstuk 4 van deze onderbouwing wordt ingegaan op de onderwerpen die van belang zijn voor deze ontwikkeling, en wordt onder meer getoetst aan de instructieregels uit het Bkl. Met het initiatief zal geen nationaal belang worden geschaad.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale omgevingsvisie

De Provinciale staten van Gelderland hebben op 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018 vervangt na publicatie de Omgevingsvisie Gelderland 2014-2018. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018 gaat in de breedte over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. Anders dan de Omgevingsvisie Gelderland 2014-2018, geeft de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018 richting op de strategische hoofdlijnen van het beleid. Beide visies integreren een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving; te weten ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer.

Gelderland werkt samen met partners aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit doen ze door zich bij het uitvoeren van onze taken te richten op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met hulp van zeven onderwerpen geven ze hier richting aan:

- energietransitie
- klimaatadaptatie
- circulaire economie
- biodiversiteit
- bereikbaarheid
- economisch vestigingsklimaat
- woon- en leefklimaat.

Planspecifiek

De planlocatie ligt binnen een gebied waar windenergie uitgesloten is (wettelijk en provinciaal belang). Het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten is niet in strijd met de Omgevingsvisie.

3.2.2. Provinciale omgevingsverordening

Naast de omgevingsvisie kent de provincie Gelderland de 'omgevingsverordening Gelderland'. In de omgevingsverordening zijn de regels over de fysieke leefomgeving van de provincie opgenomen. De provinciale omgevingsverordening is geldig vanaf 3 maart 2025. De gewijzigde 'omgevingsverordening Gelderland' is 25 juni 2024 vastgesteld door Provinciale Staten. In hoofdstuk 5 van de verordening staan de instructieregels.

Landschap: 'Gelderse streek Achterhoek'

De instructieregels met betrekking tot landschap staan vermeld in afdeling 5.3. De afdeling is opgenomen met het oog op de instandhouding en versterking van de landschappelijke diversiteit en kwaliteiten.

In artikel 5.33 (beschermen landschap algemeen) is vervolgens opgenomen :

1. Als een omgevingsplan een activiteit of ontwikkeling toelaat, bevat de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de in het plangebied aanwezige kernkwaliteiten, in het bijzonder de nationale landschappen.
2. Als een activiteit of ontwikkeling leidt tot een aantasting van de kernkwaliteiten, laat het omgevingsplan die alleen toe als uit de toelichting op het omgevingsplan blijkt dat:
    a. per saldo sprake is van versterking van het landschap in lijn met de ontwikkeldoelen, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap die in de betreffende Gelderse streek van toepassing zijn; en
    b. de versterking en de uitvoering hiervan worden vastgelegd.

De planlocatie ligt in het gebied dat is aangewezen als 'Gelderse streek Achterhoek' (art 5.34):

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Achterhoek wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Achterhoek.

Er zijn 13 kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen voor de streek opgenomen. Bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling wordt rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap. Dit betekent rekening houden met microreliëf, regionale waterhuishouding, behoud en versterking van het kleinschalige (coulissen)landschap, beleefbaarheid van cultuurhistorische, geologische en aardkundige waarden.

Ruimtelijke inrichting, ontwikkeling van gebieden en regionale samenwerking

In afdeling 5.7 zijn de instructieregels voor ruimtelijke inrichting, ontwikkeling van gebieden en regionale samenwerking vermeld. Paragraaf 5.7.1 gaat in op 'Woonlocaties en recreatiewoningen', paragraaf 5.7.2 op 'Werklocaties' en paragraaf 5.7.6 op 'Klimaatadaptatie'.

Paragraaf 5.7.1 'Woonlocaties en recreatiewoningen'

In artikel 5.63 (regionale afspraken wonen) is opgenomen:

Per regio maken Gedeputeerde Staten samen met de gemeentebesturen afspraken over:

a. het aantal te realiseren woningen;
b. het aandeel betaalbare woningen;
c. het toewerken naar voldoende plancapaciteit;
d. het toekomstbestendig realiseren van woningen en woonwijken;
e. de ontwikkeling van de bestaande woningvoorraad; en
f. de huisvesting van aandachtsgroepen, inclusief ouderen.

In artikel 5.64 (doorwerking regionale woonafspraken) is vervolgens opgenomen:

1. Een omgevingsplan laat nieuwe woningen alleen toe als die ontwikkeling past binnen de regionale woonafspraken.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de regionale woonafspraken, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonafspraken die ontwikkeling toch toelaten als:
    a. de gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen; en
    b. Gedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen.

Paragraaf 5.7.2 'Werklocaties'

Artikel 5.68 (regionaal programma werklocaties) onder 1:

Per regio stellen de gemeentebesturen samen met Gedeputeerde Staten een regionaal programma werklocaties op. Gedeputeerde Staten geven aan voor welke typen werklocaties het programma wordt opgesteld.

Artikel 5.69 (inhoud regionaal programma werklocaties)

1. Het regionaal programma werklocaties geeft voor de werklocaties binnen de regio inzicht in:
    a. de toekomstbestendigheid van de bestaande voorraad;
    b. het profiel van de bestaande werklocaties en de onderlinge complementariteit;
    c. de toekomstige vraag, rekening houdend met trends en bestaande knelpunten bij bedrijven, zowel kwalitatief als kwantitatief; en
    d. de verhouding tussen vraag en aanbod, zowel kwalitatief als kwantitatief.
2. Het regionaal programma werklocaties bevat een visie op:
    a. het gewenste economisch profiel van de regio;
    b. het juiste bedrijf op de juiste plek; en
    c. het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad en de ontwikkeling van nieuwe werklocaties.
3. Het regionaal programma werklocaties bevat afspraken over:
    a. het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad aan werklocaties;
    b. de gewenste toevoegingen aan de bestaande voorraad aan werklocaties;
    c. het in evenwicht houden van vraag naar en aanbod van werklocaties;
    d. de randvoorwaarden waaronder nieuwe initiatieven kunnen worden ontwikkeld, met in ieder geval de volgende uitgangspunten:
        1. de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in paragraaf 5.1.5.4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

2. het juiste bedrijf op de juiste plek; en
3. een, met name qua duurzaamheid, toekomstbestendige inrichting van het terrein;

e. de rolverdeling en procedure bij de besluitvorming over nieuwe initiatieven; en
f. de monitoring.

4. Als in een regionaal programma werklocaties afspraken worden gemaakt over detailhandelsvoorzieningen, wordt bij die afspraken paragraaf 5.7.3 betrokken.

Artikel 5.70 (doorwerking regionaal programma werklocaties)

1. Een omgevingsplan laat een uitbreiding of wijziging van een bestaande werklocatie of een nieuwe werklocatie alleen toe als die ontwikkeling past binnen het vastgestelde regionaal programma werklocaties.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen het regionaal programma werklocaties, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van het programma die ontwikkeling toch toelaten als:
    a. gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen; en
    b. Gedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen.
3. Als in een regionaal programma werklocaties afspraken zijn gemaakt over het terugbrengen van overcapaciteit aan een type werklocaties:
    a. wordt binnen een jaar na vaststelling van die afspraken bepaald op welke locaties dit type werklocaties boventallig zijn; en
    b. wordt binnen drie jaar na vaststelling van die afspraken de bestaande functie van die boventallige werklocaties gewijzigd.
4. In een regionaal programma werklocaties kunnen andere termijnen worden opgenomen als de omstandigheden in een regio daartoe aanleiding geven.

Paragraaf 5.7.6 'Klimaatadaptatie'

De omgevingsverordening Gelderland bevat de instructieregel klimaatadaptie. Voor zover een plan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de toelichting bij het plan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Daarnaast moet de beschrijving worden opgesteld waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt. Voor die beschrijving kan gebruik worden gemaakt van de opgestelde klimaatatlas.

Beoordeling

Voorliggend plan betreft de huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerrein Laarberg in Groenlo.

Met dit plan worden geen landschappelijke kernkwaliteiten geschaad, aangezien deze nauwelijks aanwezig zijn op planlocatie. Ondanks dat de planlocatie gelegen is midden op een bedrijventerrein, is zoveel mogelijk rekening gehouden met versterking van het kleinschalige landschap (landschappelijke inpassing en beleefbaarheid, zie hoofdstuk 2) en de waterhuishouding (paragraaf 4.2).

De realisatie van Bedrijfshotel Laarberg is een aanvulling op de reguliere woningbouwopgave van de provincie Gelderland en de gemeente Oost Gelre. Regionaal zijn afspraken gemaakt over de huisvesting van aandachtsgroepen, waaronder arbeidsmigranten (zie paragraaf 3.3.4). Het plan voorziet niet in reguliere woningen, maar in een logiesfunctie voor short-stay verblijf. Daarmee wordt voorzien in passende huisvesting voor een specifieke doelgroep, zonder dat dit concurreert met de reguliere woningbouwopgave.

Het huisvesten van arbeidsmigranten is bovendien benoemd als verantwoordelijkheid van bedrijven die gevestigd zijn op het regionale bedrijventerrein Laarberg en is opgenomen in het Regionaal Programma Werklocaties regio Achterhoek 2024-2028. Het initiatief ondersteunt daarmee het functioneren van Laarberg als regionale werklocatie. Door arbeidsmigranten nabij de werklocaties te huisvesten, wordt bijgedragen aan het oplossen van een concreet knelpunt voor bedrijven: de beschikbaarheid van voldoende arbeidskrachten in combinatie met kwalitatief goede en professioneel beheerde huisvesting.

De ontwikkeling tast de bestaande oppervlakte, milieucategorieën en kwaliteit van bedrijventerrein Laarberg niet onevenredig aan. De locatie blijft onderdeel van het bedrijventerrein en omliggende bedrijven worden, zoals in hoofdstuk 4 is onderbouwd, niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Daarmee blijft de regionale functie van Laarberg als werklocatie behouden.

Daarnaast sluit het plan aan bij het provinciale beleid om bestaande werklocaties efficiënter en toekomstbestendig te benutten. De huisvesting wordt geconcentreerd en professioneel beheerd gerealiseerd op een locatie nabij werkgelegenheid, met bijbehorende voorzieningen zoals parkeren, toezicht en buitenruimte. Ook wordt het terrein landschappelijk en klimaatadaptief ingericht, onder meer met groenvoorzieningen, wadi's, halfverharding en versterking van bestaande houtwallen. Daarmee draagt het plan bij aan zorgvuldig ruimtegebruik, verblijfskwaliteit en een aantrekkelijk economisch vestigingsklimaat.

Op basis van de klimaatatlas gemeente Oost Gelre is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het plangebied als gevolg van klimaatverandering

- Wateroverlast. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het plangebied aan de oostzijde plasvorming wordt verwacht na een korte bui. Deze trekken echter binnen 1 uur weer weg. Na een lange bui wordt beperkt plasvorming verwacht op de oostzijde van het plangebied. De omliggende wegen blijven bereikbaar.
- Hittestress. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het plangebied warm zal zijn (niet extra koeler of extra warmer) op warme dagen. In de beoogde situatie behoudt het plangebied de groenvoorziening met wadi's en met de aanplant van bomen zal daardoor de hittestress beperkt blijven. Tevens zijn de beoogde woningen geïsoleerd conform de standaarden van deze tijd om warme nachten tegen te gaan.
- Droogte. De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 weinig verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden en niet droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf. Het plangebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. In het plangebied is geen

watergang aanwezig die droog kan vallen. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.

- Overstroming. De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er geen dijken en watergangen in nabijheid van de planlocatie liggen. Daarbij vormt overstroming geen risico vormt voor het plangebied. Er hoeven geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

3.2.3. Conclusie

De realisatie van huisvesting voor arbeidsmigranten aan het Bolwerk in Groenlo past binnen de hoofdlijnen van het provinciaal beleid. De locatie ligt buiten bestaand stads- en dorpsgebied, maar op bedrijventerrein Laarberg en betreft daarmee een werklocatie als bedoeld in artikel 5.68 en 5.69 van de Omgevingsverordening Gelderland. Omdat het plan niet voorziet in reguliere bedrijfsbebouwing, maar in een logiesfunctie voor arbeidsmigranten, is sprake van een ontwikkeling die vraagt om een expliciete maatwerkafweging.

Het initiatief sluit aan bij meerdere provinciale beleidsdoelen voor werklocaties. De provincie zet in op behoud van bestaande werklocaties, efficiënt ruimtegebruik, toekomstbestendige bedrijventerreinen en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en werknemers. Met het bedrijfshotel wordt voorzien in kwalitatief goede short-stay huisvesting voor arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de regio en op of nabij bedrijventerrein Laarberg. Daarmee ondersteunt het plan het functioneren van de regionale werklocatie en draagt het bij aan het oplossen van een belangrijk knelpunt voor bedrijven: de beschikbaarheid van voldoende arbeidskrachten én passende huisvesting.

Het plan leidt niet tot een onevenredige aantasting van de bestaande oppervlakte, milieucategorieën of kwaliteit van bedrijventerrein Laarberg. De ontwikkeling vindt plaats op een concrete locatie binnen het bestaande bedrijventerrein en belemmert de verdere ontwikkeling van Laarberg als regionale werklocatie niet. Ook worden omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt, zoals in de milieuparagrafen van deze toelichting is onderbouwd. Daarmee blijft de functie van Laarberg als bedrijventerrein behouden.

Daarnaast draagt het initiatief bij aan een efficiënter gebruik van de fysieke ruimte. Door arbeidsmigranten geconcentreerd en professioneel beheerd nabij werklocaties te huisvesten, wordt voorkomen dat reguliere woningen in woonwijken hiervoor worden ingezet. Ook wordt de afstand tussen verblijven en werken beperkt, wat kan bijdragen aan minder vervoersbewegingen en een betere aansluiting tussen arbeidsmarkt en huisvesting. De locatie wordt bovendien landschappelijk en klimaatadaptief ingericht, met groenvoorzieningen, wadi's, halfverharding en versterking van bestaande houtwallen.

De ontwikkeling past ook bij het provinciale streven om werklocaties toekomstbestendig te maken. Een aantrekkelijk en toekomstbestendig bedrijventerrein vraagt niet alleen om voldoende fysieke ruimte voor bedrijven, maar ook om randvoorwaarden die het functioneren van bedrijven ondersteunen. Goede huisvesting van arbeidsmigranten is daarbij van belang, zeker in een regio waar sprake is van arbeidsmarktkrapte en een behoefte aan internationale werknemers. Het bedrijfshotel levert hieraan een bijdrage en versterkt daarmee indirect het economisch vestigingsklimaat van Laarberg en de regio Achterhoek.

Gelet op het voorgaande is sprake van een zwaarwegend maatschappelijk en economisch belang. Er zijn op korte termijn geen reële alternatieve locaties beschikbaar binnen bestaand stedelijk gebied waar een voorziening van deze omvang, inclusief parkeren, beheer en buitenruimte, kan worden gerealiseerd. De nadelige gevolgen voor provinciale belangen worden zoveel mogelijk beperkt doordat het plan zorgvuldig wordt ingepast, geen omliggende bedrijven belemmert, geen landschappelijke kernkwaliteiten aantast en bijdraagt aan klimaatadaptatie en verblijfskwaliteit. Daarmee is het toepassen van maatwerk op grond van de Omgevingsverordening Gelderland ruimtelijk en beleidsmatig te rechtvaardigen.

Met toepassing van maatwerk kan medewerking worden verleend aan voorliggend plan. Het initiatief levert een bijdrage aan provinciale beleidsdoelen voor werklocaties, zorgvuldig ruimtegebruik, toekomstbestendige bedrijventerreinen en een aantrekkelijk economisch vestigingsklimaat, zonder dat provinciale belangen onevenredig worden geschaad.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Waterschapsverordening Waterschap Rijn en IJssel

In Nederland is in 2024 de Omgevingswet ingevoerd en daarom geldt nu de Waterschapsverordening. Deze vervangt De Keur. In de Waterschapsverordening staan regels voor waterkeringen, watergangen en grondwater binnen het beheergebied van een waterschap. Zo staan er bijvoorbeeld regels in over water onttrekken, water lozen en andere activiteiten. Deze regels gelden voor iedereen. Soms is niet alleen de beek of dijk zelf beschermd, maar ook een strook grond er langs. Ook deze zones staan aangegeven in de Waterschapsverordening.

Per 1 januari 2024 zijn ook sommige rijksregels over lozingen vervallen. Deze regels van het rijk zijn nu in de Waterschapsverordening opgenomen. Het gaat bijvoorbeeld om lozingen op een oppervlaktewater van een waterschap of zuiveringtechnisch werk van een waterschap.

Conclusie

In paragraaf 4.2 is nader ingegaan op het aspect Water. Via het aanvragen van het wateradvies bij het Waterschap Rijn en IJssel komt ook de Waterschapsverordening aan bod.

3.3.2. Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 'Goed wonen in een vitale regio'

Naast opgaven op de woningmarkt heeft de Achterhoek ook een grote opgave in het vinden en huisvesten van voldoende arbeidskrachten. In de jaren 2010-2020 daalde de beroepsbevolking in de regio met 8.000. De komende jaren wordt een tekort voorzien van circa 1.900 werkenden per jaar tot 2026. De grootste vraag ontstaat door uittreden van werknemers. Voor een economische ontwikkeling van de regio is de vervanging van deze arbeidskrachten een voorwaarde. Dit gaat met name om arbeidskrachten zonder startkwalificatie en bachelor- en master-opgeleiden. Om de regionale economie vitaal en toekomstbestendig te houden, is het aantrekken en huisvesten van arbeidskrachten van buiten de regio - waaronder internationale arbeidskrachten - van belang. Het is bekend dat een deel van de in deze regio werkzame arbeidsmigranten over de grens in Duitsland woont en de Duitse regering op dit punt haar beleid wil aanpassen. Hiermee dient de regio in haar woonbeleid rekening te houden. Onder arbeidskrachten worden diverse doelgroepen verstaan met ieder hun eigen woonwensen: stagiairs, arbeidsmigranten, kenniswerkers en andere arbeidskrachten.

De regio heeft de ambitie 11.500 extra woningen te realiseren in de Achterhoek, die tot stand komt door:

- 5.000 woningen toevoegen aan de woningvoorraad toevoegen, anticiperend op de Primos trendprognose van 2022, als gevolg van huishoudensverdunning, toename van ouderen, woningtekort onder starters en de huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- 4.000 woningen toevoegen voor de binnenlandse en buitenlandse migratie van arbeidskrachten, bestemd voor reguliere arbeidskrachten en voor de huisvesting van arbeidsmigranten die hier werken maar nog niet wonen;
- 2.500 woningen extra te realiseren om de bovenregionale vraag te accommoderen, met name voor jonge huishoudens en gezinnen van buiten de regio.

In 2023 zijn daarom afspraken gemaakt over woonruimteverdeling voor de huisvesting van arbeidsmigranten in het Convenant huisvesting arbeidsmigranten Regio Achterhoek 2024-2030, zie paragraaf 2.3.4.

Het doel is om in gebieden rondom een mobiliteits-knooppunt in te zetten op een gemengd woonprogramma, met differentiatie aan woonconcepten voor in het bijzonder kleine huishoudens, talent, arbeidsmigranten en kenniswerkers, passend bij de lokale identiteit. Er is ruimte voor tijdelijk wonen, nieuwe woonconcepten voor kleine huishoudens, starters, ouderen, studenten en stagiairs. En een woonprogramma in combinatie met voorzieningen, werkplekken en vooral verblijfskwaliteit met aandacht voor voetganger en fietser.

Deze woonstrategie omvat alle stationsgebieden in de Achterhoek en alle kernen die aantakken op de A18/N18 en waar een stevige gebiedsontwikkeling mogelijk is. Een goede bereikbaarheid is namelijk voor veel Achterhoekers van groot belang om (dagelijks) voor werk goed te kunnen reizen.

Conclusie

In de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 'Goed wonen in een vitale regio' hebben gemeenten de ambitie opgenomen om 4.000 woningen toe te voegen voor de binnenlandse en buitenlandse migratie van arbeidskrachten, waaronder ook arbeidsmigranten die hier werken maar nog niet wonen. Daarnaast is de planlocatie nabij de N18 en nabij de werkgevers waar de arbeidsmigranten werkzaam zijn. Voorliggen initiatief voorziet in de grote behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten op RBT Laarberg, nabij de N18.

3.3.3. Regionaal Programma Werklocaties regio Achterhoek 2024-2028

Bij het beoordelen van individuele initiatieven is de regionale bedrijventerreinenstructuur van toepassing:

- Lokale initiatieven passend binnen de bandbreedte van de lokale vraagraming worden op gemeentelijk niveau behandeld.
- Lokale initiatieven buiten de bandbreedte van de lokale vraagraming worden regionaal besproken.
- Initiatieven van buiten de regio worden doorverwezen naar de twee regionale bedrijventerreinen A18 Bedrijvenpark en de Laarberg. Indien initiatieven van buiten de regio zich beargumenteerd richten op een locatie buiten de twee regionale bedrijventerreinen, dan wordt dit regionaal afgestemd.
- Bedrijven zijn verantwoordelijk voor een goede huisvesting van arbeidsmigranten. Gemeenten maken hierover met het bedrijf afspraken bij de uitgifte van gronden, bijvoorbeeld via een huisvestingsplan.

Regionaal bedrijventerrein de Laarberg

In paragraaf 6.5.9 van het regionale programma werklocaties is nader ingegaan op de ruimtevraag op regionaal bedrijventerrein (RBT) de Laarberg.

De totale grootschalige ruimtevraag op RBT de Laarberg bedraagt tot en met 2030 21 hectare. Er is geen sprake van regionale verplaatsingsvraag. Op RBT de Laarberg is ca. 37,5 hectare aanbod, waarvan 0,9 hectare in optie is. Hiermee is er op korte termijn dus volop ruimte voor grootschalige bedrijvigheid en kan de Laarberg voorzien in de regionale ruimtebehoefte in de Oost-Achterhoek.

Ook in de periode 2031 tot en met 2040 is uitbreiding van de Laarberg nog wenselijk. De omvang van de gewenste uitbreiding is afhankelijk van de economische ontwikkeling en de mate waarin er bedrijfsverplaatsingen plaatsvinden en/of er zich bedrijven van buiten de Achterhoek op de Laarberg vestigen.

De gemeenten moeten zich wel voorbereiden op eventuele bedrijfsverplaatsingen of nieuwe vestigingen van bedrijven van buiten de Achterhoek en de ruimtevraag die vanaf 2030 nog verwacht wordt. Daarom moet op tijd gestart worden met ontwikkeling van de uitbreidingsambitie van 30 tot 35 hectare.

Conclusie

Het huisvesten van arbeidsmigranten is een verantwoordelijkheid van bedrijven die gevestigd zijn op het regionale bedrijventerrein Laarberg en is opgenomen in het Regionaal Programma Werklocaties regio Achterhoek 2024-2028. Daarnaast wordt in dit programma aangegeven dat op RBT Laarberg voldoende ruimte is voor nieuwe initiatieven. Voorliggen initiatief voorziet in een grote behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten op RBT Laarberg.

3.3.4. Convenant huisvesting arbeidsmigranten Regio Achterhoek 2024-2030

Het door de gemeente Oost Gelre ondertekende convenant is een samenwerkingsintentie tussen gemeenten in de regio Achterhoek en marktpartijen. In het convenant staan richtlijnen en doelstellingen voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Op basis van het convenant dient de gemeente Oost Gelre voldoende en kwalitatief goede huisvesting aan te bieden aan in ieder geval 90% van de internationale werknemers die binnen de gemeente werkzaam zijn. Daarbij moeten sluitende afspraken gemaakt worden over beheer, inschrijving in registers, en contactpersonen voor betrokken partijen. Ook is afgesproken dat werkgevers zich inspannen om bij bedrijfsuitbreiding of bij de noodzaak voor extra inzet van internationale werknemers in eerste instantie te zorgen voor beschikbare of toegang tot huisvesting.

De beoogde exploitant is een onafhankelijke partij die ruimschoots de aanbevelingen van de commissie Roemer volgt. Daarnaast heeft de exploitant al ervaring in het aanbieden van logies volgens het landelijke keurmerk Stichting Normering Flexnormen. Hiermee sluit exploitant aan op de principes die ook in het convenant staan benoemd.

Conclusie

Voorliggend plan past zowel kwalitatief als kwantitatief binnen de doelstellingen die de gemeente Oost Gelre heeft vastgelegd in het convenant om arbeidsmigranten te huisvesten binnen haar gemeente. Voorliggen initiatief voorziet in een grote behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten op RBT Laarberg.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Omgevingsvisie Oost Gelre

De gemeente Oost Gelre kent een aantal grotere bedrijventerreinen: Brandemate en Den Sliem in Groenlo, De Kamp, De Kamp Zuid en Lindebrook in Lichtenvoorde en De Laarberg. De Laarberg heeft een regionale functie. De belangrijkste sector in Oost Gelre is de industrie, gevolgd door de collectieve dienstverlening (overheid en sociale instellingen) en de zakelijke dienstverlening (commerciële bedrijven). De regio Achterhoek is op het gebied van arbeid in hoge mate zelfvoorzienend. In 87% van de banen wordt ingevuld door inwoners uit de regio.

In Oost Gelre wonen momenteel ongeveer 250 arbeidsmigranten. Het aantal werkzame arbeidsmigranten in Oost Gelre ligt hier met ongeveer 1.000 arbeidskrachten ver boven. Een deel van deze arbeidsmigranten is woonachtig in de regio. Ook woont een groot deel buiten de regio, zoals bijvoorbeeld in Duitsland. In algemene zin zien we dat wanneer woon- en werklocatie ver uit elkaar liggen, dit extra vervoersdruk in de regio oplevert.

Trends en ontwikkelingen

Een gezonde economie vraagt om voldoende aanwas en aanbod van geschoold personeel. De demografische ontwikkelingen (onder andere vergrijzing en wegtrekkende jonge mensen) in Oost Gelre zorgen ervoor dat bedrijven moeilijker geschikt personeel kunnen vinden. Een goede aansluiting tussen het onderwijs en de arbeidsmarkt is daarom essentieel. Ook het binden van (jonge) mensen aan de gemeente door het bieden van passende woningen en voldoende voorzieningen is hierin een belangrijk onderdeel.

Naar verwachting zal het aantal arbeidsmigranten in de regio de komende jaren toenemen, mede door een vergrijzende beroepsbevolking. Voor deze doelgroep is het belangrijk een passende en voldoende huisvesting te realiseren nabij de werklocaties. Werkgevers spelen hier een belangrijke rol in.

Er is een toenemende druk op de woningmarkt door de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Hieronder vallen arbeidsmigranten, statushouders, uitstroom beschermd wonen, spoedzoekers na echtscheiding.

Kansen en opgaven

Om in de toekomst voldoende werknemers in de gemeente te hebben, blijven naar verwachting arbeidsmigranten nodig. Er ligt een opgave als het gaat om het realiseren van goede (tijdelijke)huisvesting en werkomstandigheden, integratiemogelijkheden voor potentiële blijvers en vervoer. Dit alles leidt tot een ruimtevraag en geeft aanleiding om bestaande bebouwing of terreinen te transformeren tot functies ten behoeve van arbeidsmigranten.

Tijdelijke en vernieuwende woonvormen kunnen een uitkomst bieden om op korte termijn te voorzien in de grote vraag naar betaalbare woningen voor bijvoorbeeld jongeren, maar ook arbeidsmigranten en spoedzoekers.

Conclusie

Voorliggend plan voorziet in de grote vraag naar woningen voor arbeidsmigranten, die een belangrijke bijdrage leveren aan de economie in de gemeente Oost Gelderland en sluit aan op de Omgevingsvisie Oost Gelre.

3.4.2. Woonvisie 2023-2027

Op 4 juli 2023 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2023-2027 voor Oost Gelre vastgesteld. De Rijksoverheid heeft de landelijke woondeal vastgesteld. Deze is vertaald in de regionale woonagenda. Hieruit is de lokale woonvisie voor Oost Gelre ontstaan in samenwerking met andere gemeenten in de regio.

Oost Gelre heeft twee grote kernen. Groenlo is de vestingstad met een rijk verleden. Lichtenvoorde heeft veel voorzieningen en heeft een wat dorpser karakter. Daarnaast zijn er zes kleine kernen. In de woonvisie 2023-2027 zijn enkele ambities opgenomen:

1. Meer woningen bouwen:
   De gemeente Oost Gelre wil in negen jaar tijd 1.265 woningen bouwen. Het gaat daarbij vooral om betaalbare woningen in de grote, maar ook in de kleine kernen. Die woningen zijn bestemd voor de eigen inwoners, binnen- en buitenlandse arbeidskrachten en mensen die van buiten de

regio hier komen wonen. Dat is ook nodig om de voorzieningen van de gemeente op peil te houden en te versterken.

2. Meer variatie in woningen:
   Voor de gemeente Oost Gelre is het vooral belangrijk dat betaalbare woningen worden gebouwd. Daarom is een derde van de woningen bedoeld voor de sociale huur. Nog eens een derde bestaat uit betaalbare koopwoningen tot € 355.000. Verder is er aandacht voor woningen die vooral voor ouderen geschikt zijn. Tot slot is er veel vraag naar woningen voor één of twee personen. Is dat voor een korte periode, dan komt 'flexwonen' in beeld. De wens is ook de overige aandachtsgroepen beter bedienen. Het gaat hierbij om mensen waar het accent op woonruimte ligt en die minder tot geen behoefte hebben aan zorg en ondersteuning, zoals arbeidsmigranten.
3. Duurzaamheid, natuur en klimaat:
   Gemeente Oost Gelre wil een 'groene' gemeente zijn. Dat betekent dat het klimaat en de natuur belangrijk is. Waar de gemeente zoal op inzet is opvang van het te veel aan regenwater om droogte te voorkomen, zorgen dat straten niet overstromen bij hevige buien, beperken van hitte in de zomer door verharding te vervangen door natuurlijke materialen en meer bomen en struiken te planten. Door huizen goed te isoleren, wordt minder energie gebruikt. Door over te gaan van aardgas naar elektriciteit zal er minder CO2 vrijkomen. Investeringen in de woonomgeving en leefbaarheid zijn van belang, om een klimaatadaptieve en gezonde leefomgeving te waarborgen, evenals voldoende voorzieningen en ontmoetingsplekken.

Het uitgangspunt van de gemeente Oost Gelre bij het huisvesten van arbeidsmigranten is: arbeidsmigranten (short,- mid- en longstay) verwelkomen in woningen met kwaliteit, verdeeld over de regio.

Conclusie

Met voorliggend plan wordt voldaan aan de ambities van de gemeente Oost Gelre in de Woonvisie 2023-2027 om kwalitatieve woningen voor arbeidsmigranten te realiseren.

3.4.3. Economische agenda

In 2040 heeft Oost Gelre zich steeds sterker ontwikkeld als een belangrijke economische speler in de regio. De gemeente verbindt de economische clusters Laarberg en de Kamp via de N18. Beide werklocaties hebben ruimte voor ontwikkeling geboden, met ondernemers die zich verenigen voor duurzame transformaties. De gemeente heeft faciliteiten geboden voor geïsoleerde panden, zonnepanelen, en vergroening van de openbare ruimte. Er is aandacht voor goede huisvesting en integratie van arbeidsmigranten. Oost Gelre biedt economische kansen, aantrekkelijke centra en heeft zich gepositioneerd als de evenementengemeente van de Achterhoek.

Momenteel zijn er 18.420 arbeidsplaatsen, verdeeld over 2.740 bedrijven, met gestage groei. Oost Gelre staat hoog in de ranglijsten van economische prestaties, zoals blijkt uit het "Onderzoek Economische Toplocaties 2022". De gemeente Oost Gelre heeft stevige ambities met nieuwe projecten en financiële kansen. Die ambities richten zich op:

- het optimaliseren van het vestigingsklimaat,
- het bieden van goede dienstverlening,

- behoud en versterking van veelzijdigheid,
- stimuleren van toerisme en
- duurzaam en toekomstbestendig groeien.

Deze ambities zijn vertaald naar doelstellingen in de programmabegroting 2024-2027. Specifieke acties zijn bijvoorbeeld:

- een locatiestudie voor de uitbreiding van lokale bedrijventerreinen
- onderzoek naar de uitbreiding van de Laarberg
- het vaststellen van het Regionaal Programma Werklocaties.

In Oost Gelre heeft een sterke economie, maar er is ook een arbeidstekort. Om een aantrekkelijke gemeente te zijn voor werknemers, neemt de gemeente actief deel aan regionale initiatieven rond arbeidsmarkt, opleiding en huisvesting van arbeidsmigranten.

Duurzaamheid is essentieel, met aandacht voor verduurzaming, circulariteit en energieopwekking. We streeft de gemeente Oost Gelre naar een circulaire economie met minimale afvalstoffen en onderzoeken samenwerking tussen ondernemers voor energieopwekking.

Conclusie

Voorliggend plan draagt bij aan het huisvesten van arbeidsmigranten in goed geïsoleerde woningen.

3.4.4. Welstandsbeleid Oost Gelre 2017

Met het welstandsbeleid wordt richting gegeven aan gebouwen en het landschap in de gemeente Oost Gelre. Wat is belangrijk om te behouden of te beschermen en op welke plekken kunnen de burgers meer vrijheid van handelen krijgen. Deze keuze vormt de politieke component van het welstandsbeleid. De gemeenteraad heeft aangegeven meer "vrijheid" te willen en meer te willen "inspireren". Het beleid is gericht op deregulering: voor minder bouwaanvragen een welstandstoets gebaseerd op minder en duidelijkere regels. Op de vraag hoe eventueel welstandstoezicht zou moeten plaatsvinden, wordt hier al een voorlopig antwoord geformuleerd: niet door te omschrijven hoe het gebouw moet worden, maar door aan te geven waarop de beoordeling van het ontwerp gebaseerd moet worden. Het welstandsbeleid biedt concreet gereedschappen (handvatten) voor burgers, ondernemers en gemeente om samen aan de slag te gaan met nieuwe ruimtelijke initiatieven.

Inspiratiedocument Ruimte Oost Gelre

Aan het welstandsbeleid is een Inspiratiedocument gekoppeld. Dit document vormt een belangrijke basis voor het welstandsbeleid. In dit document zijn de kernkwaliteiten voor Oost Gelre beschreven. Deze kernkwaliteiten en kansen voor de kernen bieden aanknopingspunten ter inspiratie voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

3.4.5. Conclusie

Voorliggend plan past binnen het gemeentelijk beleid. De huisvestingslocatie wordt op bedrijvenpark Laarberg gerealiseerd en voldoet aan de randvoorwaarden van het huisvestingsbeleid, zoals regionaal is afgesproken. Het belang van goed huisvesting van arbeidsmigranten is zowel benoemd in de gemeentelijke omgevingsvisie, woonvisie en economische agenda. Het landschap wordt niet aangetast, maar juist versterkt. De arbeidsmigrantenhuisvesting conflicteert niet met de reguliere woningbouwopgave van de gemeente.

4. Effecten op en van de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt getoetst of het plan een bijdrage levert aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij wordt ingegaan op verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving. Paragraaf 4.1 tot en met 4.13 zijn opgebouwd aan de hand van de instructieregels die het Bkl in hoofdstuk 5 geeft. Paragraaf 4.14 en verder bestaat uit overige relevante instructies, regels en beleid vanuit het rijk, de provincie of gemeente.

4.1. Omgevingsveiligheid

Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.2 van het Bkl worden regels gegeven over de toelaatbaarheid van de verschillende categorieën gebouwen en locaties in verband met een veiligheidsrisico dat ontstaat door een activiteit die op grond van het omgevingsplan op die locatie is toegestaan.

Kwetsbare gebouwen en locaties

Het Bkl werkt, net als het voorgaande recht, met de begrippen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. In bijlage VI bij het Bkl is aangegeven welke soorten gebouwen en locaties tot de verschillende categorieën behoren. Belangrijk om op te merken is dat ook gebouwen en locaties die nog niet bestaan, maar wel op grond van een omgevingsplan mogelijk gemaakt worden, tot deze categorieën worden gerekend. De lijst in bijlage VI betreft een limitatieve lijst. Indien een functie niet is genoemd in de bijlage, valt het hier dus niet onder. Het staat het bevoegd gezag vrij om functies onder een strengere categorie te scharen dan vereist. In H4 van het Bal worden de minimale afstanden van verschillende milieubelastende activiteiten tot kwetsbare locaties genoemd.

Plaatsgebonden risico

Artikel 5.7 Bkl bepaalt dat het plaatsgebonden risico voor kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen niet groter mag zijn dan 1 op de 1.000.000. In artikel 5.8 Bkl, in combinatie met de verschillende onderdelen van bijlagen VII van het Bkl en H4 van het Bal, is aangegeven bij welke afstanden aan het vereiste van artikel 5.7 Bkl wordt voldaan. Artikel 5.9 Bkl bepaalt vervolgens tot waar de afstanden gemeten dienen te worden.

Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties geldt dat het bevoegd gezag het plaatsgebonden risico van maximaal 1 op de 1.000.000 niet in acht neemt maar er rekening mee houdt. Dit houdt in dat het bevoegd gezag een eventuele afwijking van dit getal moet kunnen verantwoorden, maar dat die afwijking dus eventueel wel toegestaan is.

Aandachtsgebieden

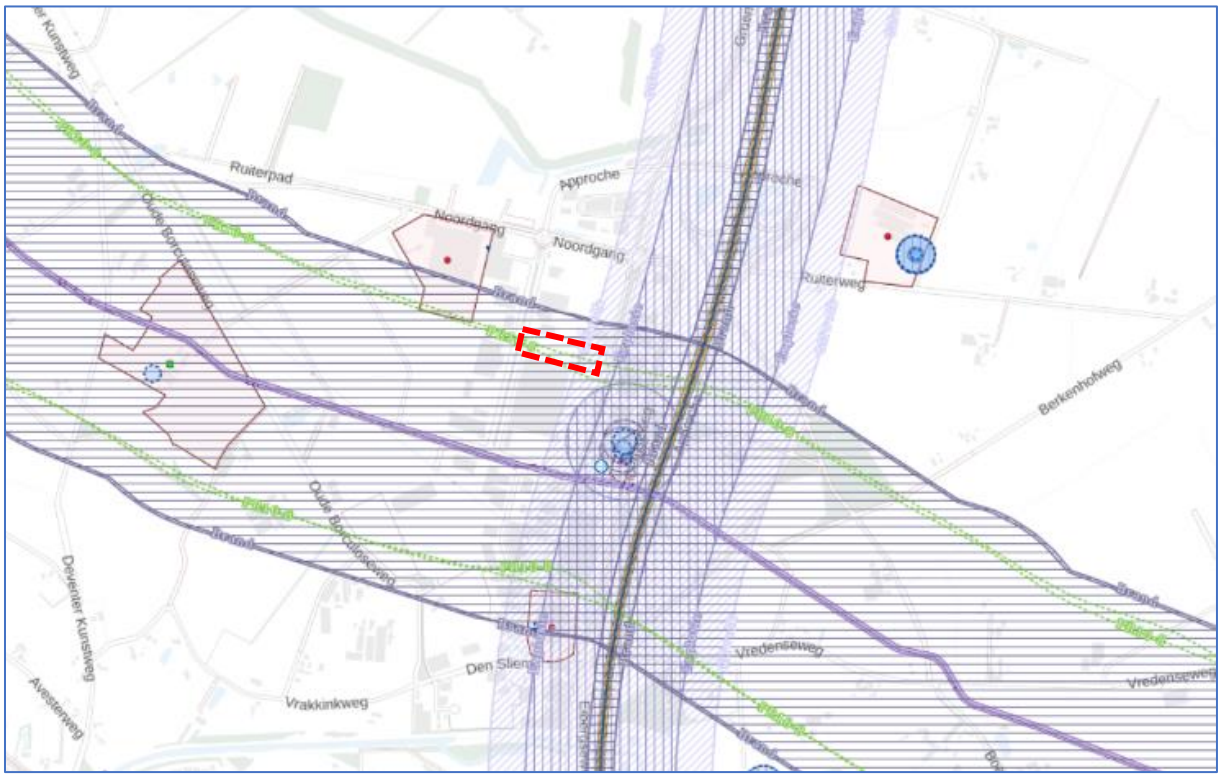
Het plaatsgebonden risico, gekoppeld aan de afstanden die daar krachtens artikel 5.8 Bkl voor gelden, zorgen voor een contour rondom het risico-object waarbinnen geen kwetsbare gebouwen of locaties gerealiseerd mogen worden. De zogenaamde aandachtsgebieden voegen meer lagen aan deze contour toe.

Het Bkl kent drie soorten aandachtsgebieden: een brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied. Net als bij het plaatsgebonden risico worden ook voor de aandachtsgebieden de begrenzingsregels gegeven in het Bkl.

Het aanwijzen van een aandachtsgebied heeft twee belangrijke consequenties. Ten eerste kan in het geval van een brand- dan wel explosieaandachtsgebied het gebied worden aangewezen als brand- respectievelijk explosievoorschriftengebied. Dit heeft gevolgen voor de bouwvoorschriften waar in het gebied te realiseren gebouwen aan moeten voldoen. Ten tweede moet rekening gehouden worden met het groepsrisico. Het groepsrisico is de kans op het overlijden van minstens tien personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door de risico-gevende activiteit. Het bevoegd gezag moet, net als bij het plaatsgebonden risico voor beperkt kwetsbare functies, rekening houden met dit groepsrisico. Het Bkl geeft zelf aan hoe het bevoegd gezag hier in ieder geval aan kan voldoen: er kan voor worden gekozen om geen (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties of zeer kwetsbare gebouwen te realiseren in dit aandachtsgebied. Indien deze categorieën wel worden gerealiseerd, kan het bevoegd gezag verplichten dat maatregelen worden getroffen voor de mensen in die locaties of door het aantal mensen in die locaties te beperken.

Beoordeling

Een logiesfunctie/huisvesting arbeidsmigranten betreft een kwetsbaar gebouw, zodat getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent omgevingsveiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart met plangebied rood omkaderd.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: atlasleefomgeving.nl)

Risicovolle inrichtingen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting' mogelijk. De meest dichtbijgelegen risicovolle locatie die is toegestaan, is het tankstation op zo'n 225 meter ten zuidoosten van planlocatie. Er is een onderzoek omgevingsveiligheid uitgevoerd voor het realisering van het bedrijfshotel, zie bijlage 2. Samenvattend wordt op basis van het uitgevoerde onderzoek omgevingsveiligheid het volgende geconcludeerd:

1. Het plaatsgebonden risico vormt in geen van de gevallen een belemmering voor de planontwikkeling.
2. Risico's bij bedrijven zijn niet relevant voor het beoogde initiatief wegens de ruime afstand tussen het plangebied en potentiële risicobronnen.
3. Het plangebied ligt binnen de brandaandachtsgebied van buisleidingen A-628 en de A-579, buiten de eerste effectring. Vanwege de ligging binnen de aandachtsgebieden zijn de risico's ten aanzien van buisleidingen nader beschouwd en zijn de aandachtsgebieden nader verantwoord.
4. Omdat ten tijde van dit onderzoek een voorschriftengebied c.q. gemeentelijk beleid ontbreekt, is het groepsrisico wegens de buisleidingen ook rekentechnisch beschouwd. Hieruit blijkt dat het groepsrisico in de huidige en toekomstige situatie voor beide buisleidingen rekentechnisch niet toeneemt en ruim onder de oriëntatiewaarde blijft.
5. Het plangebied ligt deels binnen het gifwolkaandachtsgebied van de rijksweg N18. Bebouwing in het plangebied ligt echter buiten het aandachtsgebied waardoor deze niet nader beschouwd dient te worden.
6. Ter verantwoording en beoordeling van de aandachtsgebieden zijn op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving enkele stappen doorlopen ter bescherming van mens en milieu, deze zijn uitgewerkt in hoofdstuk 6 van het onderzoek. De voorgaande beoordeling levert, ondanks de ligging van het plangebied binnen aandachtsgebieden, een positief beeld op.

Advies Veiligheidsregio

In september 2025 is advies uitgebracht door de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland, zie bijlage 10 en deze samenvatting:

1. Vluchtroutes: Zorg ervoor dat er vluchtroutes zijn gericht van de risicobron af. Bij een brand, explosie of gifwolk moeten aanwezigen de gelegenheid hebben om veilig te vluchten. Minimaal één (nood)uitgang dient van de risicobron af gericht te zijn. Het betreft de risicobronnen; hogedrukaardgasleiding en de N18. Alle (nood)uitgangen moeten logisch aansluiten op de bestaande infrastructuur binnen en buiten het plangebied.
2. Zelfredzaamheid van aanwezigen: De zelfredzaamheid van de aanwezige personen dient zo groot mogelijk te zijn. Geadviseerd wordt om per complex een ontruimingsplan te hebben en elkaar te helpen bij de ontvluchting indien nodig. Wanneer er sprake is van een fakkel-brand, is er voor de brandweer geen mogelijkheid om te assisteren bij de ontruiming. Daarom is het van belang dat de aanwezigen zichzelf in veiligheid kunnen brengen.
3. Risicocommunicatie: Het treffen van maatregelen inzake risicocommunicatie rond graafwerkzaamheden en de ligging van de hogedruk aardgasleiding door Gasunie.
4. Mechanische ventilatie: Voor het geval zich een toxisch scenario voordoet, is het belangrijk dat binnen geschuild kan worden. Dit betekent: ramen en deuren sluiten én het ventilatie-systeem kunnen uitschakelen. Zorg er daarom voor dat een eventueel aanwezige

mechanisch ventilatiesysteem handmatig door bewoners kan worden uitgezet. Ook dit moet in de risicocommunicatie meegenomen worden.

In voorliggend plan zijn deze adviezen als volgt verwerkt:

1. De gevaarlijke bronnen liggen ten oosten (N18) en zuiden (buisleidingen) van planlocatie. Alle gebouwen worden ontsloten richting de parkeerplaats, aan de noordzijde van het plangebied. Via het Bolwerk kunnen mensen richting het noordwesten vluchten naar een veilige locatie.
2. De doelgroep betreft bewoners die zelfredzaam zijn. Voor elk gebouw wordt een ontruimingsplan opgesteld (in Engels en in moedertaal van groepen bewoners). De bewoners worden hierover bij aanvang van bewoning geïnformeerd, zodat ze weten dat ze bij calamiteiten elkaar helpen en zichzelf en elkaar in veiligheid brengen.
3. Zie punt 2. Er wordt een ontruimingsplan opgesteld en omdat het arbeidsmigranten betreft die hoogstwaarschijnlijk niet Nederlands spreken, zal zoveel mogelijk worden gecommuniceerd met afbeeldingen (in het Engels of veelvoorkomende moedertaal), vluchtroutes op plattegronden per studio en in gemeenschappelijke ruimtes worden gecommuniceerd.
4. Het ventilatiesysteem kan uitgeschakeld worden door bewoners.

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen bedreiging voor dit plan.

4.2. Water

Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.3 van het Bkl bevat het wettelijk kader voor het beschermen van waterbelangen. Hierin worden regels gegeven ter bescherming van primaire waterkeringen, de kust, grote rivieren en het IJsselmeergebied. Als een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een locatie in een van deze gebieden, gelden er regels ter bescherming van waterbelangen.

De gemeente heeft de verplichting het waterbelang mee te wegen bij het vaststellen van een omgevingsplan of het verlenen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikel 5.37 Bkl). Hierbij moet het waterschap betrokken worden. Dit kan door middel van een watertoets. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Beoordeling

De ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een primaire waterkering, in het kustfundament, bij grote rivieren of in het IJsselmeergebied. De instructieregels uit het Bkl met betrekking tot deze gebieden zijn daarom niet van toepassing.

De watertoets is uitgevoerd als onderdeel van het onderzoek waarin het waterbelang is gewogen, zie bijlage 3. Hiermee wordt getoetst of het waterschap Rijn en IJssel positief staat tegenover het plan.

Hieruit volgt de normale procedure en advies over toename verharding, afvalwaterketen, grondwaterbeheer en klimaatadaptatie. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies van de weging van het waterbelang.

Toename verharding

Er is sprake van een ontwikkeling met een toename van verharding. Het verhard oppervlak bestaat uit verharding van wegen, erven en tuinen en uit bebouwing. Om wateroverlast bij hevige buien zoveel mogelijk te voorkomen en zoveel mogelijk water vast te houden voor droge perioden, is het vasthouden, bergen en vertraagd (indirect) afvoeren van hemelwater belangrijk. Er mag door de nieuwe ontwikkeling geen afwenteling plaatsvinden van waterproblemen op de omgeving en het watersysteem. Om wateroverlast in gebouwen te voorkomen, wordt geadviseerd een vloerpeil van gebouwen van minimaal 20 cm boven straatniveau aan te houden.

In het plangebied neemt de verharding toe met 2.940 m^2, zie bijlage 3. De wateropgave in het plangebied wordt op twee manieren ingevuld, namelijk waterbergend substraat en fundering onder de parkeervakken en infiltratievelden tussen de gebouwen. De rijbaan, voetpaden en parkeervakken hebben een totaal verhard oppervlak van 3.043 m^2 (zie tabel 2-1). De bijbehorende wateropgave is dan:

3.043 m^2 * 50 mm = 152 m^3

Het restant dat in de infiltratievelden wordt geborgen (gebouwen en kavel) bedraagt:

412 m^3 - 152 m^3 = 260 m^3

In bijlage 3, paragraaf 4.2 is bereken dat voor de rijbaan, voetpaden en parkeervakken wordt een waterberging van 170 m^3 wordt gerealiseerd een voor de gebouwen en kavels 260 m^3. Hiermee wordt voldaan aan het waterbergende vermogen voor dit plan.

Geadviseerd wordt om het regenwater zoveel mogelijk oppervlakkig naar de waterbergende voorzieningen te geleiden en het regenwater afkomstig van de daken via het maaiveld af te laten stromen richting de infiltratievelden. Het laatste eventueel met behulp van een goot, waterspuwer of vergelijkbare voorziening. Wanneer de voorzieningen volledig gevuld zijn (bij extreme neerslag), kunnen de voorzieningen oppervlakkig afwateren richting openbaar gebied. Door de verwachtte goede doorlatendheid en de lage grondwaterstand kan na de neerslagsituatie het hemelwater vanuit de voorzieningen infiltreren in de ondergrond.

Afvalwaterketen

Hemelwater wordt min mogelijk afgevoerd naar de afvalwaterzuivering, zodat meer water in de bodem wordt vastgehouden, de efficiëntie van de waterzuivering vergroot wordt, en het aantal riooloverstorten op het oppervlaktewater wordt teruggedrongen. Een toename van afvalwater heeft effect op het functioneren van de afvalwaterketen. Het (gemeentelijk) rioolstelsel, de rioolgemalen (overnamepunten) en de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) dienen de toename te kunnen verwerken, zonder daarmee het milieu zwaarder te belasten.

Het plan wordt voor vuilwater aangesloten op de bestaande riolering die op het industrieterrein aanwezig is. De verwachtte vuilwater productie binnen het plangebied is als volgt: 348 x 12 l/uur/inwoner = 4,18 m^3/uur = 1,16 l/s.

De arbeidsmigranten zullen voornamelijk 's avonds en 's nachts aanwezig zijn, terwijl op het industrieterrein als geheel de meeste mensen overdag aanwezig zullen zijn. Het gemeentelijke rioolstelsel kan deze toename verwerken. Hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen, met wadi's voor waterberging en infiltreren in de bodem.

Grondwaterbeheer

Waterschap Rijn en IJssel streeft naar doelmatig waterbeheer dat optimaal de functies en het huidige gebruik ondersteunt. Nieuwe functies sluiten aan bij het gewenst grond- en oppervlaktewaterregime, om structurele overlast door te hoog grondwater te voorkómen en verdroging door te laag grondwater tegengaan.

Vanuit het beleid van de gemeente Oost-Gelre worden geen eisen gesteld aan de minimale ontwatering. Gezien de grondwaterstand dieper dan 1,7 m-mv aanwezig is, wordt automatisch voldaan aan de standaard richtlijnen zoals verwoord in de Kennisbank Stedelijk Water. Om te zorgen dat gedurende hevige neerslagsituaties geen wateroverlast optreedt, wordt geadviseerd de paden hoger te leggen dan de aanliggende rijbanen, zodat hemelwater oppervlakkig af kan stromen richting de bestaande openbare rijbanen. Daarnaast wordt geadviseerd het vloerpeil minimaal 20 cm hoger aan te leggen dan de rijbaan.

Klimaatadaptatie

Met de klimaatveranderingen worden extremere buien verwacht en langere droge en warme perioden. Het watersysteem (o.a. rivieren, beken, watergangen en het grondwater) zal te maken krijgen met hogere waterstanden. Niet alleen bij langere, natte perioden of extremere buien, maar ook om water vast te houden voor drogere periodes.

Om binnen het plangebied klimaatadaptieve kansen te benutten op het gebied van verkoeling en biodiversiteit kunnen onderstaande meekoppelkansen toegepast worden:

- Biodiverse beplanting toepassen in de groenvoorzieningen;
- Realiseren van flora- en faunavoorzieningen;
- Realiseren van schaduw door het aanplanten van bomen in het plangebied.

Het plan betreft de realisatie van huisvesting op basis van logies. De logiesverblijven zijn van hout (circulair) en hebben een hoge isolatiewaarde. Er wordt gasloos gebouwd. Binnen het plangebied worden houtwallen versterkt, biodiverse beplanting aangelegd en er wordt gebruik gemaakt van grastegels (halfverharding). Dit zorgt voor zowel een goede klimaatbestendige vegetatie als een goede doorlatendheid. De aanleg van wadi's zorgt voor opvang van water bij intensieve regenval.

Conclusie

Voor het aspect water is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3. Gezondheid en milieu

Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.4 van het Bkl wordt het wettelijk kader voor het beschermen van de gezondheid en het milieu gegeven. In deze paragraaf worden instructieregels gegeven voor luchtkwaliteit (paragraaf 5.1.4.1), geluid (paragraaf 5.1.4.2 en 5.1.4.3), trilling (paragraaf 5.1.4.4), slagschaduw van windturbines (paragraaf 5.1.4.4a), bodem (paragraaf 5.1.4.5) en geur (paragraaf 5.1.4.6). In de volgende paragrafen komen deze milieuaspecten aan bod.

Beoordeling

In de volgende paragrafen wordt per milieuaspect ingegaan op de effecten van de ontwikkeling op gezondheid en milieu. Daarnaast worden bij dit specifieke project gezondheid gestimuleerd door aanleg van groenvoorziening met verblijfskwaliteit, wadi's en wandelpaden, aanplant extra bomen en versterking van de bestaande houtwallen. Dit komt het welzijn van de bewoners ten goede.

In de Groenlo zijn voorzieningen als meerdere supermarkten, winkels en sportvoorzieningen. Ook zijn er gezondheidszorgfaciliteiten als twee huisartsenpraktijken, fysiotherapie. Deze voorzieningen zijn bereikbaar in 7 minuten met de auto, 10 minuten per fiets en maximaal 20 minuten met openbaar vervoer. Het ziekenhuis in Aalten ligt op zo'n 13 kilometer van planlocatie en is met 13 minuten per auto bereikbaar.

Het plan is in lijn met het 'Convenant huisvesting arbeidsmigranten Regio Achterhoek 2024-2030'. De beoogde exploitant HomeFlex is een onafhankelijke partij die ruimschoots de aanbevelingen van de commissie Roemer volgt. Daarnaast heeft HomeFlex al ervaring in het aanbieden van logies volgens het landelijke keurmerk Stichting Normering Flexnormen. Hiermee sluit HomeFlex aan op de principes die ook in het convenant staan benoemd en is afhankelijkheid van werkgevers beperkt en een eerlijke prijsstelling van de huur gegarandeerd.

De veiligheid van de planlocatie voor de bewoners is in de overige paragrafen van dit hoofdstuk nader onderbouwd.

Conclusie

Vanuit gezondheid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4. Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet is het niet meer in alle gevallen nodig om te toetsen aan luchtkwaliteit. Wel moet bij het toelaten van specifiek aangewezen activiteiten de bijdrage aan de concentratie van stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) altijd worden beoordeeld. Dit geldt bij een aanvraag omgevingsvergunning voor milieubelastende activiteiten, voor het realiseren van een tunnel van ten minste 100 meter en bij de aanleg van een autoweg of autosnelweg.

Daarnaast zijn er aandachtsgebieden aangewezen waarbinnen getoetst moet worden aan de luchtkwaliteit. Voor zowel stikstofdioxide als fijnstof gaat dat om Amsterdam/Haarlem, Arnhem,

Eindhoven, Etten-Leur, 's-Gravenhage/Leiden, Rotterdam/Dordrecht en Utrecht. Voor alleen fijnstof gaat het om de gemeenten Asten, Barneveld, Bernheze, Ede, Leudal, Nederweert, Scherpenzeel en Venray.

Het project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij, als de kalenderjaargemiddelde concentratie stikstofdioxide en fijnstof onder de 1,2 µg/m^3 blijft. Dan hoeft niet getoetst te worden aan te rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit.

Effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit

De ontwikkeling is niet gelegen in een van de aandachtsgebieden uit het Bkl. Toetsing van de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit is daardoor niet noodzakelijk. Er hoeft niet getoetst te worden aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit.

Er is getoetst of het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiervoor is de NIBM tool ingevuld en uitgegaan van de maximale extra voertuigbewegingen per dag, zie paragraaf 4.17. Hieruit blijkt dat dat de ontwikkeling wordt gezien als NIBM. Verdere toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	836
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**1,02**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,13**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Luchtkwaliteit ter plaatse

Vanuit het Bkl gelden omgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}) en zeer fijn stof ($PM_{2,5}$). Daarnaast hanteert de World Health Organization (WHO) advieswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof. In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de waarden ter plekke van het plangebied, de grenswaarden en de advieswaarden. De kaarten met concentratie luchtverontreinigende stoffen in de lucht op de onderhavig planlocatie zijn gebaseerd op het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (cimlk.nl).

Stof	Jaar 2024	Jaar 2030	Grenswaarde	Advieswaarde
NO_2	12-13 µg/m^3	11-12 µg/m^3	40 µg/m^3	10 µg/m^3
PM_{10}	14-15 µg/m^3	12-13 µg/m^3	40 µg/m^3	15 µg/m^3
$PM_{2,5}$	7,9 µg/m^3	6,5 µg/m^3	20 µg/m^3	5 µg/m^3

Waarden in het plangebied, omgevingswaarden en advieswaarden luchtkwaliteit

Op de planlocatie wordt ruimschoots voldaan aan de omgevingswaarden voor NO2, PM10 en $PM_{2,5}$. In de huidige situatie liggen de concentraties ver beneden de wettelijke grenswaarde en in het geval van PM_{10} zelfs onder deze advieswaarde. De advieswaarden van de WHO liggen ver beneden de wettelijke

grenswaarden. Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de verwachting dat de jaargemiddelde concentraties in de toekomst verder zullen afnemen. De huidige waarden zijn acceptabel voor een effectieve toedeling van functies op de planlocatie.

Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven. Daarnaast is luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg voor een effectieve toedeling van functies op de planlocatie op de planlocatie.

4.5. Geluid

Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet is de aanvaardbaarheid van geluidbelasting veel meer een decentrale afweging dan voorheen. In het omgevingsplan nemen gemeentes regels op waar activiteiten die geluid veroorzaken en geluidgevoelige gebouwen aan moeten voldoen. Zolang de gemeente daar nog geen keuze in heeft gemaakt, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.4 van het omgevingsplan.

Het Bkl stelt op rijksniveau regels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen in afdeling 3.5. In plaats van geluidzones zal er worden gewerkt met geluidaandachtsgebieden en geluidproductieplafondwaarden (gpp).

Een geluidsaandachtsgebied is een gebied rondom bijvoorbeeld wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Ook drukke 30km/u wegen worden hierin meegenomen. Dit gebied wordt op basis van berekeningen bepaald en beslaat het gebied waarbinnen de standaardwaarde voor geluid mogelijk wordt overschreden. Als binnen dit geluidsaandachtsgebied een geluidgevoelig gebouw wordt gerealiseerd, moet getoetst worden of voldaan wordt aan de standaardwaarden voor geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. Wat geluidgevoelige gebouwen en ruimten zijn, wordt beschreven in artikel 3.21 en 3.22 van het Bkl. Er kan onder voorwaarden afgeweken worden van de standaardwaarden voor geluid, mits wordt voldaan aan de grenswaarden. Geluid boven de grenswaarde is niet toegestaan, behoudens enkele uitzonderingen.

Een gpp is het gebied langs een (spoor)weg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde voor geluid. Het gpp geeft aan hoeveel geluid maximaal is toegestaan op een geluidreferentiepunt. Het bevoegd gezag monitort het geluid op dit punt.

Beoordeling

Omdat logiesgebouwen geen geluidgevoelige gebouwen zijn, is een onderzoek en toetsing in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving niet van toepassing. Ondanks dat het bedrijfshotel een logiesfunctie krijgt, is op aangeven van de Omgevingsdienst Achterhoek wel een beoordeling van de aanvaardbaarheid van het geluid nodig, zie bijlage 4.

Nabij het plangebied liggen enkele drukke wegen en het bedrijventerrein Den Sliem/Laarberg. Daarom is voor de beoordeling of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) een akoestisch onderzoek uitgevoerd en is de situatie voor een eerste indruk toch getoetst aan de hand van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Het plangebied ligt binnen de aandachtsgebieden van de gemeentewegen (onder andere Batterij, Bolwerk, Zuidgang, Noordgang en Eibergseweg) en de rijksweg N18. Ook ligt het nieuwe bedrijfshotel op het geluidgezoneerde bedrijventerrein Den Sliem/Laarberg. De overige geluidbronnen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze geluidbronnen niet relevant zijn met betrekking tot het geluid.

Uit het onderzoek blijkt dat het geluid op de nieuwe logiesfunctie maximaal als volgt is:

- 54 dB-Lden vanwege de gemeentewegen. Dit is net hoger dan de standaardwaarde van 53 dB-Lden en treedt alleen op, op de meest noordwestelijke gevel, langs het Bolwerk. De grenswaarde van 70 dB-Lden zoals deze geldt voor nieuwe permanente woningen wordt bij de logiesgebouwen niet overschreden.
- 49 dB-Lden vanwege de rijksweg N18. Dit is lager dan de standaardwaarde van 50 dB-Lden, zoals deze geldt voor nieuwe permanente woningen.
- 73 dB-Lden vanwege het gezoneerde bedrijventerrein Den Sliem/Laarberg. Ter indicatie: vanwege gezoneerde industrieterreinen gelden er alleen eisen op nieuwe permanente woningen buiten het gezoneerde industrieterrein, en niet er binnen.

Uit een afweging van mogelijke maatregelen blijkt dat bron- en overdrachtsmaatregelen in deze situatie niet reëel zijn. Om toch een aanvaardbaar leefklimaat te realiseren, kan het logiesgebouw nog wel voldoende goed geïsoleerd worden (ontvanger maatregelen). Te denken valt aan zwaardere beglazing, geluidgedempte of mechanische ventilatie en paneelisolatie. Hierbij moet worden uitgegaan van een gezamenlijk geluid van maximaal 73 dB.

Om een aanvaardbaar leefklimaat binnen de verblijfsruimten van de logiesgebouwen te realiseren, waarvoor geen harde eisen gelden, wordt voorgesteld om aan te sluiten bij de geluideisen zoals deze gelden voor 'bestaande saneringswoningen' of 'tijdelijke geluidgevoelige gebouwen (maximaal 10 jaar)'. Deze eisen zijn 10 dB lager dan voor 'permanente nieuwe geluidgevoelige gebouwen' en komt overeen met een binnenwaarde van 43 dB-Lden. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de gevels minimaal 30 dB moet bedragen. Voor slaapkamers in de logiesgebouwen geldt dat dit realiseerbaar moet zijn met moderne bouwmaterialen (zwaardere dubbele beglazing dan standaard, WTW-ventilatie voorzieningen, goede kier- en naaddichtingen).

Ter beoordeling van de aanvaardbaarheid van het geluid is het gecumuleerde geluid bepaald.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen wat aanvaardbaar is. Het gecumuleerde geluid bedraagt maximaal 80 dB, uitgaande van de maximale planologische invulling van het industrieterrein (zonder afschermende gebouwen). In de praktijk zal het industrielawaai ruim lager zijn, waardoor ook het gecumuleerde geluid ruim lager zal zijn.

Ter indicatie: als in plaats van de maximale planologische invulling, uitgegaan wordt van de actueel vergunde situatie (hetgeen ook al een worst-case geluidbelasting is), bedraagt het gecumuleerde geluid maximaal 65 dB. Ter vergelijking: dit is ruim lager dan de grenswaarde van 70 dB-Lden, zoals deze geldt op permanente woningen vanwege alleen de gemeentewegen. Daarnaast zullen de maatregelen in de gevel getroffen worden waarmee een acceptabel woon- en leefklimaat gerealiseerd

wordt in de logiesgebouwen. Op basis van het voorgaande wordt gesteld dat het geluid aanvaardbaar is voor een logiesgebouw.

Het is aan de gemeente om uiteindelijk te beslissen of men de hoge geluidniveaus op de gevel van de logiesgebouwen acceptabel vindt, en tevens wat zij acceptabel vindt voor het bijbehorend binnenniveau. Hierbij wordt opgemerkt dat er geen wettelijke eisen zijn voor geluid op de gevels van, of binnenin logiesgebouwen.

Conclusie

Logiesgebouwen zijn geen geluidgevoelige gebouwen. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6. Trilling

Wettelijk kader

Trillinggevoelige gebouwen worden beschermd tegen trillingen van activiteiten en bedrijven. Wat een trillinggevoelig gebouw en trillinggevoelige ruimte is, wordt beschreven in artikel 5.80 en 5.81 van het Bkl. De gemeente neemt in haar omgevingsplan regels op omtrent trillingen. Zolang de gemeente daar nog geen keuze in heeft gemaakt, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.5 van het omgevingsplan. In het Bkl worden standaardwaarden voor trillingen gegeven. De gemeente mag in haar omgevingsplan lagere waarden vaststellen. Ook mag zij onder voorwaarden hogere waarden vaststellen.

In het algemeen moet binnen een afstand van 100 meter van het spoor het risico op trillingshinder worden beoordeeld. In sommige gevallen kan het zelfs nodig zijn om het onderzoeksgebied tot 250 meter aan weerszijden van het spoor uit te breiden. De afwegingen daarvoor zijn in de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen opgenomen. Met behulp van deze handreiking kunnen plannen worden gemaakt voor een gezonde fysieke leefomgeving.

Beoordeling en conclusie

De beoogde huisvesting voor arbeidsmigranten betreft, gelet op de logiesfunctie, geen trillinggevoelige bebouwing. Daarnaast ligt de meest nabij gelegen spoorlijn op circa 5.5 kilometer ten zuidwesten van planlocatie. Een quickscan trillinghinder is niet benodigd; dit aspect vormt geen belemmering.

4.7. Slagschaduw bij windturbines

Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.4.4a van het Bkl worden regels gesteld voor slagschaduw van windturbines. Het gaat hierbij om regels voor windturbines met een rotordiameter van 2 meter of meer die langer dan 10 jaar ergens zullen staan. Slagschaduwgevoelige gebouwen zijn gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie en een bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebruik (artikel 5.98b Bkl). De gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met de aanvaardbaarheid van slagschaduw van windturbines. Deze regels zijn opgenomen in paragraaf

22.3.18 van het omgevingsplan en zijn gelijk aan het beschermingsniveau uit het Activiteitenbesluit, zolang de gemeente deze regels nog niet heeft verplaatst en/of aangepast.

Beoordeling en conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet gelegen in de buurt van een windturbine, waardoor er geen strijdigheid is met de gestelde regels over slagschaduw.

4.8. Bodem

Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl zijn instructieregels voor het aspect bodem opgenomen. Deze regels zijn van toepassing op bodemgevoelige gebouwen. Artikel 5.89g geeft aan wanneer een gebouw als bodemgevoelig gebouw wordt aangemerkt. De gemeente moet in haar omgevingsplan de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem opnemen. Zolang de gemeente daar nog geen keuze in heeft gemaakt, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.2.3 en 22.3.7 van het omgevingsplan.

De regels voor bodem zijn berust op drie pijlers:

1. Het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. Het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies aan locaties); en
3. Het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen).

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Beoordeling

Onderhavige initiatief betreft de realisatie van huisvesting voor arbeidsmigranten (short-stay). Ook zullen er geen graafwerkzaamheden plaatsvinden om de ontwikkeling te realiseren. Op de locatie zijn geen bodemverontreinigingen bekend of bekende locaties van ernstige bodemverontreiniging die met spoed moeten worden gesaneerd.

Door Kruse is in een verkennend bodemonderzoek NEN5740 en aanvullend bodemonderzoek de bodem onderzocht (bijlage 5) op een terrein ter grootte van circa 76.010 m2 (hiervan is circa 26.300 m2 bebouwd), aan de Zuidgang 2 in Groenlo. Alleen het onbebouwde terreindeel is onderzocht (het distributiecentrum maakt geen deel uit van de onderzoekslocatie). De onderzoekslocatie is deels verhard en deels begroeid met gras (groenstroken).

Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN5725 "Aanleiding A: Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek". Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat er binnen de onderzoekslocatie 5 verdachte deellocaties aanwezig zijn. Deellocatie F bevat de planlocatie en wordt beschouwd als: onverdacht onbebouwd terreindeel (49.710 m2).

Resultaten chemische analyses en asbestanalyses verkennend bodemonderzoek deellocatie F: onverdacht onbebouwd terreindeel

- de bovengrond (F - BG I, F - BG II en F - BG III) is niet verontreinigd;
- de bovengrond (F - BG IV) is zeer licht verontreinigd met minerale olie;
- de bovengrond F - BG VI) is zeer licht verontreinigd met nikkel;
- de ondergrond (F - OG I, F - OG II en F - OG III) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (F - OG IV) is zeer licht verontreinigd met nikkel, matig verontreinigd met koper en sterk verontreinigd met kobalt.

De deelmonsters uit F - OG IV zijn separaat op koper en kobalt geanalyseerd:

- boring F11.2 (0.8 - 1.0) is zeer licht verontreinigd met kobalt en niet verontreinigd met koper;
- boring F11.3 (1.0 - 1.5) is zeer licht verontreinigd met kobalt en niet verontreinigd met koper;
- boring F11.4 (1.5 - 2.0) is niet verontreinigd met kobalt en koper;
- boring F14.2 (0.8 - 1.0) is sterk verontreinigd met kobalt en koper;
- boring F14.3 (1.0 - 1.5) is niet verontreinigd met kobalt en koper;
- de ondergrond (F - OG V) is licht verontreinigd met kobalt;
- mengmonster FF - 2 is niet asbesthoudend;
- MVM - F2 is niet asbesthoudend;
- het grondwater (PB F1) is (zeer) licht verontreinigd met barium en zink
- het grondwater (PB F2) is (zeer) licht verontreinigd met barium, cadmium, koper en zink;
- het grondwater (PB F3) is zeer licht verontreinigd met barium;
- het grondwater (PB F4) is (zeer) licht verontreinigd met barium en zink;
- het grondwater (PB F5) is (zeer) licht verontreinigd met barium, zink en xylenen;
- het grondwater (PB F6) is (zeer) licht verontreinigd met barium en zink.

Resultaten chemische analyses aanvullend bodemonderzoek (Versie 2 en versie 3)

Op basis van de resultaten van de analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

Hypothese

De hypothese "onverdacht" voor het onbebouwde terreindeel (deellocatie F) dient te worden verworpen, aangezien er overschrijdingen van de achtergrond-, interventie- en streefwaarden zijn aangetoond.

Resultaten en aanbevelingen

Bij het verkennend bodemonderzoek zijn in het grondwater (PB F1, PB F2) enkele zeer licht tot sterkte verontreinigingen aangetoond. De (zeer) licht verhoogde gehalten aan barium en zink in het grondwater zijn waarschijnlijk deels te wijten aan plaatselijk (natuurlijk) verhoogde achtergrondwaarde. In de boven- en ondergrond zijn roest- en oerhoudende lagen waargenomen, wat duidt op de natuurlijke aanwezigheid van metalen in de bodem. In de bovengrond (F - BG I, F - BG II en F - BG III) en in de ondergrond (F - OG I, F - OG II, F - OG III en OG VI) zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Het mengmonster van de fijne fractie van de puinhoudende bodemlaag FF - F2 en het materiaalverzamelmonster MVM - F2 zijn niet asbesthoudend.

Monster	Component	Gemeten concentratie	GSSD	Achtergrond[1]- of streefwaarde	Interventie-waarde
PB F1	Barium	300	300 *	50	625
	Zink	95	95 *	65	800
PB F2	Barium	150	120 *	50	625
	Cadmium	0.97	0.97 *	0.4	6.0
	Koper	36	36 *	15	75
	Zink	120	120 *	65	800

Voor de voorliggende functiewijziging en het realiseren van een verblijfsruimte wordt geadviseerd de bodem te saneren. De aangetroffen sterke kobalt en koper verontreiniging bevindt zich in boring F14.2 en de lichte verontreiniging met koper en kobalt bevindt zich in boringen F11.2 en F11.3.

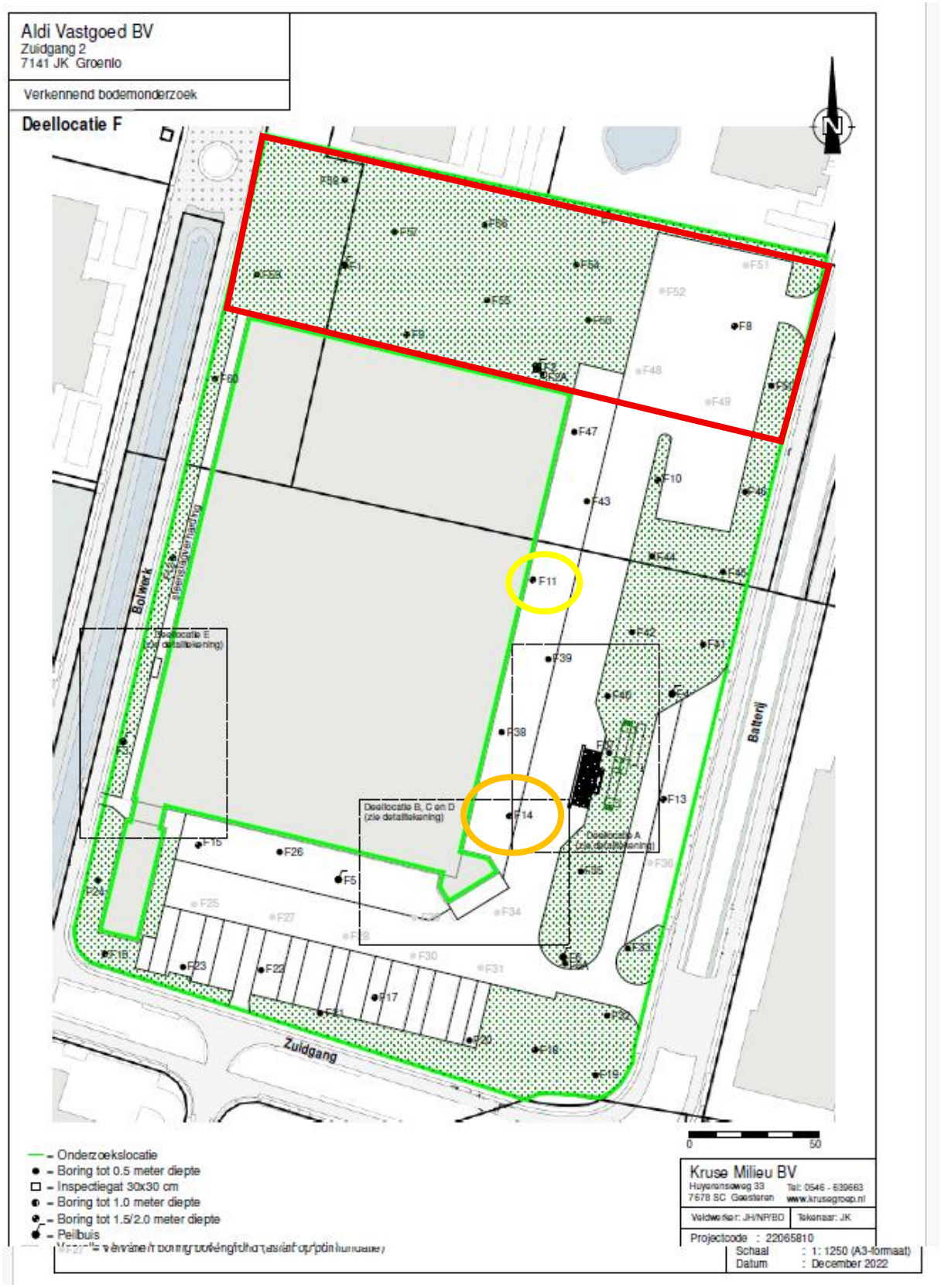
Het bedrijfshotel wordt gesitueerd op het weiland van deellocatie F. Het bedrijfshotel wordt echter niet gerealiseerd in de buurt van de boringen waar kobalt- en koper verontreinigingen zijn aangetroffen.

Deellocatie F is namelijk grotendeels schoon en asbestvrij:

- Er is één plaatselijke sterke verontreiniging met koper en kobalt aangetroffen rond boring F14.2 op circa 0,8 tot 1,0 m diepte. Daarnaast is er een lichte verontreiniging aangetroffen in boringen F11.2 en F11.3
- Deze verontreiniging is lokaal begrensd en veroorzaakt momenteel geen blootstellingsrisico.
- Voor de realisatie van het bedrijfshotel is geen direct nader onderzoek of sanering noodzakelijk.
- Bij toekomstige bouw- of graafactiviteiten op ter plaatse van de genoemde boring is aanvullend onderzoek en mogelijk sanering van de hotspot wel vereist.

Voor het overige is er alleen sprake van lichte verontreinigingen op de deellocaties:

- A tankstation met ondergrondse tanks (minerale olie);
- B werk- en wasplaats (minerale olie);
- E ondergrondse stookolietank (minerale olie);
- F onverdacht onbebouwd terreindeel (minerale olie, PCB, nikkel, kobalt, koper, barium, zink en xylenen).



Uitsnede bodemrapport (rood omlijnd: plangebied bedrijfshotel, oranje omlijnd: sterke kobalt en koperverontreiniging, geel omlijnd: lichte kobalt en koperverontreiniging)

Indien sanering toch noodzakelijk blijkt, dan zal het saneren van de bodem conform artikel 4.121 van het BAL worden uitgevoerd en conform artikel 4.1236 van het BAL worden gemeld via het DSO. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor sanering. Hiermee is geborgd dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zullen zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige perceel.

Conclusie

Bodemsanering ten behoeve van het bedrijfshotel is niet noodzakelijk. Mocht het plan wijzigen dan is een eventuele bodemsanering met een voorwaardelijke verplichting geborgd. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9. Geur

Wettelijk kader

Het Rijk heeft in het Bkl voor een aantal gebouwen specifieke regels voor geur gesteld. Het gaat hierbij om de zogenoemde geurgevoelige gebouwen. Dit zijn onder andere gebouwen met een woonfunctie. Gevangenissen, hotels, asielzoekerscentra en recreatiewoningen worden niet als woonfunctie aangemerkt. De gemeente moet voor alle geurgevoelige gebouwen zoals opgenomen in artikel 5.91 van het Bkl regels stellen in het omgevingsplan om deze gebouwen te beschermen tegen geurhinder. Voor overige gebouwen of locaties mag de gemeente zelf kiezen of zij daar specifieke regels voor geur over opneemt in het omgevingsplan.

De gemeente moet daarnaast in haar omgevingsplan een 'bebouwingscontour geur' vastleggen rondom een rioolwaterzuiveringsinstallatie, rondom locaties waar landbouwhuisdieren in een dierenverblijf worden gehouden en rondom agrarische activiteiten als deze activiteiten geur veroorzaken op een geurgevoelig gebouw. Binnen de contour geldt een 'hoge bescherming' en daarbuiten een 'lage bescherming'. Voor andere geurveroorzakende activiteiten mag een gemeente zelf bepalen of zij daar geurregels voor opstelt in het omgevingsplan.

Zolang de gemeente zelf nog geen regels in haar omgevingsplan heeft opgenomen omtrent geur, gelden de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit zijn de regels uit de gemeentelijke geurverordening en de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.6 van het omgevingsplan. Hierin wordt nog onderscheid gemaakt tussen locaties binnen en buiten de bebouwde kom, in plaats van een bebouwingscontour.

Beoordeling

Het meest dichtbij gelegen agrarisch bedrijf is een melkveebedrijf op circa 380 meter ten oosten van planlocatie. Voor overige (grondgebonden) veehouderijen gelden minimaal aan te houden afstanden (ongeacht de omvang van het bedrijf):

1. ten minste 100 meter tot geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom; en
2. ten minste 50 meter tot geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

Aan deze afstand wordt voldaan.

Op meer dan 700 meter ten zuidoosten van planlocatie ligt het meest dichtbij gelegen intensieve veehouderij bedrijf (vleeskalveren). Voor diercategorieën waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de regeling geurhinder en veehouderij (intensieve veehouderijen) moet de geurbelasting bij vergunningverlening worden berekend in odour units per kubieke meter lucht (OUE/m3). De geurbelasting van individuele bedrijven met deze diersoorten mag (binnen een zogenaamd 'concentratiegebied', zoals gemeenten Oost Gelre en Berkelland betreft) niet meer zijn dan:

1. 3,0 OUE/m3 op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom;
2. 14,0 OUE/m3 op een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom.

De geurcontouren worden voor intensieve veehouderijen bepaald door het aantal dieren, het toegepaste stalsysteem en de daarbij behorende geuremissiefactor. Voor bedrijven geldt de geurverordening die deel uitmaakt van het Omgevingsplan (tijdelijk deel). De gemeente Oost Gelre ligt in het concentratiegebied oost. Derhalve gelden de normen zoals opgenomen in de Wgv voor concentratiegebieden aangevuld met de normen uit de gemeentelijke geurverordening.

De afwijkende normen zijn vastgelegd in een gemeentelijke verordening. Voor het regionale bedrijvenpark Laarberg is relevant dat de verordening een andere individuele geurnorm stelt voor de bebouwde kom van Groenlo. Gevoelige objecten binnen deze kom mogen een geurbelasting ondervinden van een individueel bedrijf van 5 OUe/m3. Deze norm van 5 OUe/m3 geldt ook voor bedrijventerreinen en is dus ook van toepassing op geurgevoelige objecten op het bestaande en toekomstige deel van Laarberg.

Uit eerdere berekeningen (Geuronderzoek bedrijventerrein Laarberg, Royal HaskoningDHV, 31 oktober 2013) blijkt dat ter plaatse van het plangebied Laarberg de geurnorm van 5 OUe/m3 voor de voorgrondbelasting van veehouderijen niet wordt overschreden. Voor de achtergrondbelasting wordt de geurnorm van 5 OUe/m3 wel overschreden. Het RIVM hanteert voor haar milieurapportages en toekomstverkenningen voor het aspect geurhinder 'milieukwaliteitscriteria'. Gesteld kan worden dat de huidige geurbelasting in het noorden van bedrijvenpark Laarberg binnen een milieukwaliteit valt welke aangemerkt kan worden als 'tamelijk slecht'.

In voorliggend plan is formeel geen sprake van geurgevoelige bebouwing, gezien het feit dat het een logiesfunctie (short-stay) betreft (art. 5.90, lid 2 Bkl), zoals dat ook in paragraaf 4.5, geluid is aangegeven. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies is het van belang dat de arbeidsmigranten die hier verblijven, niet permanent wonen. Zij verblijven tijdelijk op deze huisvestingslocatie. Tevens zijn zij niet 24 uur aanwezig op de locatie.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10. Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

Paragraaf 5.1.5 van het Bkl bevat regels met het oog op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden. Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden zijn een element van omgevingskwaliteit en het beschermen van die waarden is in artikel 2.1, derde lid, van de Omgevingswet opgenomen als één van de oogmerken die van belang kan zijn bij de uitoefening van taken en bevoegdheden op grond van de wet. De invulling hiervan wordt grotendeels overgelaten aan gemeenten en provincies. Op rijksniveau worden er onder meer regels gesteld over de kust, over de Waddenzee en het Waddengebied, over het zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand (de ladder voor duurzame verstedelijking) en over cultureel erfgoed. De ontwikkeling is niet in of nabij de kust, de Waddenzee of het Waddengebied gelegen, waardoor die instructieregels niet van toepassing zijn. De laatste twee onderwerpen, de laddertoets en cultureel erfgoed, komen in de volgende paragrafen aan bod.

4.11. Ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk kader

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Artikel 5.129g van het Bkl geeft aan dat als een ontwikkeling voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, rekening moet worden gehouden met:

a. De behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
b. Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Dit geldt voor een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Beoordeling

Allereerst moet beoordeeld worden of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Voorliggend initiatief betreft de bouw van 60 eenpersoonsstudio's en 72 logiesverblijven, welke elk ruimte geven aan 4 eenpersoons slaapkamers. Onderhavige ontwikkeling kan worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De planlocatie is gelegen op bedrijventerrein Laarberg. Om deze reden wordt hieronder een motivering en een beschrijving gegeven van de mogelijkheid om in een behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

1. er dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte;

   De gemeente Oost Gelre heeft in het 'Convenant huisvesting arbeidsmigranten Regio Achterhoek 2024-2030' onderbouwd dat er een (urgente) behoefte is aan de huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente streeft met deze samenwerkingsintentie tussen gemeenten in de regio Achterhoek en marktpartijen naar het bieden van structurele en tijdelijke kwalitatief goede huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten. De beoogde ontwikkeling voorziet in deze behoefte.

2. indien er een vraag is aangetoond, dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Indien het ruimtelijk plan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering benodigd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

   Voor de voorziene huisvesting van arbeidsmigranten inclusief gezamenlijke voorzieningen als parkeren en buitenruimte is op korte termijn geen geschikte locatie voorhanden binnen bestaand stedelijk gebied. De beperkte binnenstedelijke ruimte in de gemeente Oost Gelre wordt gebruikt voor andere opgaven uit de structuur- en woonvisie. Voorafgaand aan de keuze voor de huidige locatie zijn namelijk ook twee andere locaties op bedrijventerrein Laarberg onderzocht. De eerste locatie lag nabij de rotonde op Laarberg. Deze locatie is afgevallen vanwege bezwaren vanuit de omgeving en omdat verwerving van de benodigde gronden van Rijkswaterstaat complex bleek. De tweede locatie lag bij het zonnepanelenpark. Ook deze locatie is niet verder gebracht, vanwege bezwaren vanuit de omgeving en onvoldoende draagvlak

Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12. Cultuurhistorie en archeologie

Wettelijk kader

In het Bkl is bepaald dat gemeenten in hun omgevingsplan een beschermingsregime moeten opnemen voor cultureel erfgoed. Hierbij moeten de instructieregels uit paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl in acht worden genomen. Dit gaat onder meer over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen; en
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Tot dat de gemeentes regels over cultureel erfgoed in het omgevingsplan hebben opgenomen, geldt het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit bestaat uit de geldende ruimtelijke regelingen zoals bestemmingsplannen, de gemeentelijke erfgoedverordening en de regels uit het omgevingsplan.

Beoordeling archeologie

De projectlocatie heeft geen aanduiding met betrekking tot archeologie

Beoordeling cultuurhistorie

De locatie is momenteel onbebouwd en kent derhalve geen aanduiding als zijnde monumentaal en/of beeldbepalend in het geldende omgevingsplan. Ook is de planlocatie niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied of waardevolle structuur. Geconcludeerd kan worden dat met het plan geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

De bebouwing komt op een perceel tussen twee reeds bestaande bedrijven. In het plan is op meerdere plaatsen (over de weg en tussen de woningen) een duidelijke as gelegd om de grootschaligheid van het plan te breken. Hierdoor ontstaan clusters van een menselijke maat en een betere beleving van de landschappelijke inrichting. Er worden wandelpaden aangelegd door het groen, die onder andere aansluiten op de al bestaande 'groene oase'.

Binnen het plangebied, tussen de woningen is aandacht voor groene en een natuurlijke inrichting. Zo wordt de groene uitstraling van het landschap versterkt door de bestaande houtwallen te versterken en bomen aan te planten tussen de gebouwen. Er wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling vindt niet plaats op beschermd archeologisch -en cultuurhistorisch gebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.13. Ruimte voor toekomstige functies, infrastructuur en openbare buitenruimte

Wettelijk kader

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vereist in bepaalde gevallen dat gebieden worden vrijgehouden voor toekomstige ontwikkelingen die alleen op bepaalde locaties kunnen plaatsvinden. Zo kan uitbreiding van een infrastructuurnetwerk meestal beter – en goedkoper – gebeuren op de locatie waar dat netwerk al aanwezig is. Tegelijkertijd is op veel van die locaties sprake van een vrij grote ontwikkeldruk. Daarom wordt in paragraaf 5.1.6 van het Bkl in navolging van het voormalig Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) een aantal reserveringsgebieden aangewezen. Het gaat om gebiedsreserveringen voor de lange termijn voor de grote rivieren, gebieden rond autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen, gebieden voor de aanleg van buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimte voor de Parallelle Kaagbaan en de reservering van de Tweede Maasvlakte voor *deep sea* gebonden activiteiten.

In paragraaf 5.1.7 van het Bkl wordt geregeld dat ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor militaire terreinen en objecten, oefen- en schietgebieden, militaire zend- en ontvangstinstallaties, laagvliegroutes voor jacht- en transportvliegtuigen, militair radarbeeld, elektriciteitsopwekking, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, rijksvaarwegen, scheepvaart, communicatie-, navigatie- en radarapparatuur burgerluchtvaart en landelijke fiets- en wandelroutes.

Tot slot moet conform paragraaf 5.1.8 van het Bkl rekening gehouden worden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is niet gelegen in een gebied zoals bedoeld in paragraaf 5.1.6 en 5.1.7 van het Bkl. Er is vanuit dit aspect dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Daarnaast is er in het plangebied geen openbare buitenruimte aanwezig, waardoor er geen rekening hoeft te worden gehouden met de toegankelijkheid voor personen met een functiebeperking.

4.14. Flora en fauna

Wettelijk kader

Er moet te allen tijde rekening gehouden worden met de flora en fauna om de natuur te beschermen. In artikel 5.1 van de Omgevingswet wordt geregeld dat er een omgevingsvergunning nodig is voor Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna-activiteiten. Een Natura 2000-activiteit is een activiteit die significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Een flora- en fauna-activiteit wordt omschreven als een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Daarnaast bevat ook de provincie regels voor het beschermen van flora en fauna. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantensoorten beschermd. Het gaat om soorten van nationaal belang en soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijnen vallen. Voor de soortenbescherming gelden rijksregels. De provincies zijn echter verantwoordelijk voor de soortenbescherming. Door de brede formulering van een 'flora- en fauna-activiteit' is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving vrijwel altijd nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn, om te onderzoeken of de activiteit mogelijk gevolgen heeft voor beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Er zijn verschillende gebieden met belangrijke waarde voor flora en fauna: Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland (NNN) en andere bijzondere gebieden en landschappen. De Natura 2000-gebieden worden op Europees niveau beschermd en de instandhoudingsdoelstellingen zijn vastgelegd in de Omgevingswet. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk dat door de provincies is aangewezen. Bijna alle Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN. Een Natura 2000-activiteit kan zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden, want een activiteit buiten een Natura 2000-gebied kan ook van invloed zijn op het gebied. Voor de bescherming van NNN gelden voornamelijk provinciale regels.

Stikstofdepositie

Veel Natura 2000-gebieden bevatten stikstofgevoelige habitattypen. Toename van de stikstofdepositie op het gebied betekent een verslechtering van de habitattypen. Om die reden moet vooraf onderzocht worden of de betreffende activiteit niet leidt tot onevenredige toename van stikstofdepositie op beschermde stikstofgevoelige gebieden. Met de AERIUS calculator kan berekend worden of er bij het uitvoeren van een activiteit sprake is van een toename van de stikstofdepositie. Hierbij dient zowel de gebruikersfase als de realisatiefase doorgerekend te worden. Zodra er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn, is er geen belemmering voor een plan op het gebied van stikstofdepositie.

Zorgplicht

Ten tijde van de uitvoering van werkzaamheden geldt te allen tijde de zorgplicht (artikel 11.6 en 11.27 Bal). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna en Natura 2000-gebieden zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Concreet betekent dit dat iemand die een activiteit wil verrichten op een plek, eerst moet controleren of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de buurt bepaalde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat de beschermde soorten of habitats aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uit te sluiten zijn, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen.

Beoordeling

Er is een ecologische quickscan uitgevoerd door Lycens (bijlage 6).

Gebiedsbescherming

- Voorgenomen activiteiten leiden niet tot consequenties met betrekking tot provinciaal beschermde gebieden ten aanzien van provinciaal beleid;
- Een negatief effect van fysieke activiteiten op Natura 2000-gebied kan op basis van voorliggende studie uitgesloten worden;
- Een negatief effect van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied kan op basis van voorliggende studie niet uitgesloten worden. Geadviseerd wordt om een stikstofdepositieberekening te laten uitvoeren.

Soortenbescherming

- De in het onderzoeksgebied voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën staan op de provinciale vrijstellingslijst voor ruimtelijke ingrepen. Er hoeft geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd;
- Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties voor vleermuizen, beschermde plantensoorten en beschermde ongewervelden;
- Voor de aanwezige vogelsoorten geldt dat het uitvoeren van voorgenomen activiteiten buiten de broedperiode moet plaatsvinden of er dient een broedvogelscan te worden uitgevoerd;
- Er dient te allen tijde gewerkt te worden conform de specifieke zorgplicht.

Houtopstanden

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van houtopstanden.

Kwetsbare periode

Uitvoering van voorgenomen activiteiten dient buiten de kwetsbare periode van de desbetreffende soorten plaats te vinden. In de tabel hieronder staan de indicatieve kwetsbare periodes per soortgroep weergegeven welke van toepassing zijn in het onderzoeksgebied. De tabel geeft slechts indicatieve kwetsbare periodes weer. Dit kan dus in werkelijkheid afwijken door weersomstandigheden.

Soorten	**Type verblijf**	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
Vogels	Broedseizoen												

	Kwetsbare periode (kan afwijken, afhankelijk van klimatologische omstandigheden)
	Afhankelijk van klimatologische omstandigheden of de periode kwetsbaar is of niet
	(Meest) geschikte periode (kan afwijken, afhankelijk van klimatologische omstandigheden)

Tabel: Indicatieve kwetsbare periodes per soortgroep (Bron: Lycens)

Stikstofdepositie

Om inzicht te krijgen in de mogelijke stikstofdepositie, wordt uitgegaan van de afstand van de planlocatie tot Natura 2000-gebieden, de referentiesituatie en de toekomstige situatie. Om de toekomstige situatie te realiseren zal er een realisatiefase zijn welke ook inzichtelijk wordt gemaakt.

Het dichtstbijzijnde Nederlandse Natura 2000-gebied, Korenburgerveen, ligt op circa 7.000 meter afstand van de planlocatie. Het dichtstbijzijnde Duitse Natura 2000-gebied betreft 'Zwillbrocker Venn u. Ellewicker Feld' en ligt op circa 4.500 meter afstand.

Uit de stikstofberekening behorende bij dit plan, zie bijlage 7, blijkt dat er zowel in de realisatiefase als in de gebruikersfase geen stikstofdepositie plaatsvindt op Natura 2000-gebied.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de regelgeving met betrekking tot flora en fauna geen beperkingen oplegt aan onderhavig initiatief.

4.15. Milieuhinderlijke activiteiten

Wettelijk kader

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet worden het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. Het gemeentelijke omgevingsplan is straks hét instrument waarin deze integratie op lokaal niveau plaatsvindt. Het beleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen.

Overal, maar voornamelijk ter plekke van bedrijven, kunnen milieuhinderlijke activiteiten plaatsvinden die hinder opleveren voor gevoelige functies, zoals woningen. Daarom is het belangrijk om voldoende afstand te houden. Wat voldoende afstand is, is afhankelijk van de aard van de activiteiten. Meestal is geluid de belangrijkste factor, maar ook geur kan de afstand tot gevoelige functies bepalen. Gemeenten kunnen binnen de bandbreedte die het rijk geeft zelf bepalen wat aanvaardbare afstanden of aanvaardbare geluid- of geurhinderniveaus zijn.

Voor het bepalen welke activiteiten aanvaardbaar zijn, kan de VNG uitgave 'Handreiking activiteiten en milieuzonering' uit 2024 worden geraadpleegd. Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwaarden. Niet meer met een vaste richtafstand per bedrijfstype, maar aan de hand van een concrete waarde per activiteit wordt het ruimtebeslag bepaald.

Beoordeling

Voor het realiseren van een bedrijfshotel met huisvesting voor arbeidsmigranten tussen de wegen Batterij en Bolwerk in Groenlo, dient te worden aangetoond dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd (Bijlage 8). Een bedrijfshotel wordt aangemerkt als een logiesfunctie en daarmee is het geen geur- en geluidgevoelig gebouw.

Voor het beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is het uitgangspunt dat sprake is van een zogenaamd "industrieel" gebied. De richtafstanden zijn op basis hiervan met twee afstandstappen verlaagd ten opzichte van de in bijlage 1 van de VNG-handreiking opgenomen richtafstanden.

Op basis van de inwaartse milieuzonering blijkt dat de VNG-richtafstanden ten aanzien van de functies aan de Zuidgang 2 (gevaar en geluid) en de Noordgang 14 (geluid) over het plangebied reiken. Van de

overige aanwezige bedrijven wordt geen hinder verwacht en daarnaast worden deze bedrijven niet in haar bedrijfsvoering belemmerd.

Zuidgang 2

Gevaar

Op basis van het Portaal Atlas Veiligheid (PAV) zijn op de locatie Zuidgang 2 geen plaatsgebonden risicocontouren of aandachtsgebieden weergegeven. De aanwezige opslagtanks zijn eveneens niet weergegeven als risicobron. Dit houdt in dat de gevaren zeer lokaal van aard zullen zijn. Dit zou ook gelden voor eventuele toekomstige bedrijven die de locatie als distributiecentrum willen exploiteren. Vanuit de feitelijk situatie wordt er derhalve ter plaatse van het bedrijfshotel geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht. Het bestemmingsplan biedt voor de locatie Zuidgang 2 de mogelijkheid om bedrijfsactiviteiten uit te oefenen die vallen binnen een hogere milieucategorie dan categorie 3.1. Bedrijfsactiviteiten. Dit biedt echter niet de (planologische) mogelijkheid voor de vestiging van een risicovolle inrichting. Binnen de geldende bestemming 'Bedrijventerrein – 1' zijn uitsluitend risicovolle inrichtingen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting'. Deze aanduiding is niet opgenomen binnen de locatie Zuidgang 2. De bestemming en de algemene regels bevatten daarnaast geen wijzigingsbevoegdheid, die het mogelijk maakt om alsnog een risicovolle inrichting mogelijk te maken.

Planologische mogelijkheden - overig

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om bedrijfsactiviteiten uit te oefenen die vallen binnen een milieucategorie tot en met 4.1 en 4.2. Op basis van de hiervoor beschouwde situatie is de conclusie dat er bij het bedrijfshotel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten opzichte van de aanwezige bedrijven. De aanwezige bedrijven worden eveneens niet in de bedrijfsvoering belemmerd. Voor eventuele nieuwe bedrijfsactiviteiten in een hogere milieucategorie, is het relevant dat het bedrijfshotel wordt aangemerkt als een logiesgebouw. Omdat een logiesgebouw geen geur- en geluidgevoelig gebouw is, is een onderzoek en toetsing in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) niet van toepassing. Derhalve worden de planologische mogelijkheden van de omliggende gronden, als gevolg van het bedrijfshotel, niet ingeperkt.

Voor het beoordelen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten opzichte van bedrijfsactiviteiten in een hogere milieucategorie, geldt dat er vanuit de aspecten gevaar en stof het realiseren van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat realistisch is. Ten aanzien van het aspect geur is het, gezien de locatiespecifieke omstandigheden van het gebouw en het buitenterrein, aannemelijk dat het gebouw niet voor andere doeleinden als logistieke doeleinden gebruikt gaat worden. Voor andere type bedrijven is het aannemelijk dat investeringen die gedaan moeten worden aan het bestaande logistieke gebouw, niet toereikend zijn. Het is aan de gemeente om uiteindelijk te beslissen of men de locatie aanvaardbaar vindt voor het realiseren van een logiesgebouw. Hierbij wordt opgemerkt dat er geen wettelijke eisen zijn voor geur op de gevels van, of binnenin logiesgebouwen.

Zuidgang 2 en Noordgang 14 – geluid

Voor de ontwikkeling van het bedrijfshotel is het aspect geluid separaat beoordeeld en gerapporteerd. Om een aanvaardbaar leefklimaat binnen de verblijfsruimten van de logiesgebouwen te realiseren, waarvoor geen harde eisen gelden, wordt voorgesteld om aan te sluiten bij de geluideisen zoals deze

gelden voor 'bestaande saneringswoningen' of 'tijdelijke geluidgevoelige gebouwen (maximaal 10 jaar)'. Deze eisen zijn 10 dB lager dan voor 'permanente nieuwe geluidgevoelige gebouwen' en komt overeen met een binnenwaarde van 43 dB-Lden. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de gevels minimaal 30 dB moet bedragen. Voor slaapkamers in de logiesgebouwen geldt dat dit realiseerbaar moet zijn met moderne bouwmaterialen (zwaardere dubbele beglazing dan standaard, WTW-ventilatie voorzieningen, goede kier- en naaddichtingen). Het is aan de gemeente om uiteindelijk te beslissen of men de hoge geluidniveaus op de gevel van de logiesgebouwen acceptabel vindt, en tevens wat zij acceptabel vindt voor het bijbehorend binnenniveau. Hierbij wordt opgemerkt dat er geen wettelijke eisen zijn voor geluid op de gevels van, of binnenin logiesgebouwen.

4.16. Duurzaamheid

Duurzame leefomgeving

Een duurzame leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van de natuur en mens. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding en/of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in klimaatbestendigheid en energietransitie.

Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden heter, langer en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO2 drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Dit kan bijvoorbeeld op de volgende wijzen:

- de woningen zullen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving ten aanzien van de energieprestatie;
- de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd.

Beoordeling

Het betreft de realisatie van tijdelijke huisvesting op basis van logies. De logiesverblijven zijn van hout (circulair) en hebben een hoge isolatiewaarde. Er wordt gasloos gebouwd. Binnen het plangebied worden houtwallen versterkt, biodiverse beplanting aangelegd (ook bomen) en er wordt gebruik gemaakt van grastegels (halfverharding). Dit zorgt voor zowel een goede klimaatbestendige vegetatie als een goede doorlatendheid. Overtollig water bij intensieve regenval wordt opgevangen in de bestaande wadi.

Conclusie

Qua duurzaamheid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.17. Parkeren en verkeer

De nota 'Parkeernormen gemeente Oost Gelre' is een nadere uitwerking van het parkeerbeleid zoals dat is opgenomen in het integraal verkeersprogramma. In deze nota is een eenduidig toepassingskader vastgelegd van de parkeernormen. Tevens zijn in deze nota de toe te passen parkeernormen van de gemeente Oost Gelre vastgelegd.

Het hanteren van parkeernormen is van belang om de vraag naar en aanbod van parkeerplaatsen met elkaar in evenwicht te houden. Bij bouwplannen (nieuwbouw, verbouw, herontwikkeling etc.) kan extra parkeerbehoefte ontstaan. De hoeveelheid en de kwaliteit van de extra te realiseren parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van parkeernormen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet de initiatiefnemer in principe op eigen terrein in de eigen parkeerbehoefte voorzien. Hierdoor wordt een verhoging van de parkeerdruk in de openbare ruimte voorkomen.

De basis voor deze Nota Parkeernormen is het ASVV 2012 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) en publicatie 317 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' van CROW - het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

Op basis van het autobezit in Oost Gelre is ervoor gekozen om de gemiddelde CROW-parkeerkencijfers als uitgangspunt te hanteren. Bij de toekomstige werkwijze bij het aanvragen van een omgevingsvergunning wordt de gemiddelde norm gehanteerd voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen. De normen zijn opgenomen in de nota. De parkeernormen zijn opgenomen per functie, onderverdeeld naar de stedelijke zones. Bedrijventerrein Laarberg valt onder 'rest bebouwde kom'. In de nota zijn ook richtlijnen gegeven voor bijvoorbeeld maatvoering van de parkeerplaatsen en de locatie van de parkeerplaatsen. Verder is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen.

Parkeren auto

Op basis van de 'Parkeernormen gemeente Oost Gelre' kan inzicht worden verkregen in de nieuwe parkeersituatie. Met voorliggend plan wordt huisvesting van 348 arbeidsmigranten gerealiseerd op een bestaand bedrijventerrein. Voor dit gebied geldt als stedelijke zone 'rest bebouwde kom' en een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. De functie huisvesting arbeidsmigranten is niet opgenomen in de parkeernormennota. Wel is opgenomen dat als een ontwikkelingen niet onder één van de functies in de tabel valt, de aanvrager aan de hand van referentiesituaties inzichtelijk dient te maken wat de verwachte parkeerbehoefte is.

Voor de huisvesting van meer dan 30 arbeidsmigranten geldt in de gemeente West Betuwe een lagere parkeernorm (0,5 parkeerplaats per bewoner in plaats van 0,8 bij een kleinschalige locatie)[1]. In Schagen is voor de huisvesting van 336 arbeidsmigranten op een bedrijventerrein gerealiseerd en uitgegaan van 0,35 parkeerplaatsen per persoon[2].

De gemeente Westland gaat uit van een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per arbeidsmigrant, wanneer arbeidsmigranten dicht bij de werklocatie worden gehuisvest. Bovendien is het aandeel eigen vervoer van arbeidsmigranten laag, omdat ze met collectief vervoer naar Nederland komen en daarnaast een vergoeding krijgen voor delen van eigen vervoer. De gemeente Lingewaard heeft haar Nota Parkeernormen in 2024 herzien en gaat standaard uit van 0,3 parkeerplaats per bed voor arbeidsmigranten[3].

De gemeente Dronten hanteert een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per arbeidsmigrant[4]. De verwachting is dat met name de short-stay arbeidsmigranten veelal met een touringcar van-en-naar Nederland reizen en via groepsvervoer of lopend of per fiets naar het werk gaan. Parkeergelegenheden worden door een groot deel van de short-stay arbeidsmigranten daarom niet of weinig gebruikt. Verder is de verwachting dat het gros van de short-stay arbeidsmigranten geen auto aanschaft, omdat vervoer vaak al geregeld is en het verblijf meestal van tijdelijke aard is.

In Schagen is een locatie voor 336 arbeidsmigranten gerealiseerd met 130 parkeerplaatsen, dat betekent 0,39 parkeerplaats per persoon[5]. In Honselersdijk is een locatie voor 444 arbeidsmigranten gerealiseerd met 97 parkeerplaatsen, dat betekent 0,22 parkeerplaats per persoon[6].

In paragraaf 3.7 'Parkeernormen gemeente Oost Gelre' is een ontheffing mogelijk voor een project, zoals de opvang van arbeidsmigranten, dat in de gemeente de werkgelegenheid vergroot of voorziet in een nieuwe maatschappelijke voorziening die zeer wenselijk wordt geacht.

Binnen het plangebied worden 150 beschikbare parkeerplaatsen gerealiseerd voor 348 arbeidsmigranten, dat betekent 0,43 parkeerplaats per persoon. Dit sluit aan bij de parkeernormen die de afgelopen jaren worden gesteld in genoemde voorbeelden.

Daarnaast is een deel van de parkeergelegenheid flexibel inzetbaar (tussen bedrijf en huisvesting arbeidsmigranten). De verwachting is dat hiermee voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gecreëerd, omdat het hier short-stay betreft en deelvervoer (auto/busje) via de werkgever beschikbaar is. Bovendien worden de arbeidsmigranten zo dicht mogelijk bij de werklocatie gehuisvest.

Op de terreinen van de aandeelhouders in de directe omgeving is ruimte voor eventuele opvang van parkeerbehoefte indien nodig. Deze terreinen worden hiervoor ook beschikbaar gesteld indien nodig.

---

[1] Zie paragraaf 3.3 Beleidsplan Huisvesting Arbeidsmigranten West Betuwe | Lokale wet- en regelgeving

[2] Zie paragraaf 3.7 Arbeidsmigrantenhuisvesting op locatie De Lus te Schagen

[3] Zie bijlage 2 Nota Parkeernormen Lingewaard 2024 | Lokale wet- en regelgeving

[4] Zie paragraaf 5.11 Rapport-Dronten-arbeidsmigranten-14-6-2021.pdf

[5] Schagen - HomeFlex

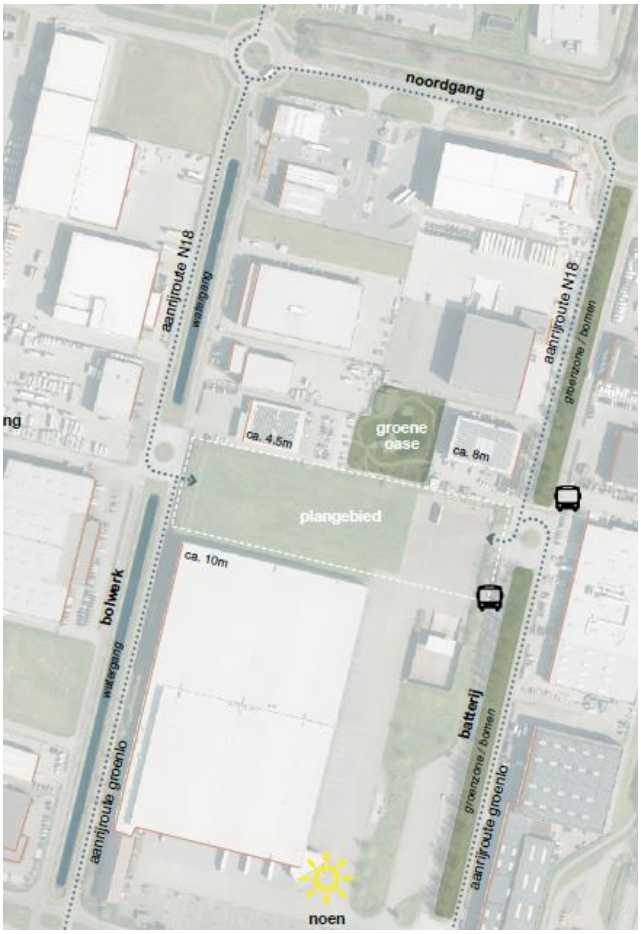
[6] Honselersdijk - HomeFlex

Hiermee is in de directe omgeving buffercapaciteit geborgd in situaties dat de parkeercapaciteit van voorliggend plan ontoereikend is; bijvoorbeeld in geval van werkzaamheden of calamiteiten.

Verkeer

Het plangebied is gelegen tussen Bolwerk en Batterij, ter hoogte van de twee keerlussen. Het meeste verkeer komt vanuit het noorden vanaf de N18. Verkeer vanuit Groenlo komt vanuit het zuiden. De meest dichtbij gelegen bushalte is nabij de uitgang van het terrein aan de Batterij. Lijn 72 Lichtenvoorde-Neede stopt bij treinstation Lichtenvoorde – Groenlo (onderdeel van traject Winterswijk-Zutphen).

Het plangebied wordt ontsloten voor auto's aan de westzijde via de hoofd in- en uitgang aan het Bolwerk. De in-/uitrit aan de Batterij is een bestaande inrit en zal worden gebruikt voor fietsers en voetgangers en bij calamiteiten. Aan de Batterij ligt de bushaltes van lijn 72 in beide richtingen. De uitrit aan het Bolwerk zal gerealiseerd worden ter hoogte van de keerlus. Het Bolwerk is voldoende breed om de extra vervoersbewegingen te verwerken en beschikken over een fietsstrook. De scheiding van deze verkeersstromen zal bijdragen in de verkeersveiligheid.



Analyse locatie en rijroutes (openbaar) vervoer (Bron: opdrachtgever)

In de huidige situatie is de planlocatie onbebouwd. In de gewenste situatie is de verkeersaantrekkende te bepalen aan de hand van kencijfers van de CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024, basis voor parkeernormering'. Voor de huisvesting van arbeidsmigranten is geen specificatie gegeven. Het plan sluit dan nog het meest aan op type 'kamerverhuur, zelfstandig'. Hiervoor geldt een kencijfer van

minimaal 1,8 en maximaal 2,4 mvt/etmaal per kamer voor rest bebouwde kom. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van minimaal 626 en maximaal 836 mvt/etmaal. Hierbij is rekening gehouden met 348 personen/kamers in rest bebouwde kom in een weinig stedelijk gebied.

Vanwege het gezamenlijke vervoer en beperkt aandeel eigen vervoer, is de verwachting dat in de praktijk van de minimale verkeersgeneratie kan worden uitgegaan per werkdag. Voor de afwikkeling van autoverkeer van en naar planlocatie zal gebruik worden gemaakt van de uitritten aan het Bolwerk en voor het langzame verkeer via de Batterij. De ontsluiting op het hoofdwegennet is via de Approche aan de noordzijde van plangebied op de N18 (Varsseveld-Enschede). De wegen op bedrijventerrein Laarberg en in de omgeving zijn zo aangelegd dat zij deze verkeersgeneratie kunnen dragen.

Conclusie

Daar de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden, vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De verkeersbewegingen nemen met onderhavig initiatief toe met maximaal 836 mvt/etmaal. Gezien de ligging en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied wordt aangenomen dat dit niet tot problemen leidt met de verkeersafwikkeling in het plangebied.

4.18. Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Uit het geldende omgevingsplan gemeente Oost Gelre is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

Voor de verdere realisatie van het plan zal indien nodig een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

4.19. Milieueffectrapportage

Wettelijk kader

De wet- en regelgeving omtrent de m.e.r. is geen puur nationale aangelegenheid. De verplichting om in bepaalde gevallen een soort m.e.r. op te stellen volgt uit het Europese recht, te weten de m.e.r.-richtlijn en de Europese richtlijn voor Strategische Milieubeoordeling (hierna: SMB-richtlijn).

De m.e.r.-regelgeving wordt onder de Omgevingswet geïmplementeerd in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Aangezien de regelgeving moet blijven voldoen aan de Europese richtlijnen verandert er relatief weinig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit in 1 lijst zijn zowel de mer-plichtige als de mer-beoordelingsplichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten.

Beoordeling

Voor dit plan is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld. Voor de verschillende milieueffecten kan op basis van beschikbare onderzoeken behorende bij de ruimtelijke onderbouwing beoordeeld worden of er sprake is van potentiële effecten. Er is derhalve geen m.e.r.-procedure noodzakelijk.

Conclusie

Op grond van de aanmeldnotitie m.e.r. kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling van het realiseren de arbeidsmigrantenhuisvesting met bijbehorende voorzieningen aan het Bolwerk in Groenlo geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (en de omgeving) zal hebben. Er zijn geen essentiële milieueffecten, die door middel van een milieueffectrapport nader onderzocht moeten worden.

4.20. Beoordeling woon- en leefklimaat

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat de onderzochte omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de voorgenomen huisvesting van arbeidsmigranten. Hoewel de locatie op bedrijventerrein Laarberg ligt, is sprake van een logiesfunctie voor short-stay verblijf en niet van permanente bewoning. Dit weegt mee bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat.

Voor omgevingsveiligheid, luchtkwaliteit, geluid, trilling, slagschaduw en bodem is sprake van een aanvaardbare situatie. Waar nodig zijn maatregelen of voorwaarden geborgd, zoals de verwerking van de adviezen van de veiligheidsregio, voldoende gevelwering en bodemsanering via een voorwaardelijke verplichting. Voor geur geldt dat de achtergrondbelasting ter plaatse als tamelijk slecht wordt aangemerkt. Dit is in paragraaf 4.9 onderbouwd en vormt, gelet op de logiesfunctie voor short-stay verblijf, het tijdelijke karakter van het verblijf en het feit dat bewoners niet permanent en niet gedurende de hele dag aanwezig zijn, geen belemmering voor de ontwikkeling.

Daarnaast draagt de inrichting van het terrein bij aan de verblijfskwaliteit. Het plan voorziet in groenvoorzieningen, wadi's, buitenruimte en wandelmogelijkheden. Ook de bereikbaarheid van werklocaties en voorzieningen ondersteunt het dagelijks functioneren van de bewoners.

Alles afwegende is sprake van een voldoende leefkwaliteit voor de arbeidsmigranten. De ontwikkeling leidt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5. Juridische aspecten

5.1. Wijziging Omgevingsplan

Omgevingswet

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen opgegaan in één gemeentelijk 'omgevingsplan van rechtswege' (Omgevingsplan gemeente Oost Gelre). Zo ook de voor het voorliggende wijzigingsgebied relevante bestemmingsplannen:

- Parapluplan Archeologie (vastgesteld 22-02-2022)
- Bedrijventerreinen Oost Gelre reparatie en herziening Lindebrook (vastgesteld 15-12-2020)
- Facetbestemmingsplan parkeren (vastgesteld 05-06-2018)
- Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Oost Gelre (vastgesteld 09-07-2013)

Het omgevingsplan bestaat verder uit het omgevingsplan en een aantal gemeentelijke verordeningen
Het omgevingsplan betreft een aantal regels die van het rijk zijn overgegaan naar de gemeente. Deze regels zijn verhuisd naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente. Het gaat onder andere om regels over bouwwerken en over milieubelastende activiteiten.
Dit omgevingsplan van rechtswege kan door de gemeenteraad gewijzigd worden (zie o.a art. 2.4 en 22.6 Ow). De voorliggende wijziging beperkt zich tot het 'bestemmingsplandeel' van het omgevingsplan ter plekke van het wijzigingsgebied.

Wijziging omgevingsplan van rechtswege

Het besluit tot wijziging van het omgevingsplan bestaat uit drie delen. In het eerste deel wordt gemotiveerd om welke redenen het omgevingsplan wordt gewijzigd. De voorliggende toelichting betreft dit eerste deel. Het geeft een onderbouwing van het besluit. Het motiveert dat met deze wijziging tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt gekomen.
Het tweede deel van het besluit bestaat uit de regels die deel gaan uitmaken van het omgevingsplan. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de regels van het omgevingsplan worden aangepast. Aangegeven wordt welke regels worden toegevoegd, geschrapt, gewijzigd of vervangen door andere regels. Verder wordt, als onderdeel van de regels, door coördinaten vastgelegd voor welke locatie(s) de regels gelden. Dit wordt ook wel het werkingsgebied genoemd.
Het derde deel van het vaststellingsbesluit bestaat uit aanpassingen die worden aangebracht in de geconsolideerde toelichting die bij het omgevingsplan wordt gegeven.

5.2. Artikelsgewijze toelichting

Met dit wijzigingsbesluit wordt het omgevingsplan van rechtswege op onderdelen gewijzigd. In de vorige hoofdstukken van deze toelichting is aangegeven op welke onderdelen de planregels worden gewijzigd, wat de aanleiding is voor de wijziging en wat, inhoudelijk, de wijziging betreft. Deze paragraaf licht de artikelen uit de planregels toe die met dit wijzigingsbesluit wezenlijk zijn gewijzigd en zijn toegevoegd.

Doelgroep arbeidsmigranten

Toelichting

Op basis van uitspraken van de Raad van State (bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2026:339) is jurisprudentie voorhanden ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Hieruit zijn specifieke voorschriften te destilleren die van belang zijn van het borgen van het gebruik en relevante ruimtelijke voorwaarden, bijvoorbeeld ten aanzien van beheer en toezicht. Dit is tevens van belang om de effecten van de functie op milieuvoorschriften en de mogelijkheden van omliggende bedrijven te borgen. Op basis hiervan wordt een regel toegevoegd aan het omgevingsplan.

Regel

Paragraaf 5.2.19: 'Verblijfsfuncties voor specifieke doelgroepen'

Op locaties ter plaatse van het werkingsgebied 'Verblijfsfunctie voor arbeidsmigranten' is het gebruik van gronden ten behoeve van het verblijf van arbeidsmigranten toegestaan. Hiervoor gelden de volgende voorschriften:

a. *het verblijf tijdelijk is en beperkt is tot een aaneengesloten periode van maximaal 6 maanden per arbeidsmigrant*
b. *een arbeidsmigrant dient elders zijn hoofdverblijf te hebben*
c. *er dient 24 uur per dag een beheerder aanwezig te zijn voor de logiesgebouwen*
d. *er dient een nachtregister te worden bijgehouden met de data van aankomst en vertrek van de arbeidsmigranten*

Werkingsgebied

Te koppelen aan de bouwvlakken van de gebouwen.

Geluid

Toelichting

Ter borging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, en het beschermen van de bedrijfsmogelijkheden in de omgeving voor huidige en toekomstige bedrijven, moeten regels ten aanzien van geluid worden opgenomen. Akoestisch onderzoek toont aan dat de realistische maximale geluidswaarde op de gevels van de nieuwe gebouwen maximaal 73 dB is (zie paragraaf 4.5 Geluid). Er is afgewogen dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in dit geval een binnenniveau van maximaal 43 dB betekent. Hieruit volgt dat de gevelisolatie (gevelwering) van de gebouwen minimaal 30 dB dient te zijn. Ten aanzien van de gevelisolatie wordt een regel toegevoegd aan het omgevingsplan. Deze

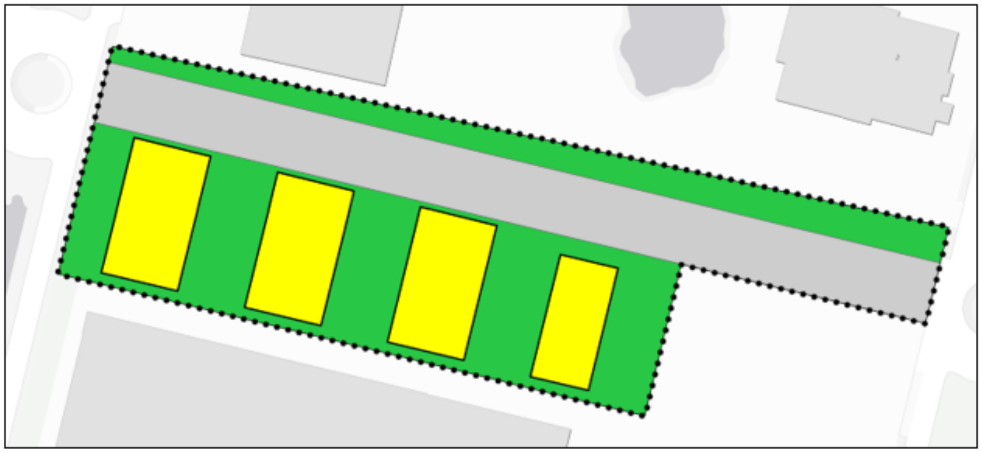
regel werkt als een voorwaardelijke verplichting voor het mogen gebruiken van gebouwen ter plaatse van een aangewezen werkingsgebied.

Regel

Subparagraaf 7.3.1.2 'geluid door activiteiten'
Ter plaatse van het werkingsgebied 'minimale gevelisolatie 30 dB' is het verboden gebouwen te gebruiken voor verblijfsfuncties als de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie niet tenminste 30 dB bedraagt.

Werkingsgebied

Te koppelen aan de bouwvlakken van de gebouwen.



Legenda	
	Plangrens
	Bouwvlak
	Maximale bouwhoogte hoofdgebouwen 10 meter
	Geluid door activiteiten - Minimale gevelisolatie 30 dB
	Verblijfsfuncties voor specifieke doelgroepen - Verblijfsfunctie voor arbeidsmigranten
	Verkeer
	Groen

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Omgevingswet. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft nadeelcompensatie zal de gemeente indien nodig met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Participatie

In bijlage 9 zijn enkele documenten opgenomen over de participatie die heeft plaatsgevonden voor dit plan. De huidige locatie is gevonden, nadat twee eerdere locaties niet geschikt zijn bevonden (deels volgend uit gevoerde participatie destijds). De ervaringen uit deze eerdere trajecten zijn betrokken bij het huidige plan.

Voor het huidige plan, gelegen naast Bolwerk 2, is een communicatieplan opgesteld. Vervolgens hebben meerdere participatiemomenten plaatsgevonden, waaronder informatiebijeenkomsten op 27 februari en 13 maart 2025, een inloopavond voor inwoners van Groenlo op 25 juni 2025, een excursie naar de HomeFlex-locatie in Schagen op 16 juli 2025 en twee klankbordgroepbijeenkomsten op 10 september en 11 november 2025. Naar aanleiding van de bijeenkomsten zijn veelgestelde vragen beantwoord en gedeeld met geïnteresseerden.

Uit de participatie zijn zowel positieve als kritische geluiden naar voren gekomen. Positief is onder meer gereageerd op de professionele uitstraling en het beheer van bestaande HomeFlex-locaties, de mogelijkheid om via de klankbordgroep mee te denken en het belang van goede huisvesting nabij werklocaties. Tegelijkertijd zijn zorgen geuit over onder meer schaalgrootte, verkeersveiligheid, parkeren, langzaamverkeersroutes, toezicht, beheer, mogelijke overlast en de inpassing op het bedrijventerrein.

Deze aandachtspunten zijn betrokken bij de verdere planuitwerking. Zo zijn verkeer, parkeren, veiligheid, beheer en communicatie nader besproken in de klankbordgroep en verwerkt in het beheerplan en de ruimtelijke onderbouwing. De klankbordgroep blijft ook na realisatie bestaan, zodat ervaringen kunnen worden gedeeld en eventuele klachten of aandachtspunten snel kunnen worden opgepakt.

Alles overziend heeft de participatie geleid tot een goed beeld van de zorgen, wensen en aandachtspunten vanuit de omgeving. De omgeving is op meerdere momenten geïnformeerd en betrokken en er is voorzien in een blijvende overlegstructuur. Daarmee vormt de uitgevoerde participatie geen belemmering voor de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

6.2.2. Procedure

Ontwerpfase

Het ontwerpwijzigingsplan doorloopt de in Omgevingswet opgenomen formele wijzigingsprocedure. Dit betekent dat het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Eenieder krijgt de gelegenheid voor het indienen van zienswijzen.

Vaststellingsfase

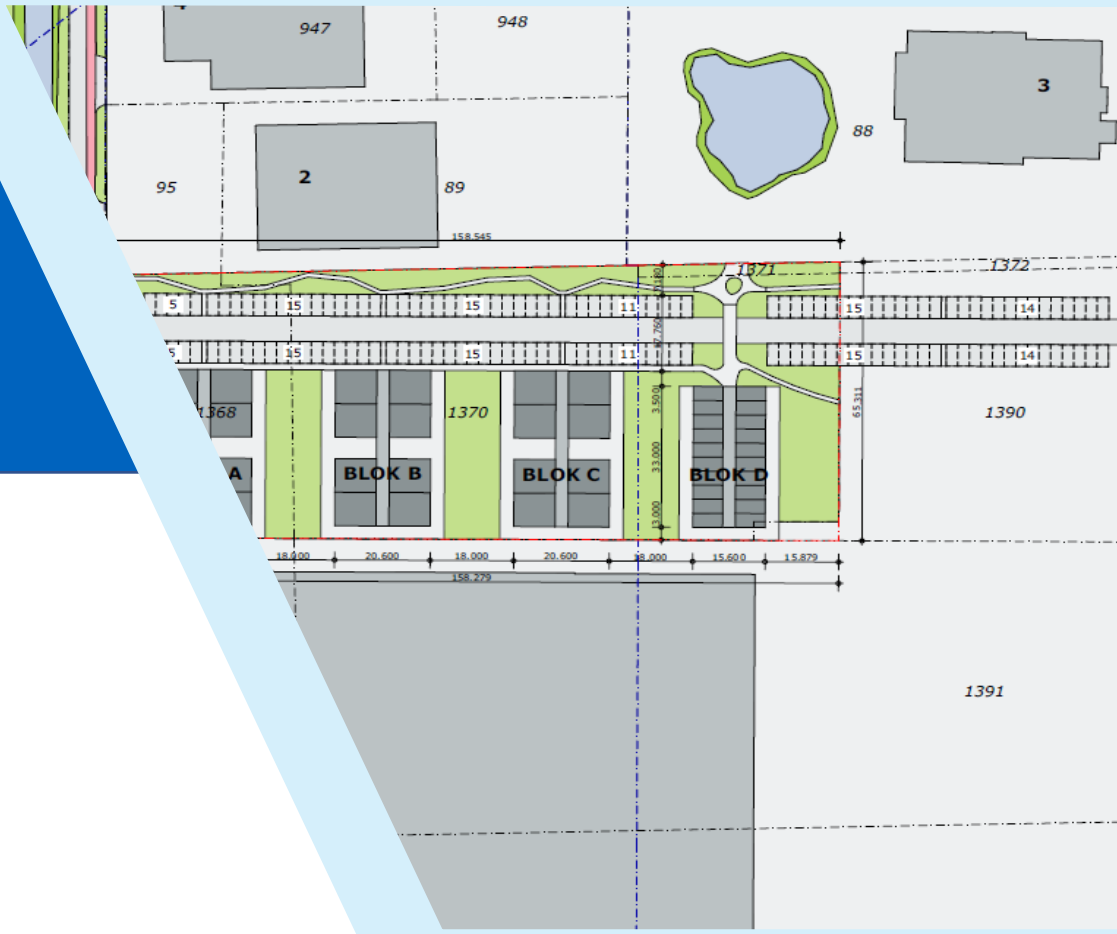
Ten aanzien van de ingekomen zienswijzen wordt een gemeentelijk standpunt bepaald in de zienswijzennota. Het resultaat van de zienswijzennota wordt verwerkt in het vast te stellen omgevingsplan. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. De gemeenteraad stelt het omgevingsplan vast. Tot slot is tegen de vaststelling van het omgevingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Eindconclusie

In deze toelichting is gemotiveerd dat de huisvesting voor arbeidsmigranten in Bedrijfshotel Laarberg op bedrijventerrein Laarberg in Groenlo in lijn is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast blijkt uit deze onderbouwing dat voldaan wordt aan de instructieregels van het Rijk en de provincie. Om dit te beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving aspecten (voor zover relevant) nader onderzocht en afgewogen.

Voorts past het initiatief binnen het beleid van de gemeente Oost Gelre en voorziet het initiatief in de behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten waarmee het een bijdrage levert aan het tekort aan woningen in de gemeente. De realisatie van de logiesverblijven is een aanvulling op de reguliere woningbouwopgave van de gemeente Oost Gelre.

Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.


947
948
3
88
95
2
89
158.545
1371
1372
1368
1370
1390
BLOK B
BLOK C
BLOK D
158.279
1391

kubiek