PRO RUIMTE
grensverleggend verbinden

ETFAL-motivering
‘Tijdelijke huisvesting internationale werknemers Salvia 9, Bemmel’

Datum: 12 augustus 2025

Versie: Concept

Colofon	
Titel:	ETFAL-motivering ‘Tijdelijke huisvesting internationale werknemers Salvia 9, Bemmel’
Versie:	Concept
Auteur:	N.S.
Opdrachtnemer:	Pro Ruimte B.V.
	Modelleur 4
	5171 SL Kaatsheuvel
Telefoon:	0416 759779
Email:	info@proruimte.nl
Website:	www.proruimte.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding en doel 4
1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing besluitgebied 4
1.3 Inrichting besluitgebied en indeling woonunits 6
1.4 Opzet van de motivering 7
2 Strijdigheid omgevingsplan & toetsing beleid 8
2.1 Inleiding 8
2.2 Omgevingsplan 8
2.3 Beleidstoetsing 10
2.4 Conclusie toetsing omgevingsplan en beleid 14
3 Fysieke leefomgeving 15
3.1 Inleiding 15
3.2 Bodem 15
3.3 Verkeer en parkeren 15
3.4 Activiteiten en milieuzonering 17
3.5 Geluid 19
3.6 Agrarische geurhinder 20
3.7 Luchtkwaliteit 21
3.8 Lichthinder 22
3.9 Gezonde fysieke leefomgeving 23
3.10 Weging van het waterbelang 24
3.11 Flora en fauna 25
3.12 Archeologie en cultuurhistorie 26
3.13 Omgevingsveiligheid 27
3.14 Milieueffectrapportage 29
3.15 Conclusie fysieke leefomgeving 30
4 Uitvoerbaarheid 32
4.1 Inleiding 32
4.2 Economische uitvoerbaarheid 32
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 32
5 Conclusie 34
Bijlagen 35
Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan 35
Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek 35
Bijlage 3: Digitaal wateradvies 35

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan Geranium 2 te Bemmel is het bedrijf Karma Plants B.V. gevestigd, een kwekerij in hoogwaardige kamerplanten. Voor haar bedrijfsvoering maakt Karma Plants B.V. gebruik van arbeidsmigranten. Naast inhuur van internationale arbeidskrachten via uitzendbureaus heeft het bedrijf ook vluchtelingen uit Oekraïne in dienst genomen. Deze medewerkers zijn nu gehuisvest in gemeentelijke opvanglocaties elders.

Om deze Oekraïense werknemers te voorzien van goede huisvesting, had men het voornemen opgevat om voor maximaal 20 werknemers tijdelijke huisvesting te realiseren nabij het bedrijf. In afwachting van een meer structurele, grootschaligere oplossing gaat het om tijdelijke huisvesting voor ten hoogste 10 jaar. Er is gekozen voor een termijn van 10 jaar om in deze periode de ruimte te hebben om de mogelijkheden voor een structurele, grootschaligere oplossing grondig te verkennen. Omdat dit uitgebreider onderzoek vergt, wordt de termijn van 10 jaar gehanteerd. Het zal daarnaast geen seizoensgebonden huisvesting betreffen, maar de units zullen jaarrond aanwezig zijn en bewoond worden. Als locatie voor de tijdelijke huisvesting is een perceeldeel aan Salvia 9 te Bemmel gevonden.

Gedurende het vergunningentraject en de plaatsing van de tijdelijke woonunits is gebleken dat er ook een ruimtelijke afweging voor de plannen op deze locatie nodig is. Er dient uit een nadere onderbouwing namelijk te blijken dat de tijdelijke huisvesting leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Voorliggende motivering voorziet in deze onderbouwing.

1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen in kassencomplex Bergerden, ook bekend als Next Garden, en ligt ten zuidwesten van de kern Huissen. De locatie aan Salvia 9 bevindt zich aan het einde van een doodlopende weg. Aan de oostzijde grenst het besluitgebied aan het kassencomplex van Karma Plants, ten westen vormt een watergang als aftakking van de Linge de projectgrens, terwijl de bosschage langs de Linge zelf aan de zuidwestzijde het besluitgebied begrenst. Tot slot ligt aan de noordzijde de weg Salvia en bedrijfsbebouwing van Karma Plants.

Het besluitgebied is kadastraal bekend als gemeente Bemmel, sectie A, nummer 401 (gedeeltelijk) en kent een oppervlakte van circa 2.000 m^2. Onderstaande afbeeldingen geven de locatie van het besluitgebied binnen Next Garden en de exacte begrenzing weer.



Locatie besluitgebied binnen Next Garden en ten opzichte van de kern Huissen (rood omkaderd, bron: PDOK)



Exacte begrenzing besluitgebied (rood omlijnd, bron: PDOK)

1.3 Inrichting besluitgebied en indeling woonunits

Ten behoeve van de huisvesting van de internationale werknemers binnen het besluitgebied is een situeringstekening voor de bebouwing en landschappelijk inpassingsplan voor de locatie gemaakt. In de opzet is rekening gehouden met een prettige woonomgeving voor de bewoners middels de aanplant van verschillende groenstructuren en het plaatsen van zitelementen. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage 1 bij deze motivering opgenomen.

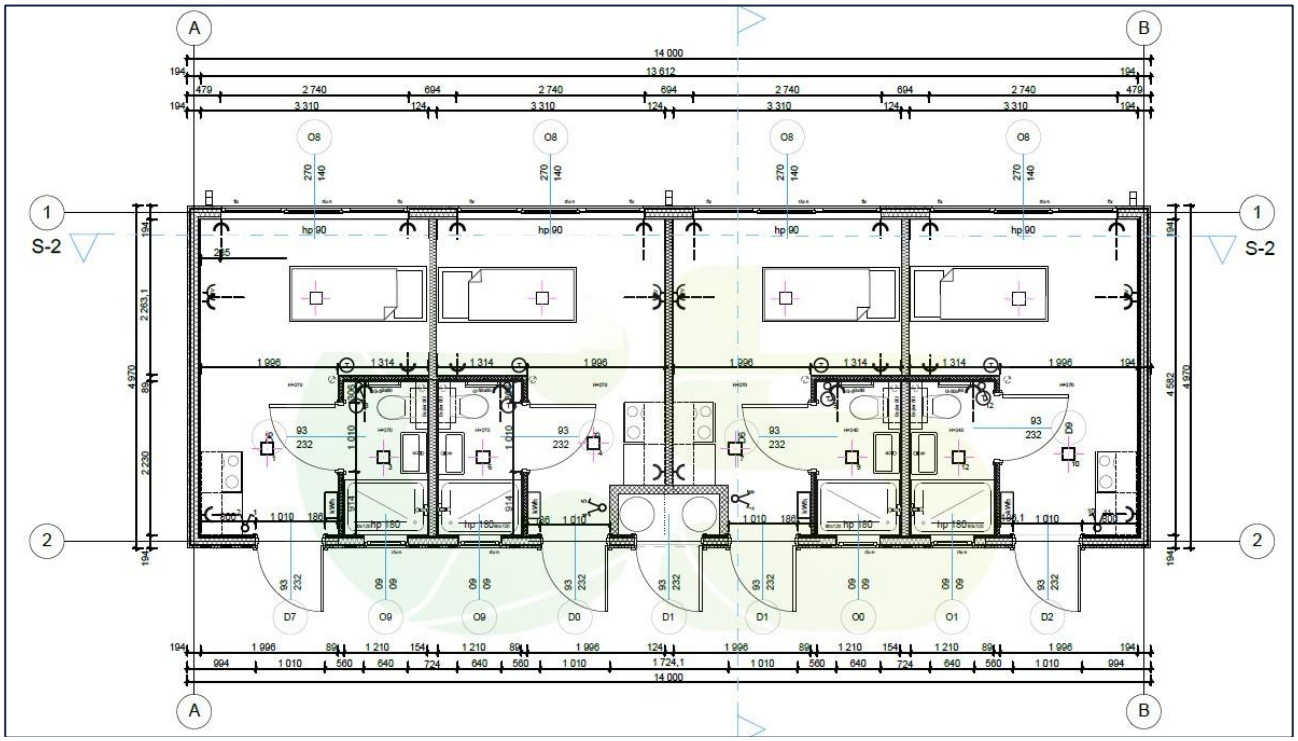
Het plan bestaat uit 5 woonunits die rond een centrale binnenplaats zijn gesitueerd. De units bestaan uit één bouwlaag en hebben een hoogte van circa 3,45 meter. Onderstaande afbeelding geeft de opzet en landschappelijke inpassing van de tijdelijke huisvesting weer.



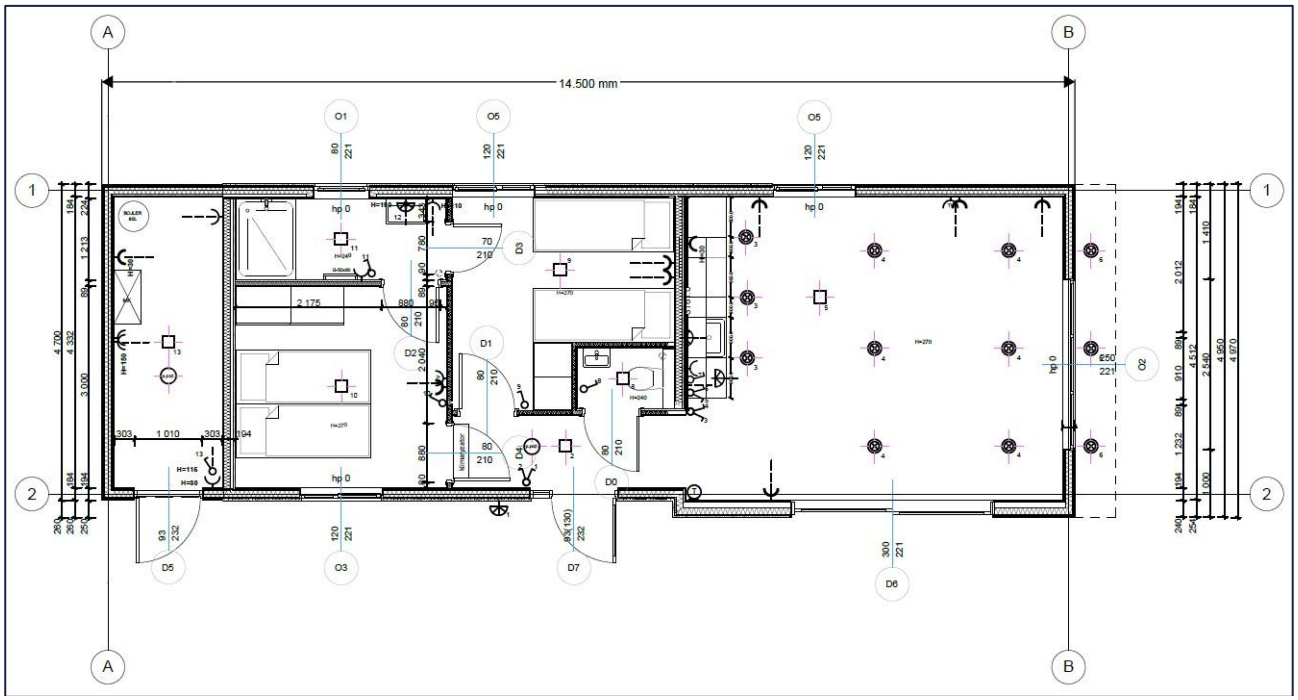
Opzet en landschappelijke inpassing tijdelijke huisvesting (bron: Jongen Ontwerp)

De rijen units zijn circa 14 meter lang en hebben een diepte van 5 meter en bestaan qua indeling uit 2 verschillende typen wooneenheden (zie afbeeldingen hieronder). Per rij zijn 4 wooneenheden voor één persoon aanwezig. Conform de SNF/Roemer-norm mogen stellen, waar voor een deel van de Oekraïense vluchtelingen die hier zullen verblijven mogelijk sprake van is, een wooneenheid delen. De slaapkamers waar twee bedden zijn voorzien worden dan ook uitsluitend toegewezen aan stellen of, mochten er geen stellen verblijven, aan één persoon.

Het betreffen zelfstandige wooneenheden met een klein keukenblok, een badkamer en een woon/slaapvertrek. Onderstaande afbeeldingen geven de indeling van één woonrij van beide typen weer.



Indeling wooneenheden type 1 (bron: C5 Bouw & ontwikkeling B.V.)



Indeling wooneenheden type 2 (bron: C5 Bouw & ontwikkeling B.V.)

1.4 Opzet van de motivering

Het tweede hoofdstuk van deze motivering gaat in op de strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege van gemeente Lingewaard en het gemeentelijk beleid ten aanzien van de huisvesting van internationale werknemers. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan de beoordelingskaders voor de tijdelijke huisvesting uit het gemeentelijk beleid en het omgevingsplan. Hoofdstuk vier bevat een beschrijving van de juridische vormgeving. In hoofdstuk vijf en zes komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Strijdigheid omgevingsplan & toetsing beleid

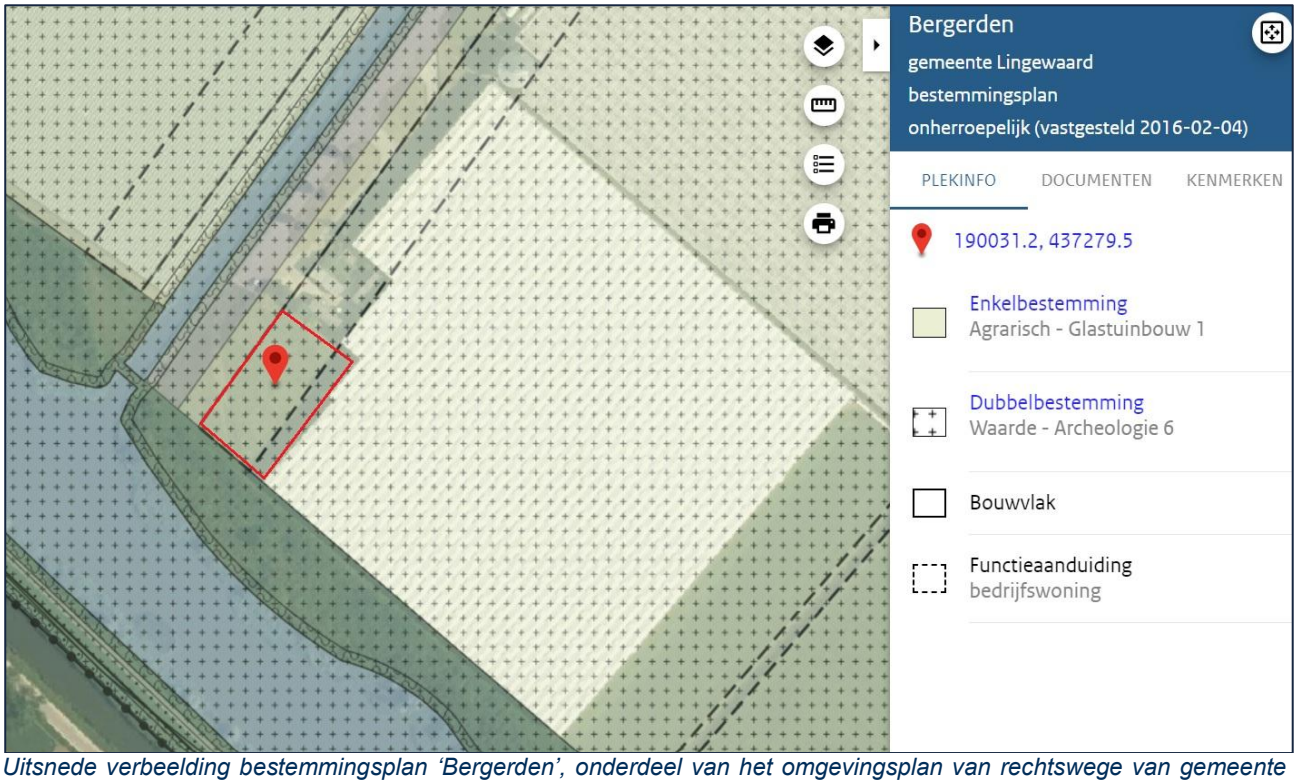
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Lingewaard. Daaropvolgend wordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van de huisvesting van internationale werknemers toegelicht en wordt het initiatief hieraan getoetst.

2.2 Omgevingsplan

Het geldend planologisch regime is vastgelegd in het omgevingsplan van de gemeente Lingewaard met identificatienummer /akn/nl/act/gm1705/2020/omgevingsplan. Ter plekke van het besluitgebied geldt vanuit het tijdelijk deel van het omgevingsplan (het omgevingsplan van rechtswege) het bestemmingsplan ‘Bergerden’ (vastgesteld op 4 februari 2016).

Ter plaatse van het besluitgebied geldt de bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw 1’ met dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 6’. Op de locatie is een bouwvlak gesitueerd en voor een gedeelte van het terrein is de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ van toepassing. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van het bestemmingsplan ‘Bergerden’ weer.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Bergerden’, onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege van gemeente Lingewaard (besluitgebied rood omlijnd)

Binnen de bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw 1’ is het volgende toegestaan:

a. de uitoefening van glastuinbouwbedrijven;
b. agrarisch grondgebruik, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied glastuinbouw 1';
c. andere agrarische bedrijven uitsluitend indien deze op navolgende wijze zijn aangeduid:
    1. een akkerbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'akkerbouw';
    2. een fruitteeltbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt';
d. bedrijfswoningen;

e. facilitaire voorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
h. een collectieve watervoorziening;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven en overeenkomstig de opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

De realisatie en ingebruikname van tijdelijke huisvesting voor internationale werknemers is niet opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Op dit punt is derhalve sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege.

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid
Het bestemmingsplan ‘Bergerden’ bevat binnen de bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw 1’ een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers (artikel 4.6.2). Onder de Omgevingswet kunnen de beoordelingskaders die gelden voor een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid worden gebruikt als beoordelingsregels voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, rekening houdend met de verbreding van het ‘voldoen aan een goede ruimtelijke ordening’ naar een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’.

Op basis van de afwijkingsmogelijkheid uit bestemmingsplan ‘Bergerden’ kon medewerking worden verleend aan tijdelijke huisvesting voor internationale werknemers op basis van de volgende voorwaarden:

a. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
Er bestaat regionale en lokale behoefte aan huisvesting van internationale werknemers, met name als gevolg van arbeidskrapte in de tuinbouwsector. Dit geldt ook voor de beoogde tijdelijke huisvesting aan Salvia 9. Hiermee wordt een tijdelijke piek in de arbeidsvraag opgevangen.

b. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
De medewerkers die wonen in de tijdelijke huisvesting werken in de kassencomplexen op hetzelfde perceel, tevens het bedrijf waar ze werkzaam zijn.

c. er mogen maximaal 20 medewerkers tegelijk worden gehuisvest op één bedrijf;
Er zullen maximaal 20 medewerkers worden gehuisvest op de locatie.

d. de huisvesting is tijdelijk en bedraagt niet meer dan 9 maanden aaneengesloten;
Aan dit punt wordt niet voldaan, de huisvesting is jaarrond.

e. de huisvesting vindt plaats in een bestaand bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan;
Er is sprake van het realiseren van tijdelijke woonunits, waarmee wordt aangesloten op sub f.

f. indien wordt aangetoond dat in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering, huisvesting niet plaats kan vinden in een bestaand bedrijfsgebouw, kan de huisvestiging plaatsvinden in maximaal 5 niet-zelfstandige woonunits of caravans;
Er zijn geen bestaande bedrijfsgebouwen aanwezig die geschikt zijn voor bewoning door internationale werknemers. Derhalve is uitgeweken naar het plaatsen van 5 tijdelijke wooneenheden voor 4 werknemers per eenheid.

g. de niet-zelfstandige woonunits of caravans mogen uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak worden geplaatst en zijn tijdelijk van aard, buiten het teeltseizoen zijn er geen woonunits of caravans aanwezig;
De wooneenheden zijn gesitueerd binnen het agrarisch bouwvlak (zie onderstaande afbeelding), maar zullen in afwijking van het tweede deel van dit lid wél jaarrond aanwezig blijven.

h. de goothoogte van niet-zelfstandige woonunits of caravans bedraagt niet meer dan 3 m;

Voor een ontwerp met een correcte inpandige stahoogte wordt uitgegaan van een bouwhoogte van 3,45 meter met een plat dak. De goothoogte bedraagt om die reden ook 3,45 meter.

i. de bouwhoogte van niet-zelfstandige woonunits of caravans bedraagt niet meer dan 5 m;
De maximale bouwhoogte wordt niet overschreden.

j. de gezamenlijke vloeroppervlakte aan woonunits/caravans voor de tijdelijke huisvesting bedraagt maximaal 120 m^2;
De gezamenlijke vloeroppervlakte is groter dan 120 m^2. Een groter vloeroppervlak is benodigd om voor 20 medewerkers te kunnen voldoen aan de SNF/Roemer-normen voor huisvesting van internationale werknemers. Deze normen gaan uit van 12 tot 15 m^2 per medewerker.

k. de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de woonruimte bedraagt minimaal 6 m^2 per persoon, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, zoals sanitaire en gemeenschappelijke voorzieningen;
De SNF/Roemer-norm wordt aangehouden, waarmee een groter gebruiksoppervlakte per persoon is vastgelegd.

l. er vindt in geval van plaatsing van niet-zelfstandige woonunits of caravans, geen onevenredige aantasting plaats van landschappelijke waarden; dit betekent in elk geval dat sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
De units zijn voorzien van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, welke als bijlage 1 bij deze motivering is opgenomen.

m. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
Salvia betreft een doodlopende weg waaraan zich uitsluitend twee bedrijfslocaties bevinden (Royal Berry en Karma Plants). Met de verkeersbewegingen van de medewerkers in de tijdelijke huisvesting, die werkzaam zijn bij het naastgelegen bedrijf, zal het aantal verkeersbewegingen over Salvia slechts zeer beperkt toenemen. De bestaande weg is goed toegerust op deze beperkte toename.

n. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
Het voldoen aan de parkeereisen wordt nader getoetst in hoofdstuk 3. Hieruit blijkt dat in de benodigde parkeerplekken wordt voorzien op eigen terrein.

o. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
De toetsing aan dit lid vindt plaats in hoofdstuk 3.

p. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
De toetsing van dit lid vindt plaats in hoofdstuk 3.

Uit de toetsing aan de voorwaarden voor afwijking volgt dat op een aantal punten niet kan worden voldaan aan de voorwaarden. Dit betreft het jaarrond huisvesten van internationale werknemers en het overschrijden van de maximale gezamenlijke vloeroppervlakte van 120 m^2.

2.3 Beleidstoetsing

2.3.1 Rijksbeleid

Besluit kwaliteit leefomgeving
Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bal) bevat instructieregels voor het omgevingsplan. Deze komen voort uit de beleidsdoelen van de Omgevingswet. Met zo'n instructieregel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels:

1. Regels die in acht moeten worden genomen;
2. Regels waar rekening mee moet worden gehouden;
3. Regels die moeten worden betrokken bij de wijziging.

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid, geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden, cultureel erfgoed en werelderfgoed plus de instructieregels voor cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart-, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

Voornoemde instructieregels zien toe op thema's die onderbouwing of onderzoek behoeven in de ruimtelijke onderbouwing van plannen. De betreffende thema's worden in hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke motivering aangehaald.

Nationale omgevingsvisie (NOVI)
In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenaamd 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het streven naar integraliteit, een belangrijk onderdeel in de NOVI, komt samen in vier verschillende prioriteiten, te weten:
- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de werkwijze zoals opgenomen in de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor het voorliggende planvoornemen zijn:
- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

In de NOVI wordt het ‘zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften’ als één van de nationale belangen en opgaven aangemerkt. Wonen is één van de basisbehoeften voor mensen; een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang. Het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten valt onder dit belang. Derhalve is de realisatie van een tijdelijke huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten in overeenstemming met de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking
De ladder voor duurzame verstedelijking is onder de Omgevingswet opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder paragraaf 5.1.5.4. In de ruimtelijke motivering bij een wijzigingsbesluit van het omgevingsplan die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte. Naast wijzigingsbesluiten is deze onderbouwingsplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Artikel 5.129g van het Bkl schrijft voor dat, voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met:

a. De behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling;
b. Als de voorgenomen stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van een stedelijk gebied, aangetoond is dat er geen mogelijkheden zijn voor realisatie van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling binnen dat stedelijk gebied of stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van dat stedelijk gebied.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt onder lid 1 het relevante begrip 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Stedelijke ontwikkeling: uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Alvorens de twee treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te werken, dient allereerst de vraag beantwoord te worden of het voorgenomen bouwplan te beschouwen is als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Artikel 5.129g uit het Bkl geeft weliswaar aan dat er sprake dient te zijn van een ontwikkeling die voldoende substantieel is, maar geeft hierbij geen grens. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Voor overige stedelijke functies, waartoe tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten valt, wordt conform jurisprudentie uitgegaan van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder wanneer het een ontwikkeling met een nieuw ruimtebeslag groter dan 500 m^2 betreft; de beoogde locatie met een oppervlakte van circa 2.000 m^2 overstijgt deze drempelwaarde. Het plan dient dus beschouwd te worden als een stedelijke ontwikkeling en om die reden dient de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden.

De behoefte aan de voorgenomen tijdelijke huisvesting blijkt onder meer uit het gemeentelijk beleidskader voor huisvesting van tijdelijke internationale werknemers op Next Garden; er bestaat bij bedrijven actief in de tuinbouwsector een grote behoefte aan werknemers die voor huisvesting, al dan niet seizoensgebonden, vaak afhankelijk zijn van woonruimte gefaciliteerd door hun werkgevers. Uit onderzoek naar aantallen internationale werknemers in gemeente Lingewaard blijkt dat de vraag de komende jaren naar verwachting ook zal blijven groeien met circa 45 nieuwe medewerkers per jaar. Het initiatief voorziet hiermee in een concrete behoefte.

Tevens dient bepaald te worden of er binnen bestaand stedelijk gebied wordt ontwikkeld. Het besluitgebied is gelegen op een bestaand bedrijfsperceel in het kassengebied Next Garden. Er is, gezien de huidige functie van het besluitgebied zelf en de omgeving, sprake van een bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt ook aan de tweede trede van de Ladder voldaan.

Conclusie Rijksbeleid
Het initiatief is niet in strijd met het Rijksbeleid en voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
Op 19 december 2018 is de omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. In de omgevingsvisie schetst de provincie het beeld voor de toekomst. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Met behulp van zeven ambities, geeft de provincie hier richting aan:

- Energietransitie;
- Klimaatadaptatie;
- Circulaire economie;
- Biodiversiteit;
- Bereikbaarheid;
- Economisch vestigingsklimaat;
- Woon- en leefklimaat.

Voor de beoogde ontwikkeling is met name de ambitie woon- en leefklimaat van toepassing. Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke kwaliteiten.

De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In de groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wil de provincie investeren in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft hierbij de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. De focus ligt hierbij op concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere mogelijkheden zijn, wordt er gekeken naar uitbreiding aan de randen van steden en dorpen.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van eenheden voor tijdelijke huisvesting van internationale werknemers op het bestaande kassenteeltperceel aan Salvia 9 te Bemmel. Hiermee wordt aangesloten op het principe 'inbreiding vóór uitbreiding' zoals ook omschreven in paragraaf 7 van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Het initiatief is niet in strijd met de provinciale omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland
De Omgevingsverordening Gelderland is voor het laatst gewijzigd op 25 april 2025. De hoofdlijnen van de Omgevingsvisie zijn juridisch geborgd in de Omgevingsverordening. Het gaat om de onderwerpen uit de visie die de provincie zo belangrijk vindt dat deze dwingend worden opgelegd.

Het besluitgebied is conform de provinciale omgevingsverordening gelegen binnen glastuinbouwontwikkelingsgebied. De omgevingsverordening stelt hierin kaders aan de toegestane uitbreiding van glastuinbouwcomplexen binnen deze gebieden (artikel 5.77), maar geeft hiervoor geen richtlijnen of regels voor huisvesting van internationale werknemers. Deze afweging ligt bij gemeenten zelf.

Ook is het besluitgebied gelegen in een intrekgebied voor grondwater. Ter plaatse is het niet toegestaan om grondwaterbedreigende activiteiten uit te voeren. Het realiseren van tijdelijke huisvesting voor internationale werknemers valt hier niet onder.

Voor het overige is het initiatief niet in strijd met regelgeving uit de provinciale omgevingsverordening.

Conclusie provinciaal beleid
Het initiatief is niet in strijd met provinciaal beleid en regelgeving uit de omgevingsvisie en -verordening.

2.3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Lingewaard
De Omgevingsvisie van Lingewaard is op 11 mei 2023 vastgesteld door de gemeenteraad en vervangt daarmee de voorgaande gemeentelijke structuurvisie uit 2012. De omgevingsvisie behandelt niet alleen ruimtelijke vraagstukken, maar betrekt ook maatschappelijke behoeften, gezondheid, sociale ontwikkelingen

en duurzaamheid. De visie bevat daarmee een brede blik op de strategische koers voor de leefomgeving in Lingewaard op een langere termijn. De koers die hierin beschreven wordt vormt het handelings- en afwegingskader van de gemeente bij het meewerken aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In de omgevingsvisie wordt Next Garden aangemerkt als hotspot binnen de gemeente; het kassengebied biedt innovatie- en groeikansen in de duurzame glastuinbouwproductie, waarbij er een sterke regionale samenhang bestaat met de regio Foodvalley (en samenwerkingen met onderwijs- en kennisinstituten zoals de WUR en VHLarenstein). Om een duurzame groei en ontwikkeling van Next Garden te waarborgen is, zoals ook blijkt uit het beleidskader voor huisvesting, woonruimte nodig voor de verwachte groei in het aantal internationale werknemers. Hiermee is het initiatief voor tijdelijke huisvesting aan Salvia 9 ondersteunend aan de gewenste doorontwikkeling van Next Garden.

Beleidskader huisvesting tijdelijke internationale werknemers Lingewaard
Omdat er bij bedrijven in de gemeente Lingewaard, met name actief in de tuinbouwsector op Next Garden/Bergerden, een grote behoefte bestaat aan internationale werknemers, heeft de gemeente een beleidskader opgesteld voor de huisvesting van deze werknemers. Op basis van de kaders uit dit beleidsdocument kan de gemeente medewerking verlenen aan een omgevingsvergunning voor tijdelijke huisvesting van internationale werknemers. Daarmee wordt tevens verzekerd dat internationale werknemers op een goede manier worden gehuisvest. Voor nieuwe huisvestingsinitiatieven is een tijdelijke (maximaal 10 jaar) of permanente omgevingsvergunning vereist. Bestaande huisvestingssituaties kunnen worden gelegaliseerd als ze voldoen aan de kwaliteitseisen.

Voor tijdelijke huisvestingsvoorzieningen (voor maximaal 10 jaar) geldt dat de voorzieningen gedurende een bepaalde periode in het jaar aanwezig mogen zijn en gebruikt kunnen worden, bijvoorbeeld in de vorm van units tijdens het oogst- of plukseizoen. In onderhavige situatie aan Salvia 9 betreft het weliswaar tijdelijke huisvestingsvoorzieningen (in afwachting van een permanente huisvestingsvoorziening), maar zullen de internationale werknemers wel jaarrond de units bewonen. De bedrijfsspecifieke sector van Karma Plants B.V. vraagt immers om jaarrond inzet van werknemers, omdat er bij het telen in kassen geen sprake is van een specifiek oogst- of plukseizoen. Daarnaast betreffen de werknemers die de woonunits zullen bewonen Oekraïense vluchtelingen die reeds jaarrond in Nederland verblijven (zij het op een andere locatie). Zij zullen buiten het oogstseizoen niet terugkeren naar het land van herkomst gezien het feit dat ze als oorlogsvluchteling in Nederland verblijven.

Tot slot wil initiatiefnemer, conform gemeentelijk beleid, voldoen aan de SNF/Roemer-norm voor huisvesting van de werknemers. Volgens deze norm dienen medewerkers 12 tot 15 m^2 woonoppervlak te hebben. In de vorm van tijdelijk woonunits, die verwijderbaar zijn buiten het pluk/oogstseizoen, is het zo goed als onmogelijk om te voldoen aan deze normen. Om voornoemde redenen heeft op 20 oktober 2024 afstemming met gemeente Lingewaard plaatsgevonden omtrent de te hanteren vorm voor deze situatie, waartoe is besloten om uit te gaan van tijdelijke huisvesting voor maximaal 10 jaar met een afwijking voor het jaarrond gebruik van de wooneenheden. De werkzaamheden van de medewerkers, bestaande uit Oekraïense vluchtelingen die permanent in Nederland verblijven (en niet teruggaan naar land van herkomst buiten het werkseizoen), beperken zich niet tot 9 maanden per jaar. Daarnaast is het niet haalbaar om het voorziene type woonunits voor 3 maanden te verwijderen.

2.4 Conclusie toetsing omgevingsplan en beleid

Uit voorgaande toetsing aan het omgevingsplan en relevant ruimtelijk beleid blijkt dat het initiatief grotendeels voldoet aan de afwijkingsmogelijkheid voor tijdelijke huisvesting van internationale werknemers uit het omgevingsplan en het beleidskader hiervoor van gemeente Lingewaard. Daarnaast is er geen strijdigheid met ander relevant ruimtelijk beleid.

Uitsluitend op gebied van het jaarrond huisvesten van werknemers en de maximale gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonunits wijkt het initiatief af van het beleidskader van gemeente Lingewaard. Het beleidskader van de gemeente Lingewaard schrijft géén maximaal gezamenlijk vloeroppervlak voor. Het initiatief sluit op dat punt dus aan op het meest recente beleid van de gemeente. Voor het jaarrond huisvesten heeft, omwille van de noodzaak voor de bedrijfsvoering en het feit dat er Oekraïense vluchtelingen worden gehuisvest, op 20 oktober 2024 afstemming plaatsgevonden met de gemeente.

In het navolgende hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan lid ‘o’ en ‘p’ uit artikel 4.6.2 van het bestemmingsplan Bergerden.

3 Fysieke leefomgeving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke manier bij de voorgenomen activiteiten rekening is gehouden met diverse aspecten uit de fysieke leefomgeving om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.2 Bodem

3.2.1 Beoordelingskader

Op basis van paragraaf 5.1.4.5 uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 22.2 uit het Besluit activiteiten leefomgeving dient in planvorming rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

3.2.2 Toetsing

Het bewonen van het besluitgebied ten behoeve van tijdelijke huisvesting van internationale werknemers betreft een bodemgevoelig gebruik. De woonunits kunnen worden aangemerkt als bodemgevoelige gebouwen. Hiertoe dient vastgesteld te zijn dat de bodemkwaliteit ter plaatse voldoet voor het voorgenomen gebruik als woonlocatie. Er is om die reden een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie. De uitkomsten van het onderzoek zijn hieronder beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 2 bij deze motivering opgenomen.

Op het maaiveld van de locatie en aan de uitkomende grond zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van asbest en/of overige verontreinigende stoffen op en in de bodem. Analytisch zijn in de grond geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium gemeten. Omdat er geen antropogene bron bekend is op de onderzoekslocatie of in de directe omgeving ervan, is de verhoogde concentratie aan barium waarschijnlijk van nature in het grondwater aanwezig.

Omdat er geen verontreinigingen zijn aangetoond in gehalten/concentraties boven de tussenwaarde is het uitvoeren van een nader onderzoek niet noodzakelijk. De aangetoonde milieuhygiënische kwaliteit levert geen belemmeringen op voor het voorgenomen gebruik.

3.2.3 Conclusie

Het aspect ‘bodem’ vormt geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3 Verkeer en parkeren

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren; dit volgt ook uit lid ‘m’ van artikel 4.6.2 uit het bestemmingsplan ‘Bergerden’. Om de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie te bepalen, wordt doorgaans de CROW-publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ gehanteerd. Voor deze locatie is ten behoeve van het bepalen van de verkeersgeneratie het gemiddelde kencijfer voor ‘Rest bebouwde kom’ en ‘weinig stedelijk’ uit de CROW-

publicatie van toepassing. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de gemeentelijke parkeernormen.

3.3.1 Verkeer

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van de tijdelijke huisvesting worden vanuit de CROW-publicatie de kengetallen voor een ‘kleine eenpersoonswoning’ aangehouden, aangezien de wooneenheden bestemd zijn voor één persoon en een beperkt woonoppervlak hebben. Voor de ligging wordt uitgegaan van ‘rest bebouwde kom’ en ‘weinig stedelijk’.

Voor kleine eenpersoonswoningen geldt een verkeersgeneratie van gemiddeld 2,1 verkeersbewegingen per woning per dag. In totaal worden er 20 personen gehuisvest op de locatie, waarmee de totale toekomstige verkeersgeneratie neerkomt op 42 verkeersbewegingen per dag.

Salvia betreft een doodlopende weg, waaraan in de huidige situatie slechts twee bedrijfslocaties zijn ontsloten. De weg kent een breedte van circa 6 meter en is mede ingericht voor vrachtverkeer van en naar de bedrijfslocaties. Qua ontsluiting kan de weg daarmee een behoorlijke verkeersintensiteit verwerken, terwijl er in de huidige situatie slechts twee bedrijven via Salvia zijn ontsloten. De toename van de verkeersintensiteit over Salvia ten gevolge van de tijdelijke huisvesting van 20 internationale medewerkers zal daarmee geen hinder veroorzaken op de bestaande infrastructuur.

3.3.1.1 Conclusie verkeer

Het aspect ‘verkeer’ vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.2 Parkeren

Ten behoeve van borging van parkeernormen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen heeft de gemeente Lingewaard parkeerbeleid vastgelegd in de ‘Nota Parkeernormen Lingewaard 2020’. In de Nota worden voor verschillende functies parkeernormen aangegeven, welke afwijken voor de stedelijkheidsgraad van de omgeving van het te ontwikkelen gebied.

Ten behoeve van het vaststellen van de parkeerbehoefte en bepalen hoeveel parkeerplekken gerealiseerd dienen te worden op eigen terrein om toename van de parkeerdruk in de omgeving te voorkomen, is een parkeerbalansberekening gemaakt. De berekening is als bijlage 3 bij de motivering opgenomen. Uit de parkeerbalansberekeningen volgt dat de werkdagmiddag in de omgeving van het besluitgebied de hoogste parkeerdruk oplevert, namelijk een parkeerdruk voor 13,36 bezette parkeerplekken. In de praktijk zijn, conform de inrichtingstekening, 14 parkeerplekken op eigen terrein voorzien. Hiermee wordt voorzien in voldoende parkeerplekken op eigen terrein, zodat de parkeerdruk in de omgeving van het besluitgebied niet toeneemt.



Locatie parkeerplekken op eigen terrein (geel omkaderd)

3.3.2.1 Conclusie parkeren

Met de realisatie van de beoogde parkeerplekken op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeerruimte. Het plan zal daarmee voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het besluitgebied.

3.3.3 Conclusie

Het aspect ‘verkeer en parkeren’ vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Activiteiten en milieuzonering

3.4.1 Beoordelingskader

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid dient onder de Omgevingswet gebruik gemaakt te worden van de publicatie ‘Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet (Milieuzonering Nieuwe Stijl)’, zoals gepubliceerd op 28 juni 2022 door de VNG.

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet zijn het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. In de nieuwe systematiek onder de Omgevingswet wordt gebruikgemaakt van milieuwaarden in plaats van vaste afstanden. Niet met een vaste richtafstand voor iedere activiteit, ongeacht of de activiteit die afstand wel nodig heeft, maar met een concrete waarde per activiteit met daarbij een zo reëel mogelijk ruimtebeslag. Hiermee wordt beoogd discussie over de toewijzing van bedrijven aan milieucategorieën en onnodig grote gebruiksruimte te voorkomen.

3.4.2 Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 5 tijdelijke woonunits (maximaal 10 jaar) voor 20 internationale werknemers. Dit betreft een gevoelige functie in het kader van activiteiten en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven en inrichtingen in de omgeving.

3.4.3 Toetsing

In de VNG-publicatie 'Milieuzonering nieuwe stijl' zijn nog steeds twee omgevingstyperingen opgenomen voor de omgevingskwaliteit:

- 'Rustige woonwijk en rustig buitengebied':
  *'Een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied *eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.'*
- 'Gemengd gebied':
  'Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.'

De omgeving van het besluitgebied kan, gezien de aanwezigheid van overwegend kassencomplexen en agrarische tuinbouw- en bedrijfsactiviteiten gekarakteriseerd worden als 'gemengd gebied'. De omgeving van het besluitgebied, behorende tot kassengebied Next Garden/Bergerden, is primair bedoeld voor agrarische bedrijfsactiviteiten binnen de glastuinbouw. Binnen het glastuinbouwgebied komen verspreid (bedrijfs)woningen voor. Hiertoe kunnen de in de VNG-publicatie genoemde richtafstanden met één afstandsstap verkleind worden. Onderstaande tabel geeft de bedrijven in de omgeving weer, inclusief richtafstanden voor de verschillende relevante milieuaspecten en de daadwerkelijke afstanden tot de grens van het besluitgebied.

Bedrijf en omschrijving	**SBI-2008**	**Afstanden in meters**				
		Geluid	**Geur**	**Grootste afstand (rustige woonwijk)**	**Grootste afstand (gemengd gebied)**	**Werkelijke afstand (m)**
Salvia 9 *Glastuinbouwbedrijf*	011	30	0/10	30	10	ca. 5
Salvia 5 *Glastuinbouwbedrijf*	011	30	0/10	30	10	ca. 110
De Broekakkers 8 *Fokken en houden van pluimvee (opfokkippen en mestkuikens)*	0147	50	100	100	50	ca. 200
Viola 3 *Biomassacentrale (verbrandingsinstallatie)*	35	100	100	100	50	ca. 310
Veronica 2 *Biomassacentrale (verbrandingsinstallatie)*	35	100	100	100	50	ca. 990

Uit voorgaande inventarisatie blijkt dat uitsluitend binnen de richtafstanden van de kassen aan Salvia 9 zelf niet wordt voldaan. Dit betreffen echter de kassen van Karma Plants B.V. zelf. De bewoners van de tijdelijke huisvesting zijn medewerkers van dit bedrijf en derhalve werkzaam in de kassen ten tijde van het in bedrijf zijn van het kassencomplex. Ze zullen derhalve geen hinder ondervinden van de bedrijfsactiviteiten in de aangrenzende kassen en, omgekeerd, de bedrijfsactiviteiten en mogelijkheden niet belemmeren.

Externe werking

Tevens dient bepaald te worden of een initiatief geen negatieve effecten oplevert voor omliggende gevoelige functies. Tijdelijke huisvesting in woonunits is niet opgenomen in de VNG-publicatie als zijnde een mogelijk hinder veroorzakende functie.

3.4.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘activiteiten en milieuzonering’ geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.5 Geluid

3.5.1 Beoordelingskader

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. Ieder bevoegd gezag heeft de algemene taak ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (artikel 4.2, Omgevingswet) bij de belangenafweging over beschermen en benutten. Instructieregels die deze algemene taak invullen staan in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor het beoordelen van geluid zijn deze regels bedoeld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Het bevoegd gezag moet rekening houden met gezondheid (artikel 2.1 lid 4, Omgevingswet).

De centrale regels voor beoordeling van geluid door activiteiten, lokale (spoor)wegen en op geluidgevoelige gebouwen staan in de artikelen 5.59, 5.78l en 5.78s van het Bkl. Het vaststellen van het omgevingsplan die deze toelaten, moet aan twee eisen voldoen:

- houd rekening met geluid;
- voorzie in aanvaardbaar geluid.

3.5.2 Toetsing wegverkeerslawaai

Met de realisatie van de voorgenomen woning worden er geluidgevoelige gebouwen gerealiseerd. Het besluitgebied is gelegen aan Salvia, een doodlopende straat waar ter hoogte van het besluitgebied geen ander verkeer rijdt dan verkeer ten behoeve van de tijdelijke huisvesting. Er is om die reden geen geluidhinder te verwachten door verkeersbewegingen over Salvia.

Andere wegen in de omgeving zijn op dusdanig grote afstand van het besluitgebied gelegen dat hier geen geluidhinder door te verwachten is.

3.5.2.1 Conclusie wegverkeerslawaai

Het aspect ‘wegverkeerslawaai’ vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.5.3 Toetsing industrielawaai

Zoals vastgesteld in paragraaf 4.4.3 zijn er in de omgeving van het besluitgebied geen bedrijven of inrichtingen gesitueerd die mogelijk voor geluidhinder ter plekke van de beoogde geluidgevoelige functie aan Salvia 9 kunnen zorgen. Derhalve is onderzoek naar effect van industrielawaai op de beoogde tijdelijke wooneenheden niet noodzakelijk. Omgekeerd hebben de tijdelijke eenheden geen effect op omliggende gevoelige functies.

3.5.3.1 Conclusie industrielawaai

Het aspect ‘industrielawaai’ vormt geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.5.4 Conclusie

Het aspect ‘geluid’ vormt geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.6 Agrarische geurhinder

3.6.1 Beoordelingskader

De gemeente moet in het omgevingsplan rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Rekening houden met geur werkt 2 kanten op:

- Bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- Bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Het bevoegd gezag bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

Voor geur afkomstig van onder andere het bedrijfsmatig houden van landbouwhuisdieren gelden vanuit het omgevingsplan geurregels. Voor landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor gelden conform artikel 22.98 van het omgevingsplan waarden gegeven waaraan voldaan dient te worden bij een geurgevoelig object. Voor landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor kan gebruik gemaakt worden van de richtafstanden uit de VNG-publicatie ‘Milieuzonering Nieuwe Stijl’.

Een geurgevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Tuinen vallen dus niet onder de noemer geurgevoelige objecten. Ook voor tijdelijke geurgevoelige gebouwen (maximaal 10 jaar) gelden niet alle geurregels. De geurregels voor rioolwaterzuiveringsinstallaties, het houden van landbouwdieren en andere agrarische activiteiten gelden immers niet (artikel 22.90 bruidsschat).

3.6.2 Toetsing agrarische geurhinder

Ten westen van het besluitgebied is aan De Broekakkers 8 een intensieve veehouderij gevestigd. Ter plaatse worden vleeskuikens gehouden.

In principe zijn de tijdelijke woonruimtes binnen het besluitgebied toegestaan voor maximaal 10 jaar. Daartoe gelden de geurregels voor het houden van landbouwdieren niet voor het voorgenomen initiatief. Hiermee zullen de tijdelijke woonunits de intensieve veehouderij aan De Broekakkers 8 niet beperken in de mogelijkheden.

Wel dient er rekening gehouden te worden met een aanvaardbaar niveau qua geurhinder. Hiertoe worden in beginsel de richtafstanden uit de VNG-publicatie ‘Activiteiten en milieuzonering’ aangehouden. Zoals in paragraaf 3.4.3 reeds aangegeven wordt ruimschoots aan de richtafstand voor geur tot de intensieve veehouderij aan De Broekakkers 8 voldaan. Hiermee kan worden aangenomen dat er sprake zal zijn van een aanvaardbare mate van geurhinder ter plaatse van het besluitgebied.

In de omgeving van het besluitgebied zijn verder geen veehouderijen gesitueerd. Er zal met betrekking tot agrarische geurhinder derhalve sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de beoogde woning.

3.6.3 Conclusie

Het aspect ‘agrarische geurhinder’ vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.7 Luchtkwaliteit

3.7.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. Om de luchtkwaliteit in Nederland te beschermen geeft het Besluit kwaliteit leefomgeving in hoofdstuk 5 instructieregels om de luchtkwaliteit te beschermen.

De gemeente moet voor een aantal activiteiten de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) in acht nemen, behalve als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 microgram/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Deze grenswaarde volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Aantonen dat een project of activiteit valt onder NIBM kan op twee manieren:

1. Het project valt binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie (standaardgevallen NIBM, artikel 5.54 Bkl). Dit betreffen onder andere projecten voor kantoren, woonwijken en het telen van gewassen.
2. Middels kwalitatieve beschrijving of berekening (NIBM-tool) aannemelijk maken dat een project niet in betekenende mate bijdraagt.

In artikel 5.54 Bkl is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in artikel 5.54 Bkl kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO2 en PM10 moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

3.7.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 5 woonunits ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van maximaal 20 internationale werknemers.

Deze ontwikkeling kan worden toegewezen aan de categorieën van gevallen die vallen onder NIBM zoals opgenomen in artikel 5.54 Bkl (indien het vergelijk wordt gemaakt met reguliere woonfuncties). Hiertoe is met het realiseren van de voorgenomen tijdelijke wooneenheden geen sprake van een significante bijdrage aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Dit is tevens ondersteunt middels het invullen van de NIBM-tool op basis van de in paragraaf 3.3.1 geraamde verkeersbewegingen (zie onderstaande afbeelding). Ook hieruit blijkt dat er geen sprake is van een significante verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van de realisatie van de tijdelijke woonunits.

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

	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	42
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,01**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
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		

Ingevulde NIBM-tool tijdelijke huisvesting Salvia 9

Tevens is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) geraadpleegd om de luchtkwaliteit ter plaatse van het besluitgebied vast te stellen. Hieruit blijkt dat ten aanzien van NO_2, PM_{10}, $PM_{2,5}$ en EC geen grenswaarden worden overschreden in de omgeving van het besluitgebied. Derhalve kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van het besluitgebied.

3.7.3 Conclusie

Het aspect ‘luchtkwaliteit’ vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.8 Lichthinder

3.8.1 Beoordelingskader

Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat daarom geen rijksinstructieregels voor lichthinder. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen staan rijksregels in het Besluit activiteiten leefomgeving.

De rijksregels voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen (assimilatieverlichting) staan in het Besluit activiteiten leefomgeving artikel 4.790. Dit is ter voorkoming van lichthinder en om de duisternis en het donkere landschap te beschermen.

3.8.2 Toetsing

Het besluitgebied is gelegen op kassengebied Bergerden (Next Garden). Dit gebied is bestemd voor intensieve kassenteelt. Het besluitgebied is gelegen nabij kassen op het perceel Salvia 9. De voorwaarden voor assimilatiebelichting in glastuinbouw zijn opgenomen in artikel 4.790 Bal. Voor de huisvestingseenheden aan Salvia 9 geldt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, aangezien de assimilatiebelichting en afschermingsinstallaties moeten voldoen aan de vereisten voor uitstraling van licht via zijgevels. Verder leiden de nieuwe tijdelijke wooneenheden niet tot een belemmering voor de bedrijfsvoering van het meest nabijgelegen kassencomplex, aangezien de regels omtrent assimilatiebelichting rechtstreeks gelden en de bewoners van de tijdelijke wooneenheden werkzaam zijn in de betreffende kassen. De tijdelijke wooneenheden worden geplaatst op het perceel en nabij de kassen van initiatiefnemer zelf.

3.8.3 Conclusie

Het aspect ‘lichthinder’ vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.9 Gezonde fysieke leefomgeving

3.9.1 Beoordelingskader

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaiige omgeving ongezond zijn.

In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

In de brede belangenafweging weegt het bevoegd gezag het belang van de gezondheidsbescherming samen met andere belangen af. Het bevoegd gezag moet motiveren hoe het de verschillende belangen heeft gewogen en wat dit betekent in het omgevingsplan.

3.9.2 Toetsing gezonde fysieke leefomgeving

Het initiatief voorziet in de huisvesting van maximaal 20 internationale medewerkers (Oekraïense vluchtelingen) aan Salvia 9. De wooneenheden zijn gebaseerd op de SNF/Roemer-normen en daarmee voldoen ze aan voor de doelgroep geschikte huisvesting. Zoals blijkt uit het inrichtingsplan wordt het besluitgebied groen ingericht en voorzien van de aanplant van enkele houtsingels. Door de opstelling ontstaat een middenterrein waar bewoners rustig kunnen verblijven in het groen. Een groene leefomgeving draagt bij aan de mentale gezondheid van bewoners, evenals het feit dat het eenpersoonswooneenheden betreffen.

Verder blijkt uit de voorgaande paragrafen dat er vanuit omliggende functies of verkeer geen geluidhinder te verwachten is. Een rustige woonomgeving draagt bij aan een goede nachtrust en een verbeterde mentale en fysieke gesteldheid.

Daarnaast is advies ingewonnen bij de GGD met betrekking tot het gezondheidsaspect. Dit advies is hieronder opgenomen.

Advies GGD
De GGD adviseert vanuit gezondheidskundig oogpunt terughoudend te zijn met deze ontwikkeling. De beoordeling van het gezondheidsrisico door de GGD van het wonen nabij een geitenhouderij is gebaseerd op de huidige stand van kennis over de gezondheid van mensen die in de buurt van veehouderijen wonen. Deze kennis is wetenschappelijk stevig onderbouwd en noopt de GGD te adviseren terughoudend te zijn met de bouw van nieuwe woningen in de (directe) nabijheid van geitenhouderijen, tot op een afstand van 2 kilometer vanwege het longontstekingsrisico. Hierbij wordt opgemerkt dat er een gradatie is in de verhoging van het gezondheidsrisico met de afstand tot een geitenhouderij, het risico is kleiner naarmate de afstand groter is:

- Binnen de zone van 0 tot 500 meter is het risico sterk verhoogd met 10 of meer extra gevallen bovenop de normale incidentie van 14 gevallen per 1000 omwonenden;
- Binnen de zone van 500 tot 1000 meter is het risico verhoogd met 3 tot 10 extra gevallen;
- Binnen de zone van 1000 tot 2000 meter rondom een geitenhouderij is er sprake van een geringe verhoging van het risico op longontsteking, namelijk 0 tot 3 extra gevallen van longontsteking.

De beoogde tijdelijke wooneenheden in dit plan bevinden zich op een afstand van ongeveer 1.460 meter van de geitenhouderij aan Breedlersestraat 7 te Elst. Er wordt niet voorzien in woningen voor kwetsbare doelgroepen. Het gaat om tijdelijke woningen en om tijdelijke bewoning. Het belang van goede huisvesting voor internationale werknemers weegt zwaarder dan de geringe verhoging van het risico op longontsteking.

3.9.3 Conclusie

Met inachtneming van het gestelde in paragraaf 3.9.2 wordt geconcludeerd dat het aspect ‘gezonde fysieke leefomgeving’ geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.10 Weging van het waterbelang

Het doel van de weging van het waterbelang is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het waterbelang in de planvorming reeds zijn meegewogen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

3.10.1 Beleid

3.10.1.1 Beleid waterschap Rivierenland

Het beleid van het waterschap Rivierenland is vastgelegd in het waterbeheerprogramma 2022-2027. Het WBP beschrijft de ambities en inzet om de waterdoelen voor dit gebied te bereiken. Het is een wettelijk verplicht document dat elke zes jaar gemaakt wordt. Hierbij wordt rekening gehouden met Europese en landelijke richtlijnen en plannen, en visies van andere overheden.

Het waterschap kent daarnaast een waterschapsverordening, waarin de regels ten aanzien van alle werkzaamheden die verband houden met het watersysteem van het waterschap zijn vastgelegd.

Het besluitgebied ligt volgens het WBP in een categorie 2 focusgebied, Over-Betuwe. Dit gebied is kwetsbaar voor watertekort. Door de zandige ondergrond en de hoge ligging ten opzichte van de rivier is er veel water nodig voor peilhandhaving en beregening. Wateraanvoer naar de hogere delen wordt een steeds grotere opgave. Lokaal worden de grenzen al bereikt. De uitdaging voor dit gebied is om zuiniger om te gaan met water en meer zelfvoorzienend te worden. Dit is nodig omdat de wateraanvoer niet onbeperkt is.

3.10.2 Toetsing initiatief

In deze paragraaf wordt het planvoornemen getoetst aan de diverse relevante wateraspecten.

Waterberging
Regenwater dat op een onverharde bodem valt, dringt voor een belangrijk deel in de bodem. Ter plaatse van verhard oppervlak zoals bebouwing en terreinverharding zal het regenwater nauwelijks in de bodem dringen: vrijwel al het water stroomt direct af naar het slotenstelsel. Dit betekent dat het waterpeil bij een flinke regenbui snel kan stijgen. Om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang.

Voor berekening van de benodigde waterberging voor ruimtelijke ontwikkelingen is in principe de bui T = 10 + 10% maatgevend. Daarbij geldt als vuistregel dat er 436 m^3 waterberging nodig is per hectare verharding. Deze vuistregel geldt alleen bij waterberging in open water. Voor watercompensatie in kunstmatige voorzieningen, zoals bijvoorbeeld wadi's of kratten, geldt als vuistregel dat er 664 m^3 waterberging nodig is per hectare verharding. Voor particulieren bestaat de mogelijkheid tot aanvragen van een eenmalige vrijstelling van 500 m^2 indien deze niet eerder is benut. Er is in dat geval geen compenserende waterberging nodig.

In de huidige situatie is het besluitgebied volledig onverhard. Het gecombineerde grondvlak van de toekomstige woonunits bedraagt circa 345 m^2. De paden tussen de wooneenheden hebben een gezamenlijk oppervlak van circa 185 m^2, waarmee het totaal verhard oppervlak neerkomt op circa 530 m^2.

Op basis van het verhard oppervlak dient voorzien te worden in 35 m^3 waterberging in een voorziening. Aan de noordwestzijde van de wooneenheden is een wadi voorzien met een oppervlakte van 224 m^2. Het hemelwater dat afstroomt van de daken en andere verharde oppervlaktes wordt hierin opgevangen. Hiermee wordt voldaan aan de bergingeisen.

Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater
Het afvalwater van de wooneenheden wordt aangesloten op het bestaande riool onder de Salvia; gezien de beperkte toename aan vuilwaterafvoer zal dit geen probleem vormen voor de capaciteit van het bestaande riool.

Grondwater
De ontwikkeling voorziet niet in het onttrekken van grondwater en veroorzaakt evenmin mogelijk grondwateroverlast. Bij de bouw van de woning zullen geen uitlogende materialen worden gebruikt, waardoor de kwaliteit van het grondwater mogelijk negatief beïnvloed kan worden.

Relatie met eigendom waterbeheerder
In de directe omgeving van het besluitgebied bevinden zich geen watergangen die in beheer zijn bij het waterschap.

Wateradvies waterschap
Ter beoordeling van de plannen door het waterschap Rivierenland is via www.hetwateradvies.nl het waterschap betrokken bij de planvorming. Uit de beantwoording van de vragen volgt dat het planvoornemen geen tot gering waterschapsbelang kent. De samenvatting van het wateradvies is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke motivering opgenomen.

3.10.3 Conclusie
Het aspect ‘water’ vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.11 Flora en fauna

3.11.1 Beoordelingskader
De Omgevingswet regelt het belang van natuur als onderdeel van de fysieke leefomgeving. De wet borgt het welzijn van de mens, verbetert de bescherming van natuurkwaliteiten en breidt deze zo nodig uit. In de Omgevingswet worden zowel soortenbescherming als gebiedsbescherming geregeld.

Flora- en fauna-activiteiten
Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor dieren en planten in het wild. Dat zijn flora- en fauna-activiteiten. De Omgevingswet definieert een flora- en fauna-activiteit als volgt: ‘Activiteiten met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten’.

Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

- Er soorten aanwezig zijn;
- Welke soorten dat zijn.

Gebiedsbescherming
Indien een besluitgebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000
De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) wijst de Natura 2000-gebieden aan. Ook worden de instandhoudingsdoelstellingen vastgelegd in artikel 2.44 van de Omgevingswet. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. In Nederland voor ruim 160 gebieden. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;

3.11.2 Onderzoek flora & fauna
Het besluitgebied is in de huidige situatie reeds ingericht zoals weergegeven op de inrichtingstekening. Er worden verder geen natuurwaarden geschaad met het vergunnen van deze reeds bestaande situatie. Een nader ecologisch onderzoek is derhalve niet nodig.

3.11.3 Stikstofdepositie
De wooneenheden en inrichting binnen het besluitgebied is reeds gerealiseerd. Derhalve is er geen sprake van een aanlegfase waarbij mogelijk sprake is van toename aan stikstofdepositie in Natura 2000. Ten aanzien van de gebruiksfase wordt opgemerkt dat de bewoners van de tijdelijke wooneenheden werkzaam zijn bij het bedrijf op dezelfde locatie. Voorheen waren deze Oekraïense vluchtelingen elders in gemeente Lingewaard gehuisvest en verplaatsten zij zich van en naar de bedrijfslocatie. Met de nieuwe tijdelijke wooneenheden naast de bedrijfslocatie komen de verkeersbewegingen van de voormalige woonplaats naar de bedrijfslocatie van Karma Plants te vervallen. Derhalve zal er geen sprake zijn van een significant negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie in Natura 2000 vanuit de gebruiksfase.

3.11.4 Conclusie
Het aspect' flora en fauna' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.12 Archeologie en cultuurhistorie

3.12.1 Beoordelingskader
Algemeen
De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekend of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek.

Archeologie
Voor archeologie dient de gemeente projecten kleiner dan 100 m^2 in beginsel vrij te stellen van de archeologische onderzoeksplicht (artikel 5.130 lid 4 Bkl). De gemeente kan in een omgevingsplan echter grotere of kleinere vrijstellingsgrenzen vastleggen, bijvoorbeeld in historische binnensteden waar de kans op het aantreffen van archeologische sporen heel groot is. Archeologisch onderzoek kan in dergelijke gevallen ook al bij projecten kleiner dan 100 m^2 vondsten opleveren. In gebieden met een lage verwachtingswaarde kan de gemeente kiezen om een grotere vrijgestelde oppervlakte vast te leggen in het omgevingsplan.Dit om te voorkomen dat de gemeente een initiatiefnemer belast met het doen van archeologisch onderzoek dat naar verwachting niet of nauwelijks zinvol is.

Cultuurhistorie
Uit het Besluit kwaliteit leefomgeving volgt dat gemeenten voor cultuureel erfgoed, dat voor bescherming in aanmerking komt, een toereikend beschermingsregime moeten opnemen in het omgevingsplan. Het Bkl bevat hiervoor instructieregels.

3.12.2 Archeologie

Ter plaatse van het besluitgebied geldt vanuit het omgevingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'. Hierbinnen geldt een onderzoeksplicht voor archeologie voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 2.500 m^2. Het besluitgebied heeft een kleiner oppervlak (circa 2.000 m^2) en derhalve zal de drempelwaarde voor archeologisch onderzoek niet worden overschreden.

3.12.2.1 Conclusie Archeologie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.12.3 Cultuurhistorie

De verplichting om ook cultuurhistorische waarden te beschermen is in de Omgevingswet meegenomen. De instructieregels uit artikel 5.130 lid 2 van het Bkl geven aan voor welke punten onder meer bescherming benodigd is (o.a. ontsiering, beschadiging of sloop van monumenten en aantasting van de omgeving of karakteristieke stadsgezichten, dorpsgezichten en cultuurlandschappen.

3.12.3.1 Aanwezige cultuurhistorische waarden

Uit raadpleging van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lingewaard blijkt dat binnen het besluitgebied geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, bouwwerken of andere elementen aanwezig zijn. Met het planvoornemen wordt daarmee geen afbreuk gedaan aan cultuurhistorische waarden.

3.12.4 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.13 Omgevingsveiligheid

3.13.1 Beoordelingskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Een van de uitgangspunten van de Omgevingswet is dat overheden bij hun plannen zo vroeg mogelijk kijken naar veiligheid zodat de gevolgen van een brand, ramp of crisis voorkomen kan worden of de gevolgen zoveel mogelijk beperkt kunnen worden.

Voor externe veiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het Bkl komen de instructieregels voor omgevingsplannen van gemeenten terug. Op basis van artikel 8.0b in dat besluit moeten deze instructieregels ook worden toegepast in geval van een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit betreft onder andere regels over het plaatsgebonden risico, aandachtsgebieden, en groepsrisico. Uit de bepalingen van de genoemde paragraaf vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld aan de normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

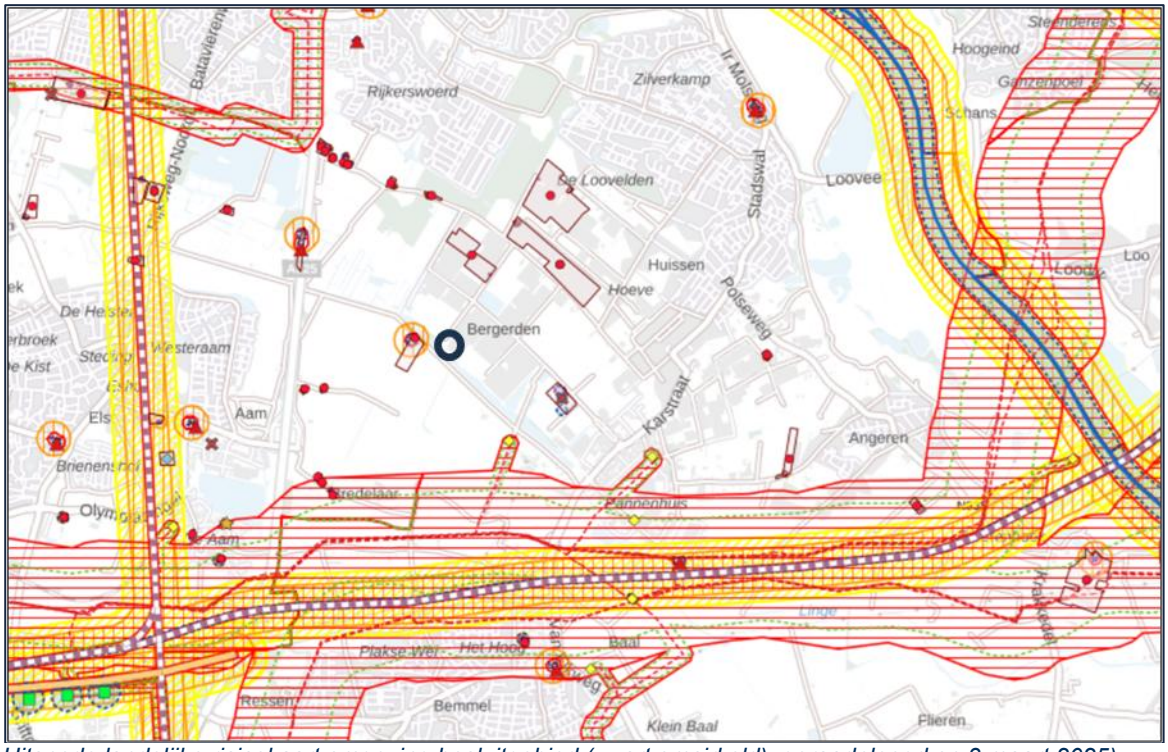
Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10-6/jaar contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties c.q. standaardwaarde voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties is.

Groepsrisico

De benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden, moet ervoor zorgen dat het gemeentebestuur externe veiligheid eerder in ruimtelijke plannen meeneemt. Aandachtsgebieden laten zien waar extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Het groepsrisico blijft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. De gemeente moet in het omgevingsplan binnen aandachtsgebieden rekening houden met dit groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de veiligheidsregio.

3.13.2 Toetsing

De aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan maakt de realisatie van 5 woonunits voor maximaal 20 arbeidsmigranten juridisch-planologisch mogelijk. In afwachting van een structurele, grootschalige oplossing betreft het een tijdelijke periode van maximaal 10 jaar. De uitvoering van dit plan leidt tot een toename van het aantal personen in het gebied. Op basis van de landelijke risicokaart externe veiligheid is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het besluitgebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In figuur 1 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart.



Uitsnede landelijke risicokaart omgeving besluitgebied (zwart omcirkeld), geraadpleegd op 3 maart 2025)

De informatie van de landelijke risicokaart levert de volgende inzichten op. Het plan ligt niet in een contour van het plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een risicobron. Dit betekent dat wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde zoals genoemd in artikel 5.7 en 5.11 van het Bkl. Dit vormt dan ook geen belemmering voor het initiatief. Ten aanzien van het groepsrisico is het plan niet gelegen in een aandachtsgebied externe veiligheid. Het groepsrisico hoeft niet beschouwd te worden zoals omschreven in artikel 5.15 van het Bkl. Echter is een advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) wél vereist volgens artikel 5.2 van het Bkl.

Volgens artikel 5.2 Bkl moet voor deze ontwikkeling beoordeeld worden of:

1. Er voldoende mogelijkheden zijn voor het voorkomen, beperken en bestrijden van de relevante scenario’s door de hulpdiensten (bestrijdbaarheid);
2. Er voldoende mogelijkheden zijn voor de personen in het gebouw om zich in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid), en;
3. De mogelijkheden voor geneeskundige hulpverlening.

Bestrijdbaarheid
Op deze afstand van de risicobron speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van de ontwikkeling.

Zelfredzaamheid
Het is nodig dat personen op tijd worden gewaarschuwd, zodat zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en Alarmeringssysteem) door de hulpdiensten en via NL-alert. Gezien de diversiteit aan nationaliteiten kunnen taalbarrières, risicoperceptie en cultuurverschillen de zelfredzaamheid belemmeren. Daarom moet er een veiligheidsplan worden opgesteld in meerdere talen, zodat iedereen weet wat te doen in geval van een calamiteit.

Geneeskundige hulpverlening
Voor dit initiatief geeft de GHOR geen maatwerkadvies omdat de geneeskundige hulpverlening wordt gewaarborgd binnen het kader van de operationele hulpverleningsorganisatie. Het standaardadvies is om de toegankelijkheid en bereikbaarheid van het initiatief, voor de ambulancedienst altijd te garanderen.

In het kader van de rampenbestrijding en zelfredzaamheid zag de VGGM (advies van 2 januari 2025, kenmerk Z2024-00006232) geen reden om aanvullend te adviseren. Wel wees de VGGM erop dat het besluitgebied in een gebied ligt met overstromingsrisico’s en het belang dit risico te communiceren met toekomstige bewoners.

Conclusie
Het besluitgebied ligt niet binnen het plaatsgebonden risico van een risicobron. Dit vormt dan ook geen belemmering voor het voorgenomen initiatief. Daarnaast ligt het besluitgebied niet binnen een aandachtsgebied externe veiligheid en hoeft het groepsrisico niet beschouwd te worden.
De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid, zelfredzaamheid en geneeskundige hulpverlening zijn voldoende onderzocht. Daarnaast is het advies van de VGGM niet ruimtelijk relevant. De gemeente Lingewaard acht de externe veiligheidsrisico’s verbonden aan het initiatief voldoende laag en aanvaardbaar. Het restrisico wordt geaccepteerd.

3.13.3 Conclusie
Het aspect ‘omgevingsveiligheid’ vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.14 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

De wettelijke basis voor de m.e.r. ligt in Europa:
- De mer-richtlijn regelt de milieueffectrapportage voor projecten;
- De smb-richtlijn regelt de milieueffectrapportage voor plannen en programma’s.

Daarnaast geldt het verdrag van Espoo, inclusief het SEA-protocol, als er grensoverschrijdende milieueffecten kunnen zijn.

De eisen van de bovengenoemde richtlijnen en het verdrag zijn nationaal omgezet in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. De Commissie m.e.r. is geregeld in artikel 17.5 van de Omgevingswet en hoofdstuk 12 van het Omgevingsbesluit.

Voor het bepalen of een plan eventueel mer-plichtig is, is artikel 16.36, lid 3 en 4 van de Omgevingswet van toepassing. Er zijn bij de zogenaamde plan-mer-beoordeling twee mogelijke resultaten:

1. Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-mer en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
2. Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-mer nodig en er wordt geen MER gemaakt.

Er zijn twee situaties waarin een plan-mer-beoordeling aan de orde kan komen:

1. Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het betreft geen project dat in bijlage 5 bij het Omgevingsbesluit staat. Het plan is derhalve niet direct plan-mer-plichtig. In dit geval dient een plan-mer-beoordeling te worden uitgevoerd.
2. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage 5 Omgevingsbesluit, maar komt niet boven de drempelwaarden van kolom 2 uit bijlage 5 van het Omgevingsbesluit. Een plan-mer-beoordeling is aan orde indien:
    a. Het plan een kleine wijziging van een plan of programma betreft;
    b. Het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is.

3.14.1 Toetsing

Uit toetsing aan artikel 16.36, lid 3 en 4 Omgevingswet volgt dat het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor onderhavig project valt onder mogelijkheid 2 zoals hierboven beschreven. Het besluit bevat namelijk wél een activiteit uit kolom 3 van bijlage 4 van het Omgevingsbesluit [J11] de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, maar er wordt niet voldaan aan de drempelwaarden die zijn vastgelegd in kolom 2 (gevallen waarin de mer-plicht geldt). Er kan derhalve worden volstaan met een plan-mer-beoordeling indien voldaan wordt aan de onderdelen a en b van lid 2 zoals hierboven beschreven.

Het plan aan Salvia 9 betreft een beperkte afwijking van het omgevingsplan van de gemeente Lingewaard; ter plaatse wordt tijdelijk afgeweken van het omgevingsplan (maximaal 10 jaar) voor het huisvesten van ten hoogste 20 internationale werknemers. Ten opzichte van het gemeentelijk omgevingsplan als geheel betreft het plan binnen het besluitgebied een kleine ontwikkeling waarvoor de gemeente zelf het bevoegd gezag is. Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat volstaan kan worden met een plan-mer-beoordeling.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke motivering. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde plan-mer-beoordeling in het kader van artikel 16.36 lid 3 en 4 van de Omgevingswet. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die aanzienlijke milieueffecten kent. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te kunnen nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze ruimtelijke motivering een besluit nemen over de uitkomst van de plan-m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.- beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het verlenen van deze omgevingsvergunning.

3.15 Conclusie fysieke leefomgeving

Met inachtneming van hetgeen omschreven in dit hoofdstuk en de bijbehorende onderzoeksrapportages en resultaten uit eventuele vervolgonderzoeken, is er met uitvoering van voorliggend plan sprake van een ge-

zonde en veilige fysieke leefomgeving, en daarmee sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan besproken.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

4.2.1 Financieel-economische haalbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten behoeve van dit initiatief een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt. De wooneenheden zijn reeds geplaatst en er is uitvoering gegeven aan het landschappelijk inrichtingsplan. Gelet hierop kan aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is gebleken.

4.2.2 Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat om zogenaamde kostenverhaalsplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (hierna: ‘een aangewezen bouwactiviteit’). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels onder andere een anterieure overeenkomst de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

De gemeente zal een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer sluiten. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het kostenverhaal is hiermee gedekt.

4.2.3 Nadeelcompensatie

De gemeente Lingewaard zal een ontwikkelingsovereenkomst met de aanvrager sluiten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure en eventuele kosten voor nadeelcompensatie volledig voor zijn rekening komen.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.3.1 Participatie

De gemeente Lingewaard heeft een lijst vastgesteld met gevallen waarvoor verplichte participatie geldt (art. 16.55 lid 7 Omgevingswet). Het initiatief valt onder ‘Buitengebied’, categorie D1 Wonen en maakt de tijdelijke huisvesting van maximaal 20 internationale werknemers mogelijk. Hoewel de categorie voor tijdelijke huisvesting van internationale werknemers niet is opgenomen, beschrijft het beleidskader voor huisvesting van tijdelijke internationale werknemers wel dat participatie gewenst is.

Het gaat in deze situatie om kleinschalige huisvesting van maximaal 20 medewerkers. Het besluitgebied is gelegen op het eigen bedrijfsperceel aan het einde van een doodlopende weg. Doordat de werknemers gehuisvest zijn nabij de werklocatie, zal het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van woon-werkverkeer door de ontwikkeling juist afnemen. Daarnaast worden de eenheden groen ingepast en vallen voor een groot gedeelte weg achter de omringende kassen. Het visuele effect voor de omgeving is daarmee ook nihil.

Er zijn tot slot geen tot nauwelijks belanghebbenden in de omgeving; de omringende percelen betreffen uitsluitend bedrijfspercelen (kassen/tuinbouw). Het voeren van een participatietraject is vanwege de specifieke situering van het besluitgebied en bijbehorende effecten niet noodzakelijk. Het plan heeft geen hinder voor derden tot gevolg.

4.3.2 Advies en instemming

De gemeenteraad heeft een lijst opgesteld waarin de gevallen zijn aangegeven waarvoor (bindend) advies moet worden gevraagd; met daarbij aandacht voor de wijze waarop deze advisering kan worden ingepast in het besluitvormingsproces bij bopa’s. Op basis van het artikel 16.15a Omgevingswet heeft de gemeenteraad de mogelijkheid om zichzelf als adviseur aan te wijzen met recht van instemming. Indien gebruik wordt gemaakt van het advies-/ instemmingsrecht geldt de uitgebreide procedure met een beslistermijn van 26 weken.

In de regeling ‘Diverse besluiten naar aanleiding van de Omgevingswet, deel 2’ is in bijlage 3 een lijst met projecten die vallen onder bindend adviesrecht en verplichte participatie opgenomen. Voor wonen geldt dat de gemeenteraad bindend adviesrecht vraagt bij projecten voor uitbreiding buiten de bestaande bebouwde komgrens vanaf 3 woningen. Het planvoornemen aan Salvia 9 voorziet in de tijdelijke huisvesting van in totaal 20 internationale werknemers in individuele woonruimtes, gelegen buiten de bestaande bebouwde komgrens. Voor dit plan is derhalve bindend adviesrecht van de gemeenteraad benodigd.

4.3.3 Vaststellingsprocedure

De aanvraag om de omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het geldend omgevingsplan. Op de onderhavige aanvraag is conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken. In sommige gevallen kan het college echter wel bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing verklaren. De uitgebreide procedure kan alleen met instemming van initiatiefnemer van toepassing verklaard te worden.

4.3.4 Bezwaar/beroep

In de reguliere procedure is er uitsluitend de mogelijkheid om bezwaar/beroep tegen het besluit in te dienen. In een beroepsprocedure geeft de rechter een oordeel over een besluit van het bevoegd gezag. In beginsel zal de rechtbank zich hierover buigen. Daarna kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In bijlage 2 artikel 2 van de Algemene wet bestuursrecht staan besluiten opgenomen waarbij er geen beroepsmogelijkheid is. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

5 Conclusie

Op basis van voorgaande hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat met het voorgenomen plan voor de tijdelijke huisvesting (10 jaar) van 20 internationale werknemers aan Salvia 9 sprake zal zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het plan is immers in overeenstemming met het relevante ruimtelijk beleid van Rijk, provincie en gemeente en hindert geen belangen van derden of activiteiten toegestaan op gronden van derden. Daarnaast is er sprake van een milieuhygiënisch inpasbare woonsituatie.

Omdat er sprake is van een tijdelijke te vergunnen situatie voor maximaal 10 jaar behoeft deze BOPA niet opgenomen te worden in het omgevingsplan van gemeente Lingewaard.

Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Digitaal wateradvies