Aanmeldnotitie m.e.r.

Bedrijfshotel Laarberg



kubiek

A Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal

Dreef 4C
7202 AG Zutphen

T 0318 – 505 637
E info@kubiek.nu

WWW.KUBIEK.NU

Aanmeldnotitie m.e.r.

Bedrijfshotel Laarberg

Gemeente Oost Gelre

PLANGEGEVENS

Projectnummer:	K24458
Datum:	23 juli 2026
Titel:	Bedrijfshotel Laarberg

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 3

1. Inleiding 4

1.1. Aanleiding 4

1.2. Wettelijk kader 4

1.3. Inhoud m.e.r.-beoordeling 5

1.4. Leeswijzer 6

2. M.e.r.-beoordeling 8

2.1. Kenmerken van het project 8

2.2. Plaats van het project 10

2.3. Kenmerken van het potentiële effect 12

2.4. Cumulatieve effecten 26

2.5. Maatregelen ..... Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

3. Conclusie 27

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 de activiteit onder een van de activiteiten uit bijlage V van het Omgevingsbesluit valt, moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd.



Impressie plan

1.2. 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.

In kolom 1 worden de projecten genoemd waar mogelijk een m.e.r.(-beoordeling) nodig is. Komt het project boven de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2, dan geldt er direct een m.e.r.-plicht. De m.e.r.-beoordelingsplicht geldt in gevallen zoals omschreven in kolom 3. In kolom 4 wordt opgesomd bij welk besluit de m.e.r.-beoordeling moet worden genomen.

De voorgenomen activiteit valt onder de subkop 'infrastructuur en ruimte' (onderdeel J) en onder het project 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' (onderdeel J11).

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Nr.	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel geldt er een m.e.r.-beoordelingsplicht om tijdelijke huisvesting voor 348 arbeidsmigranten te realiseren. Het plan bestaat uit 60 eenpersoonsstudio's en 72 logiesverblijven, welke elk ruimte geven aan 4 eenpersoons slaapkamers.

Dit geldt zowel bij een besluit over een omgevingsplan als een besluit over een omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit. In artikel 11.8 van het Omgevingsbesluit wordt namelijk geregeld dat als voor een project een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit wordt aangevraagd, die omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit wordt aangemerkt als een besluit, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, van de Omgevingswet, in plaats van het besluit tot vaststelling van een omgevingsplan, bedoeld in bijlage V kolom 4.

1.3. Inhoud m.e.r.-beoordeling

In artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit wordt bepaald wat er in ieder geval beschreven moet worden in een m.e.r.-beoordeling:

1. *Bij een mededeling als bedoeld in artikel 16.45, eerste lid, van de wet verstrekt degene die voornemens is het project uit te voeren in ieder geval een beschrijving van:*
    a. *het project, met in ieder geval een beschrijving van:*
        i. *de fysieke kenmerken van het gehele project en, als dat van toepassing is, van de sloopactiviteiten;*
        ii. *de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;*
    b. *de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en*
    c. *voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project als gevolg van:*
        i. *de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en*
        ii. *het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.*
2. *Bij het verstrekken van de informatie, bedoeld in het eerste lid, houdt degene die voornemens is het project uit te voeren rekening met de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn en, voor zover relevant, met de beschikbare resultaten van andere relevante beoordelingen van de milieueffecten.*
3. *Bij de mededeling kan een beschrijving worden verstrekt van de kenmerken van het voorgenomen project en van de voorgenomen maatregelen om mogelijk aanzienlijke milieueffecten te vermijden of te voorkomen.*

Bij het beoordelen van de m.e.r.-beoordeling wordt rekening gehouden met de criteria uit bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn die onderverdeeld zijn over de drie hoofdcriteria:

1. Kenmerken van het project
2. Plaats van het project
3. Kenmerken van het potentiële effect

De m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. De essentie van die uitspraak is dat altijd een m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

Het bevoegd gezag dient vervolgens binnen zes weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen. Dit besluit hoeft, anders dan in de formele m.e.r.-beoordelingsprocedure, niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden. De initiatiefnemer voegt het m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag.

1.4. Leeswijzer

In deze m.e.r.-beoordeling wordt aandacht besteed aan de criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

In hoofdstuk 2 wordt getoetst aan de hoofdcriteria. In paragraaf 2.1 komen de kenmerken van het project aan de orde. In paragraaf 2.2 staat de plaats van het project centraal. Vervolgens worden in

paragraaf 2.3 de kenmerken van het potentiële effect beschreven. Hoofdstuk 3 bevat ten slotte de conclusie van deze m.e.r.-beoordeling.

2. M.e.r.-beoordeling

2.1. Kenmerken van het project

2.1.1. De omvang en locatie van het project

In de gewenste situatie wordt er tijdelijk huisvesting voor 348 arbeidsmigranten gerealiseerd tussen het Bolwerk en de Batterij op bedrijventerrein Laarberg, ten noorden van de kern Groenlo.

De planlocatie is gelegen op de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Groenlo, sectie F, perceel 1370, 1368 en 1390. De projectlocatie heeft een totale oppervlakte van 14.391 m². In de onderstaande figuur is de ligging van het plangebied aangegeven.



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



Uitsnede kadastrale kaart met globale begrenzing plangebied (bron: Perceelloep.nl)

2.1.2. Cumulatie andere projecten

Cumulatie met andere projecten in de nabijheid van het plangebied is niet aan de orde. Er zijn ten tijde van deze notitie geen andere ontwikkelingen of ontwerpplannen in de omgeving, die de milieueffecten vanuit het plangebied beïnvloeden en omgekeerd.

2.1.3. Gebruik natuurlijke hulpbronnen en productie afval

Dit criterium is vooral relevant voor industriële activiteiten. In het project worden geen relevante natuurlijke hulpbronnen gebruikt, anders dan voor de realisatie van het plan. Voor het realiseren van de (prefab) logiesverblijven worden bouwmaterialen gebruikt, maar dit betreft een eenmalige gebruikelijke verrichting. De logiesverblijven zijn van hout (circulair) en hebben een hoge isolatiewaarde. Er wordt gasloos gebouwd. Hierdoor zal het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, zoals gas en elektriciteit minimaal zijn. Er is geen sprake van een potentieel negatief effect op natuurlijke hulpbronnen.

2.1.4. Productie van afvalstoffen

Tijdens de aanlegfase en gebruiksfase vindt er naar huidig inzicht geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende (afval)stoffen. Het (huishoudelijk) afval dat wordt geproduceerd wordt zoveel als mogelijk gescheiden ingezameld en afgevoerd.

Het afval van de toekomstige bewoners zal volgens de geldende regelgeving worden gerecycled/verwerkt. Dit zou op elke locatie het geval zijn.

2.1.5. Verontreiniging en hinder

Ten aanzien van verontreiniging en hinder zijn de aspecten verkeer, geluid en luchtkwaliteit van belang. Door de realisatie van de woningen ter plaatse van gronden die momenteel bedrijfsmatig in gebruik zijn, neemt het aantal verkeersbewegingen toe. Dit kan leiden tot geluidhinder en verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is er sprake van een potentieel effect. In paragraaf 2.3 wordt hier nader op ingegaan.

2.1.6. Risico op ongevallen

Door de realisatie van woningbouw wordt het risico op ongevallen niet vergroot. Er is geen sprake van een potentieel effect.

2.1.7. Risico's voor de menselijke gezondheid

Indien er verontreinigingen in de bodem aanwezig zijn en ter plaatse langdurig personen verblijven, bestaat er een risico voor de menselijke gezondheid. In paragraaf 2.3 wordt onder meer nader ingegaan op het aspect bodem. Ook bedrijfsmatige activiteiten die plaatsvinden, kunnen op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar hinder veroorzaken voor de omgeving en daarmee ook voor de menselijke gezondheid. De aspecten bedrijven en milieuzonering en externe veiligheid worden eveneens in paragraaf 2.3 nader beschreven.

2.2. Plaats van het project

2.2.1. Bestaande situatie

Het plangebied ligt ten noorden van Groenlo op het regionale bedrijventerrein Laarberg en heeft de enkelbestemming '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'. 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.



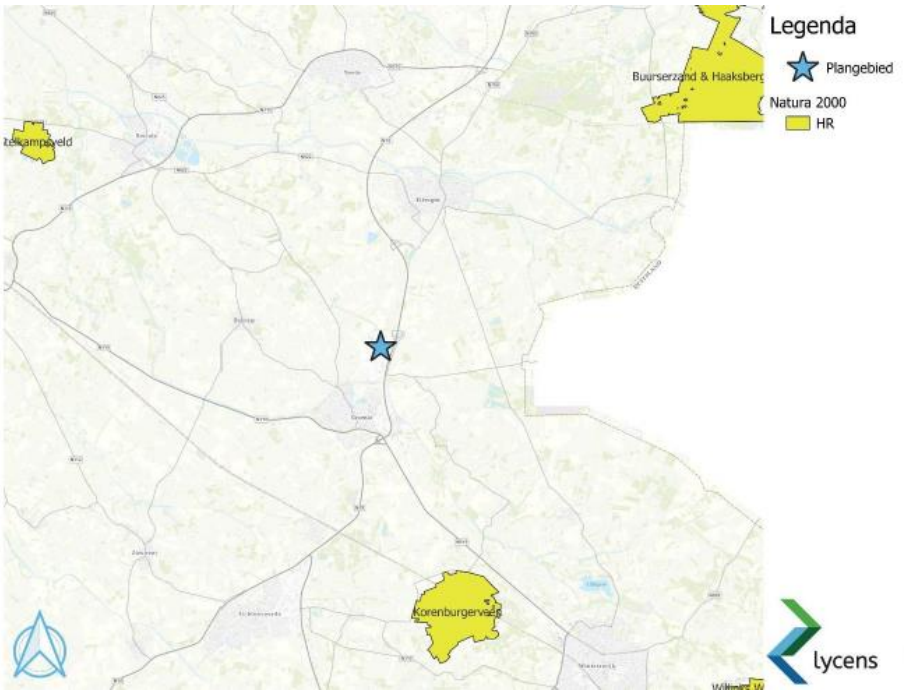
Straatbeeld vanaf oostzijde plangebied (bron: Googlemaps)

2.2.2. Rijkdom aan en beschikbaarheid, kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen

De locatie heeft geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.

2.2.3. Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu

Het plangebied is niet gelegen in beschermd natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Korenburgerveen, ligt op circa 7,3 kilometer van de planlocatie. Dit is op onderstaande afbeelding weergegeven. Daarmee zijn relevante nadelige milieugevolgen van het project op voorhand uit te sluiten.



Ligging t.o.v. natuurgebieden (bron: Lycens)

Ecologie

Er is geen nader onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten of gebiedsfuncties noodzakelijk. Wel zijn in het kader van de algemene zorgplicht een aantal voorzorgsmaatregelen van toepassing. Er dient te allen tijde gewerkt te worden conform de specifieke zorgplicht.

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)

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.

Archeologie en cultuurhistorie

In het plangebied of in de directe omgeving daarvan zijn geen monumenten aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen in archeologisch of cultuurhistorisch waardevol gebied. In het plangebied en in directe omgeving zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De projectlocatie heeft geen dubbelbestemming met betrekking tot archeologie.

2.3. Kenmerken van het potentiële effect

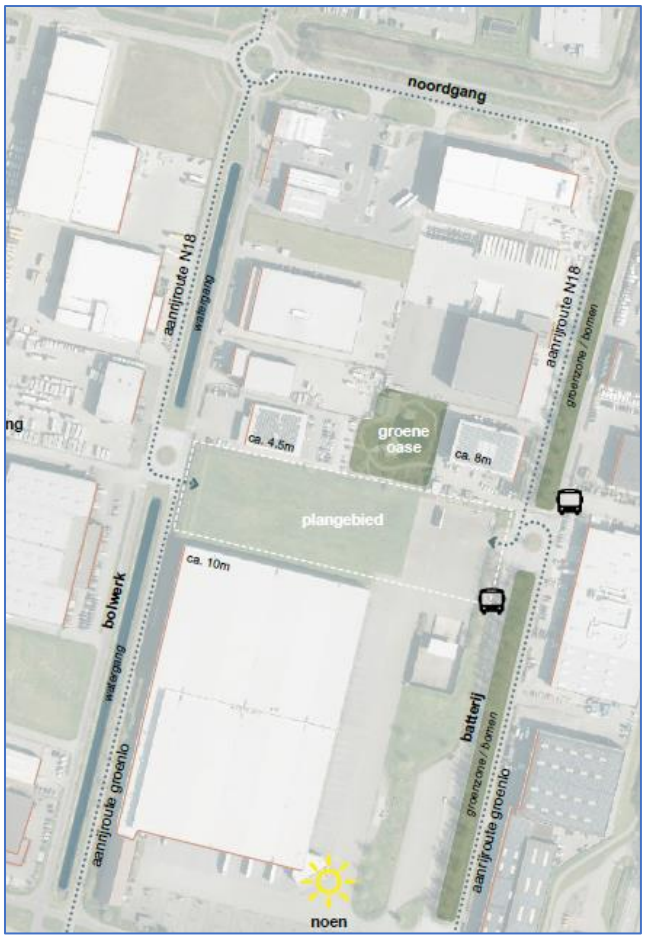
Om te kunnen bepalen of er sprake is van potentiële aanzienlijke effecten moeten de aspecten uit de voorgaande paragrafen in het bijzonder in overweging worden genomen. Hierbij zijn de volgende aandachtpunten van belang:

- Het bereik van het effect;
- De waarschijnlijkheid van het effect;
- De duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

2.3.1. 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 'kamerverhuuur, 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.

Gezien de ligging en de huidige verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied wordt aangenomen dat de verkeersafwikkeling van onderhavige ontwikkeling geen verkeerskundige belemmeringen vormt voor de directe omgeving.

2.3.2. Parkeren

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.

---

[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

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. 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.

Doordat de parkeerplaatsen binnen het plangebied deels op eigen terrein gerealiseerd worden en deels in openbaar gebied, vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.3.3. Bodem

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 in boring F14.2 en de lichte verontreiniging met koper en kobalt in boring F11.2 en F11.3 dient te worden gesaneerd.

De 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).

Het saneren van de bodem zal 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

Met de voorwaardelijke verplichting is de bodemsanering geborgd. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

2.3.4. Natuur

Er is een ecologische quickscan uitgevoerd door Lycens (bijlage 6). De resultaten zijn hieronder weergegeven.

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.

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.

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

De locatie ligt op voldoende afstand van Natuurnetwerk Nederland om uit te sluiten dat er negatieve effecten optreden. 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.

2.3.5. Bedrijven en milieuzonering

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

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.

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt bouw van de woningen niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

2.3.6. Omgevingsveiligheid

Met de ontwikkeling wordt geen Seveso-inrichting gerealiseerd. Zware ongevallen of rampen zijn door de ontwikkeling niet te verwachten.

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 de realisatie 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.

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen significante negatieve effecten te verwachten.

2.3.7. Geluid

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 (bijlage 4) 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

Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen significante negatieve effecten te verwachten.

2.3.8. Lucht

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		

2.3.9. Water

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is het standstil beginsel een minimale voorwaarde. Dit beginsel houdt in dat er door de ontwikkeling geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

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 m³/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.

Er wordt tevens voldaan aan de algemene aandachtspunten vanuit het waterschap Rijn en IJssel en de gemeente Oost Gelre.

2.3.10. Kabels en leidingen

In het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en/of leidingen aanwezig.

2.4. Cumulatieve effecten

Met de ontwikkeling is geen sprake van cumulatie van belangrijke nadelige effecten met overige in de omgeving milieubelastende activiteiten/projecten.

3. Conclusie

Op grond van het voorgaande 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.

Voor de verschillende milieueffecten kan op basis van beschikbare onderzoeken behorende bij het bestemmingsplan beoordeeld worden of er sprake is van potentiële effecten. Er is derhalve geen m.e.r.-procedure noodzakelijk.



kubiek