Bijlage 3

Beoordeling vanuit RO, milieu en overige wet- en regelgeving

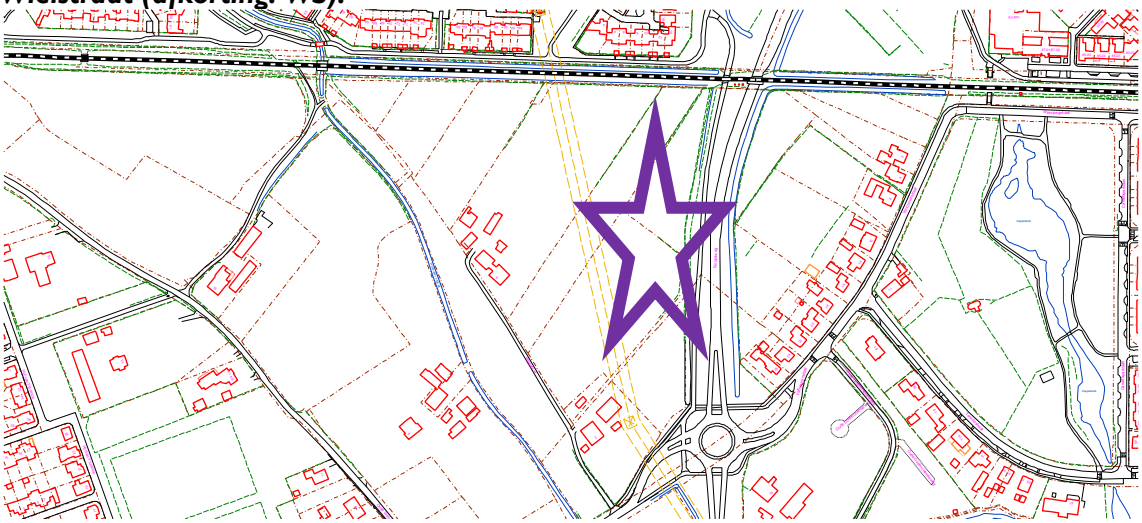
18 november 2013

In dit document is het locatieonderzoek voor de vijf locaties van de skaeve huse in beeld gebracht, voor zover dit onderzoek betrekking heeft op het aspect ruimtelijke ordening.

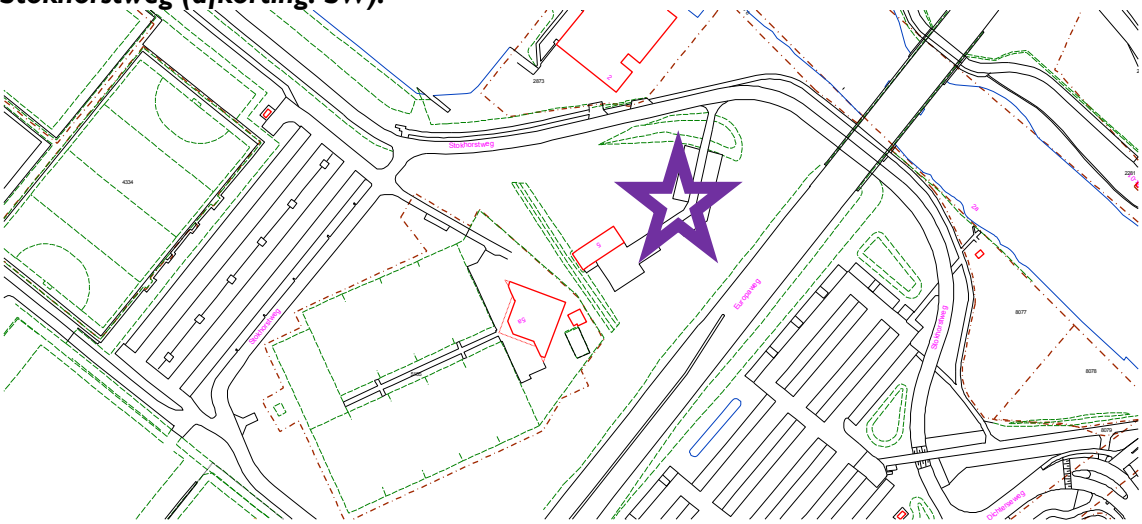
Onderzocht hiervoor is het beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening, van rijk tot gemeente. Ook zijn de diverse haalbaarheidsaspecten beoordeeld die een rol spelen bij de locatiekeuze en de verdere uitwerking na de keuze.

Onderzochte locaties

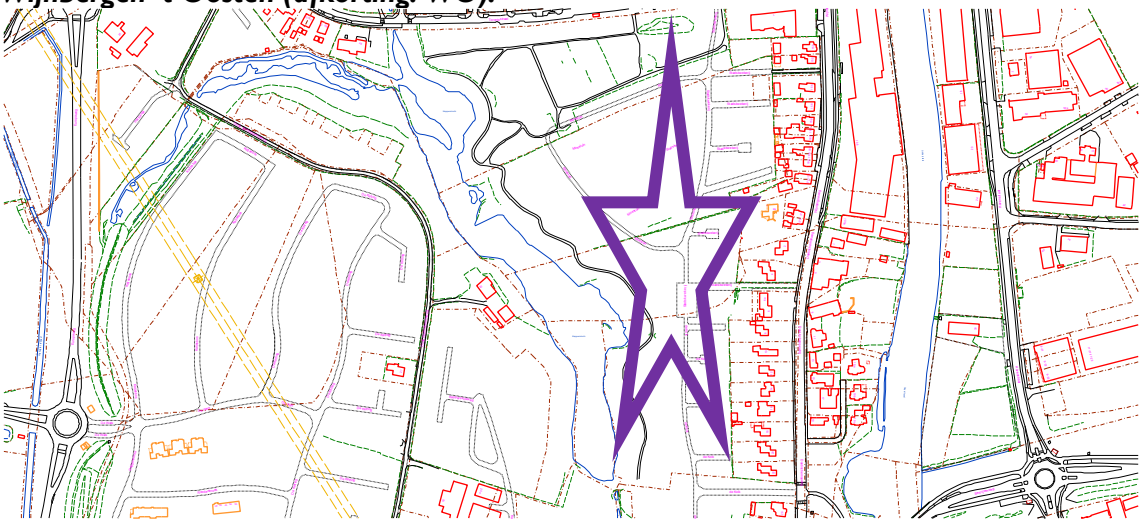
Wielstraat (afkorting: WS):



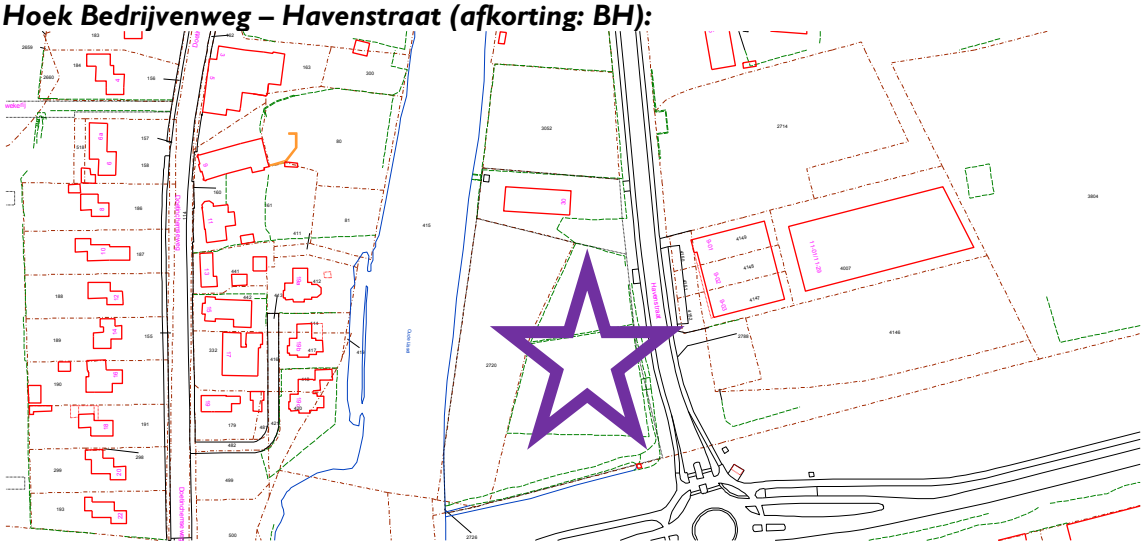
Stokhorstweg (afkorting: SW):



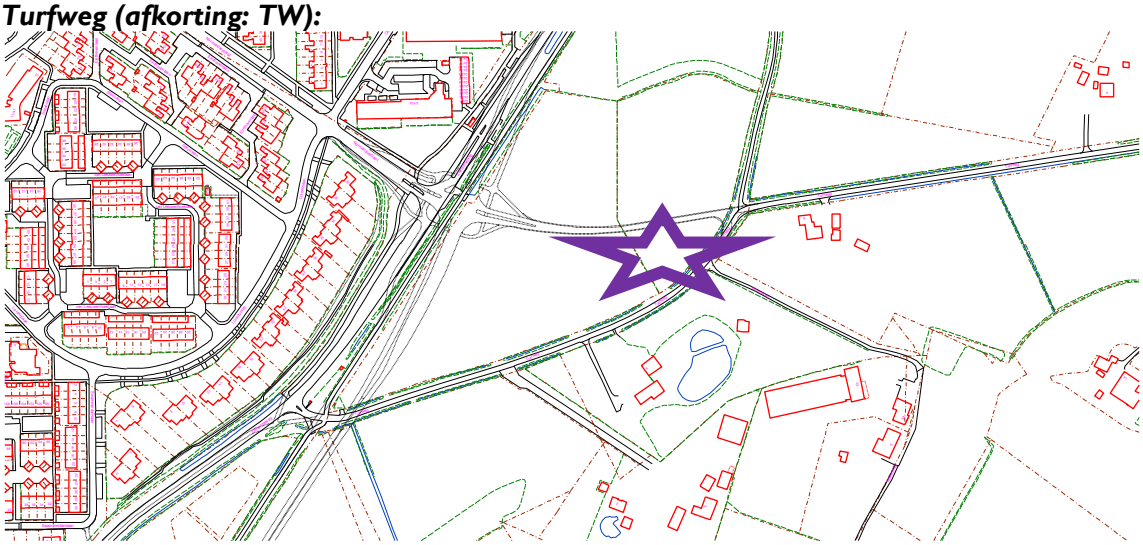
Wijnbergen 't Oosten (afkorting: WO):



Hoek Bedrijvenweg – Havenstraat (afkorting: BH):



Turfweg (afkorting: TW):



Onderdelen

Algemene RO-aspecten

De locatiekeuze is onder andere afhankelijk van een aantal algemene RO-aspecten, vastgelegd in de notitie die de basis is voor het locatieonderzoek. Hierbij is de beoordeling als volgt:

aspect	beoordeling		
	+	0	–
De locatie is in eigendom van de gemeente of van een partij die bereid is aan dit project mee te werken	locatie in eigendom van de gemeente	locatie in eigendom van een partij die mee wil werken	locatie niet in eigendom gemeente en eigenaar wil niet meewerken
De locatie is permanent beschikbaar	permanent beschikbaar	n.v.t.	tijdelijk beschikbaar
Het terrein is geschikt of eenvoudig geschikt te maken voor de plaatsing van de units	het terrein is geschikt	het terrein is geschikt te maken	het terrein is niet geschikt
De locatie is ontsloten of eenvoudig te ontsluiten	geen aanpassingen bestaande infrastructuur nodig	kleine aanpassingen (zoals uitrit) nodig aan bestaande infrastructuur	veel aanpassingen aan bestaande infrastructuur nodig

RO-beleid

Bij de locatiekeuze voor de skaeve huse is ook het ruimtelijk beleid van gemeente, provincie en rijk onderzocht. Conclusie is dat er drie beleidsstukken zijn die getoetst moeten worden. Hierbij is de beoordeling als volgt:

RO-beleid (alleen relevant beleid is vermeld)	beoordeling		
	+	0	–
Gemeente			
Geldend ruimtelijk plan (bestemmingsplan of beheersverordening) gemeente	er is sprake van een woonbestemming / gebruik voor wonen; plan past dus in geldende bestemming / toegestaan gebruik	er is geen sprake van een woonbestemming of toegestaan gebruik; dit kan wel met wijzigings-bevoegdheid op basis van geldende bestemming	er is geen sprake van een woonbestemming of toegestaan gebruik voor wonen en er zijn ook geen wijzigingsmogelijkheden om het toe te staan; plan past dus niet in geldende bestemming / toegestaan gebruik; met een herziening is dit wel mogelijk
Provincie			
Ruimtelijke verordening Gelderland #	locatie ligt in stedelijk gebied, geen aspecten die	locatie ligt in stedelijk gebied, wel aspecten die	locatie ligt in stedelijk gebied en er zijn aspecten die ontwikkeling

RO-beleid (alleen relevant beleid is vermeld)	**beoordeling**		
	+	**0**	**–**
	aandacht nodig hebben	aandacht nodig hebben. of locatie ligt buiten stedelijk gebied, wel aspecten die aandacht nodig hebben naar ontwikkeling niet onmogelijk maken	onmogelijk maken of locatie ligt buiten stedelijk gebied en er zijn aspecten die ontwikkeling onmogelijk maken
Rijk			
Ladder voor duurzame verstedelijking #	locatie voldoet aan trede 2	locatie voldoet aan trede 3	locatie kan niet voldoen aan de ladder

Deze beleidsstukken samen tellen mee als één van de mee te nemen onderdelen bij de beoordeling van de geschiktheid.
Als op een beleidspunt de beoordeling '– 'is voor een locatie waarbij een '#' in de bovenstaande tabel is toegevoegd, dan is de locatie ongeschikt voor de woningbouw op basis van dit beleid. Dit is randvoorwaardelijk.

Ruimtelijke eisen: onderzoek aspecten

Alle vijf locaties zijn onderzocht op haalbaarheid ten aanzien van diverse aspecten die van invloed zijn op de realisatiemogelijkheden voor de skaeve huse, ruimtelijke eisen dus. De volgende aspecten, met de wijze van beoordeling, zijn onderzocht.

aspect	**beoordeling**		
	+	**0**	**–**
Bodem	bodemonderzoek bekend en geen verder onderzoek nodig	bodemonderzoek nodig voor locatie	bekend als verdachte locatie
Akoestiek #	geen onderzoek nodig / onderzoek nodig maar geen problemen verwacht	ontheffing hogere waarden of geluidwerende voorzieningen verwacht	er kan niet voldaan worden aan geluidwerendheid van de gevel van 20dB waardoor ontheffing hogere waarden niet mogelijk is
Lucht	geen onderzoek nodig	onderzoek nodig maar geen problemen verwacht	locatie bekend als probleemzone
Externe veiligheid #	geen specifiek aandachtspunt	onderbouwing nodig maar wel haalbaar	locatie in externe veiligheidszone
Bedrijvigheid #	geen bedrijven in omgeving	onderzoek nodig vanwege nabijheid bedrijven maar geen gevolgen verwacht	locatie gelegen in hinderzone(s) bestaande bedrijven
Flora en fauna	QS nodig maar geen problemen verwacht	nader onderzoek nodig obv QS	onderzoek bekend en ontheffing F&F nodig

aspect	beoordeling		
	+	0	–
Water #	vanuit watertoets is locatie geschikt	vanuit watertoets is aanpassing nodig maar wel mogelijk	vanuit watertoets is locatie ongeschikt
Cultuurhistorie / archeologie	als beperking geldt boven 500 m2	als beperking geldt tussen 250 en 500 m2	als beperking geldt onder de 250 m2
Cultuurhistorie / overig	andere cultuurhistorische aspecten zijn niet aanwezig	andere cultuurhistorische aspecten zijn aanwezig maar geven geen beperkingen	andere cultuurhistorische aspecten beperken de ontwikkeling
Molenbiotoop	geen zone	binnen zone tussen 100 en 400 m	binnen zone tot 100 m vanaf molen
Verkeer	geen aanpassingen bestaande infrastructuur nodig	kleine aanpassingen (zoals uitrit) nodig aan bestaande infrastructuur	veel aanpassingen aan bestaande infrastructuur nodig
Parkeren	op locatie is voldoende ruimte aanwezig	locatie biedt onvoldoende ruimte voor benodigde parkeerplaatsen maar in nabijheid is wel voldoende ruimte aanwezig	locatie biedt onvoldoende ruimte voor benodigde parkeerplaatsen en in omgeving is dit ook niet aanwezig
Zones leidingen #	geen leidingen die beperkingen opleggen	locatie met ontheffing voor zone leiding of er resteert voldoende ruimte buiten zone	locatie gelegen binnen zone leiding en daardoor ongeschikt

Deze aspecten samen gewogen tellen mee als één onderdeel bij de beoordeling van de geschiktheid.
Als op een aspect de beoordeling '– 'is voor een locatie waarbij een '#' in de bovenstaande tabel is toegevoegd, dan is de locatie ongeschikt voor de woningbouw. Dit is randvoorwaardelijk.

Toekomstige ontwikkelingen

Bij de beoordeling is rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen die gerealiseerd kunnen worden door vastgestelde kaders in de raad (of het college) en waarvan het de verwachting is dat de ontwikkeling de komende twee jaar gerealiseerd zal worden. Een voorbeeld hiervan is de Oostelijke randweg en het winkelcentrum in Iseldoks.

Beoordeling locaties.

Algemene RO-aspecten

Locatie / Onderdeel	WS	SW	WO	BH	TW
Eigendom locatie	+	+	0/-	+	0
POSTITIE	**1**	**1**	**4**	**1**	**5**
Permanentie locatie	+	+	+	+	+
POSTITIE	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
Fysieke geschiktheid	+	+	+	0	+
POSTITIE	**1**	**1**	**1**	**5**	**1**
Ontsluiting locatie	0	+	0	0	0
POSITIE	**2**	**1**	**2**	**2**	**2**

RO-beleid:

Locatie / RO-beleid	WS	SW	WO	BH	TW
Gemeente: Geldend ruimtelijk plan	–	–	+ (–)[1]	–	–
Provincie: Ruimtelijke verordening Gelderland #	+	+	+	+	0
Rijk: Ladder voor duurzame verstedelijking #	+	+	+	+	0
HAALBAARHEID	✓	✓	✓	✓	✓
POSITIE	**2**	**2**	**1**	**2**	**5**

Ruimtelijke eisen: onderzoek aspecten:

Locatie / Aspect	WS	SW	WO	BH	TW
Bodem	+	0	+	–	+
Akoestiek #	0	0/–	+	0/–	+
Lucht	+	+	+	+	+
Externe veiligheid #	0	+	+	0	+
Bedrijvigheid #	+	+	+	–	+
Flora en fauna	+	+	+	+	+
Water #	0	+	0	0	0
Cultuurhistorie / archeologie	+/0	0	+	+	0
Cultuurhistorie / overig	+	+	+	+	+
Molenbiotoop	+/0	+	+	+	+

[1] als buiten bestemming Wonen locatie gekozen wordt.

Aspect \ Locatie	WS	SW	WO	BH	TW
Verkeer	0	0	0	0	0
Parkeren	+	+	+	+	+
Zones leidingen #	0	0	+	+	+
HAALBAARHEID	✓	✓/×	✓	×	✓

Als bij de haalbaarheid een rood × staat, dan is de locatie ongeschikt voor woningbouw vanuit ruimtelijke eisen.
Een combinatie van ✓ en × geeft aan dat de locatie mogelijk ongeschikt is voor woningbouw, maar dat dit op basis van de uitgevoerde onderzoeken nog niet definitief vaststaat.
Woningbouw is dan misschien mogelijk met heel veel technische investeringen, waar ook een prijskaartje tegenover staat.

Totaalbeoordeling geschiktheid vanuit het oogpunt ruimtelijke ordening, milieu en overige wet- en regelgeving.

In de onderstaande tabel zijn de posities per onderdeel op een rij gezet. De beoordeling van de ruimtelijke eisen is hieraan ook toegevoegd.
Op basis van de posities van de vijf onderdelen en de haalbaarheid op basis van de ruimtelijke eisen leidt tot een ranglijst van de locatie

Onderdeel \ Locatie	WS	SW	WO	BH	TW
Eigendom locatie	1	1	4	1	5
Permanentie locatie	1	1	1	1	1
Fysieke geschiktheid	1	1	1	5	1
Ontsluiting locatie	2	1	2	2	2
RO-beleid	2	2	1	2	5
Ruimtelijke eisen	✓	✓/×	✓	×	✓
POSITIE	**1**	**4**	**2**	**5**[2]	**3**

[2] Op basis van de beoordeling van de ruimtelijke eisen is deze locatie ongeschikt voor woningbouw.

Bijlagen: Resultaten beoordeling locaties

Bijlage A: Locatie Wielstraat

Algemene RO- aspecten:

Eigendom locatie
De locatie is in eigendom van de gemeente. De gronden worden verpacht als landbouwgrond.
Beoordeling: +

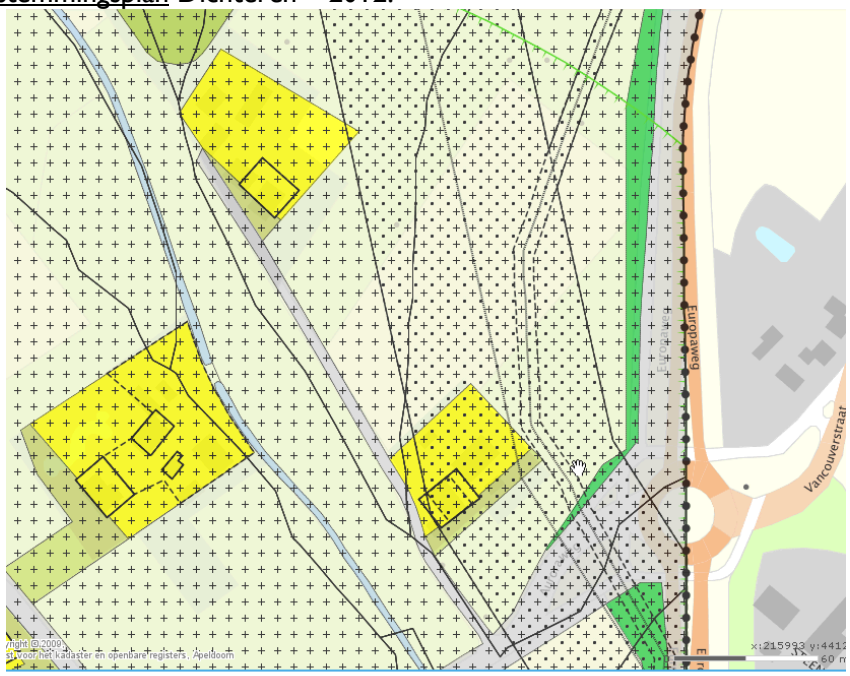
Permanentie
Er zijn geen ontwikkelingen gepland op deze locatie. De inrichting kan permanent zijn.
Beoordeling: +

Fysieke geschiktheid
Het gebied kent geen obstakels of andere hindernissen. Zowel inrichting als afscherming zijn realiseerbaar.
Beoordeling: +

Ontsluiting locatie
De mogelijke locatie is niet ontsloten, maar is wel te realiseren met beperkte aanpassingen. Ontsluiting voor fiets en wandelroute kan aan de Europaweg gerealiseerd worden. Voetgangers hebben daarbij geen eigen voetpad. Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is mogelijk, maar wel via de Wielstraat, een private weg. Tot aan de erfgrens van het perceel Auroraweg nr 2 geldt voor de gemeente een recht van overpad. In overleg met betreffende bewoner kan een voor beide partijen optimale ontsluiting uitgewerkt worden, bv. vanaf de Auroraweg.
Beoordeling: 0

RO-beleid:

Geldend ruimtelijk plan gemeente:
Bestemmingsplan Dichteren – 2012.



Bestemming: Agrarisch
Dubbelbestemmingen: Waarde - Archeologisch verwachting 3 (deels, westelijk), Waarde – Archeologische verwachting 2 (deels, oostelijk), Leiding – Leidingstrook (hoogspanningsverbinding) (deels), Leiding – Leidingstrook (riool) (deels, mogelijk)
Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone - molenbiotoop
Maatvoeringen: zie plan op RO-online.

Toetsing: Plan past niet in dit bestemmingsplan.
Beoordeling: –

Ruimtelijke plannen ter plaatse van hogere overheden:

- Ladder duurzame verstedelijking (rijk) (art 1.1.1/3.1.6 Bro):
  - Vraag: is er sprake van een 'stedelijke ontwikkeling[3]'?
    Antwoord: ja, hiervan is sprake, dus toetsen aan de ladder:
  - Trede 1: Is er een regionale behoefte?
    Antwoord: ja, vastgelegd in regionaal OGGz-beleid
  - Trede 2: Is (een deel) van de regionale behoefte op te vangen binnen het 'bestaand stedelijk gebied[4]'?
    Antwoord: ja, deze locatie ligt binnen 'bestaand stedelijk gebied' als vastgelegd in de Bro.
  - Dus toetsing aan trede 3 is niet meer nodig, locatie voldoet aan de Ladder.

  Beoordeling: +
- Ruimtelijke verordening Gelderland (provincie):
  De locatie ligt in stedelijk gebied en er zijn geen aspecten vastgelegd die aandacht nodig hebben bij keuze voor deze locatie.
  Beoordeling: +
- Verder zijn er geen beleidsregels van hogere overheden die bij het plan voor de skaeve huse op deze locatie van invloed zijn.

Ruimtelijke eisen: onderzoek aspecten:

Bodem
Er is een verkennend bodemonderzoek uit 1995 bekend voor (een deel) van deze locatie. Hieruit blijkt de bodem lokaal licht verontreinigd. De bodem van de locatie is onverdacht. Ontheffing van bodemonderzoek is mogelijk.
Beoordeling: +

Akoestiek
Railverkeerslawaai kan een aspect zijn dat speelt voor deze locatie. Buiten de 55 dB-contour van het railverkeer is woningbouw zonder meer mogelijk. Deze contour ligt op ca. 25 meter vanaf het spoor. Bij een geluidbelasting tussen de 55 dB en 68 dB (deze zone ligt meer naar het spoor toe) is realisatie van een woonbestemming mogelijk, met een ontheffing hogere waarde voor geluid. De gedachte locatie voor de woning ligt buiten deze contour.

Wegverkeerslawaai afkomstig van de Europaweg is een aspect dat speelt op deze locatie. Buiten de 48 dB-contour van het wegverkeer is woningbouw zonder meer mogelijk. Met geluidbelastingen tussen de 48 dB en 63 dB is realisatie van een woonbestemming mogelijk,

[3] stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen
[4] bestaand stedelijk gebied: 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;

met een ontheffing hogere waarde voor geluid. Bij een geluidbelasting van meer dan 63 dB vanwege wegverkeer is woningbouw in principe niet toegestaan.
De locatie ligt voor het overgrote deel in het gebied waar meer dan 48 dB als gevolg van de Europaweg heerst. Vanaf ca. 30 meter vanaf de Europaweg is de geluidbelasting minder dan 63 dB. Woningbouw is mogelijk, maar met een ontheffing hogere waarde voor geluid.

Een voorwaarde voor het afgeven van een ontheffing hogere waarde voor geluid is dat de binnenwaarde geluid in de woningen maximaal 33 dB bedraagt (norm conform Bouwbesluit). Een normaal geluidgeïsoleerde woning heeft een gevelgeluidwering van 20 dB. Hiermee is een (gecumuleerde) geluidbelasting van 53 dB op de gevel mogelijk om aan de binnenwaarde voor geluid te kunnen voldoen. Er zijn containerwoningen die kunnen voldoen aan deze gevelgeluidwering van 20 dB. In het gebied tussen 53 en 63 dB moet deze gevelgeluidwering nog meer zijn. Of dit haalbaar is, is maar zeer de vraag. Bij deze locatie moet hier rekening mee gehouden worden.

Geluid vormt een belemmering voor het uitvoeren van de plannen. Vanwege de geluidbelasting is onderzocht of een geluidscherm van 2 m hoog tussen de woningen en de Europaweg voldoende is om onder de 53 dB gevelgeluidbelasting te komen. Gebleken is dat dit voldoende is. De woningen zelf moeten dan een gevelgeluidwering hebben van 20 dB om een ontheffing hogere waarden te kunnen verlenen.
Beoordeling: 0

Lucht
Ter plaatse van de locatie neemt door het toekomstig gebruik het aantal vervoersbewegingen naar verwachting toe. De toename van stikstofdioxide en fijnstof is beperkt. Er is geen sprake van overschrijding of dreigende overschrijding van de grenswaarden. Hierdoor wordt voldaan aan voorwaarden van de 'Wet Luchtkwaliteit'. Hierdoor vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitvoeren van de plannen. Een nader onderzoek kan achterwege blijven.
Beoordeling: +

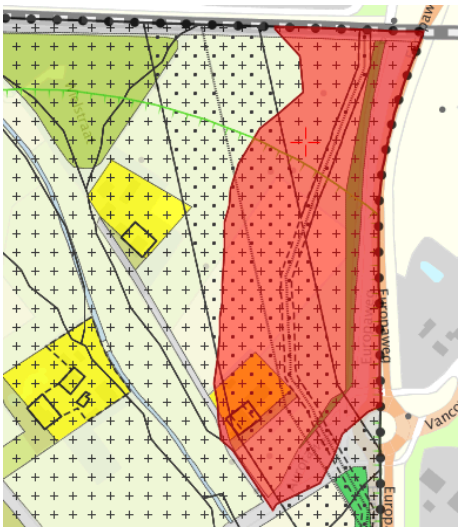
Externe veiligheid
Door het plangebied loopt een hoogspanningsverbinding en is een rioolpersleiding aanwezig. Zie onder ‘zones leidingen’. Een hoogspanningsverbinding heeft een indirecte relatie met externe veiligheid. Verder zijn op locatie of in de omgeving geen activiteiten of opslag van goederen aanwezig die een relatie hebben met externe veiligheid.
Beoordeling: 0

Bedrijvigheid
De locatie bevindt zich niet binnen hindercontouren van bestaande bedrijven. De realisatie van woonvoorzieningen hier vormt eveneens geen belemmering voor bedrijven.
Beoordeling: +

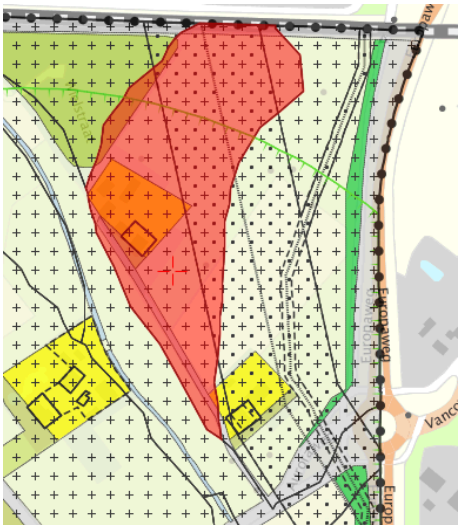
Flora en fauna
Van deze locatie is niet veel bekend. Een quickscan natuurtoets zal uitgevoerd moeten worden t.b.v. de ruimtelijke procedure. Ik verwacht dat de kans op aanvullend onderzoek klein is.
Beoordeling: +

Water
Er zijn in principe voldoende mogelijkheden voor afvoer/ infiltratie van schoon hemelwater. Via nog aan te leggen drukriool dient vuilwaterafvoer op bestaande voorzieningen verderop plaats te vinden.
Beoordeling: 0

Cultuurhistorie / archeologie
Deel terrein heeft dubbelbestemming Waarde – archeologische verwachting 2, waarvoor een omgevingsvergunning voor werken/werkzaamheden geldt bij bouwwerken groter dan 250 m2:



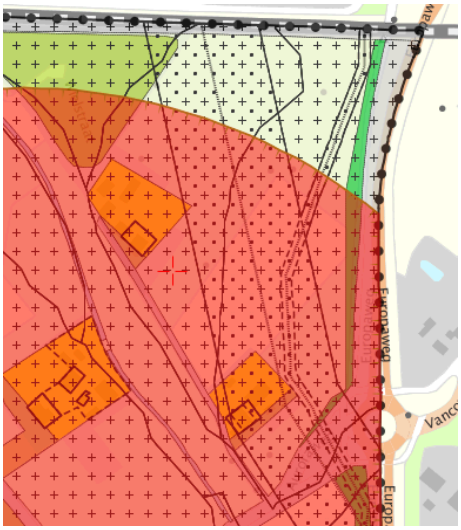
Deel heeft dubbelbestemming Waarde – archeologische verwachting 3, waarvoor een omgevingsvergunning voor werken/werkzaamheden geldt bij bouwwerken groter dan 1000 m2:



Beoordeling: deel 0 en deel +

Cultuurhistorie / overig
Niets aanwezig.
Beoordeling: +.

Molenbiotoop
Deel terrein ligt binnen de molenbiotoop tussen 100 en 400 m, hiervoor geldt een beperking qua bouwhoogte, zie artikel 29.2 van het bestemmingsplan:

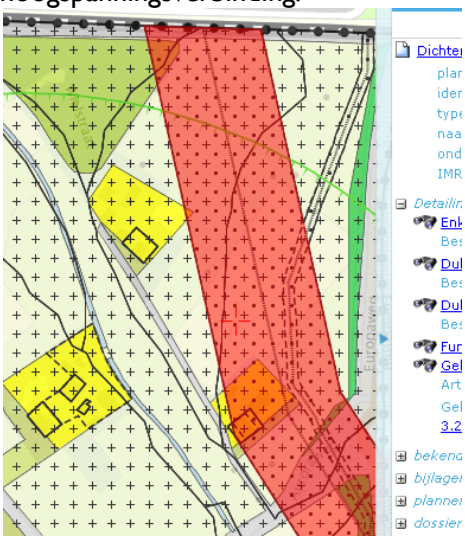


Rest van het terrein ligt buiten de molenbiotoop.
Beoordeling: deel 0 en deel +.

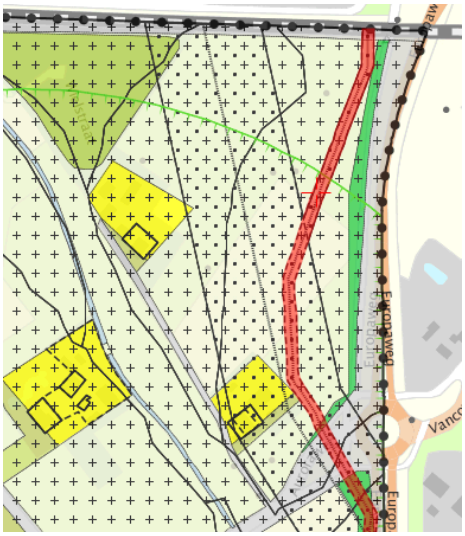
Verkeer
De verkeersaantrekkende werking van 5 woningen is minimaal dit kan op deze locatie geen kwaad. Mits de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van de woningen plaatsvindt via de Wielstraat/Auroraweg en niet direct op de Europaweg.
Beoordeling: 0

Parkeren
Voor alle locaties geldt dat er 1,5 pp aangelegd moeten worden per woning. Daarvoor is op deze locatie voldoende ruimte.
Beoordeling: +

Zones leidingen
Deel terrein heeft te maken met de beperkingen vanuit de aanwezige hoogspanningsverbinding:



De centrale overheid is in procedure om deze leiding weg te laten vallen. Uitvoering hiervan is gepland rond 2016-2017.
Deel terrein heeft te maken met de beperkingen vanuit de aanwezige rioolpersleiding:



Buiten deze gebieden is vestiging geen probleem. Binnen deze gebieden moet verder onderzocht worden, in overleg met de leidingbeheerder, wat de mogelijkheden voor de ontwikkeling is. Binnen deze dubbelbestemmingen is het realiseren van woningen niet mogelijk. Het aanbrengen van verharding is hier belast met een omgevingsvergunning voor werken/werkzaamheden.
Beoordeling: 0

Conclusie locatie Wielstraat:

Algemene RO- aspecten

Locatie / Onderdeel	WS
Eigendom locatie	+
Permanentie locatie	+
Fysieke geschiktheid	+
Ontsluiting locatie	0

RO beleid

Locatie / RO-beleid	WS
Gemeente: Geldend ruimtelijk plan	–
Provincie: Ruimtelijke verordening Gelderland #	+
Rijk: Ladder voor duurzame verstedelijking #	+

Ruimtelijke eisen: onderzoek aspecten

Locatie / Aspect	WS
Bodem	+
Akoestiek #	0
Lucht	+
Externe veiligheid #	0

Aspect \ Locatie	WS
Bedrijvigheid #	+
Flora en fauna	+
Water #	0
Cultuurhistorie / archeologie	+/0
Cultuurhistorie / overig	+
Molenbiotoop	+/0
Verkeer	0
Parkeren	+
Zones leidingen #	0

Bijlage B: Locatie Stokhorstweg

Algemene RO- aspecten

Eigendom locatie
De locatie is in eigendom van de gemeente.
Beoordeling: +

Permanentie
Er zijn geen ontwikkelingen gepland op deze locatie. De inrichting kan permanent zijn.
Beoordeling: +

Fysieke geschiktheid
In het gebied staan bomen en enkele struiken. Deze staan niet in de weg. Zowel inrichting als afscherming zijn realiseerbaar.
Beoordeling: +

Ontsluiting locatie
De locatie is al ontsloten op de Stokhorstweg.
Beoordeling: +

RO-beleid:

Geldend ruimtelijk plan gemeente:
Beheersverordening Vijverberg, Rekhemseweg, De Hoop, Sportpark Zuid – 2013

Besluitsubvlakken: 1 (maximale goot- en bouwhoogte = 3,5 m), Archeologische verwachting 2, Archeologische verwachting 4, Leiding – riool, Waterkering.
Verder zie plan op gemeentelijke website (voor pdf's) en op RO-online.

Toetsing: Plan past niet in deze beheersverordening.
Beoordeling: –

Ruimtelijke plannen ter plaatse van hogere overheden:

- Ladder voor duurzame verstedelijking (rijk) (art 1.1.1/3.1.6 Bro):
  - Vraag: is er sprake van een 'stedelijke ontwikkeling[5]'?
    Antwoord: ja, hiervan is sprake, dus toetsen aan de ladder:
  - Trede 1: Is er een regionale behoefte?
    Antwoord: ja, vastgelegd in regionaal OGGz-beleid
  - Trede 2: Is (een deel) van de regionale behoefte op te vangen binnen het 'bestaand stedelijk gebied[6]'?
    Antwoord: ja, deze locatie ligt binnen 'bestaand stedelijk gebied' als vastgelegd in de Bro.
  - Dus toetsing aan trede 3 is niet meer nodig, locatie voldoet aan de Ladder.

  Beoordeling: +
- Ruimtelijke verordening Gelderland (provincie):
  De locatie ligt in stedelijk gebied en er zijn geen aspecten vastgelegd die aandacht nodig hebben bij keuze voor deze locatie.
  Beoordeling: +
- Verder zijn er geen beleidsregels van hogere overheden die bij het plan voor de skaeve huse op deze locatie van invloed zijn.

Ruimtelijke eisen: onderzoek aspecten:

Bodem

Van de locatie is geen bodemonderzoek bekend bij gD. Wel is bekend dat (een deel) van de locatie enigszins verdacht is vanwege een in het verleden opgebrachte ophooglaag. Verkennend bodemonderzoek is daarom nodig.
Beoordeling: 0

Akoestiek

Wegverkeerslawaai afkomstig van de Europaweg is een aspect dat speelt op deze locatie. Buiten de 48 dB-contour van het wegverkeer is woningbouw zonder meer mogelijk. Met geluidbelastingen tussen de 48 dB en 63 dB is realisatie van een woonbestemming mogelijk, met een ontheffing hogere waarde voor geluid. Bij een geluidbelasting van meer dan 63 dB vanwege wegverkeer is woningbouw in principe niet toegestaan.
De locatie ligt voor het overgrote deel in het gebied waar meer dan 48 dB als gevolg van de Europaweg heerst. Vanaf ca. 30 meter vanaf de Europaweg is de geluidbelasting minder dan 63 dB. Woningbouw is mogelijk, maar met een ontheffing hogere waarde voor geluid.

Een voorwaarde voor het afgeven van een ontheffing hogere waarde voor geluid is dat de binnenwaarde geluid in de woningen maximaal 33 dB bedraagt (norm conform Bouwbesluit). Een normaal geluidgeïsoleerde woning heeft een gevelgeluidwering van 20 dB. Hiermee is een (gecumuleerde) geluidbelasting van 53 dB op de gevel mogelijk om aan de binnenwaarde voor geluid te kunnen voldoen. Er zijn containerwoningen die kunnen voldoen aan deze gevelgeluidwering. In het gebied tussen 53 en 63 dB moet deze gevelgeluidwering nog meer zijn. Of dit haalbaar is, is maar zeer de vraag. Bij deze locatie moet hier rekening mee gehouden worden.

Geluid vormt een belemmering voor het uitvoeren van de plannen. Er heeft een doorrekening plaatsgevonden met een geluidscherm. Maar door de verhoogde ligging van

[5] stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen

[6] bestaand stedelijk gebied: 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;

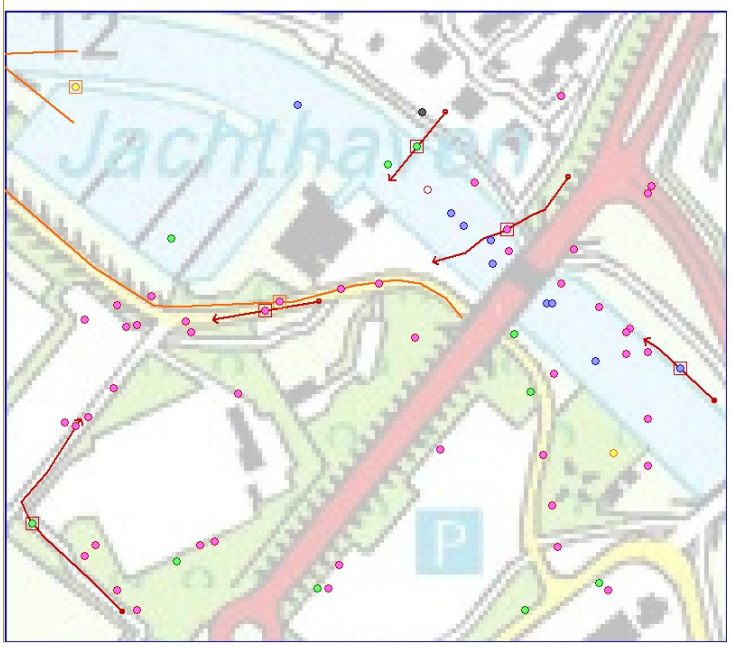
de Europaweg, is dit geen afdoende oplossing. Omdat de woningen in de zone tussen de 53 en 63 dB gedacht zijn, is het zeer de vraag of voldaan kan worden aan de benodigde gevelgeluidwering van meer dan 20 dB.
Beoordeling: 0/–

Lucht
Ter plaatse van de locatie neemt door het toekomstig gebruik het aantal vervoersbewegingen naar verwachting toe. De toename van stikstofdioxide en fijnstof is beperkt. Er is geen sprake van overschrijding of dreigende overschrijding van de grenswaarden. Hierdoor wordt voldaan aan voorwaarden van de 'Wet Luchtkwaliteit'. Hierdoor vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitvoeren van de plannen. Een nader onderzoek kan achterwege blijven.
Beoordeling: +

Externe veiligheid
Op de locatie of in de omgeving zijn geen activiteiten of opslag van goederen aanwezig die een relatie hebben met externe veiligheid.
Beoordeling: +

Bedrijvigheid
De locatie bevindt zich niet binnen hindercontouren van bestaande bedrijven. De realisatie van woonvoorzieningen hier vormt eveneens geen belemmering voor bedrijven.
Beoordeling: +

Flora en fauna
Verschillende delen van sportpark zuid zijn in gebruik als foerageergebied door vleermuizen. De gegevens hierover zijn verouderd. Destijds lagen er verschillende vliegroutes en foerageergebieden rondom het plangebied (zie onderstaand figuur), waardoor ook hier verlichting een aandachtspunt kan zijn. Het is niet duidelijk of de vegetatiestructuren rondom de planlocatie in gebruik zijn als essentieel foerageergebied. Wanneer met enkele preventieve maatregelen verstoring door verlichting voorkomen kan worden, volstaat een quickscan natuurtoets voor de ruimtelijke procedure en hoeft er niet weer een volledig beeld van gebiedsgebruik door vleermuizen te komen. Voor overige soortgroepen zijn geen strikt beschermde soorten te verwachten, maar dat komt in een quickscan wel naar voren.



Beoordeling: +

Water
Er zijn in principe voldoende mogelijkheden voor afvoer/ infiltratie van schoon hemelwater. Op of direct bij de locatie is GWA-riool aanwezig voor vuilwaterafvoer.
Beoordeling: +

Cultuurhistorie / archeologie
Het grootste deel van het terrein heeft het besluitsubvlak voor Archeologische verwachting 2, waarvoor een omgevingsvergunning voor werken/werkzaamheden geldt bij bouwwerken groter dan 250 m2. Er zijn hele kleine hoekjes waar geen of een lichtere waarde geldt. Deze zijn te klein om verder specifiek te benoemen.
Beoordeling: 0

Cultuurhistorie / overig
Niets aanwezig.
Beoordeling: +.

Molenbiotoop
Geen biotoop aanwezig.
Beoordeling: +.

Verkeer
De verkeersaantrekkende werking van 5 woningen is minimaal dit kan op deze locatie geen kwaad.
Beoordeling: 0

Parkeren
Voor alle locaties geldt dat er 1,5 pp aangelegd moeten worden per woning. Daarvoor is op deze locatie voldoende ruimte.
Beoordeling: +

Zones leidingen
Deel terrein heeft te maken met de beperkingen vanuit de aanwezige rioolpersleiding, met een blauwe kleur aangeduid op de kaart van de geldende beheersverordening.
Binnen dit gebied moet verder onderzocht worden, in overleg met de leidingbeheerder, wat de mogelijkheden voor de ontwikkeling is. Binnen dit besluitsubvlak is het realiseren van woningen niet mogelijk. Het aanbrengen van verharding is hier belast met een omgevingsvergunning voor werken/werkzaamheden.
Beoordeling: 0

Conclusie locatie Stokhorstweg:

Algemene RO- aspecten

Locatie / Onderdeel	SW
Eigendom locatie	+
Permanentie locatie	+
Fysieke geschiktheid	+
Ontsluiting locatie	+

RO beleid

Locatie / RO-beleid	SW
Gemeente: Geldend ruimtelijk plan	–
Provincie: Ruimtelijke verordening Gelderland #	+
Rijk: Ladder voor duurzame verstedelijking #	+

Ruimtelijke eisen: onderzoek aspecten

Locatie / Aspect	SW
Bodem	0
Akoestiek #	0/–
Lucht	+
Externe veiligheid #	+
Bedrijvigheid #	+
Flora en fauna	+
Water #	+
Cultuurhistorie / archeologie	0
Cultuurhistorie / overig	+
Molenbiotoop	+
Verkeer	0
Parkeren	+
Zones leidingen #	0

Bijlage C: Locatie Wijnbergen 't Oosten

Algemene RO- aspecten

Eigendom locatie
De locatie is in eigendom van de gemeente. Wel zijn er afspraken met een ontwikkelaar voor realisatie van woongebied Wijnbergen 't Oosten.
Beoordeling: 0/–

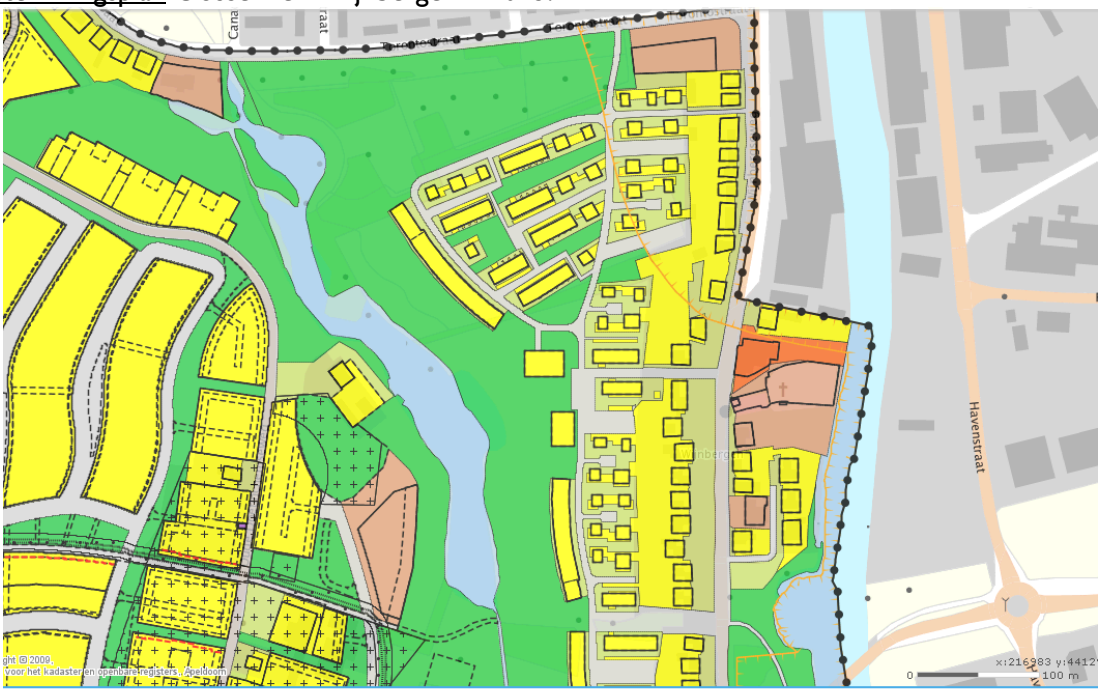
Permanentie
Als de bouwclaim met de huidige ontwikkelaar opgeheven wordt, dan zijn er geen andere ontwikkelingen gepland. De inrichting kan permanent zijn.
Beoordeling: +

Fysieke geschiktheid
Het gebied kent geen obstakels of andere hindernissen. Zowel inrichting als afscherming zijn realiseerbaar.
Beoordeling: +

Ontsluiting locatie
Het gebied is nog niet ontsloten. De ontsluiting kan aan de Doetinchemseweg gerealiseerd worden.
Beoordeling: 0

RO-beleid:

Geldend ruimtelijk plan gemeente:
Bestemmingsplan Oosseld en Wijnbergen – 2013.



Bestemmingen: Groen - 2, Verkeer, Wonen, Tuin
Maatvoeringen en aanduidingen: zie plan op RO-online.

Toetsing: Plan past niet in dit bestemmingsplan, tenzij het binnen de bestemming 'Wonen' van Wijnbergen 't Oosten gesitueerd wordt.
Beoordeling: –/+

Ruimtelijke plannen ter plaatse van hogere overheden:

- Ladder voor duurzame verstedelijking (rijk) (art 1.1.1/3.1.6 Bro):
  - Vraag: is er sprake van een 'stedelijke ontwikkeling[7]'?
    Antwoord: ja, hiervan is sprake, dus toetsen aan de ladder:
  - Trede 1: Is er een regionale behoefte?
    Antwoord: ja, vastgelegd in regionaal OGGz-beleid
  - Trede 2: Is (een deel) van de regionale behoefte op te vangen binnen het 'bestaand stedelijk gebied[8]'?
    Antwoord: ja, deze locatie ligt binnen 'bestaand stedelijk gebied' als vastgelegd in de Bro.
  - Dus toetsing aan trede 3 is niet meer nodig, locatie voldoet aan de Ladder.

  Beoordeling: +
- Ruimtelijke verordening Gelderland (provincie):
  De locatie ligt in stedelijk gebied en er zijn geen aspecten vastgelegd die aandacht nodig hebben bij keuze voor deze locatie.
  Beoordeling: +
- Verder zijn er geen beleidsregels van hogere overheden die bij het plan voor de skaeve huse op deze locatie van invloed zijn.

Ruimtelijke eisen: onderzoek aspecten:

Bodem
Er zijn meerdere bodemonderzoek bekend voor van deze locatie. Hieruit blijkt de bodem licht verontreinigd. De bodem van de locatie is onverdacht. Ontheffing van bodemonderzoek is mogelijk.
Beoordeling: +

Akoestiek
Wegverkeerslawaai afkomstig van de Europaweg, Doetinchemseweg en Bedrijvenweg is een aspect dat een rol kan spelen op deze locatie. Uit een quick scan naar de geluidbelasting afkomstig van deze wegen op de locatie blijkt dat de locatie buiten de 48 dB-contour (voorkeursgrenswaarde) van deze wegen ligt. Buiten de 48 dB-contour van het wegverkeer is woningbouw zonder meer mogelijk.
Hierdoor vormt geluid in beginsel geen belemmering voor het uitvoeren van de plannen. Een nader onderzoek kan achterwege blijven.
Beoordeling: +

Lucht
Ter plaatse van de locatie neemt door het toekomstig gebruik het aantal vervoersbewegingen naar verwachting toe. De toename van stikstofdioxide en fijnstof is beperkt. Er is geen sprake van overschrijding of dreigende overschrijding van de grenswaarden. Hierdoor wordt voldaan aan voorwaarden van de 'Wet Luchtkwaliteit'. Hierdoor vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitvoeren van de plannen. Een nader onderzoek kan achterwege blijven.
Beoordeling: +

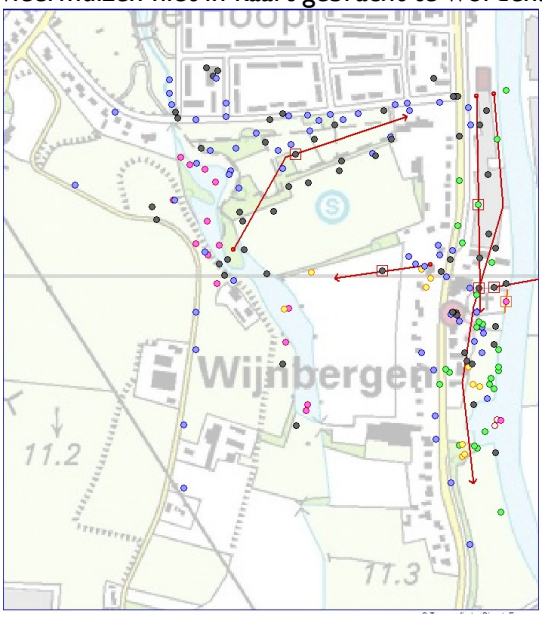
[7] stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen

[8] bestaand stedelijk gebied: 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;

Externe veiligheid
Op de locatie of in de omgeving zijn geen activiteiten of opslag van goederen aanwezig die een relatie hebben met externe veiligheid.
Beoordeling: +

Bedrijvigheid
De locatie bevindt zich niet binnen hindercontouren van bestaande bedrijven. De realisatie van woonvoorzieningen hier vormt eveneens geen belemmering voor bedrijven.
Beoordeling: +

Flora en fauna
In het verleden is dit gebied onderzocht. Er lopen een aantal vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen langs dit plangebied (zie onderstaande kaart). De gegevens zijn verouderd, het is niet bekend in hoeverre vleermuizen momenteel gebruik maken van de omgeving. Hier kan dus ook verlichting en behoud van groenstructuren een aandachtspunt zijn. Wanneer dergelijke voorzorgsmaatregelen getroffen worden, volstaat waarschijnlijk een quickscan natuurtoets en hoeft het actueel gebiedsgebruik door vleermuizen niet in kaart gebracht te worden.



Beoordeling: +

Water
Er zijn in principe voldoende mogelijkheden voor afvoer/ infiltratie van schoon hemelwater. Via nog aan te leggen drukriool dient vuilwaterafvoer op bestaande voorzieningen verderop plaats te vinden.
Beoordeling: 0

Cultuurhistorie / archeologie
In het kader van de ontwikkeling van woongebied Wijnbergen – 't Oosten zijn de benodigde archeologische onderzoeken al uitgevoerd en zijn de terreinen vrijgegeven. Er geldt geen beperking meer vanuit archeologie.
Beoordeling: +

Cultuurhistorie / overig
Niets aanwezig.
Beoordeling: +.

Molenbiotoop
Geen biotoop aanwezig.
Beoordeling: +.

Verkeer
De verkeersaantrekkende werking van 5 woningen is minimaal dit kan op deze locatie geen kwaad.
Beoordeling: 0

Parkeren
Voor alle locaties geldt dat er 1,5 pp aangelegd moeten worden per woning. Daarvoor is op deze locatie voldoende ruimte.
Beoordeling: +

Zones leidingen
Er zijn geen leidingen in het gebied aanwezig die voor beperkingen zorgen.
Beoordeling: +

Conclusie locatie Wijnbergen 't Oosten:

Algemene RO- aspecten

Locatie / Onderdeel	WO
Eigendom locatie	0/-
Permanentie locatie	+
Fysieke geschiktheid	+
Ontsluiting locatie	0

RO beleid

Locatie / RO-beleid	WO
Gemeente: Geldend ruimtelijk plan	+ (–)[9]
Provincie: Ruimtelijke verordening Gelderland #	+
Rijk: Ladder voor duurzame verstedelijking #	+

Ruimtelijke eisen: onderzoek aspecten

Locatie / Aspect	WO
Bodem	+
Akoestiek #	+
Lucht	+
Externe veiligheid #	+
Bedrijvigheid #	+
Flora en fauna	+

[9] als buiten bestemming Wonen locatie gekozen wordt.

Aspect \ Locatie	WO
Water #	0
Cultuurhistorie / archeologie	+
Cultuurhistorie / overig	+
Molenbiotoop	+
Verkeer	0
Parkeren	+
Zones leidingen #	+

Bijlage D: Locatie Hoek Bedrijvenweg – Havenstraat

Algemene RO- aspecten

Eigendom locatie
De locatie is in eigendom van de gemeente.
Beoordeling: +

Permanentie
Er zijn geen ontwikkelingen gepland op deze locatie. De inrichting kan permanent zijn.
Beoordeling: +

Fysieke geschiktheid
Het gebied is nu niet toegankelijk vanwege een vervuiling die nog gesaneerd met worden.
Beoordeling: 0

Ontsluiting locatie
De locatie is nu niet ontsloten. Dit is mogelijk via de Havenstraat, waarbij er voor voetgangers geen voorzieningen zijn.
Beoordeling: 0

RO-beleid:

Geldend ruimtelijk plan gemeente:
Bestemmingsplan Bedrijventerrein Verheulsweide 2008

bestemming: Bedrijventerrein (BT),

maatvoering: maximale goothoogte: 10 m
maatvoering: maximaal bebouwingspercentage: 80%
aanduiding (k): kantoren toegestaan
aanduiding (b≤3.2): bedrijf tot en met categorie 3.2 toegestaan
Toetsing: Plan past niet in dit bestemmingsplan.
Beoordeling: –

Ruimtelijke plannen ter plaatse van hogere overheden:

- Ladder voor duurzame verstedelijking (rijk) (art 1.1.1/3.1.6 Bro):
  - Vraag: is er sprake van een 'stedelijke ontwikkeling[10]'?
    Antwoord: ja, hiervan is sprake, dus toetsen aan de ladder:
  - Trede 1: Is er een regionale behoefte?
    Antwoord: ja, vastgelegd in regionaal OGGz-beleid
  - Trede 2: Is (een deel) van de regionale behoefte op te vangen binnen het 'bestaand stedelijk gebied[11]'?
    Antwoord: ja, deze locatie ligt binnen 'bestaand stedelijk gebied' als vastgelegd in de Bro.
  - Dus toetsing aan trede 3 is niet meer nodig, locatie voldoet aan de Ladder.

  Beoordeling: +
- Ruimtelijke verordening Gelderland (provincie):
  De locatie ligt in stedelijk gebied en er zijn geen aspecten vastgelegd die aandacht nodig hebben bij keuze voor deze locatie.
  Beoordeling: +
- Verder zijn er geen beleidsregels van hogere overheden die bij het plan voor de skaeve huse op deze locatie van invloed zijn.

Ruimtelijke eisen: onderzoek aspecten:

Bodem
De bodem van de locatie is ernstig verontreinigd en er is bovendien sprake van een oude vuilstort. De locatie is voor de functie wonen ongeschikt, tenzij de bodem ingrijpend wordt gesaneerd tegen relatief hoge kosten. Het is niet mogelijk de grond maar tot categorie Industrie te saneren. Voor wonen moet – als een leeflaagsanering qua humane risico's al mogelijk is – een schone leeflaag van minimaal 100 cm worden aangebracht.
Beoordeling: –

Akoestiek
De locatie ligt in de geluidzone van industrieterrein Verheulsweide: binnen de 50 dB(A)-contour en buiten de 55 dB(A)-contour. Met geluidbelastingen tussen de 50 dB(A) en 55 dB(A) is realisatie van een woonbestemming mogelijk, met een ontheffing hogere waarde voor geluid.

Wegverkeerslawaai afkomstig van de Havenstraat en de Bedrijvenweg is ook een aspect dat speelt op deze locatie. Buiten de 48 dB-contour van het wegverkeer is woningbouw zonder meer mogelijk. Met geluidbelastingen tussen de 48 dB en 63 dB is realisatie van een woonbestemming mogelijk, met een ontheffing hogere waarde voor geluid. Bij een geluidbelasting van meer dan 63 dB vanwege wegverkeer is woningbouw in principe niet toegestaan, mits gewerkt wordt met dove gevels. De locatie ligt voor het overgrote deel in

[10] stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen
[11] bestaand stedelijk gebied: 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;

het gebied waar meer dan 48 dB als gevolg van de Havenstraat en Bedrijvenweg heerst. Vanaf ca. 25 meter vanaf de Havenstraat en ca. 25 meter vanaf de Bedrijvenweg is de geluidbelasting minder dan 63 dB. Woningbouw is mogelijk, maar met een ontheffing hogere waarde voor geluid en hoogstwaarschijnlijk een geluidscherm van circa 2 meter.

Voor zowel industrielawaai als wegverkeerslawaai is een ontheffing hogere waarde voor geluid noodzakelijk. Een voorwaarde voor het afgeven van een ontheffing hogere waarde voor geluid is dat de binnenwaarde geluid in de woningen maximaal 33 dB bedraagt (norm conform Bouwbesluit). Een normaal geluidgeïsoleerde woning heeft een gevelgeluidwering van 20 dB. Hiermee is een (gecumuleerde) geluidbelasting van 53 dB op de gevel mogelijk om aan de binnenwaarde voor geluid te kunnen voldoen. Er zijn containerwoningen die kunnen voldoen aan deze gevelgeluidwering. Bij deze locatie moet hier rekening mee gehouden worden.

Geluid vormt een belemmering voor het uitvoeren van de plannen. Een nader akoestisch onderzoek moet uitgevoerd worden en t.z.t. moet een procedure hogere waarde geluid doorlopen worden.
Beoordeling: 0 voor wegverkeerslawaai en – voor industrielawaai

Lucht
Ter plaatse van de locatie neemt door het toekomstig gebruik het aantal vervoersbewegingen naar verwachting toe. De toename van stikstofdioxide en fijnstof is beperkt. Er is geen sprake van overschrijding of dreigende overschrijding van de grenswaarden. Hierdoor wordt voldaan aan voorwaarden van de 'Wet Luchtkwaliteit'. Hierdoor vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitvoeren van de plannen. Een nader onderzoek kan achterwege blijven.
Beoordeling: +

Externe veiligheid
Op de locatie of in de omgeving zijn geen activiteiten of opslag van goederen aanwezig die een relatie hebben met externe veiligheid. De locatie bevindt zich deels binnen/aan de rand van de 150m-risicocontour van het nabijgelegen LPG-tankstation.
Beoordeling: 0

Bedrijvigheid
De locatie bevindt zich niet binnen hindercontouren van bestaande bedrijven (m.u.v. de contour zoals genoemd onder de paragraaf Externe veiligheid). Echter, het vigerende bestemmingsplan Verheulsweide 2008 staat in de directe omgeving van de beoogde woonvoorzieningen bedrijven toe tot en met categorie 4.2. Hierdoor vormen de woonvoorzieningen binnen bedrijventerrein Verheulsweide een belemmering voor nieuwvestiging of uitbreiding van bedrijven. Vanuit het oogpunt van de mogelijkheden die het bestemmingsplan aan bedrijven biedt, is woningbouw niet mogelijk.
Beoordeling: –

Flora en fauna
Dit jaar is dit perceel op vleermuizen en overige soortgroepen onderzocht (in opdracht van Menno Baten). Dit rapport (juli 2013) kan benut worden voor deze beoordeling.
Conclusie uit onderzoek: oeverzone ter plekke is essentieel foerageergebied voor 3 soorten vleermuizen. Ook hier geldt verlichting als aandachtspunt en het behoud van de vegetatiezone. Wanneer maatregelen getroffen worden is geen ontheffing nodig.
Onderstaand een figuur uit het onderzoeksrapport. Voor overige soortgroepen zijn geen strikt beschermde soorten aanwezig in het perceel.

Figuur 7. Beschermingszone voor foeragerende vleermuizen aanbrengen langs Oude IJssel (oranje). In deze strook geen verlichting aanbrengen, ook zorgen dat er geen strooilicht op deze groenstrook ontstaat. De vegetatie intact laten als bufferzone (min. 10 meter).

Beoordeling: +

Water
Er is vanwege bodemverontreinigingen geen goede mogelijkheid voor infiltratie van schoon hemelwater op de locatie. Voor ter plaatse nog aan te leggen hemelwater- en vuilwaterafvoer dient riolering in een schoon cunet te worden gerealiseerd tegen extra kosten.
Beoordeling: 0

Cultuurhistorie / archeologie
In het bestemmingsplan is geen dubbelbestemming aanwezig op het terrein. Bij een ontwikkeling moet wel naar de archeologische beleidskaart gekeken worden. Op deze kaart (RAAP-rapport 1835, 1943 en 2057) is het terrein aangeduid met 'Archeologisch Waardevol Gebied categorie 8'. Dit houdt in dat bij bouwwerken groter dan 5000 m2 een omgevingsvergunning voor werken/werkzaamheden aan de orde is.
Beoordeling: +

Cultuurhistorie / overig
Niets aanwezig.
Beoordeling: +.

Molenbiotoop
Geen biotoop aanwezig.
Beoordeling: +.

Verkeer
De verkeersaantrekkende werking van 5 woningen is minimaal dit kan op deze locatie geen kwaad. Mits de ontsluiting van de huizen plaatsvindt vanaf de Havenstraat en niet vanaf de Bedrijvenweg zijn er niet veel problemen. De ontsluiting dient zo ver mogelijk van de rotonde af te liggen.
Beoordeling: 0

Parkeren
Voor alle locaties geldt dat er 1,5 pp aangelegd moeten worden per woning. Daarvoor is op deze locatie voldoende ruimte
Beoordeling: +

Zones leidingen
Er zijn geen leidingen in het gebied aanwezig die voor beperkingen zorgen.
Beoordeling: +

Conclusie locatie Hoek Bedrijvenweg - Havenstraat:

Algemene RO- aspecten

Locatie / Onderdeel	BH
Eigendom locatie	+
Permanentie locatie	+
Fysieke geschiktheid	0
Ontsluiting locatie	0

RO beleid

Locatie / RO-beleid	BH
Gemeente: Geldend ruimtelijk plan	–
Provincie: Ruimtelijke verordening Gelderland #	+
Rijk: Ladder voor duurzame verstedelijking #	+

Ruimtelijke eisen: onderzoek aspecten

Locatie / Aspect	BH
Bodem	–
Akoestiek #	0/–
Lucht	+
Externe veiligheid #	0
Bedrijvigheid #	–
Flora en fauna	+
Water #	0
Cultuurhistorie / archeologie	+
Cultuurhistorie / overig	+
Molenbiotoop	+
Verkeer	0
Parkeren	+
Zones leidingen #	+

Bijlage E: Locatie Turfweg

Algemene RO- aspecten

Eigendom locatie
De locatie is niet in eigendom van de gemeente. Met de eigenaar zijn vanwege de Oostelijke randweg gesprekken gaande over aankoop van grond, onder andere deze locatie.
Beoordeling: 0

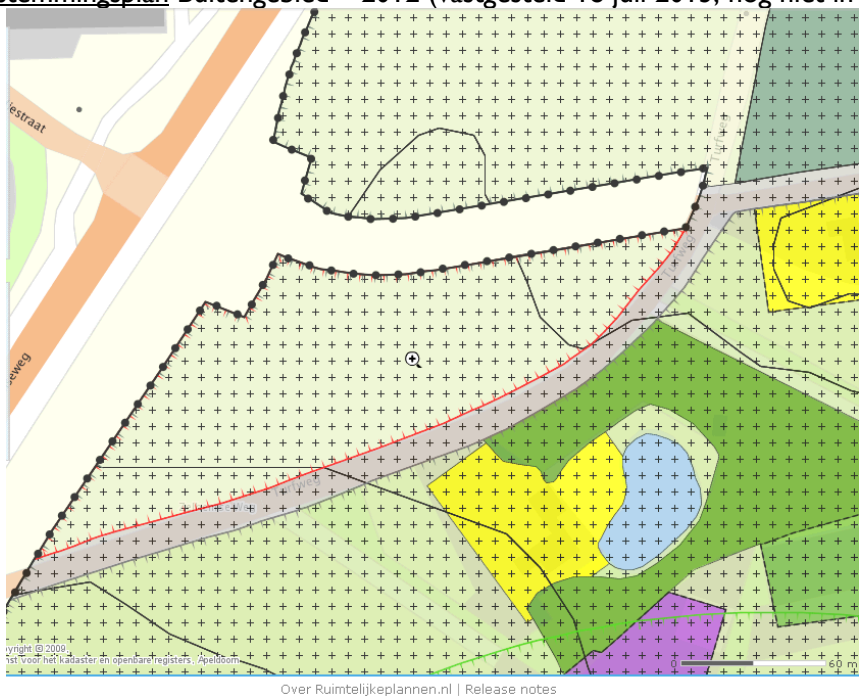
Permanentie
Er zijn geen ontwikkelingen gepland op deze locatie. De inrichting kan permanent zijn.
Beoordeling: +

Fysieke geschiktheid
Het gebied kent geen obstakels of andere hindernissen. Zowel inrichting als afscherming zijn realiseerbaar.
Beoordeling: +

Ontsluiting locatie
De locatie is via de Turfweg, die vanwege de Oostelijke randweg verlegd gaat worden, ontsloten. Op de Turfweg zijn geen aparte voorzieningen voor fietsers en voetgangers.
Beoordeling: 0

RO-beleid:

Geldend ruimtelijk plan gemeente:
Bestemmingsplan Buitengebied – 2012 (vastgesteld 18 juli 2013, nog niet in werking)



Bestemming: Agrarisch
Dubbelbestemmingen: Waarde – Archeologische verwachting 1 (westelijk), Waarde – Archeologische verwachting 2 (zuidelijke punt), Waarde – Archeologische verwachting 4 (oostelijke punt)

Gebiedsaanduidingen: Wro-zone – wijzigingsgebied 1, waardevol landschap, reconstructiewetzone - verwevingsgebied
Maatvoeringen: zie plan op RO-online.

Toetsing: Plan past niet in dit bestemmingsplan.
Beoordeling: –

Ruimtelijke plannen ter plaatse van hogere overheden:

- Ladder duurzame verstedelijking (rijk) (art 1.1.1/3.1.6 Bro):
  - Vraag: is er sprake van een 'stedelijke ontwikkeling[12]'?
    Antwoord: ja, hiervan is sprake, dus toetsen aan de ladder:
  - Trede 1: Is er een regionale behoefte?
    Antwoord: ja, vastgelegd in regionaal OGGz-beleid
  - Trede 2: Is (een deel) van de regionale behoefte op te vangen binnen het 'bestaand stedelijk gebied[13]'?
    Antwoord: nee, deze locatie ligt buiten 'bestaand stedelijk gebied' als vastgelegd in de Bro.
  - Trede 3: *zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte..*
    In de ladder is voor deze trede het volgende aangegeven:

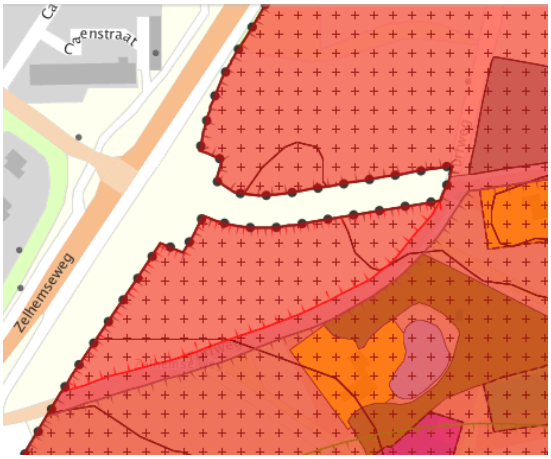
    Als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, is trede 3 aan de orde.

    Antwoord:
    Dit betekend dus dat eerst uit de toetsing van de andere locaties aan de andere aspecten moet blijken dat geen van de vier locaties de zoekvraag kan oplossen, pas gekozen kan worden voor de locatie aan de Turfweg.
    En als dit aan de orde is, moet gekeken worden of de locatie multimodaal ontsloten is. De Turfweg is een weg die direct ontsloten is op de Zelhemseweg. In de nabijheid is een goede fietsverbinding en de huidige bushalte aan de Zelhemseweg blijft behouden. Deze wordt door de komst van de Oostelijke randweg wel verplaatst naar de Normandiëstraat. De aanwezige vervoersmogelijkheden sluiten aan bij de te realiseren functie (wonen). Voor de schaalgrootte van Doetinchem is de locatie voldoende multimodaal ontsloten. En voldoet de locatie aan de ladder, als vastligt dat de andere onderzochte locaties afvallen.
  - Dus locatie voldoet aan de Ladder als andere locaties onderbouwd afgevallen zijn.

  Beoordeling: 0
- Ruimtelijke verordening Gelderland:
  - De locatie is gelegen in het 'waardevol landschap'. In het bestemmingsplan is deze waarde ook verwerkt:

[12] stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen

[13] bestaand stedelijk gebied: 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;



De gevolgen voor de locatie zijn dat als op deze locatie de ontwikkeling plaats gaat vinden, de inpassing in de omgeving moet aansluiten aan de uitgangspunten die provinciaal vastgelegd zijn voor 'waardevol landschap'.

Beoordeling: 0

- Verder zijn er geen beleidsregels van hogere overheden die bij het plan voor de skaeve huse op deze locatie van invloed zijn.

Ruimtelijke eisen: onderzoek aspecten:

Bodem
Er is een verkennend bodemonderzoek uit 2013 bekend voor (een deel) van deze locatie. Hieruit blijkt de bodem lokaal licht verontreinigd. De bodem van de locatie is onverdacht. Ontheffing van bodemonderzoek is mogelijk.
Beoordeling: +

Akoestiek
Wegverkeerslawaai afkomstig van de Oostelijke Randweg en Zelhemseweg is een aspect dat een rol kan spelen op deze locatie. Uit een quick scan naar de geluidbelasting afkomstig van deze wegen op de locatie blijkt dat de locatie buiten de 48 dB-contour (voorkeursgrenswaarde) van de wegen ligt. Buiten de 48 dB-contour van het wegverkeer is woningbouw zonder meer mogelijk.
Hierdoor vormt geluid in beginsel geen belemmering voor het uitvoeren van de plannen. Een nader onderzoek kan achterwege blijven.
Beoordeling: +

Lucht
Ter plaatse van de locatie neemt door het toekomstig gebruik het aantal vervoersbewegingen naar verwachting toe. De toename van stikstofdioxide en fijnstof is beperkt. Er is geen sprake van overschrijding of dreigende overschrijding van de grenswaarden. Hierdoor wordt voldaan aan voorwaarden van de 'Wet Luchtkwaliteit'. Hierdoor vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitvoeren van de plannen. Een nader onderzoek kan achterwege blijven.
Beoordeling: +

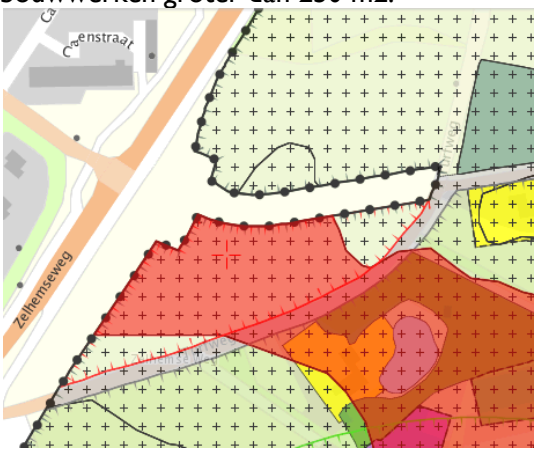
Externe veiligheid
Op de locatie of in de omgeving zijn geen activiteiten of opslag van goederen aanwezig die een relatie hebben met externe veiligheid. De aanwezige vuurwerkopslag bij Turfweg 4 vormt vanuit externe veiligheid geen belemmering c.q. extra risico.
Beoordeling: +

Bedrijvigheid
De locatie bevindt zich niet binnen hindercontouren van bestaande bedrijven. De realisatie van woonvoorzieningen hier vormt eveneens geen belemmering voor bedrijven.
Beoordeling: +

Flora en fauna
Bomenrijen langs Turfweg (ten zuiden van de planlocatie) zijn in gebruik als vliegroute van vleermuizen. Verlichting is dus een aandachtspunt. Mocht deze locatie gekozen worden moeten er voorwaarden aan verlichting gesteld worden, maar dit lijkt me wel op te lossen. Verder geen bijzondere natuurwaarden bekend op deze locatie. Toetsing via quickscan natuurtoets volstaat, wanneer er voorwaarden aan verlichting gesteld worden.
Beoordeling: +

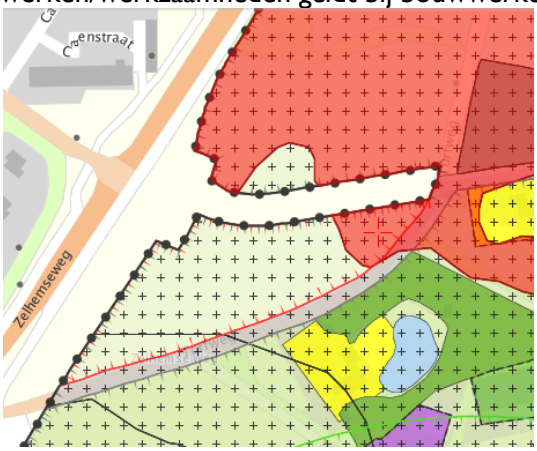
Water
Er zijn in principe voldoende mogelijkheden voor afvoer/ infiltratie van schoon hemelwater. Via nog aan te leggen drukriool dient vuilwaterafvoer op bestaande voorzieningen verderop plaats te vinden.
Beoordeling: 0

Cultuurhistorie / archeologie
Voor een groot deel heeft het terrein de dubbelbestemming Waarde – archeologische verwachting 1, waarvoor en omgevingsvergunning voor werken/werkzaamheden geldt bij bouwwerken groter dan 250 m2:



De situering van de woningen is in dit gebied gedacht.

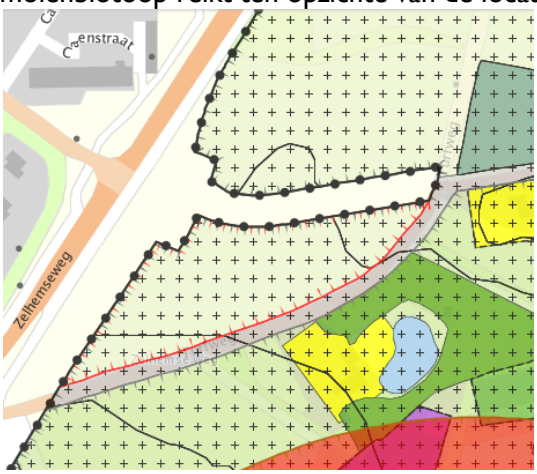
Een klein deel in het oosten van de locatie heeft de dubbelbestemming Waarde – archeologische verwachting 4, waarvoor een omgevingsvergunning voor werken/werkzaamheden geldt bij bouwwerken groter dan 5.000 m2:



Beoordeling: 0

Cultuurhistorie / overig
Niets aanwezig.
Beoordeling: +.

Molenbiotoop
Geen biotoop aanwezig. De Benninkmolen aan de Varsseveldseweg ligt verder dan molenbiotoop reikt ten opzichte van de locatie:



Beoordeling: +

Verkeer
De verkeersaantrekkende werking van 5 woningen is minimaal dit kan op deze locatie geen kwaad.
Beoordeling: 0

Parkeren
Voor alle locaties geldt dat er 1,5 pp aangelegd moeten worden per woning. Daarvoor is op deze locatie voldoende ruimte.
Beoordeling: +

Zones leidingen
Er zijn geen leidingen in het gebied aanwezig die voor beperkingen zorgen.
Beoordeling: +

Conclusie locatie Turfweg:

Algemene RO- aspecten

Locatie / Onderdeel	TW
Eigendom locatie	0
Permanentie locatie	+
Fysieke geschiktheid	+
Ontsluiting locatie	0

RO beleid

Locatie / RO-beleid	TW
Gemeente: Geldend ruimtelijk plan	–
Provincie: Ruimtelijke verordening Gelderland #	0
Rijk: Ladder voor duurzame verstedelijking #	0

Ruimtelijke eisen: onderzoek aspecten

Locatie / Aspect	TW
Bodem	+
Akoestiek #	+
Lucht	+
Externe veiligheid #	+
Bedrijvigheid #	+
Flora en fauna	+
Water #	0
Cultuurhistorie / archeologie	0
Cultuurhistorie / overig	+
Molenbiotoop	+
Verkeer	0
Parkeren	+
Zones leidingen #	+