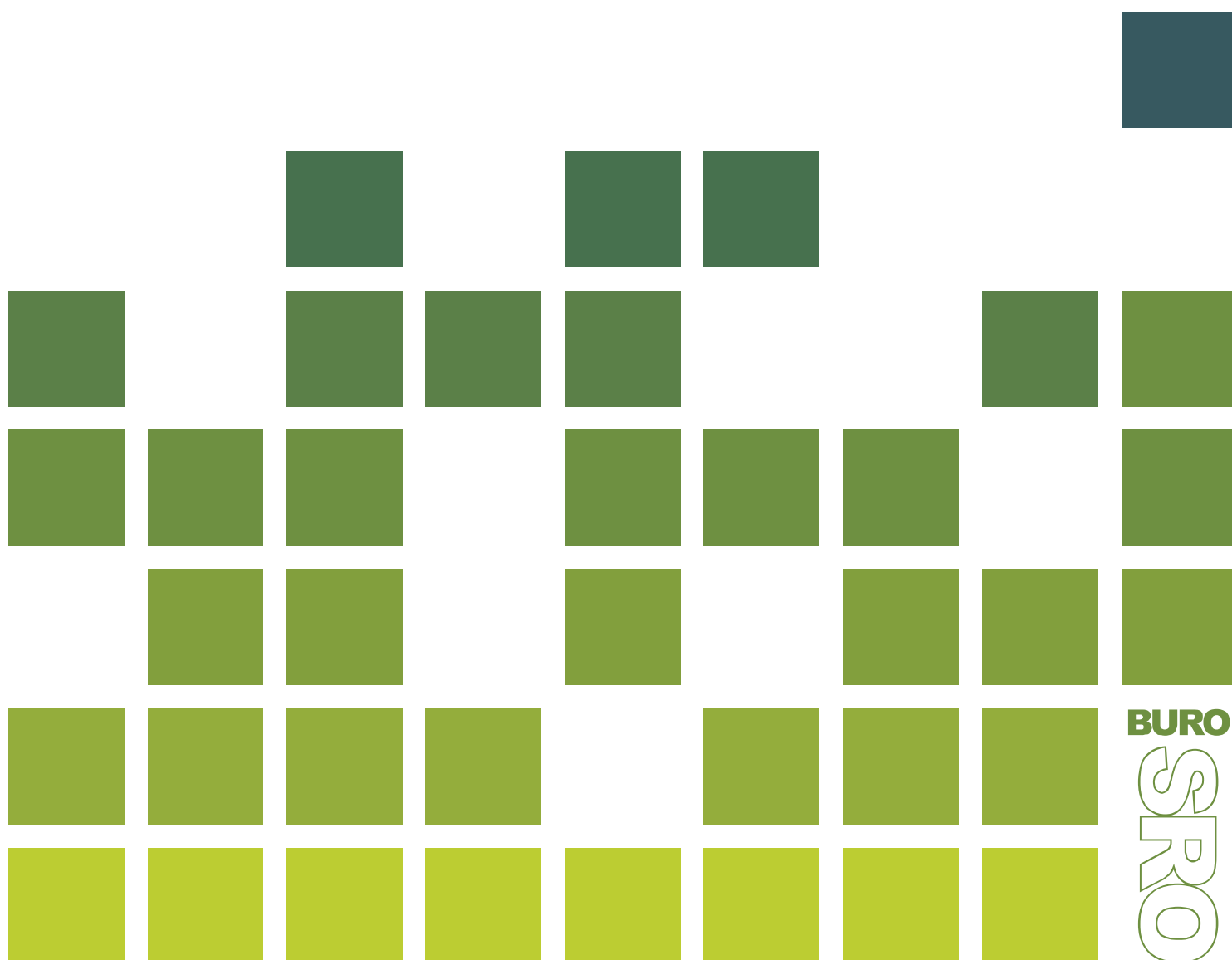


Ruimtelijke Onderbouwing

Logiesvoorzieningen Merm (Oost)

Gemeente Overbetuwe



Gegevens over het plan:

Plannaam:	Logiesvoorzieningen Merm (Oost)
Identificatienummer:	NL.IMRO.1734.nogonbekend-0001
Status:	Ontwerp
Datum laatste wijziging:	12 september 2024
Projectnummer Buro SRO:	52.60.04

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	MH Elst B.V.
Betrokken gemeente:	Overbetuwe

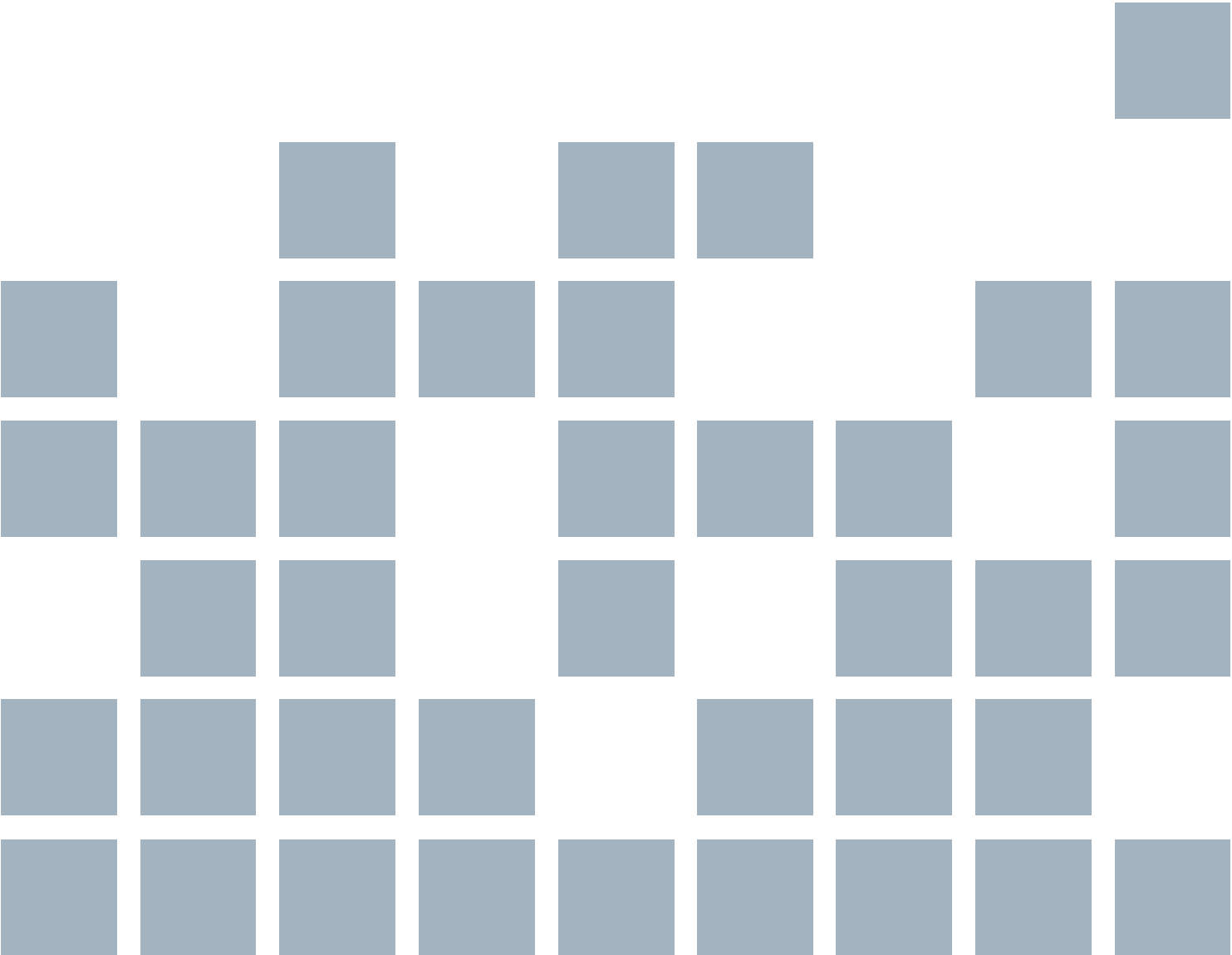
Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. M. Geerts
Bezoekadres vestiging Arnhem	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.Buro-SRO.nl

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding voor het initiatief	7
1.2	Ligging projectgebied	7
1.3	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Het initiatief	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	19
4.1	Milieu	19
4.2	Water	25
4.3	Ecologie	27
4.4	Verkeer	29
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	30
4.6	Explosieven	30
4.7	Economische uitvoerbaarheid	31
Hoofdstuk 5	Procedure	32
5.1	Inspraak en overleg	32
5.2	Van ontwerp naar vaststelling	32
5.3	Kader afwijken bestemmingsplan	32
Bijlagen		33
Bijlage 1	Bodemonderzoek	35
Bijlage 2	Onderzoek externe veiligheid	37
Bijlage 3	Onderzoek trillingen	39
Bijlage 4	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	41
Bijlage 5	Digitale watertoets	43
Bijlage 6	Quickscan Flora en Fauna	45
Bijlage 7	Voortoets stikstofdepositie	47
Bijlage 8	Verkeerskundig onderzoek	49
Bijlage 9	Onderzoek explosieven	50

Ruimtelijke onderbouwing



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het initiatief

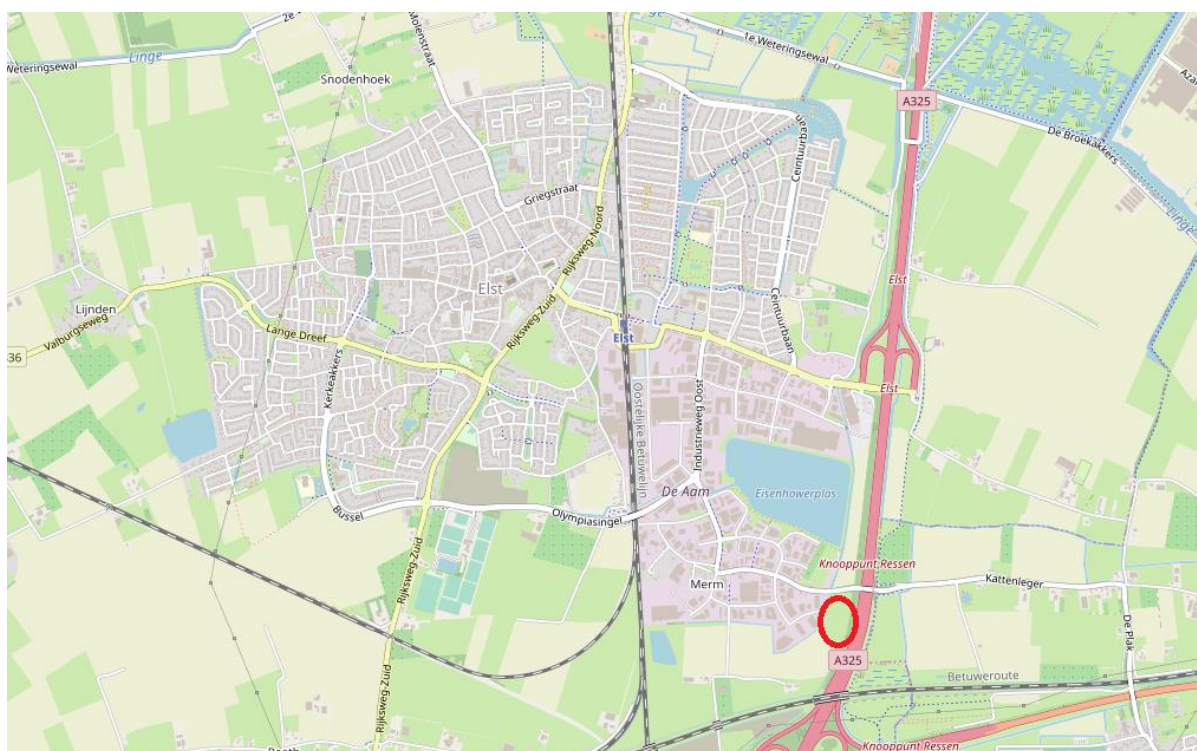
Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de Bemmelseweg in Elst tijdelijke logiesvoorzieningen voor circa 120 arbeidsmigranten te realiseren en deze in gebruik te laten nemen. Het initiatief behelst de bouw en ingebruikname van:

- gebouwen ten behoeve van de logiesvoorzieningen;
- een beheerdersunit;
- bijbehorende inrichting, zoals bijvoorbeeld parkeerplaatsen, sport- en recreatieve voorziening(en), waterbergingsvoorzieningen en andere benodigde (infrastructurele) voorzieningen (gebouw voor fietsen, afval, tuingeredschap en dergelijke).

Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief gewenst is en passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan deze ontwikkeling. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Bemmelseweg, aan de zuidoostkant van Elst. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het projectgebied in de omgeving.



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

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van overleg en zienswijzen zijn opgenomen.

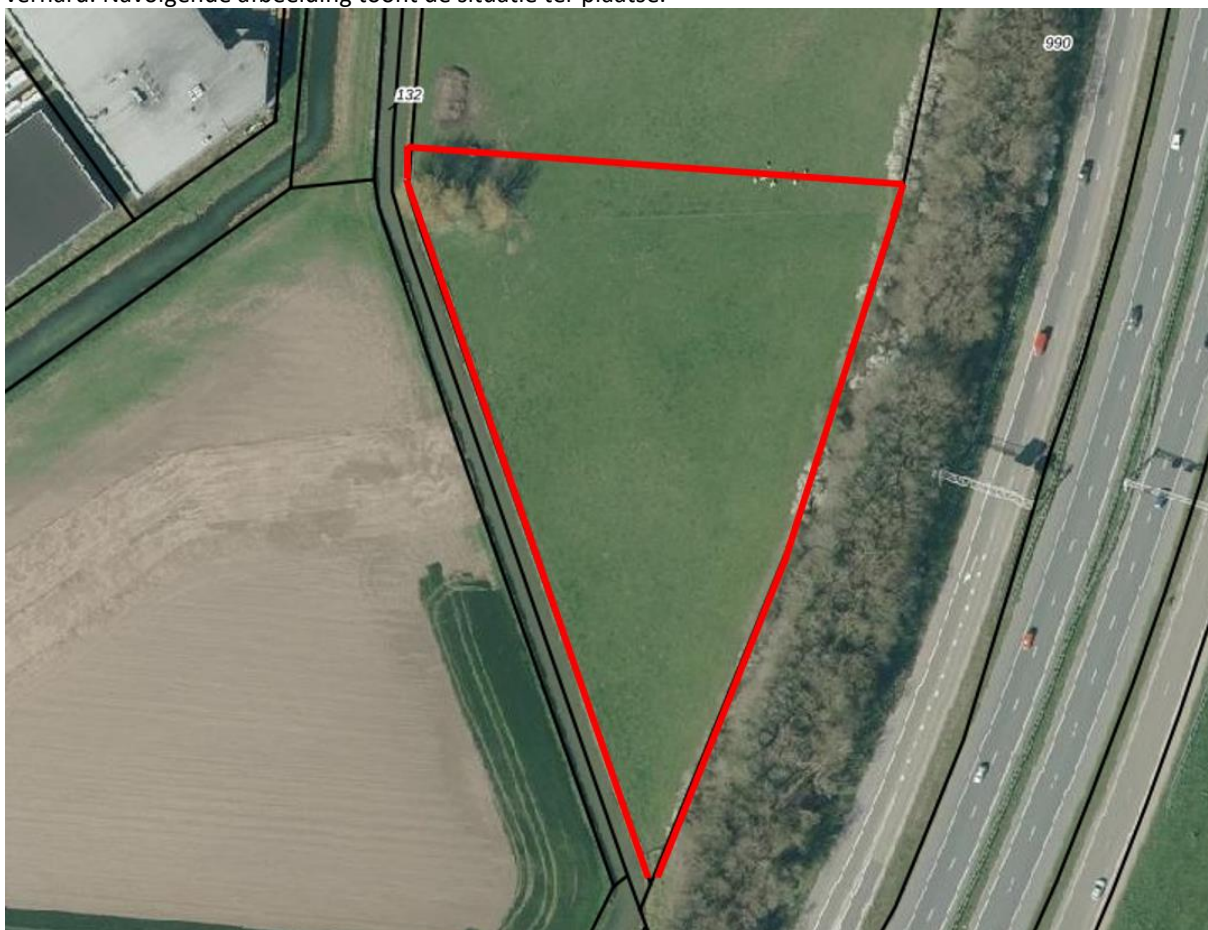
Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het projectgebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied is gelegen aan de zuidoostkant van Elst, op de rand met het buitengebied. De locatie ligt ingeklemd tussen het bedrijventerrein Merm (Oost) aan de westkant en de snelweg A325 aan de oostkant. Ten zuiden van de projectlocatie, op circa 200 m afstand, zijn een spoorlijn en de snelweg A15 gelegen.

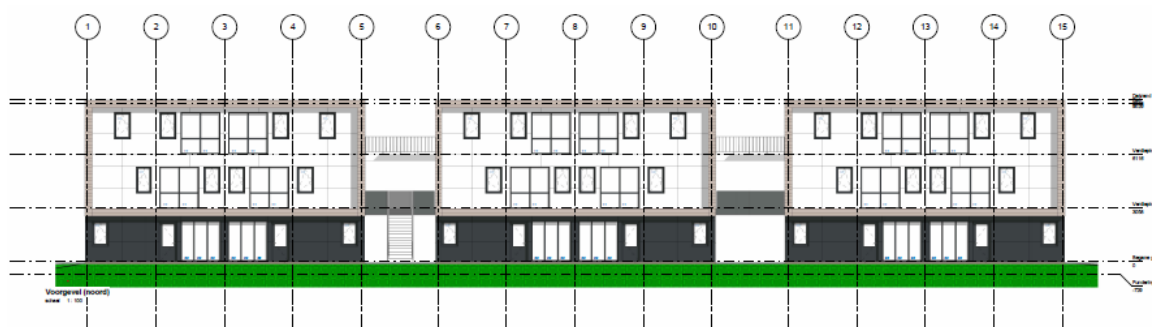
In de huidige situatie betreft de locatie grotendeels een grasveld zonder bebouwing. De zuidwestzijde van het projectgebied grenst aan een watergang. Aan de noordkant van het gebied bevindt zich een bomenrij en een toegangspad. Dit toegangspad vormt, samen met de toegang aan de westzijde aan het eind van de Kolk, de ontsluiting van de projectlocatie op de Bemmelseweg. Het pad is slechts voor enkele meters op de locatie verhard. Navolgende afbeelding toont de situatie ter plaatse.



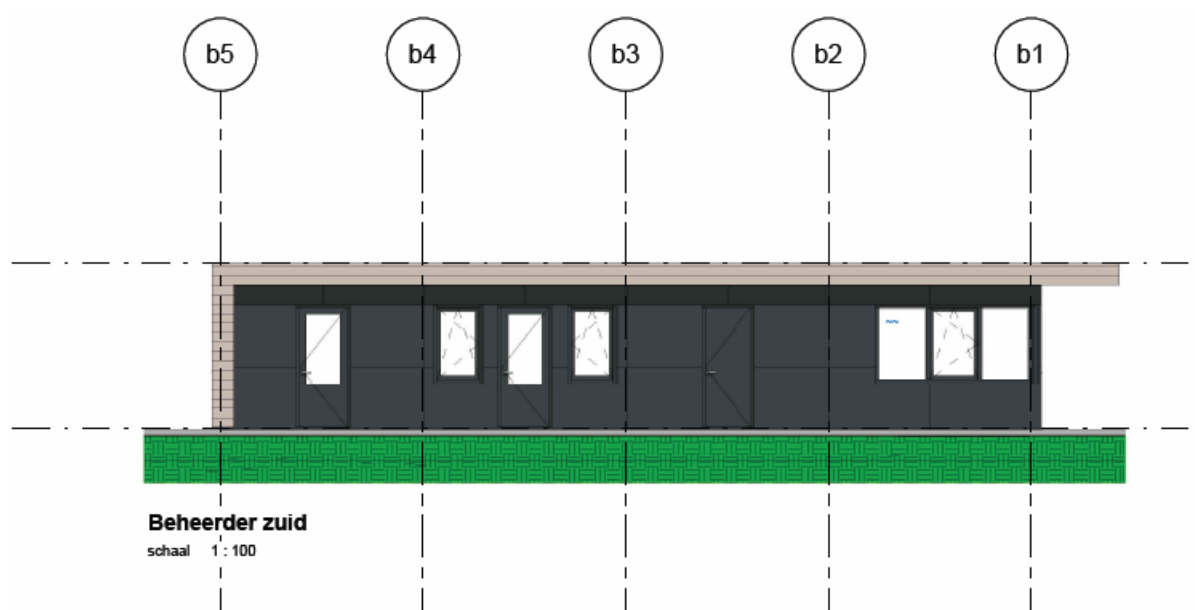
Luchtfoto projectgebied (bron: kadastralekaart.com)

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen behelst de ontwikkeling van logiesgebouwen voor 120 arbeidsmigranten (voor een maximale periode van 4 maanden). Dit betreft tijdelijke gebouwen voor de maximale duur van 15 jaar. De functie is aan de zuidkant van het kadastrale perceel voorzien en wordt georiënteerd op de Bemmelseweg. De logiesfunctie verspreidt zich over 3 bouwvolumes. De bouwvolumes bestaan uit 2 gedeelten van 3 verdiepingen (ca. 9 m), welke op de begane grond met elkaar verbonden zijn. De 3 bouwvolumes zijn onderling met elkaar verbonden door middel van galerijen. Daarnaast is 1 losstaand gebouw voorzien voor de beheerdersfunctie. Deze bevindt zich ten noorden van de overige bouwvolumes en is 1 verdieping hoog. (ca. 3 m). Navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de beoogde gebouwen.



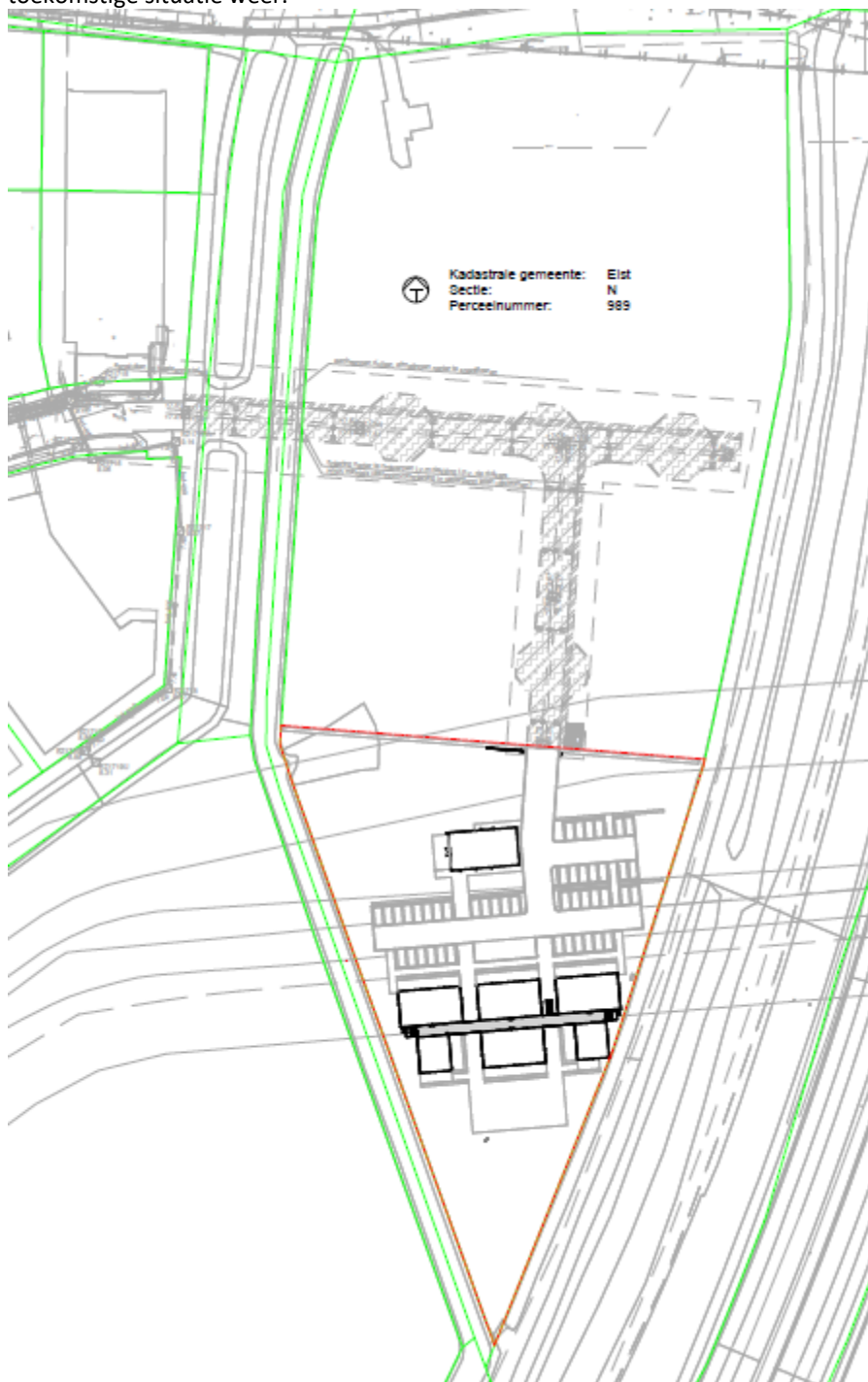
Impressie voorgevel logiesvoorzieningen, noord (ontwerp: SW architecten)



Impressie gebouw ten behoeve van beheerdersfunctie (ontwerp: SW architecten)

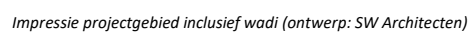
Daarnaast wordt met onderhavig initiatief de inrichting van het terrein gewijzigd. De inrichting kan voorzien in tuin, parkeerplaatsen, sport- en recreatieve voorziening(en) met hekken en andere benodigde (infrastructurele) voorzieningen (een gebouw voor fietsen, afval, tuingereedschap en dergelijke). Hierbij geldt dat de ruimtelijke onderbouwing tevens voorziet in het bijbehorende bouwrecht voor een bijgebouw dat niet groter is dan 100 m² en de bouwhoogte niet hoger is dan 5 meter, ten behoeve van algemene voorzieningen. Het kader hiervoor is beschreven in paragraaf 5.3.

De locatie wordt in de toekomstige situatie ontsloten door de Kolk. Ten behoeve van langzaamverkeer wordt een verbinding aangelegd naar de Bemmelseweg. Het overige verkeer maakt gebruik van de Kolk aan de westzijde. Tussen de zuidelijke units en het algemene gebouw worden 45 parkeerplaatsen gerealiseerd, met een reservering voor maximaal 60 parkeerplaatsen. Navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie weer.



Impressie toekomstige situatie (ontwerp: SW architecten)

Uitgangspunt van het initiatief is dat hemelwater op eigen terrein wordt geborgen. Ten behoeve hiervan worden zowel ten noorden als ten zuiden van de logiesvoorzieningen wadi's aangelegd. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 4.2. Daarnaast is in het ontwerp rekening gehouden met het plaatsen van zonnepanelen op de daken van de gebouwen. De gebouwen worden conform de normen van het bouwbesluit opgeleverd en voldoen daarmee aan de relevante eisen op het gebied van isolatie en energie.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden.

Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro, artikel 3.1.6 onder 2.

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het projectgebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de NOVI/SVIR en het Barro, behoudens het aspect van de buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Daarom is overleg gezocht met de Gasunie (zie ook paragraaf 4.1.6) en zijn er afspraken gemaakt over de inrichting van het terrein als ook (blus)voorzieningen.

Ladder duurzame verstedelijking

Met onderhavig initiatief is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Om die reden wordt in het vervolg van voorliggende paragraaf de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

In paragraaf 3.3.2 wordt het Companen-onderzoeksrapport 'Onderzoek arbeidsmigranten' voor de gemeente Overbetuwe beschreven. Hieruit blijkt dat voor de gemeente sprake is van een concrete vraag naar mogelijkheden om arbeidsmigranten 'short stay en midstay' te laten verblijven in de periode tot 2030. Met het toevoegen van logiesgebouwen met 120 plaatsen voor een specifieke doelgroep wordt zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin bijgedragen aan het voorzien in deze behoefte.

Locatie

In het Afwegingskader (zie paragraaf 3.3.2) staat beschreven dat locaties op of bij bedrijventerreinen geschikt worden geacht voor initiatieven voor arbeidsmigranten. In paragraaf 2.2 staat beschreven dat het logiesgebouw direct naast bedrijventerrein Merm (Oost) voorzien is. Binnen het vigerend bestemmingsplan kent de locatie de bestemming 'Bedrijventerrein' (zie paragraaf 3.3.3). Daarmee betreft onderhavige projectlocatie een geschikte locatie voor het logiesgebouw. De Ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee succesvol doorlopen.

Conclusie

Het initiatief is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid en Regionaal beleid

Provinciaal

Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland gaat in de breedte over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. De visie integreert een vijftal beleidsterreinen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is diverse malen geactualiseerd. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;

- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
 - Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
 - Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.
- Naast deze zeven ambities blijft het beleid uit de Omgevingsvisie uit 2014 gelden. Het gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden.

Omgevingsverordening Gelderland

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Planspecifiek

De provinciale Omgevingsvisie en -verordening voorzien niet in specifieke regels ten aanzien van onderhavig initiatief. In algemene zin kan gesteld worden dat het plan bijdraagt aan een divers woon- en leefklimaat door te voorzien in huisvesting voor arbeidsmigranten naar aanleiding van een actuele behoefte (zie paragraaf 3.3.2). Het initiatief is daarmee passend binnen de Omgevingsvisie en -verordening.

Regionaal

Regionaal Programma Werklocaties (RPW)

Voor de periode 2021-2024 is door de portefeuillehouders Economische Zaken in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen een nieuw Regionaal Programma Werklocaties (RPW) opgesteld. Het RPW vormt het kader voor het regionaal bedrijventerreinenbeleid en stelt als doel om als regio aantrekkelijk te blijven voor vestiging van nieuwe bedrijven en uitbreiding en verplaatsing van bestaande bedrijven. Op die manier blijft de aantrekkingskracht van de regio Arnhem-Nijmegen op bedrijven en werknemers gewaarborgd.

De doelstellingen van het RPW zijn:

- Zorgen voor nieuwe economische ontwikkeling op de juiste locatie in de regio met maximaal rendement voor de werkgelegenheid;
- Ruimte geven aan uitbreiding van lokale en regionale bedrijvigheid;
- Zorgen voor voldoende ontwikkelmogelijkheden op de middellange en lange termijn, met inachtneming van het belang van een economisch evenwicht tussen vraag en aanbod;
- De economische marktonwikkelingen nauwlettend volgen en optimaal benutten. In het licht van internationale ontwikkelingen en nationale groeiverwachtingen voor de komende periode gaat de regio Arnhem-Nijmegen uit van een lichte groei;
- Aansluiten bij de duurzame en circulaire ambities in de regionale toekomstvisie Arnhem-Nijmegen, Groene metropoolregio.

Planspecifiek

In het RPW wordt benadrukt in te spelen op actuele marktonwikkelingen. Gelet op de bestaande vraag naar huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Overbetuwe kan gesteld worden dat bij onderhavig initiatief hierbij aansluiting vindt. Met voldoende voorzieningen voor de huisvesting van internationaal personeel worden economische ontwikkelingen mogelijk gemaakt en kunnen aanwezige kansen benut worden. Met onderhavig initiatief wordt nieuwbouw toegevoegd, waarmee een bijdrage geleverd wordt aan de ambities op het gebied van een goede kwaliteit huisvesting.

Conclusie

Het initiatief is passend binnen het provinciale en regionale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Overbetuwe 2040

Op 1 oktober 2019 heeft de gemeenteraad van Overbetuwe de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft de integrale koers en ambities van de gemeente Overbetuwe voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot en met 2040 aan. De Omgevingsvisie is er primair op gericht om de kwaliteit van het leefmilieu te behouden en waar mogelijk te versterken. Samenwerking tussen verschillende partijen staat centraal en is noodzakelijk om deze doelen te bereiken. De visie is opgesteld vanuit een brede blik, waarbij ruimtelijke ordening, milieu, economie en bereikbaarheid met elkaar worden verbonden.

De gemeente onderscheidt een aantal kernwaarden die als vertrekpunt en inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen dienen. Deze kernwaarden zijn ontstaan in het cultuurhistorisch gegroeide Betuwse rivierenlandschap. Kernwaarden zijn beschreven op het gebied van bodem en landschap, netwerk en infrastructuur en occupatie. De verschillende kernen in de gemeente kennen elk een eigen karakteristieke identiteit en waarden. Deze worden eveneens als leidraad voor nieuwe ontwikkelingen gehanteerd. Behoud van de karakteristiek en (specifieke) kwaliteiten van deze kernen en het buitengebied is een speerpunt in het beleid.

In de Omgevingsvisie wordt de focus gelegd op zes opgaven:

1. Vitaal buitengebied in beweging

Agrarisch gebruik is een belangrijke en karakteristieke functie in het buitengebied. Omgaan met trends zoals digitalisering, verstedelijking en klimaatverandering zijn uitdagingen die het buitengebied in beweging brengen. Om alle belangen een plek te kunnen geven, moeten de gemeente meer durven te differentiëren.

2. Innovatieruimte voor ondernemerschap

Aangezien ondernemers te maken hebben met economische en technologische ontwikkelingen moet er goed omgegaan worden met deze veranderingen. Dit gebeurt onder andere door de bereikbaarheid van werklocaties op orde te houden of mogelijkheden aan bedrijven te bieden om zich te vestigen in of te verplaatsen binnen de gemeente.

3. Samen werken aan energietransitie

De gemeente wil samen met partijen werken aan de energietransitie in Overbetuwe.

4. Gevarieerde dorpse woonomgeving

Van belang is dat bijgedragen wordt aan efficiënt ruimtegebruik, kwaliteit groen in de kernen wordt behouden en toegevoegd (klimaatbestendig, natuurlijke diversiteit) en dat er meerwaarde wordt gecreëerd door aan te vullen op de bestaande woningvoorraad.

5. Netwerk verbonden met samenleving

Fysieke en sociale netwerken zijn in Overbetuwe van groot belang. Op beide vlakken wil de gemeente vraag en aanbod goed met elkaar verbinden.

6. Voorzieningen geclusterd

Vitaliteit van en toegang tot voorzieningen vraagt aandacht. Digitalisering en schaalvergroting maken dat de gemeente werkt aan een voorzieningenaanbod dat (blijvend) moet passen bij de behoefte en karakteristiek van de dorpen.

Planspecifiek

Met onderhavig initiatief wordt invulling gegeven aan opgave 4 uit de Omgevingsvisie. Het initiatief voorziet in

het toevoegen van een logiesgebouw voor arbeidsmigranten en levert daarmee een aanvulling op het bestaande (woon)aanbod in de gemeente. Het initiatief is hiermee passend binnen de Omgevingsvisie.

3.3.2 Afwegingskader voor tijdelijks middelgrote en grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten in Overbetuwe

Algemeen

Op dit moment geldt het volgende beleid dat relevant is voor huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Overbetuwe:

- Regels voor verkamering zijn opgenomen in bestemmingsplannen: binnen de meeste bestemmingsplannen geldt dat kamerverhuur niet mogelijk is;
- Waar verkamering of woningsplitsing niet is toegestaan, kan via de 'Beleidsregel planologische afwijkingsmogelijkheden' onder bepaalde voorwaarden een uitzondering gemaakt worden. Hiervoor kan een vergunning worden afgegeven;
- Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het vestigen van (seizoensgebonden) werknemers in (tijdelijke) gebouwen die niet permanent bewoond worden.

Onderzoek

In onderzoek van 3 juli 2020 beschrijft Companen de situatie met betrekking tot arbeidsmigranten in de gemeente Overbetuwe. Uit het onderzoek blijkt dat het aantal arbeidsmigranten in de gemeente sinds 940 sterk is toegenomen (jaarlijkse groei van 23 procent) naar 940 arbeidsmigranten in 2018. Bovenop de 940 arbeidsmigranten die bij Overbetuwse bedrijven werken, komen zo'n 500 arbeidsmigranten die op uitzendbasis in Overbetuwe werken. Ingeschat wordt dat daarmee in totaal 1.440 arbeidsmigranten in Overbetuwe werken. De prognoses voor de gemeente zijn dat de groep arbeidsmigranten in de gemeente verder toeneemt in de periode tot 2030, naar 2.000 arbeidsmigranten.

Op basis van de prognose beschrijft het onderzoek een huisvestingopgave tot 2030. Hierbij wordt rekening gehouden met de verblijfsduur van arbeidsmigranten. Ingeschat wordt dat er tot 2030 zo'n 940 extra woonplekken nodig zijn. Het grootste deel van de vraag komt vanuit short- en midstay arbeidsmigranten (670 plekken). In de gemeente Overbetuwe zijn niet veel grootschalige locaties om in deze behoefte te kunnen voorzien.

Afwegingskader

Naar aanleiding van het onderzoek heeft de gemeenteraad van Overbetuwe op 7 september 2021 het 'Afwegingskader voor tijdelijke middelgrote en grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten in Overbetuwe' vastgesteld. Het doel van dit Afwegingskader is om op basis van een pilot drie tijdelijke initiatieven van middelgrote of grootschalige huisvesting voor short- en midstay arbeidsmigranten te faciliteren. Het Afwegingskader zorgt er niet voor dat dit vigerend beleid wordt.

In het Afwegingskader gelden de volgende uitgangspunten voor het type huisvesting voor arbeidsmigranten:

- Passend bij de schaal van Overbetuwe;
- De voorzieningen moeten zorgen voor een duurzame humane en sociale huisvesting voor arbeidsmigranten passend bij de aanbevelingen van de commissie Roemer;
- De voorzieningen mogen niet leiden tot overlast voor de samenleving.

Het Afwegingskader stelt dat locaties op of nabij bedrijventerreinen passende locaties zijn voor huisvesting van arbeidsmigranten.

Planspecifiek

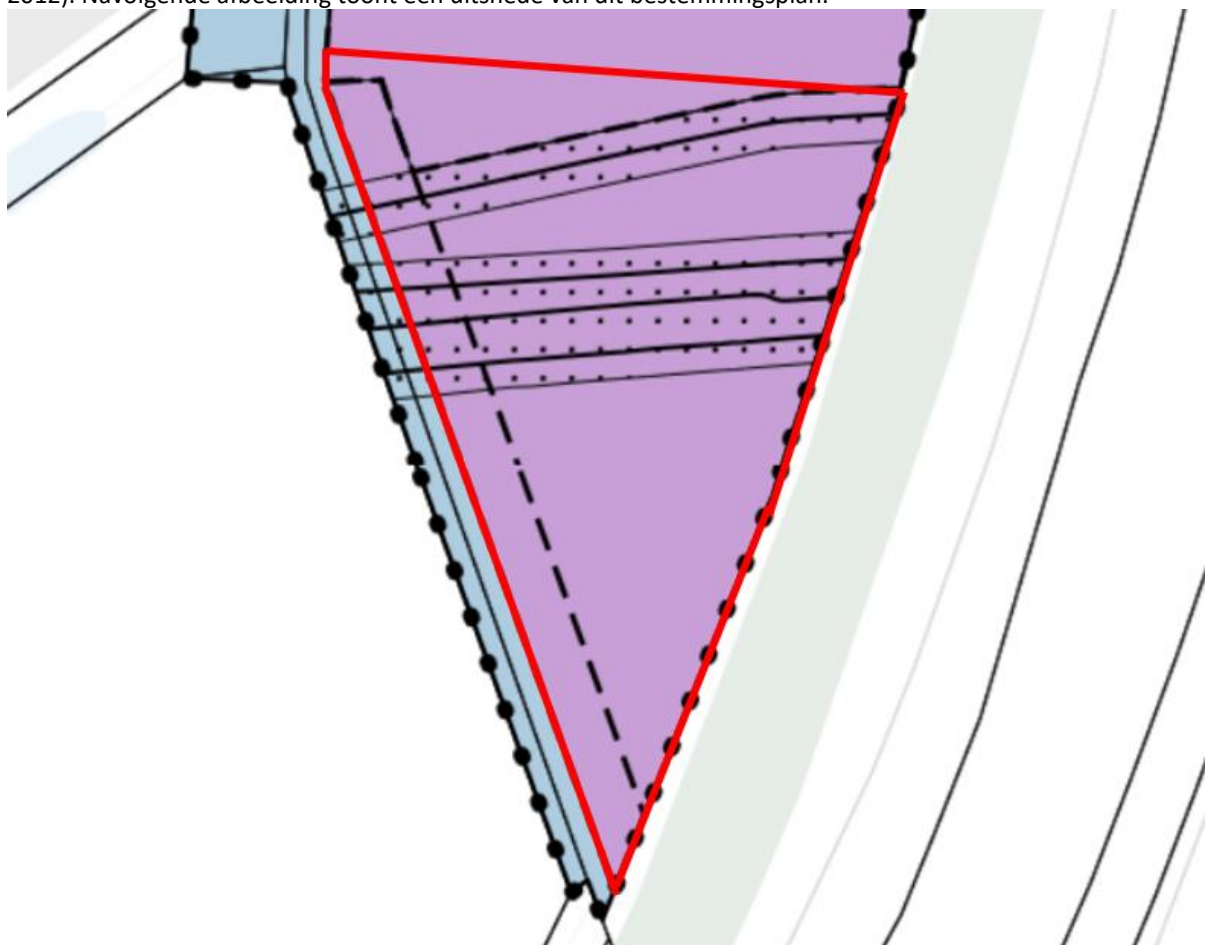
Onderhavig initiatief voor logies voor arbeidsmigranten vindt plaats op een bedrijfsbestemming bij

bedrijventerrein Merm (Oost). Daarmee wordt het initiatief gerealiseerd op een volgens het Afwegingskader passende locatie. Gelet op de verwachte toename van het aantal arbeidsmigranten (+940 tot 2030) kan gesteld worden dat een logiesfunctie voor 120 arbeidsmigranten passend is bij het schaalniveau van de gemeente. Met de uitvoering van het initiatief is rekening gehouden met principes van duurzaamheid (zie paragraaf 2.2) en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse is gewaarborgd (zie 4.1). Overlast in de vorm van milieuhinder (zie ook paragraaf 4.1.5) wordt uitgesloten.

Het initiatief is hiermee passend binnen het Afwegingskader.

3.3.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'De Aam 5 te Elst' (vastgesteld op 24 februari 2012). Navolgende afbeelding toont een uitsnede van dit bestemmingsplan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse van het projectgebied geldt de bestemming 'Bedrijventerrein'. Deze gronden zijn bestemd ten behoeve van bedrijfsactiviteiten. Op het noordelijke deel van de locatie ligt een bouwvlak met maatvoeringen voor de maximum bouw- en goothoogte (beide 12 m). Verder geldt ter plaatse van bestaande gasleidingen de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. Aan de zuidwestkant van de locatie is een strook grond gelegen met de functieaanduiding 'groen'. De gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn bestemd voor groenvoorzieningen.

Strijdigheid

Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in mogelijkheden een logiesfunctie voor arbeidsmigranten op te richten op de projectlocatie. Met voorliggend initiatief wordt dit mogelijk gemaakt.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

Voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de uitvoerbaarheid aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het projectgebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het projectgebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Ten aanzien van de ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. Uit het onderzoek komt naar voren dat de gronden waarop de logiesfunctie beoogd is (deelgebied 3) de classificaties 'Altijd toepasbaar' en 'Wonen' hebben. Hiermee zijn er vanuit milieuhygiënisch perspectief geen belemmeringen ten aanzien van de vestiging van de gebouwen voor arbeidsmigranten. Het aanleggen van de toegangsweg betreft geen gevoelige functie en daarmee is hiervoor evenmin sprake van belemmeringen.

Asbest

Het onderzoek beschrijft dat asbesthoudende golfplaten aangetroffen zijn op het maaiveld. Deze zijn verwijderd door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Ter plaatse van deze gronden worden geen gevoelige functies mogelijk gemaakt. Daarmee levert asbest geen belemmeringen op.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ en PM_{2,5} (fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). De grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). Door de concentraties ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De volgende concentraties komen naar voren ter plaatse van de bij de projectlocatie gelegen receptor 27364178_15817381 (aan de A325).

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2018 (µg/m ³)	20,3 µg/m ³	16,8 µg/m ³	9,9 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en (zeer) fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang (logies voor 120 arbeidsmigranten) ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, gelijk aan 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

De logiesfunctie is enkel bedoeld voor tijdelijk verblijf. Permanente bewoning is niet toegestaan en daarmee worden geen geluidgevoelige objecten in de zin van de Wgh toegevoegd. Een nadere toetsing aan deze wet is formeel niet aan de orde. Vanuit het oogpunt van een aanvaardbaar leefklimaat is het initiatief wel getoetst aan de in de Wet geluidhinder opgenomen binnenniveaus (33 dB voor nieuwe situaties met een maximale binnenwaarde van 43 dB). Uit akoestisch onderzoek (bijlage 3) volgt dat de norm van 33 dB wordt overschreden. Omdat bron- en overdrachtsmaatregelen niet tot een verlaging van het geluidsniveau kunnen leiden, zijn maatregelen aan de gevels noodzakelijk. Met het aanbrengen van gevelwering van 21 dB wordt het maximale binnenniveau van 43 dB niet overschreden. Uit het onderzoek komt naar voren dat dit over het algemeen goed realiseerbaar is. Daarmee is geen reden om aan te nemen dat het aspect geluid de uitvoerbaarheid van het initiatief in de weg staat.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m³ lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m ³
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m ³

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

Planspecifiek

De logiesgebouwen zijn niet bedoeld voor permanente bewoning. Hiermee is geen sprake van het toevoegen van een geurgevoelige functie op de projectlocatie. Een nadere toetsing aan het aspect geur is niet aan de orde. Het aspect geur levert geen belemmeringen op ten aanzien van het initiatief. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

De projectlocatie is gelegen aan hoofdinfrastructuur (A325) en kent daarmee een ligging binnen gemengd gebied. Hierdoor kan getoetst worden aan de richtafstanden van een lagere milieucategorie.

Ten westen van de locatie bevindt zich het bedrijventerrein Merm (Oost), waar bedrijven tot milieucategorie 3.2 toegestaan zijn. Dit betekent dat de minimale richtafstand ten aanzien van deze bedrijven 50 meter bedraagt. Op navolgende afbeelding is een 50 m-contour rond het bedrijventerrein getrokken. Te zien is dat de logiesfunctie buiten deze contour is gelegen. Er wordt daarmee ruimschoots voldaan aan de richtafstanden. Negatieve effecten ten aanzien van het plan van overige bedrijven kunnen, gelet op de aard van de bedrijfsactiviteiten en afstand tot de projectlocatie, uitgesloten worden.



Toegestane richtafstanden rondom projectlocatie (bron: DGMR)

Voor logiesfuncties geldt een richtafstand van 10 m voor geluid (milieucategorie 1). In de directe omgeving van de projectlocatie bevinden zich geen woningen. Daarmee heeft het initiatief eveneens geen negatieve gevolgen voor de omgeving. Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het projectgebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid is een onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2), waarin de risico's met betrekking tot dit aspect inzichtelijk zijn gemaakt. Het rapport geeft aan welke risicobronnen in de omgeving gelegen zijn en wat de externe risico's zijn van deze bronnen. Uit de rapportage blijkt het volgende ten aanzien van de risicobronnen:

Buisleidingen

Voor de vier buisleidingen wordt aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico voldaan. Ook komen de gebouwen buiten de belemmeringstrook van de hogedrukaardgasleidingen te staan. De toename van het groepsrisico is kleiner dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Daardoor volstaat een beperkte verantwoording, waarbij enkel ingegaan hoeft te worden op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Transport gevaarlijke stoffen

Voor het transport over de A325 is het groepsrisico kleiner dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde en volstaat een beperkte verantwoording. Voor de Betuwelijn, de spoorlijn Nijmegen-Arnhem en de A15 volstaat eveneens een beperkte verantwoording, omdat de ontwikkeling op meer dan 200 meter van deze transportroutes plaatsvindt.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het projectgebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het projectgebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Er zijn voldoende mogelijkheden om dit advies tijdig op te volgen.

Overig

Naar aanleiding van het initiatief heeft de Gasunie kenbaar gemaakt geen bezwaar te hebben tegen het bouwplan. De Gasunie stelt dat het plan in voldoende mate tegemoet komt aan diens voorwaarden, voor zowel de uitvoering als beoogde situatie.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot externe veiligheid.

4.1.7 Trillingen

Het projectgebied ligt op circa 190 meter afstand van de Betuwelijn. Om die reden is ten aanzien van het aspect trillingen een onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). Hieruit komt naar voren dat de kans op trillingshinder, vanwege de positionering van de bebouwing op meer dan 250 m afstand van de spoorlijn, dermate klein is dat aanvullend onderzoek in het gebied niet noodzakelijk is. Voor het aspect trillingen is sprake van een aanvaardbaar leefklimaat.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect trillingen.

4.1.8 Milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) onderzoekt de milieugevolgen van een plan of project en de (milieuvriendelijkere) alternatieven. Een m.e.r. is verplicht bij grote ruimtelijke ingrepen zoals de bouw van industriële complexen en aanleg van auto(snel)wegen maar een m.e.r. is bijvoorbeeld ook verplicht voor de aanleg van een golfbaan en bij bepaalde uitbreidingen van agrarische bedrijven. Het milieueffectrapport (MER) is onderdeel van de m.e.r.-procedure.

Of een project m.e.r.-plichtig is moet ten eerste worden getoetst aan het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlage C en D. In die twee bijlagen zijn de activiteiten aangewezen waarvoor een m.e.r. beoordelingsplicht geldt. Ten tweede kan de provinciale milieuverordening aanvullend op het Besluit m.e.r. nog meer activiteiten aanwijzen die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht. Ten derde kan uit een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 ook een m.e.r.-plicht volgen.

Ook als de drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (duidelijk) niet gehaald worden dient aandacht uit te gaan naar de milieugevolgen van een plan of project. Die aandacht naar de milieugevolgen heet dan 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Een m.e.r. kan ook nodig zijn als de betreffende activiteit niet wordt genoemd in het Besluit m.e.r. en ook niet op andere wijze (bijvoorbeeld op grond van de provinciale milieuverordening) m.e.r.-plichtig is. Dit heet de onverplichte m.e.r.

Planspecifiek

Het onderhavige plan behelst een logiesfunctie voor 120 arbeidsmigranten en overschrijdt daarmee geen drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten (oppervlakte van 10 hectare of meer, 2000 woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 200.000 m²). Daarom kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze is opgenomen in bijlage 4 bij deze onderbouwing. Uit de beoordeling komt naar voren dat belangrijke milieugevolgen als gevolg van het initiatief uitgesloten kunnen worden. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig: het plan is niet m.e.r.-plichtig.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige

generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Beleid Waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het Waterschap Rivierenland hanteert de beleidsregel 'Nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak'. Deze heeft als doel de versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van de uitbreiding van het verhard oppervlak te beperken tot de maatgevende afvoer van het landelijk gebied. Een uitbreiding van het verhard oppervlak moet vanuit waterhuishoudkundig opzicht dus waterbalans-neutraal plaatsvinden.

Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc., moeten compenseren geldt er een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied. Deze vrijstelling geldt alleen voor particulieren.

Er moet voldoende berging zijn bij extremere omstandigheden. Voor ontwikkeling met een toename van verhard oppervlak tot 5.000 m² kan een standaardberekening worden toegepast, waarbij wordt uitgegaan van een maatgevende bui die eenmaal in de 10 jaar voorkomt. Vuistregel daarbij is dat 436 m³ waterberging per hectare verhard oppervlak nodig is. Bij een wadi bedraagt dit 664 m³.

Uit deze vuistregel volgt de volgende berekening:

Benodigde compensatie = Toename verhard opp (in m²) * 0,0664

Planspecifiek

Watertoets

Voor onderhavig initiatief is de digitale watertoets ingevuld. Het resultaat hiervan is toegevoegd in bijlage 5. Hieruit blijkt dat in de projectlocatie een beschermingszone van een A-watergang gelegen is. Voor het initiatief is het doorlopen van een normale procedure bij het waterschap voldoende.

Watergang

De A-watergang zelf bevindt zich ten westen van de projectlocatie en maakt daarmee geen onderdeel uit van onderhavig initiatief. Ten behoeve van deze watergang is een beschermingszone opgenomen, welke over

onderhavige projectlocatie gelegen is. In paragraaf 2.2 is een afbeelding opgenomen waarop zichtbaar is dat de beoogde ontwikkelingen plaatsvinden buiten deze beschermingszone. Daarmee worden negatieve effecten van het initiatief op de watergang uitgesloten.

Hemelwater

Benodigde waterberging

Vanuit het gemeentelijk waterbeleid dient hemelwater op eigen terrein geborgd te worden. Het plan voorziet hierin. Om te bepalen of en hoeveel hemelwaterberging er gerealiseerd dient te worden, is het nodig om de toename van het verhard oppervlak te bepalen. In de huidige situatie is het verharde oppervlakte als volgt opgebouwd:

In de huidige situatie is de projectlocatie nagenoeg geheel onverhard. In de toekomstige situatie is het verharde oppervlakte als volgt opgebouwd:

- Verhard oppervlakte bebouwing = totaal oppervlakte bebouwing en dichte bestrating (klinkers) = $890 + 2.490 \text{ m}^2 = 3.380 \text{ m}^2$.
- Parkeerplaatsen (grasbeton) = totale oppervlakte (800 m^2) x 50% = 400 m^2

In totaal is er in de toekomstige situatie een verhard oppervlak van circa 3.780 m^2 .

De benodigde compensatie is als volgt:

Benodigde compensatie = $3.780 \text{ m}^2 * 0,0664 = 251 \text{ m}^3$

Te realiseren waterberging

Om de wateropgave in te vullen zijn 2 wadi's voorzien. De beoogde wadi's kennen een gezamenlijke oppervlakte van circa 840 m^2 en een diepte van circa 0,3 m. Hiermee wordt een waterbergende voorziening gecreëerd die voldoet aan de benodigde compensatie van 252 m^3 . Het initiatief kent hiermee geen negatieve invloed op de waterhuishoudkundige situatie op de locatie.

Afvalwater

Afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater en aangesloten op het bestaande rioleringsnetwerk. Op of rondom de gronden waar een rioolpersleiding ligt, wordt niet gebouwd.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

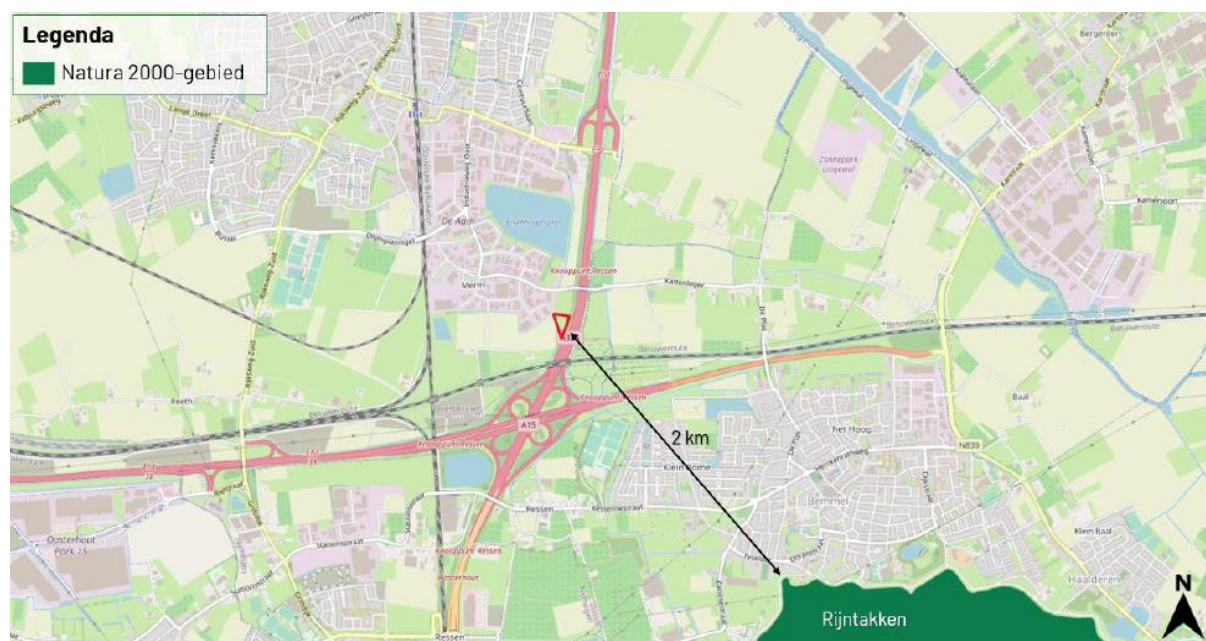
Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Ten aanzien van het initiatief is een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd, zie bijlage 6. Navolgend worden de belangrijkste conclusies toegelicht.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 2 km ligt het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Dit is op navolgende afbeelding te zien.



Projectlocatie en Natura 2000-gebieden (bron: Blom Ecologie)

Uit het onderzoek komt naar voren dat effecten als trilling, geluid en optische verstoring, gelet op de afstand tot Natura 2000, te groot is om te resulteren in negatieve effecten. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot Natura 2000-gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten van stikstofemissie inzichtelijk gemaakt te worden. Hiertoe is een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. Deze is bijgevoegd als bijlage 7. Uit de rapportage komt naar voren dat als gevolg van de ontwikkelingen de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in zowel de gebruiksfase als aanlegfase niet toeneemt. Er is dus geen sprake van mogelijk negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is niet aan de orde.

Soortenbescherming

De Quicksan wijst uit dat het projectgebied geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. Tijdens de uitvoering van werkzaamheden dient enkel rekening gehouden te worden met algemene regels (onder meer zorgplicht). Het uitvoeren van vervolgonderzoek naar specifieke soorten is niet nodig. Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect soortenbescherming.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Hierom is ten aanzien van het initiatief onderzoek uitgevoerd naar de effecten met betrekking tot verkeersgeneratie en parkeren. Dit onderzoek is terug te vinden in bijlage 8.

Verkeersgeneratie

Uit het onderzoek komt naar voren dat de beoogde voorziening voor arbeidsmigranten op een gemiddelde werkdag 20 minder motorvoertuigenbewegingen genereert ten opzichte van een bedrijventerrein dat op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Voor een gemiddelde weekdag geldt voor de beoogde voorzieningen een toename van 10 motorvoertuigenbewegingen. Dit betekent dat het op weekenddagen iets drukker wordt en op werkdagen rustiger. Omdat in het weekend de ontsluitingswegen minder gebruikt worden door verkeer van en naar het omliggende bedrijventerrein, wordt geconcludeerd dat een beperkte toename van verkeer in het weekend niet leidt tot verkeersafwikkelingsproblemen. Daarnaast betreft het verkeer in de beoogde situatie voornamelijk personenautoverkeer en neemt de hoeveelheid licht en zwaar vrachtverkeer af.

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

Parkeren

Uit het onderzoek blijkt dat voor het toevoegen van de voorzieningen voor arbeidsmigranten minstens 39 autoparkeerplaatsen benodigd zijn. Deze hoeveelheid is berekend op logiesvoorzieningen met 127 plaatsen. Omdat de beoogde voorzieningen plek bieden voor 120 mensen, bedraagt de parkeerbehoefte $((120/127) * 39) = 37$ parkeerplaatsen. Met het plan worden minimaal 45 parkeerplaatsen toegevoegd, met een reservering voor in totaal 60 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voorzien in genoeg parkeerplaatsen gelet op de parkeerbehoefte.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Onderhavig initiatief voorziet in het toevoegen van een logiesfunctie op een locatie waar momenteel geen objecten van cultuurhistorische waarde (rijks- of gemeentelijke monumenten) aanwezig zijn. Ook in de omgeving van de locatie bevinden zich geen specifieke waarden die als gevolg van de ontwikkeling aangetast kunnen worden. Er zijn daarmee geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie.

Archeologie

Het vigerend bestemmingsplan 'De Aam 5 te Elst' voorziet niet in regels voor de locatie vanuit het aspect archeologie. Er is geen aanleiding tot het verrichten van archeologisch onderzoek in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. Het aspect archeologie levert geen belemmeringen op voor het initiatief.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Overbetuwe diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor hoeveelheden Conventionele Explosieven in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Door de geplande werkzaamheden kunnen deze mogelijk ter plaatse aanwezige explosieven een reëel gevaar opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving. Bij ontwikkelingen die gepaard gaan met bodemingrepen moet dus worden nagegaan of explosieven aanwezig zijn.

Planspecifiek

Ten aanzien van de ontwikkeling is een onderzoek uitgevoerd naar niet gesprongen explosieven. Hierbij is een gedeelte van de gronden vrijgegeven. Ter plaatse van het beoogde logies kunnen niet alle gronden geïnterpreteerd worden als gevolg van de aanwezigheid van obstakels (o.a. buisleidingen). Dit gebied is enkel vrijgegeven tot onderkant van de leidingen. Door de verstorende werking van de aanwezige leidingen en de naoorlogse roeringen binnen het gebied wordt gesteld dat het protocol 'spontane aantreffen significant object' gehanteerd kan worden. Eventueel aan te treffen materiaal kan, mogelijk met toepassing van nader onderzoek, op een veilige manier worden opgeruimd. Dit staat de uitvoerbaarheid van het initiatief derhalve niet in de weg.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende nadeelcompensatie worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 Inspraak en overleg

Inspraak

De omgeving is middels 2 informatieavonden (1 november en 13 december 2023) op de hoogte gebracht van het initiatief. Tijdens de bijeenkomsten zijn geïnteresseerden in de gelegenheid gesteld vragen te stellen.

Overleg

Onderhavig initiatief wordt in het kader van het wettelijk overleg besproken met de relevante instanties. Er is overleg gevoerd met de Gasunie. De Gasunie heeft geen bezwaar tegen het plan.

5.2 Van ontwerp naar vaststelling

De omgevingsvergunning is voorbereid met toepassing van een uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo juncto artikel 3.10 Wabo. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zal als ontwerp voor een termijn van zes weken ter inzage liggen. Een ieder kan hierop zienswijzen indienen. Bij het vaststellingsbesluit wordt hierop nader ingegaan.

5.3 Kader afwijken bestemmingsplan

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van een omgevingsvergunningaanvraag voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan voor een periode van 15 jaar. Om voorliggend initiatief te kunnen realiseren, dient er te worden afgeweken van de mogelijkheden binnen de nu geldende bestemming 'Bedrijventerrein' (zie paragraaf 3.3.3). In deze paragraaf wordt het nieuwe kader waarbinnen het gewenste initiatief kan worden ontwikkeld, afgebakend.

Ter plaatse van het projectgebied gelden de mogelijkheden ten behoeve van de logiesvoorzieningen, beheerdersunit en de bijbehorende inrichting (buitenruimte voor tuin, parkeren, ontsluiting, waterbergingsvoorzieningen, sport- en recreatieve voorzieningen). Om enige vrijheid te bieden tijdens de uitvoeringsfase kan beperkt van de inrichting worden afgeweken, ten behoeve van een ondersteunend bijgebouw met een maximale oppervlakte van 100 m² en een bouwhoogte van maximaal 5 m hoog, ten behoeve van algemene voorzieningen.

Bijlagen

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 3 Onderzoek trillingen

Bijlage 4 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 5 Digitale watertoets

Bijlage 6 Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 7 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 8 Verkeerskundig onderzoek

Bijlage 9 Onderzoek explosieven



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement