

CO

Locatieonderzoek AZC

Verkenning van mogelijke locaties in de gemeente Harderwijk

8 mei 2025



Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Plan van aanpak	4
1.3.	Locatieonderzoek i.r.t. eerste screening	4
1.4.	Uitgangspunten locatieonderzoek	5
1.5.	Draagvlak	6
1.6.	Onderwijs	6
2.	Mogelijke locaties	7
2.1.	Omgevingsvisie	7
2.2.	Toetsing mogelijk nieuwe locaties	7
2.3.	Op voorhand afgevalen locaties	7
2.4.	Uitsluitingsgronden	7
2.5.	Locaties uit de eerste screening:	8
3.	Beoordeling en selectie eerste locaties	9
3.1.	Resultaten van de eerste screening	9
3.2.	Consultatie externe partijen	9
3.3.	Milieutechnische beoordelingscriteria	10
	Milieu-impact van een AZC	10
	Geluid Wettelijk kader	10
	Externe veiligheid	12
	Ecologie	13
	Stikstof	13
4.	Beoordelingen per locatie	14
	Locatie A. De Sytel 2 (hoogbouw Morgen College)	14
	Locatie B. 2.0. Verkeersweg	21
	Locatie C. Drielanden Noord	28
	Locatie H. Parallelweg	35
	Locatie I. Krommekamp (Kwekerij Welkooplocatie)	43
	Locatie J. Glindweg	49
	Locatie L. Korhoenlaan (Camping Konijnenberg)	56
5.	Overzicht en conclusie	63
5.1.	Overzichtstabel	64
5.2.	Conclusie	65
5.3.	Kanttekening	65
5.4.	Vervolgproces	65
	Toelichting Normering	66

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De afgelopen jaren heeft de gemeente Harderwijk op Kranenburg Noord een locatie verhuurd aan het COA voor een AZC. Het betrof een tijdelijke bestuursovereenkomst met een looptijd van 2 x 5 jaar. Deze termijn verstrijkt op 1-6-2026.

Op 1 februari 2024 is de Spreidingswet gepubliceerd in de Staatscourant¹. Het bijbehorende capaciteitsraming geeft het aantal benodigde opvangplaatsen per provincie aan en ook een indicatieve verdeling per gemeenten. Omdat de gemeente Harderwijk per 1-7-2025 op dit moment plaats biedt aan 800 vluchtelingen in het huidige AZC, is dit aantal in het provinciaal plan (provincie Gelderland) opgenomen. Op basis van de provinciale plannen heeft de minister van Asiel en Migratie op 20 december 2024 een verdeelbesluit genomen. Op basis van dit verdeelbesluit heeft Harderwijk de verplichting om per 1-7-2025 te voldoen aan 800 opvangplekken. De minister heeft het aantal van 800 plekken uit het provinciaal plan overgenomen in het verdeelbesluit.

Op 3 september 2024 besloot het college van B&W opdracht te geven op basis van vastgestelde uitgangspunten voor een locatieonderzoek.

1.2. Plan van aanpak

Dit locatieonderzoek betreft een uitbreiding op de eerste screening waarin is bekeken of en welke locaties mogelijk geschikt zijn voor de vestiging van een AZC. Ook komt aan de orde voor hoeveel mensen het centrum ruimte moet bieden.

Een grotere opvang betekent meer faciliteiten in de vorm van zorg, onderwijs en ondersteuning. Dat betekent dat bestaande faciliteiten voor huidige inwoners eventueel beschikbaar blijven.

Dit nadere onderzoek vindt plaats na een eerste screening waarin zeventien locaties zijn beoordeeld en gescoord. Om te voorkomen dat op veel plekken in de gemeente onrust ontstaat zijn de resultaten van deze eerste screening voorgelegd aan het college en is op basis van een objectieve beoordeling een eerste schifting gemaakt waardoor in deze versie verder is ingezoomd op zeven locaties.

Het is een opsomming met voors- en tegens per locatie. Het document dient om inzage te krijgen over (on)mogelijkheden en de consequenties daarvan. Dat is gedaan op basis van objectieve criteria.

1.3. Locatieonderzoek i.r.t. eerste screening

Volgend op de eerste screening van zeventien locatie een nader onderzoek. Het doel van dit locatieonderzoek is te komen tot conclusies over een voorkeurslocatie voor het al dan niet tijdelijk vestigen van een AZC. De locaties zijn in de op basis van objectieve criteria gescoord op basis van de vastgestelde uitgangspunten. Deze zijn:

- Omgevingsvisie
- Grootte van de kavel
- Overige ruimtelijke claims. Is deze locatie ook in zicht voor andere planvorming of lopen er al andere gesprekken.
- Milieukundige normen (ecologie, bodem, water, externe veiligheid, geluid, en luchtkwaliteit).
- Ontsluiting auto, bezoekers en hulpdiensten). O.b.v. verkeerstoename en is deze weg geschikt of mogelijk te maken.
- Bereikbaarheid van voorzieningen (voor AZC-bewoners)
- Bijdrage verbetering omgevingskwaliteit (win-win)
- Tijdelijkheid
- Combinatie kansen
- Nuts
- Eigendomssituatie in combinatie met de huidige situatie.

¹ <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2024-2938.html>

- Planologische haalbaarheid

In de bijlage is een tabel opgenomen waarin deze criteria smart zijn gemaakt ten opzichte van de 5-puntsschaal waarop is gescoord. Op basis van de eerste scores in de eerste screening is inzichtelijk gemaakt welke locaties het minst haalbaar zijn voor de realisatie van een AZC. Deze zijn niet meer meegenomen in dit nadere locatieonderzoek. Hiermee is een eerste selectie van locaties gemaakt voor het verdere locatieonderzoek, waarin de locaties uitgebreider gescoord worden op alle criteria zoals opgenomen in het plan van aanpak.

Het gaat bij dit nadere onderzoek om inzicht te krijgen over een mogelijke locatie. Zodra een voorkeurslocatie uit het locatieonderzoek naar voren komt, zal het onderdeel van de ontwerp-opgave worden hoe deze locatie precies stedenbouwkundig kan worden ingericht met aantallen opvangplekken en bijbehorende voorzieningen. Ook zal dan een ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen om daarmee een planologische titel te verkrijgen waarop een vergunning is te verlenen.

Er is daarin nog onderscheid te maken in een permanente vestiging van woningen die een periode van 10 jaar gebruikt worden door het COA ten behoeve van een AZC en daarna kunnen worden toegevoegd aan de sociale woningvoorraad of een tijdelijk AZC.

Met permanent wordt dus een permanent gebouw bedoeld. Bij een gebouw dat meer permanent van aard is, zijn gemakkelijker benodigde maatregelen door te voeren. Gedacht moet worden aan dove gevels in verband met geluid of externe veiligheid. Voor de businesscase is van belang of de kosten daarvoor over 10 jaar of over bijvoorbeeld 40 jaar kunnen worden afgeschreven. Permanent heeft hier niets te maken met

de tijdsduur van de vestiging van een AZC. Voor een AZC wordt uitgegaan van een tijdsduur van maximaal 10 jaar.

1.4. Uitgangspunten locatieonderzoek

De gemeente Harderwijk heeft de afgelopen jaren veel ervaring opgedaan met het hebben van een AZC in de stad. Bij het opstellen van uitgangspunten en objectieve criteria heeft dit een rol gespeeld, er wordt deels geredeneerd vanuit de bestaande situatie. De bestaande situatie is een AZC met 500 plekken en een buffercapaciteit van 300 plekken.

De buffercapaciteit is de afgelopen jaren volledig gebruikt waarmee de omvang van het huidige AZC 800 plekken betreft. Voorzieningen die het COA op het terrein realiseert zijn afhankelijk van het aantal opvangplekken. De keuze voor een kleinere omvang heeft gevolgen voor het aantal voorzieningen dat door het COA wordt gerealiseerd/gefinancierd. Het ontbreken daarvan zorgt voor druk op lokale voorzieningen. Het COA stelt een aantal richtlijnen aan de bereikbaarheid van externe voorzieningen in de omgeving van het AZC.

- Supermarkt: Bij voorkeur < 15 loopminuten van de locatie, acceptabel is 30 loopminuten
- Basisonderwijs²: Bij voorkeur < 15 loopminuten van de locatie, acceptabel is 30 loopminuten
- Voortgezet onderwijs: Bij voorkeur < 30 fietsminuten van de locatie, acceptabel is 60 fietsminuten
- Aansluiting OV-net: Bij voorkeur < 5 loopminuten van de locatie, acceptabel is 15 loopminuten
- Daarnaast werkt het COA met een ruimtestaat waarin het aantal benodigde bruto vloeroppervlakte voor de woonruimtes en overige ruimtes is opgenomen. Daarnaast is de behoefte aan buitenruimte in de vorm van buitenspeelplaatsen

² Voor basisonderwijs wordt uitgegaan van een voorziening op de locatie van het AZC of, als de locatie nabij een geschikt gemeentelijk geschikt (school)gebouw

staat, dat gemeentelijke gebouw. In de criteria is dit daarom niet gescoord en meegenomen.

(speeltuin/trapveldje), sportveld(en), fietsenrekken en parkeerplaatsen opgenomen.

Ter indicatie:

Aantal bewoners	Totaal centrum bvo in m2	Buitenspeelplaatsen	Sportvelden
400	7629	Minimaal 3	Minimaal 1
600	10843	Minimaal 4	Minimaal 2
800	14275	Minimaal 6	Minimaal 3
1000	17518	Minimaal 8	Minimaal 3

Gekozen aantallen zijn gebaseerd op de verschillende modaliteiten die door het COA worden gehanteerd in het Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen. Een en ander is gebaseerd op het benodigde vloeroppervlakte binnenruimte. Uiteraard is iedere situatie specifiek en kunnen diverse omstandigheden op of in de omgeving van een locatie leiden tot intensief of minder intensief ruimtegebruik.

1.5. Draagvlak

Er zijn vanuit de inwoners van Harderwijk gemengde geluiden ontvangen het afgelopen jaar. Het college is zich bewust van het feit dat, ongeacht waar de locatie voor een AZC ook landt, er ook in Harderwijk discussies gevoerd worden en dat er voor- en tegenstanders zijn. In een eerdere fase is door het college aangegeven dat er tot het locatiebesluit vooral procesmatige informatie verstrekt wordt. En dat het communicatie- en informatietraject rondom de voorkeurslocatie start op het moment van de bekendmaking. Het college neemt de ervaring van de afgelopen tien jaar van het huidige AZC mee. Omwonenden worden uitgenodigd voor het omwonendenoverleg. En er zal ook in de toekomstige situatie, de Harderwijkse ketenaanpak, worden ingezet. Deze ketenaanpak stelt ons in staat bij overlast snel in te grijpen.

Er is aan de wijkmanagers van de gemeente een inschatting gevraagd van het draagvlak. Daaruit bleek dat de verwachting is dat er geen grote verschillen bestaan per locatie.

1.6. Onderwijs

In de uitgangspunten is gekeken naar de afstanden van een potentiële AZC-locatie tot onderwijsvoorzieningen. Voor het basisonderwijs geldt dat geen rekening is gehouden met de vestiging van een AZC in het Integraal Huisvestingsplan (IHP) onderwijs. De huidige locatie van basisschool De Vlieger is beschikbaar, maar zal vanwege een te grote afstand niet voor iedere locatie geschikt zijn. Het is echter mogelijk om dan op de AZC-locatie een onderwijsvoorziening te realiseren waardoor dit criterium niet wordt meegenomen.

2. Mogelijke locaties

Er zijn maar beperkt geschikte locaties voor een AZC. En op die geschikte locaties rust vaak al een claim. Daarnaast lopen er momenteel voor andere functies in de gemeente ook onderzoeken. Enkele locaties zijn ongeschikt door overlap met milieucontouren of (de nabijheid van) kwetsbare natuur. Een zoektocht naar de 'perfecte locatie' is daarom niet kansrijk. Inzet van het locatieonderzoek is het vinden van de 'meest geschikte locatie'.

2.1. Omgevingsvisie

Op voorhand zijn geen uitsluitingsgronden gehanteerd bij het zoeken naar het verplaatsen van de locatie voor een AZC, maar is gekeken binnen de kaders van de Omgevingsvisie Harderwijk 2040. Een locatie voor een AZC is in de omgevingsvisie niet aangewezen, maar er zijn wel mogelijkheden voor de functie 'Wonen'. Uitgangspunt is dat de locatie een voldoende gezonde en veilige leefomgeving biedt.

2.2. Toetsing mogelijk nieuwe locaties

Er is gekeken naar locaties die of onbebouwd zijn of waar mogelijkheden voor herontwikkeling liggen. Het huidige AZC is voor 800 bewoners aangelegd op ca. 2,5 ha. Deze locatie is fraai vormgegeven met veel groen en buitenruimte. Er is gebouwd in 2 bouwlagen. Op deze locatie is met 25.000 m² / 800 inwoners een optimale situatie aanwezig. Voor een AZC met 500 inwoners zou een locatie van 1,5 ha een goede situatie geven.

Volgens de cijfers van het COA is 9236 m² ((7629+10843)/2) ongeveer de gewenste BVO voor een AZC met 500 bewoners. In 2 bouwlagen betekent dat 4618 m² bouwvlak. Dit is 30% van 1,5 ha. Het COA gaat bij voorkeur uit van 2 hooguit 3 bouwlagen wanneer met units gewerkt wordt.

Als ondergrens is 1,5 ha aangehouden, dit is gebaseerd op de omvang van 500 opvangplekken wanneer sprake is van het ontbreken van bestaande bouw. Hier zijn vervolgens zeven locaties van verschillende omvang uit naar voren gekomen, die hieronder op criteria met dit locatieonderzoek zijn beoordeeld.

2.3. Op voorhand afgevalen locaties

Vooraf zijn enkele locaties beoordeeld op bestaande ruimteclaims. Een aantal locaties is niet meegenomen omdat plannen inmiddels zo ver in ontwikkeling zijn, dat het stopzetten van deze plannen grote gevolgen heeft voor de woningbouwopgave van de gemeente. Het gaat dan om bijvoorbeeld Nieuw Weiburg waar plannen voor ca. 1.100 woningen worden ontwikkeld en waarvoor inmiddels al rijkssubsidie is toegezegd. Ook voor de huidige locatie op Kranenburg Noord zijn de woningbouwplannen inmiddels in gevorderd stadium.

2.4. Uitsluitingsgronden

Er is een brede eerste screening uitgevoerd voor zowel gemeentelijke- als private gronden. Omdat de datum van juli 2026 nadert, is een locatie op private grond waarover nog geen overeenstemming is met de eigenaar risicovol. Toch zijn deze in eerste instantie meegenomen in de eerste com een compleet overzicht te schetsen. Locaties die te klein bleken te zijn, of niet ontsloten kunnen worden zijn afgevalen. Dat is het geval bij de locaties aan de Rietmeen en de Melis Stokelaan vanwege het te kleine oppervlakte. De Ceintuurbaan/Deventerweg valt af omdat de ontsluiting niet op een verantwoorde wijze is te realiseren. Met eigenaren van private percelen is in deze fase van het onderzoek geen contact geweest anders dan dat een aantal locaties aan de gemeente is aangeboden nadat bekend werd dat het onderzoek naar een vervangende AZC locatie ging starten.

2.5. Locaties uit de eerste screening³:

A: Sydel (hoogbouw Morgen College)

A 2.0, Verkeersweg

B: Rietmeen

C: Drielanden Noord

D: Weisteeg

E: Ceintuurbaan/Harderwijkerweg

F: Ceintuurbaan/Deventerweg

G: Zandlaan

H: Parallelweg

I: Kwekerij Welkooplocatie

J: Glindweg

K: Mellis Stokelaan

L: Konijnenberg

M: Paasloweg

N: Watervalweg

O: Stadslanderijen

P: Horloseweg



³ Doorgehaalde locaties vielen af na de QuickScan

3. Beoordeling en selectie eerste locaties

3.1. Resultaten van de eerste screening

De zeventien locaties zijn beoordeeld en daarop zijn zeven locaties overgebleven:

- Sytel 2 (hoogbouw Morgen College met omliggend terrein);
- Verkeersweg nabij huisnummer 3;
- Drielanden Noord;
- Parallelweg;
- Krommekamp (Kwekerij naast Welkoop);
- Glindweg (hoek Newtonweg)
- Korhoenlaan (camping Konijnenberg).

Voor wat betreft de locatie Sytel 2 (hoogbouw Morgen College) en Verkeersweg nabij huisnummer 3 betreft het aan elkaar grenzende percelen. Voor de Verkeersweg is het onbebouwde gedeelte beschouwd.

3.2. Consultatie externe partijen

De locaties zijn voorgelegd aan het COA om van hen de (on)geschiktheid te vernemen. Daarnaast zijn de locaties voorgelegd aan de Omgevingsdienst Veluwe (ODV). Hieronder volgt een beschrijving per locatie met een objectieve beoordeling per locatie op basis van de input van de Omgevingsdienst Veluwe. De onderzoeksvraag is of er milieutechnische belemmeringen zijn voor de gewenste activiteiten, wat deze belemmeringen inhouden en of er mogelijke oplossingen zijn. Het betreft hier een globaal onderzoek waarbij alleen wordt gekeken of het project wel of niet kansrijk is. Hierbij wordt ingegaan op de aspecten bodem, milieuzonering, trillingen, licht, geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid, elektromagnetische straling, ecologie en m.e.r.(-beoordeling).

Harderwijk beschermt tijdelijke woningen hetzelfde als woningen langer dan 10 jaar

De omgevingsdienst heeft in haar adviezen onderscheid gemaakt in tijdelijke woningen die minder dan 10 jaar aanwezig zijn en woningen die langer dan 10 jaar aanwezig zijn. Voor een tijdelijke woonfunctie gelden de geluid- en geurnormen uit het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) niet voor geluid en geur ten gevolge van activiteiten. In het Bkl is wel opgenomen dat het geluid en/of de geur door een activiteit aanvaardbaar moet zijn. Dit zal dan onderbouwd moeten worden in de motivering over de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Harderwijk heeft echter vanwege het belang van gezondheid in de Omgevingswet, bij het aanpassen van de Bruidsschatregels besloten om tijdelijke woningbouw in de overgangsfase naar het definitieve omgevingsplan te blijven beschermen, totdat hier een expliciete keuze over gemaakt wordt in het definitieve omgevingsplan. Bij het vaststellen van het uiteindelijke omgevingsplan Harderwijk dienen hierover afgewogen keuzes te worden gemaakt afgestemd op de specifieke locatie. Ook de Omgevingsvisie Harderwijk verwoordt de doelstelling dat woningen beschermd moeten worden tegen geluid en dat het aantal gehinderden en slaapverstoorden terug gebracht moeten worden. Hierdoor worden tijdelijke woningen (AZC) dus gelijk beschouwd aan woningen die langer dan 10 jaar aanwezig zullen zijn en waarvoor wel de geluid- en geurnormen uit het BKL gelden.

Algemene uitspraken Omgevingsdienst Veluwe

3.3. Milieutechnische beoordelingscriteria

Milieu-impact van een AZC

Het voorliggende initiatief is milieugevoelig, namelijk; opvang van vluchtelingen. Ook is het een initiatief met milieugebruiksruimte. Op basis van de VNG gids Bedrijven en Milieuzonering is deze activiteit vergelijkbaar van aard met een hotel/pension/congrescenter. Deze kennen een richtafstand van 0 meter, gecorrigeerd voor gemengd gebied. Voor een woonfunctie (meer dan 10 jaar) gelden de geluid- en geurnormen uit het Bestluit kwaliteit leefomgeving.

Geluid Wettelijk kader

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is voor plannen inzicht noodzakelijk in de geluidkwaliteit. Het gaat daarbij om geluidgevoelige gebouwen binnen het geluidaandachtsgebied van bronnen.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bepaalt in art. 3.21 , lid 1 dat een geluidgevoelig gebouw onder meer een gebouw(deel) is -of conform lid 3 aldaar gebouwd mag worden- met een woonfunctie. Een logiesfunctie valt daar niet onder. Een vakantiewoning is dus geen geluidgevoelige gebouw.

Het Informatiepunt Leefomgeving (IPLO) geeft aan dat asielzoekerscentra kunnen worden geschaard onder een woonfunctie, omdat mensen in een AZC geen ander hoofdverblijf hebben. Het Besluit kwaliteit leefomgeving, art. 5.78, lid 1 bepaalt verder dat het gaat om geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied van wegen, spoorwegen en industrieterreinen met geluidproductieplafonds en van verharde gemeentewegen (niet zijnde een erf) met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 mvt/etm (motorvoertuigen per etmaal).

De grens van het geluidaandachtsgebied (de standaardwaarde-contour) is voor rijkswegen, provinciale wegen in Gelderland en spoorwegen, samen met hun Besluit kwaliteit leefomgeving, vastgelegd in de Centrale Voorziening Geluid Gegevens (CVGG). Zolang voor gemeentewegen geen Basis Geluid Emissie (BGE) is vastgesteld, gelden de vaste aandachtsgebieden van artikel 17.5 Omgevingsregeling:

Aandachtsgebieden overgangperiode (art. 17.5 Omgevingsregeling)		
Weg	Type	Zone
≤ 30 km/uur	1 of 2 rijstroken	100m
> 30 km/uur en spoor	1 of 2 rijstroken of sporen	200m
	3 of 4 rijstroken of sporen	350m

Het Besluit kwaliteit leefomgeving kent een ondergrens (beneden 1.000 mvt/etm, straks 2.500 mvt/etm) waarvoor geen akoestisch onderzoek nodig is. Zolang er nog geen geluidproductieplafonds zijn vastgesteld voor gezoneerde industrieterreinen, geldt de huidige 50 dB(A) contour als grens van het aandachtsgebied.

Bij het toelaten van een nieuw geluidgevoelig gebouw wordt erin voorzien, dat voldaan wordt aan onderstaande standaardwaarden en grenswaarden (Besluit kwaliteit leefomgeving, art. 5.78t. en 5.78u).

Geluidwaarden per bronsoort		
Geluidbronsoorten	Standaardwaarde (dB)	Grenswaarde (dB)
Rijks- en provincie wegen	50	60
Gemeentewegen	53	70
Spoorwegen	55	65
Gezoneerde Industrierterreinen	50 Lden 40 Lnight	55 Lden 45 Lnight

Geluid is altijd aanvaardbaar als voldaan is aan de standaardwaarde (art. 5.78s, lid 4), maar kan ook aanvaardbaar zijn als toepassing is gegeven aan art. 5.78u t/m 5.78y of 5.78aa (grenswaarde).

Externe veiligheid

Het voornemen is om op desbetreffende locaties een asielzoekerscentrum te realiseren. Volgens bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een woonfunctie een 'kwetsbaar gebouw'. Het is echter zeer waarschijnlijk dat binnen het AZC mensen aanwezig zijn die de Nederlandse taal niet machtig zijn en hierdoor niet of beperkt zelfredzaam zijn. Derhalve is extra aandacht nodig voor risicocommunicatie. Om deze reden kan de gemeente ook overwegen om het AZC aan te merken als 'zeer kwetsbaar gebouw'. Echter locaties met zeer kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied moeten altijd worden aangewezen als voorschriftengebied in het omgevingsplan (art. 5.14 Besluit kwaliteit leefomgeving). Nieuwbouw binnen een voorschriftengebied moet voldoen aan de aanvullende bouwweisen uit artikel 4.90 tot en met 4.96 uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Anders dan voor brandbestrijding zijn er momenteel geen inhoudelijke regels over externe veiligheid/omgevingsveiligheid die gelden bij de inrichting van een locatie. In het kader van de algemene zorgplicht dient er wel rekening te worden gehouden met omgevingsveiligheid. Dit kan door in ieder geval de onderstaande maatregelen ter harte te nemen en te beschouwen in de motivering van de Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

4. Maatregelen in het plangebied

- a. De meest kwetsbare gebouwen en locaties binnen bepaalde aandachtsgebieden (brand/explosie/gifwolke) uitsluiten. Aangezien het plangebied volledig binnen de aandachtsgebieden valt is deze maatregel in casus niet toe te passen.;
- b. Binnen een aandachtsgebied zoveel mogelijk afstand aanhouden tussen de woningen en de risicobronnen (buisleiding, spoorlijn en A28), als toch voor deze locatie wordt gekozen;
- c. De woonunits met de hoogste personendichtheid en langste aanwezigheidsduur het verst van de risicobronnen plaatsen;
- d. Bouwkundige maatregelen treffen gelet op bestendigheid van (zeer/beperkt) kwetsbare gebouwen tegen brand en/of explosie. Het aanwijzen van een voorschriftengebied waarbinnen dergelijke bouwkundige eisen gelden is verplicht indien het gaat om zeer kwetsbare gebouwen;
- e. Maatregelen treffen gelet op de zelfredzaamheid van aanwezigen, het veilig en snel kunnen schuilen of vluchten. De vraag is wel of aanwezigen daadwerkelijk zelfredzaam genoeg zijn om te vluchten. Het advies is om dit te bespreken met de veiligheidsregio;
- f. Maatregelen treffen gelet op de bestrijdbaarheid rondom de woningen, te denken valt aan de bereikbaarheid van hulpdiensten en de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen. Het advies is om dit te bespreken met de veiligheidsregio.

2. Maatregelen in de omgeving

- a. Bronmaatregelen gelet op de kans- en effectbeperking van een ongeval bij de risicobron, indien mogelijk. Bij een buisleiding kan bijvoorbeeld met de beheerder worden gesproken over afdekplaten;
- b. Omgevingsmaatregelen gelet op het beschermen van de woningen tegen een ongeval bij de risicobron, zoals een aarden wal.

Ecologie

In zijn algemeenheid heeft een ontwikkeling altijd impact op de ecologie, ook als er nu weinig groen is en wel gebouwen. Voor alle locaties moet een eerste screening en nader onderzoek plaatsvinden. Alle locaties zijn gecheckt met de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). Dit is de nationale databank flora en fauna. Soorten die waargenomen worden, kunnen hier worden geregistreerd en geven dus een indruk van wat er voor kan komen. Het is echter nooit compleet, bv. vleermuizen staan er nauwelijks in omdat vrijwilligers nou eenmaal niet 's nachts voor de lol gaan inventariseren.

Stikstof

Voor wat betreft Natura-2000 gebied Veluwe: er zal voor iedere locatie een stikstofberekening met onderbouwing moeten worden gemaakt. AERIUS Calculator vormt daarbij het verplichte rekeninstrument (artikel 4.15 Or). De provincie Gelderland wil 500 meter brede zones rondom stikstofgevoelige leefgebieden (Habitats) op de Veluwe uitwerken. Het doel is om de stikstofuitstoot vlak bij stikstofgevoelige omgevingen in Natura 2000-gebieden te beperken. Zij wil hiermee natuur herstellen en economische activiteiten vergunning-technisch weer mogelijk maken. Rondom Natura 2000 – gebied de Veluwe wil de provincie een zone van 500 meter instellen waarbinnen straks een maximale stikstofuitstoot geldt. Wat die norm gaat zijn en welke maatregelen getroffen moeten worden, wordt naar verwachting tot najaar 2026 nog nader uitgewerkt. Voor de Natura 2000 – gebieden die stikstofgevoelig zijn, wordt bekeken wat er extra nodig is aan natuurherstel en/of maatregelen tegen stikstofuitstoot in de buurt van het gebied.

4. Beoordelingen per locatie

Locatie A. De Sytel 2 (hoogbouw Morgen College)

Algemene beschrijving

De Sytel 2 locatie betreft het schoolgebouw waar momenteel het Morgen College is gehuisvest. Landstede is nieuwbouw aan het plegen op Westeinde waardoor deze school in 2026 leeg komt en eigendom van de gemeente wordt (hierover bestaan reeds contractuele afspraken met Landstede). In de Omgevingsvisie Harderwijk 2040 is het perceel aangemerkt als ontwikkelgebied: *‘De gemeente kiest daarom, aansluitend op de principes uit de Omgevingsvisie, voor het efficiënt benutten van binnenstedelijke locaties.’* en *‘Om te zorgen voor leefbare en toekomstbestendige wijken, worden ook kleinere locaties tot ontwikkeling (voor woningen) gebracht.’*

Recent heeft het college besloten een haalbaarheidsonderzoek te doen naar de ontwikkeling van een deel van het terrein voor de vestiging van speciaal basisonderwijs én de Verschoorschool. Daarvoor is het deel met de laagbouw voorzien. Ook zal een ontsluitingsweg voor het te ontwikkelen gebied nabij Verkeersweg 1 ruimte vragen. Dat betekent dat er netto ongeveer 12.200 m² resteert en dit betreft de gronden in eigendom van de gemeente

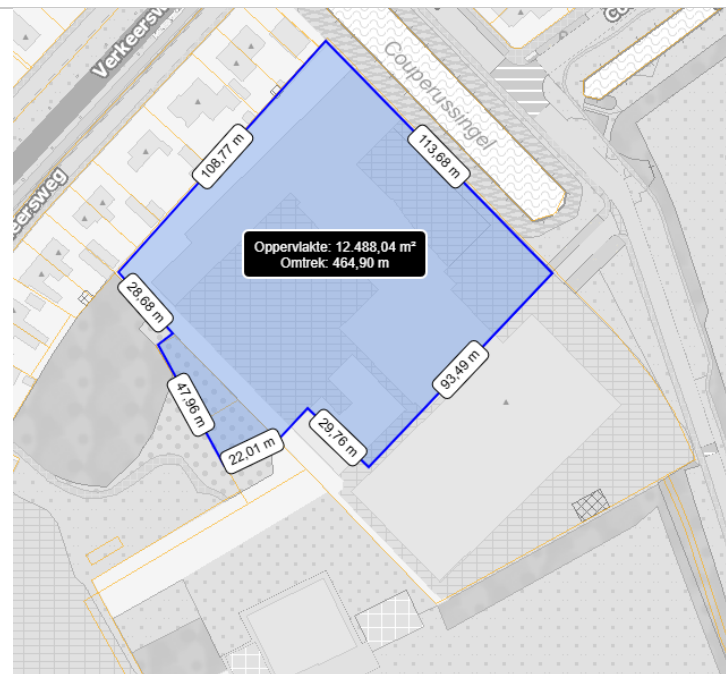
Inschatting COA

Locatie is met behoorlijke aanpassingen geschikt te maken, zo moeten er bijvoorbeeld douche- en kookvoorzieningen worden gerealiseerd. De maximale capaciteit dient nader onderzocht te worden met een vlekkenplan en unitbouw/COACH maar wordt nu geschat op 350 opvangplekken, maar er zijn dus wellicht uitbreidingsmogelijkheden met unitbouw of COACH (op de plek waar nu ook units geplaatst zijn). Het braakliggende achter terrein zou mogelijk gebruikt kunnen worden voor leefruimte. De hoogbouw en muur voor het gebouw is monumentaal en kent dus beperkingen in verbouwmogelijkheden. Splitsing van nutsvoorzieningen.

MER-plicht

Er is geen aanleiding om een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling te doen. Er is geen sprake van categorie J11 ‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’, want er is nu ook al bebouwing op de locatie in reeds bestaand stedelijk gebied.

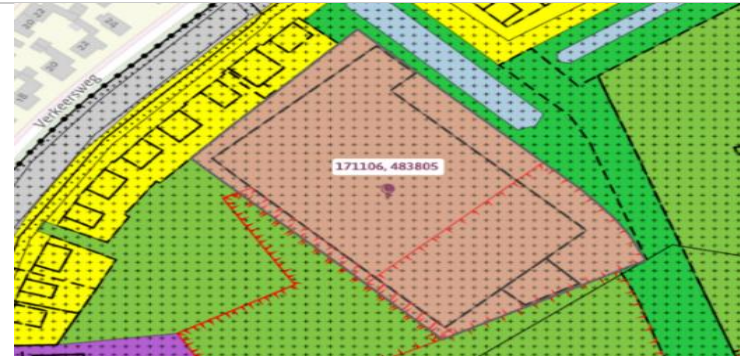
Grootte: circa 19.834 m² en belendende percelen van respectievelijk 630 en 355 m². In totaal 20.819 m². Maar uitsluitend de hoogbouw, sportzaal en bijgebouwen en tussenruimte resulteert in ca. 12.200 m²



Eigendom: Vanaf ca. 1 januari 2026 in gemeentelijk eigendom, tot medio 2027 in gebruik bij het Morgen College.



Bestemming: Maatschappelijk (toegestaan educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sportieve en recreatieve voorzieningen en voorzieningen voor openbare dienstverlening)
Max. hoogte 14 meter; bebouwingspercentage 75%, Archeologische waarde 2⁴



⁴ Bij een Archeologische waarde dient in het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 1.000 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 0,3 m wordt uitgevoerd: de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld

Criteria		Beoordeling		Toelichting beoordeling
Grootte in m2	12.200 m2 Dit is de beschikbare ruimte exclusief een reservering voor een onderwijsontwikkeling.	0	3	De locatie is ruim voldoende met een kanttekening dat de hoogbouw die op de locatie staat monumentaal is. Hoe efficiënt dit object is te gebruiken als AZC is nog niet onderzocht. De schouw van het COA is gepland op 18 april 2025
Ruimteclaims		++	5	Op de hoogbouw van het perceel en het bijbehorende terrein ligt geen ruimteclaim. Voor onderwijs wordt onderzocht of de laagbouw van de locatie (geen monument) kan worden gesloopt om ruimte te maken voor een school voor speciaal primair onderwijs eventueel in combinatie met de Verschoorschool. Dit heeft geen betrekking op de hoogbouw en het bijbehorende perceel. In het onderzoek is uitgegaan van de gronden die buiten de intentieovereenkomst met de eigenaar van de Verkeersweg 3 zijn gemaakt. In de OV HK2040 worden als invulling voor de hoogbouw startup plekken genoemd. Hiervoor is nog geen concrete invulling. Het vergt nader onderzoek om te bekijken of een school voor speciaal onderwijs én een AZC beide ontwikkeld kunnen worden.
Milieukundige normen	Ecologie	0	3	Soorten die in de NDFF zijn gevonden: eekhoorn, gierzwaluw, huismus. Dit is redelijk basis.
	Stikstof	++	5	Vanwege de ligging relatief ver buiten Natura 2000-gebied (ca. 1000 m) is alleen het aspect stikstof relevant. Er zal een stikstofberekening met onderbouwing moeten worden gemaakt. AERIUS Calculator vormt daarbij het verplichte rekeninstrument (artikel 4.15 Or). Overige verstoringfactoren zullen wel (kort) behandeld moeten worden.

	Bodem	++	5	Ter plaatse van De Sypel 2 zijn in de jaren 1990 twee kleinschalige bodemonderzoeken uitgevoerd. Hier zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. De locatie kent de bestemming 'maatschappelijk' en wordt daarom niet gevoeliger met de voorgenomen plannen. In kader van de BOPA/de wijziging van het Omgevingsplan is derhalve geen voorafgaand bodemonderzoek nodig. Voor een eventuele omgevingsvergunning bouwen, mocht er nieuwbouw plaatsvinden, moet wel voorafgaand bodemonderzoek worden uitgevoerd.
	Water	++	5	Er kan beperkt wateroverlast optreden bij 1/100 en 1/1000 jr neerslaggebeurtenis Dat is niet zo zeer op het terrein zelf, maar wel op de ontsluitende toegangswegen. Bij locatie A 2.0 is dit een aandachtspunt, vanwege de schaal (de hele Verkeersweg staat dan blank), waardoor niet alleen toegang/uitgang voor de bewoners wordt bemoeilijkt, maar ook hulpdiensten gehinderd kunnen worden
	Externe veiligheid	++	5	Met het initiatief worden (zeer) kwetsbare gebouwen (zoals genoemd in bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving) gerealiseerd. Het initiatief ligt niet in een plaatsgebonden risicocontour 10-6, aandachtsgebied of voorschriften gebied van een risicovolle milieubelastende activiteit (zoals genoemd in bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving). Externe veiligheid is voor deze ontwikkeling niet relevant.
	Geluid 	++	5	Er is akoestisch onderzoek nodig voor eventuele woningen in het 'gele' gebied, (linksboven ten gevolge van de Verkeersweg, rechtsonder ten gevolge van de A28). Indien hieruit blijkt dat de standaardwaarde voor geluid wordt overschreden, moet in de BOPA/het Omgevingsplan worden onderbouwd waarom dat toelaatbaar wordt geacht. De grenswaarden mogen in principe niet worden overschreden. Er is geen sprake van relevante verkeersaantrekkende werking.

				Ook is akoestisch onderzoek nodig naar geluidhinder vanwege het openluchtwembad.
	Luchtkwaliteit	++	5	De nieuwe ontwikkeling ligt niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit zoals genoemd in artikel 5.51, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en grenst ook niet aan een gemeente die wel een aandachtsgebied is. Er is in dit plan geen sprake van een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit of de aanleg van een tunnel of auto(snel)weg. Er is geen onderzoek nodig.
Overige milieuaspecten	Trillingen	+	4	Geen onderzoek nodig omdat de locatie op meer dan 100 meter vanaf het spoor ligt.
	Lichthinder			Op circa 45 meter vanaf de locatie zijn sportvelden met verlichting aanwezig. Redelijkerwijs is deze afstand voldoende voor een goed woon- en leefklimaat.
	Geur			In de omgeving zijn geen veehouderijen gelegen
	Hinder door straling			Er zijn geen hoogspanningslijnen in de omgeving aanwezig
Ontsluiting	Ontsluiting	++	5	Centraal gelegen in Harderwijk, zeer goede bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers naar de belangrijkste voorzieningen als winkels, onderwijs, OV haltes. A1 Sybel is goed te ontsluiten voor autoverkeer via de route Couperuslaan/Hoofdweg.
	Afstand tot supermarkt	+	4	Loopafstand is 12 min en valt onder de voorkeur, is kleiner dan 15 min
	Afstand tot voorgezet onderwijs ⁵	++	5	Fietsafstand is 4 min en valt onder de voorkeur: is kleiner dan 30 min.
	Afstand tot aansluiting OV-net	+	4	Loopafstand is 6 min en valt onder de voorkeur, is kleiner dan 15. In 11 min is men bij het treinstation en dat is een pluspunt voor deze locatie.

⁵ Gerekend is met de toekomstige vestiging van het ISK aan het Westeinde

	Ontsluiting fiets/lopen	++	5	In de huidige situatie is de bereikbaarheid per fiets/voet al zeer goed. Veel voorzieningen zijn op korte afstand gelegen. Voordeel is dat dit gebied behoorlijk autoluw is. De straat De Sypel wordt in de toekomst verder opgewaardeerd tot hoofdfietsverbinding.
Bijdrage verbetering omgevingskwaliteit		0	3	Er is sprake van gebruik van een bestaand gebouw met monumentale status. Er hoeft niet/minder gebouwd te worden. De omgeving verandert nauwelijks.
Tijdelijkheid		++	5	10 jaar is mogelijk, permanent ook
Druk op maatschappelijke voorzieningen		++	5	Midden in de stad, voldoende voorzieningen waardoor de druk op voorzieningen zich spreidt.
Mogelijkheid van combineren		++	5	Ja met wonen, onderwijs en startup
Nuts		+	4	Het schoolgebouw heeft een aansluiting. Niet duidelijk is of de capaciteit voldoet.
Eigendomssituatie		+	4	Vanaf 1-1-2026 in eigendom van de gemeente, maar tot 1-7-2027 in gebruik bij Landstede.
Planologische haalbaarheid		-	2	Er is sprake van functieverandering van maatschappelijk naar wonen. Het AZC past dus niet in hetgeen het omgevingsplan toe staat op deze locatie. Er is een omgevingsvergunning (BOPA) nodig voor het (al dan niet tijdelijk) afwijken van de regels van dit omgevingsplan (plus de activiteiten bouwen, aanleggen, inrit e.d.) opgevolgd door een wijziging van het omgevingsplan (wanneer het niet tijdelijk is).
Omgevingsvisie		+	4	In de omgevingsvisie is vermeld dat er ideeën zijn om het Morgen College te transformeren naar bijvoorbeeld een startup- en flexwerkplek, onderwijs of woonplek. Bij een nieuw AZC wordt er gewoond op de locatie en is het dus passend binnen de omgevingsvisie

Locatie B. 2.0. Verkeersweg

Algemene beschrijving

Verkeersweg nabij 3 betreft een locatie waar momenteel een brandstofpunt (Tinq), enkele bedrijven en tijdelijk Monkeytown zijn gevestigd. Daarnaast is het perceel deels braakliggend of in gebruik als moestuin. Met de eigenaar zijn afspraken gemaakt over herontwikkeling op termijn van het hele gebied. Denkbaar is dat de gronden met een laagwaardige functie dus zonder bebouwing worden benut voor een AZC. Dit betreft ca. 6400 m². In de Omgevingsvisie Harderwijk 2040 is het perceel aangemerkt als ontwikkelgebied: *'De gemeente kiest daarom, aansluitend op de principes uit de Omgevingsvisie, voor het efficiënt benutten van binnenstedelijke locaties.'* en *'Om te zorgen voor leefbare en toekomstbestendige wijken, worden ook kleinere locaties tot ontwikkeling (voor woningen) gebracht.'*

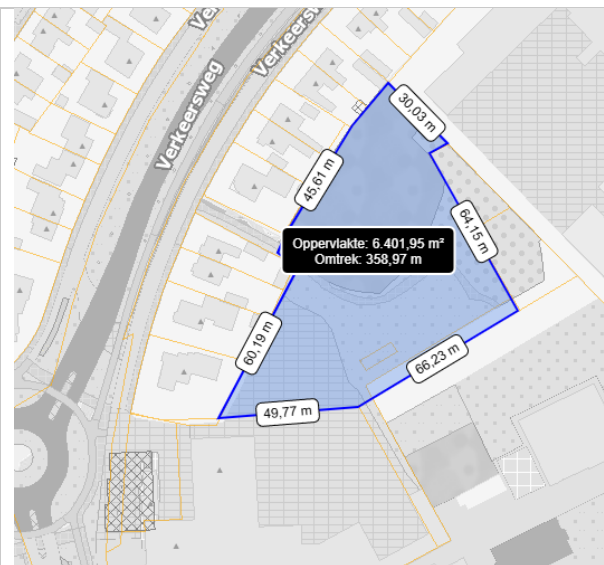
COA inschatting

Zie Sypel 2 (hoogbouw Morgen College)

MER-plicht

Er is geen aanleiding om een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling te doen. Er is geen sprake van categorie J11 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen', want er is nu ook al bebouwing op de locatie in reeds bestaand stedelijk gebied.

Grootte: circa 1,6 ha maar zonder het bebouwde gebied resteert ongeveer 6.400 m².



Eigendom: particulier



Bestemming: sportvoorzieningen, groenvoorzieningen; waterlopen, waterpartijen en waterbergingen; speelvoorzieningen; voet- en fietspaden; verkeersvoorzieningen).

Geen bouwvlak.



Criteria		Beoordeling		Toelichting beoordeling
Grootte in m2	6.400 m2	++	5	De locatie is voldoende groot maar wordt voor een belangrijk deel gebruikt door diverse bedrijven waaronder een tankstation en een tijdelijke vergunning voor ca. nog 9 jaar voor Monkeytown.
Ruimteclaims		--	1	Overeenkomst Programmafase gesloten waarbij de eigenaar met een ontwikkelplan voor transformatie naar woningbouw kan komen. Er is een tijdelijke vergunning afgegeven voor 10 jaar voor Monkeytown.
Milieukundige normen	Ecologie	0	3	Soorten die in de NDFF zijn gevonden: eekhoorn, gierzwaluw, huismus. Dit is redelijk basis.
	Stikstof	+	4	Vanwege de ligging relatief ver buiten Natura 2000-gebied (ca. 800-900 m) is alleen het aspect stikstof relevant. Er zal een stikstofberekening met onderbouwing moeten worden gemaakt. AERIUS Calculator vormt daarbij het verplichte rekeninstrument (artikel 4.15 Or). Overige verstoringfactoren zullen wel (kort) behandeld moeten worden.
	Bodem	-	2	Om in de verkenningsfase, waarin het plan zich nu bevindt, een uitspraak te kunnen doen over eventuele belemmeringen ten gevolge van bodemverontreiniging, is een inschatting gemaakt op basis van beschikbare digitale informatiebronnen. Dit betreft echter geen historisch onderzoek conform NEN 5725. Er is al enige bodeminformatie bekend. Hieruit wordt geconcludeerd dat de voorgenomen plannen kansrijk zijn.
	Water	++	5	Er kan beperkt wateroverlast optreden bij 1/100 en 1/1000 jr neerslaggebeurtenis Dat is niet zo zeer op het terrein zelf, maar wel op de ontsluitende toegangswegen. Bij locatie A 2.0 is dit een aandachtspunt, vanwege de schaal (de hele Verkeersweg staat dan blank), waardoor niet alleen toegang/uitgang voor de bewoners wordt bemoeilijkt, maar ook hulpdiensten gehinderd kunnen worden

	Externe veiligheid	+	4	Met het initiatief worden (zeer) kwetsbare gebouwen (zoals genoemd in bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving) gerealiseerd. Het initiatief ligt niet in een plaatsgebonden risicocontour 10-6, aandachtsgebied of voorschriften gebied van een risicovolle milieubelastende activiteit (zoals genoemd in bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving). Externe veiligheid is voor deze ontwikkeling niet relevant
	Geluid 	+	4	Er is akoestisch onderzoek nodig voor eventuele woningen in het 'gele' gebied, (linksboven ten gevolge van de Verkeersweg, rechtsonder ten gevolge van de A28). Indien hieruit blijkt dat de standaardwaarde voor geluid wordt overschreden, moet in de BOPA/het Omgevingsplan worden onderbouwd waarom dat toelaatbaar wordt geacht. De grenswaarden mogen in principe niet worden overschreden. Er is geen sprake van relevante verkeersaantrekkende werking. Ook is akoestisch onderzoek nodig naar geluidhinder vanwege het openluchtwembad en bij gebruik als AZC-locatie binnen 30 meter afstand rondom Verkeersweg 3.
	Luchtkwaliteit	++	5	De nieuwe ontwikkeling ligt niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit zoals genoemd in artikel 5.51, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en grenst ook niet aan een gemeente die wel een aandachtsgebied is. Er is in dit plan geen sprake van een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit of de aanleg van een tunnel of auto(snel)weg. Er is geen onderzoek nodig.
Overige milieuaspecten	Trillingen	+	4	Geen onderzoek nodig omdat de locatie op meer dan 100 meter vanaf het spoor ligt.
	Lichthinder			Op circa 45 meter vanaf de locatie zijn sportvelden met verlichting aanwezig. Redelijkerwijs is deze afstand voldoende voor een goed woon- en leefklimaat. Mede ook gezien de ligging van de lichtmasten op meer dan 50 meter.

	Geur			Er zijn geen veehouderijen in de omgeving gelegen.
	Hinder door straling			Er zijn geen hoogspanningslijnen in de omgeving aanwezig
Ontsluiting	Ontsluiting	0	3	Ontsluiting zal moeten gebeuren met een vijfde afslag aan de rotonde. Dat is niet wenselijk vanuit verkeerskundig oogpunt. Ontsluiten op de Stationslaan of Verkeersweg is ook mogelijk, maar komt de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling niet ten goede.
Bereikbaarheid	Afstand tot supermarkt	+	4	Loopafstand is 14 min en valt onder de voorkeur, is kleiner dan 15 min
	Afstand tot voorgezet onderwijs	++	5	Fietsafstand is 3 min en valt onder de voorkeur: is kleiner dan 30 min.
	Afstand tot aansluiting OV-net	+	4	Loopafstand is 6 min en valt onder acceptabel, kleiner dan 15 min. Bijzonder is wel dat men in 6 minuten bij het treinstation is waar zowel treinen als bussen rijden.
	Ontsluiting fiets/lopen	+	4	Prima te ontsluiten per fiets en te voet.
Bijdrage verbetering omgevingskwaliteit		++	5	De locatie is deels in gebruik voor moestuinen, parkeerterrein voor Monkeytown en wat bedrijfsbebouwing. De aanwezigheid van een benzinepomp is een nadeel. Het saneren van de benzinepomp betekent een verbetering van de leefomgevingskwaliteit.
Tijdelijkheid		0	3	Medewerking eigenaar ongewis, wellicht is huur voor 10 jaar bespreekbaar
Druk op maatschappelijke voorzieningen		++	5	Midden in de stad, voldoende voorzieningen
Mogelijkheid van combineren		0	3	Ja, met wonen. Combineren met Locatie A is goed denkbaar.
Nuts		--	1	Geen aansluiting tenzij bedrijven verdwijnen
Eigendomssituatie		-	2	De locatie zal verworven of gehuurd moeten worden. Momenteel zijn er meerdere bedrijven aanwezig die over uiterlijk 10 jaar zullen beëindigen (is vastgelegd in intentieovereenkomst).
Planologische haalbaarheid		--	1	Het AZC past niet in hetgeen het omgevingsplan toe staat op deze locatie. Er is een omgevingsvergunning (BOPA) nodig voor het (al

				dan niet tijdelijk) afwijken van de regels van dit omgevingsplan (plus de activiteiten bouwen, aanleggen, inrit e.d.) opgevolgd door een wijziging van het omgevingsplan (wanneer het niet tijdelijk is).
Omgevingsvisie		+	4	Locatie is in de Omgevingsvisie aangemerkt als ontwikkelgebied voor wonen

Locatie C. Drielanden Noord

Algemene beschrijving

De locatie Drielanden Noord is een locatie in gemeentelijk eigendom. Eerder bedoeld als kantorenlocatie maar inmiddels met een gemengde bestemming. Met 26.052 m² is het de grootst beschikbare locatie. In de Omgevingsvisie Harderwijk 2040 is het perceel aangemerkt als studiegebied A28: *'In de zoektocht naar nieuwe inbreidingsplekken is de verdieping van de A28 een kans waarmee bovengronds ruimte ontstaat om Stadsweiden en Drielanden met elkaar te verbinden en het gebied rondom Slenck en Horst en Tweelingstad te verbinden.'* De A28 verhindert een goede invulling van dit gebied. Een ontwikkeling met woningen kan niet zonder beschermende maatregelen.

COA inschatting

Locatie is met name vanwege de naastgelegen snelweg twijfelachtig tot ongeschikt bevonden. Dit heeft effect op de veiligheid van de locatie. Tevens zorgt dit ook voor te veel geluid en vervuiling op de locatie. Verder ontbreken er basisvoorzieningen (nutsaansluitingen). Het ontbreken hiervan en de aanwezigheid van de snelweg zorgen voor onzekerheden en enorm kostbare aanpassingen waardoor deze locatie twijfelachtig tot ongeschikt wordt ingeschat.

MER-plicht

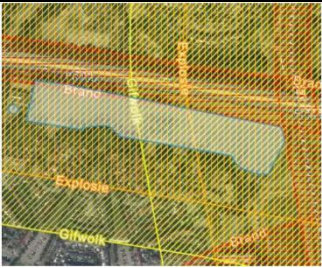
Er is sprake van de volgende activiteit genoemd in een categorie in de Bijlage V van het Omgevingsbesluit. - J11: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen', want er is nu sprake van een groenstrook en thans geen stedelijk gebied. Gezien de omvang van de gewenste activiteiten, kan dit worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Het is dus nodig om voorafgaand aan de omgevingsplanwijziging/Bopa een procedure m.e.r.-beoordeling te doorlopen. Hiervoor dient een aanmeldnotitie opgesteld te worden. De aanmeldnotitie dient te voldoen aan de onderdelen uit Bijlage III van de Europese m.e.r. richtlijn.

Grootte: circa 26.000 m²



Eigendom: gemeentelijk eigendom	
Bestemming: Gemengd (toegelaten kantoren, educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sportieve en recreatieve voorzieningen en voorzieningen voor openbare dienstverlening, sportvoorzieningen, ondergeschikte horeca) Uitgesloten: geluidsgevoelige gebouwen of terreinen. Bouwhoogte 20 m. Huidig gebruik: Grasland	

Criteria		Beoordeling		Toelichting beoordeling
Grootte in m2	26.000 m2	++	5	De locatie is maar deels nodig.
Ruimteclaims		++	5	Er is gewerkt aan een gebiedsvisie. Deze is geparkeerd vanwege onvoldoende programma en financiële haalbaarheid. De locatie wordt onderzocht als locatie voor flexwonen. Dit is als combinatie ook een goede mogelijkheid. De grootte maakt dat het een het ander niet uitsluit. Ter info: ook hier speelt een herplantverplichting van RWS; dit betreft op het eigendom van RWS langs de A28, tussen zoekgebied en A28 zal een bosstrookje geplant worden.
Milieukundige normen	Ecologie	-	2	Het terrein ligt braak en wordt regelmatig tijdelijk verpacht voor extensieve agrarische doeleinden. Dit komt de flora in het gebied ten goede. Ook de bron met kwelwater (sprengkop) maakt dit aannemelijk. Soorten die uit de NDFF: steenuil waargenomen Verder veel soorten aangetroffen, ook beschermde flora.
		+	4	Vanwege de ligging relatief ver buiten Natura 2000-gebied (ca. 600 m) is alleen het aspect stikstof relevant. Er zal een stikstofberekening met onderbouwing moeten worden gemaakt. AERIUS Calculator vormt daarbij het verplichte rekeninstrument (artikel 4.15 Or). Overige verstoringsfactoren zullen wel (kort) behandeld moeten worden.
	Bodem	+	4	Verwachte bodemkwaliteit vormt geen belemmering. Geen recent bodemonderzoek bekend. Locatie heeft

				dekzand als ondergrond. Geschikt voor bouwen. Er moet een nieuw AZC gebouwd worden, dus is een uitgebreid bodemonderzoek nodig. Locatie heeft in het oosten wateroverlast bij extreme neerslag, waarbij er ongeveer tussen de 5 en 20 cm op het oppervlak komt te liggen. (Archeologie 4?)
	Water	+	4	Wateroverlast aan westzijde bij 1/100 en 1/1000 jr neerslaggebeurtenis (vrij eenvoudig oplosbaar). Weinig schaduwgevende elementen in de directe omgeving: hoge (gevoels)temperatuur tijdens hittegolven. Risico natuurbrandrisico is volgens nationaal klimaateffectatlas "gemiddeld", vooral door groter kans ontstaan (snelweg), risico van rookontwikkeling is groter dan risico van nabijheid van brandhaard). Locatie heeft provinciaal belang: 'intrekgebied'. Voor het uitvoeren van grondwaterbedreigende activiteiten kunnen verboden of vergunningplicht gelden. Daarnaast geldt er specifieke zorgplicht.
	Externe veiligheid 	-	2	Met het initiatief worden (zeer) kwetsbare gebouwen (zoals genoemd in bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving) gerealiseerd. Deze locatie ligt zowel in het brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de A28 en het explosie- en gifwolkaandachtsgebied van het spoor. Dit zijn twee bronnen met cumulatie van externe veiligheidseffecten. Maatregelen zijn kostbaar doordat de locatie langwerpig is waardoor het op veel punten tegen de bronnen aanligt.
	Geluid	-	2	De geluidbelasting op deze locatie vanwege Rijksweg A28 is hoog. De hele locatie heeft last van geluidshinder dat tussen de 56 – 70 dB valt. Hiermee wordt de grenswaarde van 60 dB overschreden. Er is

				momenteel al een geluidswal. Woningen zijn zonder vergaande maatregelen in de overdrachtsfeer (nog hoger geluidscherm) of bijvoorbeeld werken met 'dove' gevels niet mogelijk.
	Luchtkwaliteit	++	5	De nieuwe ontwikkeling ligt niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit zoals genoemd in artikel 5.51, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en grenst ook niet aan een gemeente die wel een aandachtsgebied is. Er is in dit plan geen sprake van een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit of de aanleg van een tunnel of auto(snel)weg. Er is geen onderzoek nodig.
Overige milieuaspecten	Trillingen	++	5	Voor het bouwen in de nabijheid (zone 100 meter) van de spoorlijn kan gebruik worden gemaakt van de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. Als er binnen 100 meter tot het spoor wordt gebouwd, dan dient een QuickScan Trillinghinder uitgevoerd te worden. Er kan buiten deze zone ontwikkeld worden.
	Lichthinder			Er zijn geen sportvelden met lichtmasten of andere lichthinder veroorzakende activiteiten in de omgeving aanwezig
	Geur			Er zijn geen veehouderijen in de omgeving gelegen.
	Hinder door straling			Er zijn geen hoogspanningslijnen in de omgeving aanwezig
Ontsluiting	Ontsluiting	++	5	Ontsluiting mogelijk via Drielandendreef. Bereikbaarheid is goed. Langzaam verkeer kan eenvoudig naar de belangrijkste voorzieningen. Prima ontsloten voor fietsers en voetgangers. Er liggen vrijliggende fiets- en voetpaden.

				Ontsluiting voor autoverkeer is ook goed bij de locatie Drielanden Noord.
Bereikbaarheid	Afstand tot supermarkt	+	4	Loopafstand is 12 min en valt onder de voorkeur, is kleiner dan 15 min
	Afstand tot voorgezet onderwijs	++	5	Fietsafstand is 6 min en valt onder de voorkeur: is kleiner dan 30 min
	Afstand tot aansluiting OV-net	+	4	Loopafstand is 6 min en valt onder acceptabel, is kleiner dan 15 min
	Ontsluiting fiets/lopen	+	4	Prima ontsloten voor fietsers en voetgangers. Er liggen vrij liggende fiets- en voetpaden.
Bijdrage verbetering omgevingskwaliteit		++	5	De locatie ligt al jaren braak. Voor de functie 'wonen' zal een betere geluidsbescherming moeten worden gerealiseerd. Dat zal ook een positief effect voor de wijk Drielanden hebben.
Tijdelijkheid		++	5	Eigendom gemeente, kan permanent
Druk op maatschappelijke voorzieningen		+	4	Voorzieningen zijn ruim voldoende aanwezig met een goed winkelcentrum.
Mogelijkheid van combineren		++	5	(flex)wonen, maatschappelijke doeleinden
Nuts		--	1	Locatie heeft geen aansluiting
Eigendomssituatie		++	5	De locatie is gemeentelijk eigendom, zonder opstallen. Lopen geen overeenkomsten, alleen voor de bijenkast. Makkelijk op deze locatie te schakelen.
Planologische haalbaarheid		--	1	Het AZC past niet in hetgeen het omgevingsplan toe staat op deze locatie, wat maakt dat er een omgevingsvergunning BOPA nodig is voor het (al dan niet tijdelijk) afwijken van de regels van dit omgevingsplan (plus de activiteiten bouwen, aanleggen, inrit e.d.) opgevolgd door een wijziging van het omgevingsplan (wanneer het niet tijdelijk is).

Omgevingsvisie		--	1	Locatie ligt in het studiegebied A28. Op de langere termijn kan hier wellicht een nieuwe gebiedsontwikkeling ontstaan, maar dat overstijgt hoogstwaarschijnlijk een termijn van 10 jaar. Op de korte termijn is de locatie (te) milieubelast zonder maatregelen.
----------------	--	----	---	--

Locatie H. Parallelweg⁶

Algemene beschrijving

De locatie Parallelweg is gekozen vanwege de transformatie die dit gebied doormaakt. Agrarische activiteiten nemen sterk af vanwege de LBV+ regeling⁷ van het rijk. De locatie is indicatief. Dat wil zeggen dat meerdere percelen inmiddels braak liggen en gekeken kan worden naar de 'beste' plek voor de functie 'wonen'. De grootte is variabel mits overeenstemming met een eigenaar kan worden bereikt. De omgevingsvisie heeft voor het gebied het concept 'Bosfront' benoemd als tegenhanger van het Waterfront. Dit concept betekent in grote lijnen een extensief bebouwd woongebied in een natuurlijke omgeving.

Provincie Gelderland wil 500 meter brede zones rondom stikstofgevoelige leefgebieden (habitats) op de Veluwe uitwerken. Het doel is om de stikstofuitstoot vlakbij stikstofgevoelige omgevingen in Natura 2000-gebieden te beperken. Zij wil hiermee natuur herstellen en economische activiteiten vergunning-technisch weer mogelijk maken. Rondom Natura 2000 – gebied de Veluwe wil de provincie een zone van 500 meter instellen waarbinnen straks een maximale stikstofuitstoot geldt. Wat die norm gaat zijn en welke maatregelen getroffen moeten worden, wordt naar verwachting tot najaar 2026 nog nader uitgewerkt. Voor de Natura 2000 – gebieden die stikstofgevoelig zijn, wordt bekeken wat er extra nodig is aan natuurherstel en/of maatregelen tegen stikstofuitstoot in de buurt van het gebied.

COA inschatting

Het COA beoordeelt de locatie als twijfelachtig. Door de spoorlijn en A28 qua veiligheid en geluid geen optimale locatie. Wel een goede ontsluiting met de aanliggende wijken. Perceelgrootte is omvangrijk en de locatie kan onderdeel worden van een grotere gebiedsontwikkeling met als bestemming wonen. Geschatte capaciteit op basis van alle percelen is 640 bedden. Er liggen dus aandachtspunten op deze locatie.

Inschatting gemeente

De locatie is in principe voldoende groot om afstand tot het spoor en A28 te houden. Bij permanente bouw kan worden gekozen voor geluiddichte gevels en aanvullende maatregelen. De door de provincie recent aangegeven buffer ivm stikstof van 500 meter betekent naar alle waarschijnlijkheid een te grote beperking.

MER-plicht

Er is sprake van de volgende activiteit genoemd in Bijlage V van het Omgevingsbesluit:

⁶ Dit perceel is indicatief en wordt bekeken vanuit het idee dat een perceel in het eendengebied geschikt zou kunnen zijn of geschikt te maken is.

⁷ De Lbv-plus valt onder de aanpak piekbelasting. Het doel hiervan is de stikstofneerslag op kwetsbare natuur in Natura 2000-gebieden snel naar beneden te brengen. Zo kan de natuur weer herstellen. De aanpak richt zich op ongeveer 3000 bedrijven die zorgen voor de meeste stikstofneerslag op overbelaste Natura 2000-gebieden. Dit zijn landbouwbedrijven en industriële bedrijven.

J11: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*, want er is nu sprake van een weiland en als de locatie wordt volgebouwd, dan is er sprake van een (uitbreiding) van stedelijk gebied. Het is dus nodig om voorafgaand aan de omgevingsplanwijziging/Bopa een procedure m.e.r.-beoordeling te doorlopen. Hiervoor dient een aanmeldnotitie opgesteld te worden. De aanmeldnotitie dient te voldoen aan de onderdelen uit Bijlage III van de Europese m.e.r. richtlijn.

Grootte: Circa 3 ha



Eigendom: Particulier



Bestemming: Wonen (maximaal 2 woningen), Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden (agrarisch grondgebruik en behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden) en 'Bufferzone' (aanplanting en instandhouding van bos en andere groenvoorzieningen)

Huidig gebruik: Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden en (deels) wonen



Criteria		Beoordeling		Toelichting beoordeling
Grootte in m2	30.000 m2	++	5	Ruim voldoende. Deze locatie is een indicatief voorbeeld. In het eendengebied stoppen diverse agrariërs. Het gekozen perceel is al gesaneerd maar mogelijk is ook een alternatief gebied beschikbaar en gemakkelijker te verwerven.
Ruimteclaims		++	5	Deze locatie is recent getransformeerd. In een motie is voor dit gebied, onderdeel van het Eendengebied, door de raad een visie gevraagd met een accent op woningbouw. In de Omgevingsvisie is het concept 'Bosfront' voorgesteld. Begin april heeft GS van de provincie Gelderland aangekondigd een 500 meter zone rondom de Veluwe te willen instellen waarbinnen vooralsnog geen nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Daartoe wordt binnenkort een voorbereidingsbesluit gepubliceerd.
Milieukundige normen	Ecologie	-	2	Gezien de relatief korte afstand (< 500 m) kunnen door de ontwikkeling en gebruik negatieve effecten op Natura 2000-gebied Veluwe door bijvoorbeeld geluid, licht of trillingen niet op voorhand worden uitgesloten. Deze effecten dienen beoordeeld te worden.
	Stikstof	--	1	Voor de effecten van stikstof dient een stikstofberekening met toelichting te worden gemaakt. AERIUS Calculator is daarvoor een verplicht rekeninstrument (artikel 4.15 Or). De locatie is onbebouwd en ligt binnen de 500 meter contour
	Bodem	-	2	Op grond van de beschikbare bodeminformatie wordt geconcludeerd dat de voorgenomen plannen minder kansrijk zijn. De locatie ligt in asbestverdacht gebied. De locatie is verdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging en er is onvoldoende inzicht in de daadwerkelijke kwaliteit van de bodem. In kader van de BOPA/de wijziging van het Omgevingsplan is

				voorafgaand bodemonderzoek nodig op het gehele plangebied (bodemgevoelige locatie). Voorafgaand bodemonderzoek is ook nodig voor de omgevingsvergunning bouwen. Uit dit voorafgaand bodemonderzoek moet blijken of er (financiële) belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.
Water		+	4	Wateroverlast bij 1/100 en 1/1000 jr neerslaggebeurtenis wordt veroorzaakt door plaatselijk lage ligging maaiveld t.o.v. omgeving (technische maatregel is plaatselijk ophogen met 0,5 m). Omgekeerd kan het lage deel juist ingezet worden als waterberging om regenwater dat afstroomt van verharding te bergen en te verwerken. Daarvoor is voldoende ruimte. Gevoeligheid voor hitte is minder dan bij andere locaties omdat er een verkoelend bos naast ligt. Dat kan bij andere percelen in Eendengebied anders liggen.
Externe veiligheid		-	2	Met het initiatief worden (zeer) kwetsbare gebouwen (zoals genoemd in bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving) gerealiseerd. Het initiatief ligt in een brandaandachtsgebied van een aardgasbuisleiding en het explosie- en gifwolkaandachtsgebied van een spoorroute en de A28. Externe veiligheid is voor deze ontwikkeling relevant.
Geluid		0	3	De geluidbelasting op deze locatie is vanwege Rijksweg A28 hoog. De grenswaarde van 60 dB wordt overschreden. Woningen zijn zonder vergaande maatregelen in de overdrachtssfeer of bijvoorbeeld werkend met 'dove gevels' niet mogelijk. Akoestisch

				onderzoek naar verkeerslawaaï (weg en spoor) is in beide gevallen nodig.
	Luchtkwaliteit	++	5	De nieuwe ontwikkeling ligt niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit zoals genoemd in artikel 5.51, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en grenst ook niet aan een gemeente die wel een aandachtsgebied is. Er is in dit plan geen sprake van een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit of de aanleg van een tunnel of auto(snel)weg. Er is geen onderzoek nodig.
Overige milieuaspecten	Trillingen	0	3	Voor het bouwen in de nabijheid (zone 100 meter) van de spoorlijn kan gebruik worden gemaakt van de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. Als er binnen 100 meter tot het spoor wordt gebouwd, dan dient een QuickScan Trillinghinder uitgevoerd te worden.
	Lichthinder			Er zijn geen sportvelden met lichtmasten of andere lichthinder veroorzakende activiteiten in de omgeving aanwezig
	Geur			In de nabijheid zijn diverse veehouderijen gelegen. Er dient onderzoek gedaan te worden naar de geurbelasting voor zowel de voorgrond als achtergrondbelasting. Er zal nader onderzoek moeten plaatsvinden of er ter plaatse sprake is van een goede woon- en leefkwaliteit, ETFAL en of de veehouderijen planologisch belemmerd worden. Ook dient er minimaal 50 meter afstand te worden gehouden van agrarische percelen vanwege mogelijke

				gevolgen voor de gezondheid door het gebruik van bestrijdings- en/of gewasbeschermingsmiddelen.
	Hinder door straling			Er zijn geen hoogspanningslijnen in de omgeving aanwezig
Ontsluiting	Ontsluiting	-	2	Prima bereikbaar via Parallelweg. Bereikbaarheid van deze locatie voor langzaam verkeer is net voldoende; niet centraal gelegen in Harderwijk, dus wat verder voor fietsers en voetgangers naar de belangrijkste voorzieningen. Per fiets prima bereikbaar. Aandachtspunt is wel dat er een goede oversteekvoorziening over de Parallelweg moet komen. Voor voetgangers zijn er geen voorzieningen: zij moeten over het fietspad lopen. Realisatie extra voetpad richting Harderwijk is daarom gewenst. Met name naar OV-halte en onderwijs, maar ook de supermarkt is een flinke afstand voor voetgangers. Voor autoverkeer is deze locatie wel goed te bereiken via de Parallelweg.
Bereikbaarheid	Afstand tot supermarkt	-	2	Loopafstand is 21 min en valt onder acceptabel, is kleiner dan 30 min
	Afstand tot voorgezet onderwijs	++	5	Fietsafstand is 12 min en valt onder de voorkeur: is kleiner dan 30 min
	Afstand tot aansluiting OV-net	-	2	Loopafstand is 14 min en valt onder acceptabel, is kleiner dan 15 min
	Ontsluiting fiets/lopen	0	3	Per fiets goed bereikbaar. Aandachtspunt is wel dat er een goede oversteekvoorziening over de Parallelweg moet komen. Voor voetgangers zijn er geen voorzieningen: zij moeten over het fietspad lopen. Realisatie extra voetpad richting Harderwijk is daarom gewenst.
Bijdrage verbetering omgevingskwaliteit		+	4	De locatie ligt naast een spoorlijn en hoofdgastransportleiding. Daarnaast is de locatie slecht bereikbaar vanaf de wijk Frankrijk. Met maatregelen

				verbetert dit en kan de toekomstige ontwikkeling van het Eendengebied daar bij winnen.
Tijdelijkheid		++	5	Locatie is met maatregelen geschikt voor permanente bewoning.
Druk op maatschappelijke voorzieningen		--	1	Voorzieningen zijn niet dichtbij waardoor er versnippering zal ontstaan.
Mogelijkheid van combineren		++	5	Er ligt een motie voor de ontwikkeling van het Eendengebied met een accent op wonen.
Nuts		--	1	Waarschijnlijk geen aansluiting meer. Het is recent gesaneerd.
Eigendomssituatie		0	3	Eigendom particulier. Kan aangekocht worden en dat biedt kansen voor de ontwikkeling van het Eendengebied/Bosfront over 10 jaar.
Planologische haalbaarheid		--	1	Het AZC past niet in hetgeen het omgevingsplan toe staat op deze locatie, wat maakt dat er een omgevingsvergunning BOPA nodig is voor het (al dan niet tijdelijk) afwijken van de regels van dit omgevingsplan (plus de activiteiten bouwen, aanleggen, inrit e.d.) opgevolgd door een wijziging van het omgevingsplan (wanneer het niet tijdelijk is).
Omgevingsvisie		+	4	Deze locatie ligt in de wijk Stadsrand zuid. De Locatie ligt ook in het concept Bosfront. Voor dit deel wordt komend jaar gewerkt aan het gebiedsprogramma Hierden Buiten, onderdeel Eendengebied. Locatie ligt in een onveilige zone irt geluidsoverlast, spoor en A28, met maatregelen haalbaar.

Locatie I. Krommekamp (Kwekerij Welkooplocatie)

Algemene beschrijving

De locatie Krommekamp is gekozen vanwege de langdurige leegstand. Daarnaast heeft de eigenaar te kennen gegeven het gebied te willen transformeren naar woningbouw. De provincie Gelderland stelt in het Regionaal Programma Werklocatie (RPW)⁸ tot doel om voldoende aanbod met goede kwaliteit van bedrijventerreinen te hebben en te realiseren in de regio. Dit betekent in het bijzonder dat bedrijventerreinen met unieke locatie kwaliteiten zoals waterbereikbaarheid en forse hinderruimte optimaal benut moeten worden en transformatie hiervan uitgesloten wordt (tenzij dit vanuit economische en/of sociaalmaatschappelijk oogpunt noodzakelijk is). Indien er wel sprake is van transformatie van een bedrijventerrein met een hoge milieucategorie (4.1 en hoger), dan geldt planologische compensatie. Op een vervangende locatie dient dan ruimte beschikbaar te komen voor bedrijven met een hoge milieucategorie. Bij voorkeur met eenzelfde omvang als de transformatielocatie, zodat per saldo er geen ruimte voor deze bedrijven afneemt. Hier is van af te wijken als aantoonbaar een hogere bouwintensiteit mogelijk is. Gemeenten zijn verplicht elke onttrekking van bedrijventerreinen door transformatie (bv. naar wonen) te compenseren. Compensatie vindt bij voorkeur plaats in de eigen gemeente. Als lokaal compenseren niet mogelijk is, dan moet compensatie elders binnen de regio plaatsvinden.

COA inschatting

Het COA beoordeelt de locatie als twijfelachtig. De voorzieningen zijn dichtbij, alleen de middelbare school is wat verder weg. Het ligt gedeeltelijk in brand- en explosieaandachtsgebied en ook open water (Veluwemeer) is op korte afstand waardoor veiligheid niet optimaal is. Geluidsindicatie is redelijk tot slecht. Verder is netcongestie een aandachtspunt, geen transportcapaciteit beschikbaar. Geschouwd is op een capaciteit van 384 plekken, in een fysieke schouw zou moeten blijken of hier meer mogelijk is.

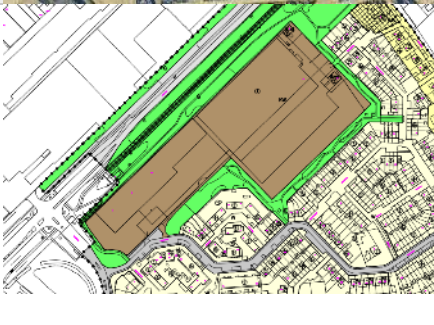
Inschatting gemeente

De locatie is in principe voldoende groot. Het water van het Veluwemeer is op relatief grotere afstand en wordt afgeschermd door het bedrijventerrein. Bij permanente bouw kan worden gekozen voor geluidsdichte gevels en aanvullende maatregelen. Voor wat betreft net congestie is hier met name de voormalige kwekerij locatie bekeken. Deze staat al zeer lang leeg. Het is onbekend of de locatie nog een aansluiting heeft en wat de capaciteit is.

MER-plicht

Er is geen aanleiding om een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling te doen. Er is geen sprake van categorie J11 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen', want de locatie is reeds bebouwd en gelegen in stedelijk gebied.

⁸ Over dit beleid heeft op 18 april 2025 nog geen besluitvorming in de gemeente Harderwijk plaatsgevonden en ligt nog ter discussie voor.

Grootte: circa 4,4 ha		
Eigendom: derden		
Bestemming: Kwekerij (toegelaten: tuincentrum annex kwekerij, verkoop van consumentenvuurwerk, bedrijfswoning waar aangeduid) Huidig gebruik: Tuincentrum Bouwvlak met bouwhoogte 8 meter. Bedrijven & milieuzonering: Gelegen binnen de milieucontour van het RBT en tevens is er risico op planschade ivm contour Lorentz.		

Criteria		Beoordeling		Toelichting beoordeling
Grootte in m2	44.000 m2	++	5	Ruim voldoende. Wel extra ruimte voor geluidswerende maatregelen.
Ruimteclaims		++	5	Er zijn al gesprekken met een ontwikkelaar over woningbouw op deze locatie, maar nog geen overeenkomsten.
Milieukundige normen	Ecologie	0	3	De te ontwikkelen locatie grenst deels aan oude bosgroeiplaatsen. Omdat oude bosgroeiplaatsen veelal zeer waardevolle natuur omvatten, o.a. met betrekking tot het rijke bodemleven (o.a. schimmel netwerken), de onvervangbaarheid hiervan en de hoge biodiversiteit, wordt geadviseerd deze niet aan te tasten, te behouden en waar mogelijk verder te versterken. Aantasting van de bodem op deze locaties is niet toegestaan. Hier zal rekening mee gehouden moeten worden en ook dient borging plaats te vinden door bijvoorbeeld een aanlegvergunningstelsel. In NDFF is de steenuil waargenomen en huismus als noemenswaardige soorten. Onbekend of het ook leefgebied voor de steenuil is.
	Stikstof	+	4	Vanwege de ligging relatief ver buiten Natura 2000-gebied (ca. 1000 m) is alleen het aspect stikstof relevant. Er zal een stikstofberekening met onderbouwing moeten worden gemaakt. AERIUS Calculator vormt daarbij het verplichte rekeninstrument (artikel 4.15 Or). Overige verstoringsfactoren zullen wel (kort) behandeld moeten worden. Bebouwing dient gesloopt te worden en nieuwbouw is nodig.
	Bodem	-	2	Locatie heeft zeeklei als ondergrond en ligt in een kwelgebied en heeft daarmee een bodem die niet draagkrachtig is. Bij veel neerslag ontstaan er plekken met wateroverlast rondom het huidige gebouw dat er staat. Overlast verschilt van 5 tot 30 cm water.

				Op de locatie hebben activiteiten plaatsgevonden die mogelijk invloed hebben gehad op de bodemkwaliteit. Over het westelijk deel van de locatie is enige informatie bekend. Voor het oostelijk deel niet. Er dient dan ook bodemonderzoek te worden uitgevoerd. De locatie heeft een lage en middelhoge archeologische verwachtingswaarde.
	Water	++	5	Forse wateroverlast bij 1/100 jr gebeurtenis. Door terrein op te hogen kan het effect beperkt worden.
	Externe veiligheid 	0	3	Met het initiatief worden meerdere (zeer) kwetsbare gebouwen (zoals genoemd in bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving) gerealiseerd. Het initiatief ligt in een brand aandachtsgebied van een aardgas buisleiding. Externe veiligheid is voor deze ontwikkeling relevant.
	Geluid 	-	2	De hele locatie heeft last van geluidshinder dat tussen de 56 – 70 dB valt. Deze geluidshinder wordt voornamelijk veroorzaakt door het bedrijventerrein Lorentz en de Newtonweg. Er is akoestisch onderzoek vanwege wegverkeerslawaai noodzakelijk. Ook voor het gezoneerde industrieterrein Lorentz blijkt de beoogde locatie binnen de 50 dB(A) contour en daarmee binnen de zonegrens van Lorentz te vallen. Dit betekent dus, dat de standaardwaarde van Lden=50 dB wordt overschreden en in de BOPA/het Omgevingsplan gemotiveerd moet worden waarom dat toelaatbaar wordt geacht. Dat stuit op gemeentelijk beleid, die rond Lorentz

				géén hogere waarden dan de voorkeursgrenswaarde (nu de standaardwaarde) meer wil toestaan. Dan is woningbouw niet mogelijk.
	Luchtkwaliteit	++	5	De nieuwe ontwikkeling ligt niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit zoals genoemd in artikel 5.51, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en grenst ook niet aan een gemeente die wel een aandachtsgebied is. Er is in dit plan geen sprake van een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit of de aanleg van een tunnel of auto(snel)weg. Er is geen onderzoek nodig.
Overige milieuaspecten	Trillingen	0	3	De locatie ligt niet binnen 100 meter vanaf het spoor.
	Lichthinder			Er zijn geen sportvelden met lichtmasten of andere lichthinder veroorzakende activiteiten in de omgeving aanwezig
	Geur			Op het bedrijventerrein Lorentz bevinden zich activiteiten met gebruiksruimte voor geur (o.a. slachterijen). Deze dienen beschouwd te worden.
	Hinder door straling			Er zijn geen hoogspanningslijnen in de omgeving aanwezig
Ontsluiting	Ontsluiting	++	5	Uitstekend te ontsluiten via Krommekamp/Langekamp. Plek aan de rand van de wijk, waardoor omwonenden geen last hebben van verkeerstoename. Goede bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers, met name de supermarkt en de OV-halte van de stadsdienst dichtbij. Goede fiets- en voetgangersvoorzieningen. Ook voor autoverkeer goed te ontsluiten via de Krommekamp.
Bereikbaarheid	Afstand tot supermarkt	+	4	Loopafstand is 13 min en valt onder de voorkeur, is kleiner dan 15 min
	Afstand tot voorgezet onderwijs	++	5	Fietsafstand is 12 min en valt onder de voorkeur: is kleiner dan 30 min

	Afstand tot aansluiting OV-net	++	5	Loopafstand is 2 min en valt onder de voorkeur, is kleiner dan 5 min
	Ontsluiting fiets/lopen	+	4	Prima te ontsluiten via de bestaande fiets-/voetpadenstructuur in de wijk.
Bijdrage verbetering omgevingskwaliteit		0	3	Bij de locatie moet rekening worden gehouden met de milieuaspecten van Lorentz. Het mitigeren van deze effecten heeft een positief effect op de woonomgeving kwaliteit maar kan tegelijkertijd de ontwikkelruimte op Lorentz beperken. Dit druist in tegen provinciaal beleid.
Tijdelijkheid		0	3	Eigendom particulier. Locatie is zonder maatregelen niet geschikt voor permanente bewoning.
Druk op maatschappelijke voorzieningen		0	3	Voorzieningen zijn niet dichtbij waardoor er versnippering zal ontstaan.
Mogelijkheid van combineren		--	1	Lastig te combineren vanwege de beperkingen vanuit de milieuruimte op Lorentz II worden opgelegd.
Nuts		0	3	Het gebied heeft een aantal aansluitingen voor de bestaande bedrijven.
Eigendomssituatie		-	2	De locatie zal verworven moeten worden. Afhankelijk van het ruimtebeslag van het AZC moet er een of meerdere bedrijven beëindigd of verplaatst worden.
Planologische haalbaarheid		--	1	Het AZC past niet in hetgeen het omgevingsplan toe staat op deze locatie, wat maakt dat er een omgevingsvergunning BOPA nodig is voor het (al dan niet tijdelijk) afwijken van de regels van dit omgevingsplan (plus de activiteiten bouwen, aanleggen, inrit e.d.) opgevolgd door een wijziging van het omgevingsplan (wanneer het niet tijdelijk is).
Omgevingsvisie		0	3	De locatie is aangemerkt als ontwikkelingslocatie. Er wordt gedacht aan woningbouw. Een aandachtspunt is de Newtonweg (ten noorden van de locatie) die kampt met wateroverlast. Locatie ligt verder in een onveilige zone irt externe veiligheid, geluidsoverlast Lorentz en Newtonweg, met maatregelen mogelijkheden

Locatie J. Glindweg

Algemene beschrijving

De locatie Glindweg is gekozen vanwege de grondpositie van de gemeente. Onlangs is op deze locatie een geboortebos geplant. Het gebied is landelijk maar ligt tegelijkertijd in de oksel van Lorentz II en Lorentz III. De provincie Gelderland stelt in het Regionaal Programma Werklocatie (RPW) tot doel om voldoende aanbod met goede kwaliteit van bedrijventerreinen te hebben en te realiseren in de regio. Dit betekent in het bijzonder dat bedrijventerreinen met unieke locatie kwaliteiten zoals water bereikbaarheid en forse hinder ruimte optimaal benut moeten worden en transformatie hiervan uitgesloten wordt (tenzij dit vanuit economische en/of sociaalmaatschappelijk oogpunt noodzakelijk is). Indien er wel sprake is van transformatie van een bedrijventerrein met een hoge milieucategorie (4.1 en hoger), dan geldt planologische compensatie. Op een vervangende locatie dient dan ruimte beschikbaar te komen voor bedrijven met een hoge milieucategorie. Bij voorkeur met eenzelfde omvang als de transformatielocatie, zodat per saldo er geen ruimte voor deze bedrijven afneemt. Hier is van af te wijken als aantoonbaar een hogere bouw intensiteit mogelijk is. Gemeenten zijn verplicht elke onttrekking van bedrijventerreinen door transformatie (bv. naar wonen) te compenseren. Compensatie vindt bij voorkeur plaats in de eigen gemeente. Als lokaal compenseren niet mogelijk is, dan moet compensatie elders binnen de regio plaatsvinden.

COA inschatting

De locatie is niet fysiek geschouwd door het COA omdat deze minder kansrijk was dan de andere locaties.

MER-plicht

Er is sprake van een activiteit die genoemd is in de bijlage V van het Omgevingsbesluit, namelijk - J11: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen', want de locatie is niet reeds bebouwd en ligt nu nog in het buitengebied. Het is dus nodig om voorafgaand aan de omgevingsplanwijziging/Bopa een procedure m.e.r.-beoordeling te doorlopen en mogelijk een MER op te stellen. Hiervoor dient een aanmeldnotitie opgesteld te worden. De aanmeldnotitie dient te voldoen aan de onderdelen uit Bijlage III van de Europese m.e.r. richtlijn.

Grootte: circa 4,5 ha

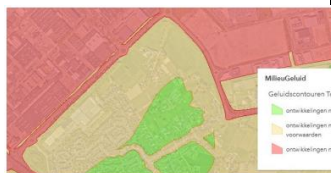


Eigendom: Volledig in eigendom	
Bestemming: Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden (grondgebonden agrarische bedrijven, behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden, bescherming houtopstanden, aardkundige waarden, extensief recreatief medegebruik) Huidig gebruik: grasland – een deel van dit perceel is recent aangewezen als geboortebos. Inpassing is mogelijk. Bedrijven & milieuzonering: Gelegen binnen de milieucontour van het RBT en tevens is er risico op planschade ivm contour Lorentz.	

Criteria		Beoordeling		Toelichting beoordeling
Grootte in m2	45.000 m2	++	5	Ruim voldoende. Wel extra ruimte voor geluidswerende maatregelen.
Ruimteclaims		-	2	Deze locatie wordt regelmatig betrokken in een zoektocht naar ruimte voor een specifiek doel. Momenteel speelt een initiatief voor een geboortebos. Dit is een goede combinatie tbv landschappelijke inpassing. In de Verdiepingsslag Buitengebied is deze locatie niet aangewezen voor toekomstige woningbouwontwikkeling, aangezien deze is gelegen in de groene zone Newtonweg welke als erf waardevol is aangewezen
Milieukundige normen	Ecologie	0	3	Niet wenselijk, mogelijk steenuil leefgebied en verbinding met buitengebied. De houtwal aan de noordwestzijde wordt verbreed in het kader van een herplantverplichting van RWS. Ook vindt er aangrenzend aan deze ontwikkeling vanaf de Bijlaardsweg aanplant van een geboortebos plaats (n.a.v. een motie van de gemeenteraad). In de NDFF is de steenuil waargenomen. Mogelijk is het een leefgebied steenuil. Geen gebouwen dus geen gebouw bewonende soorten. Hoewel de locatie groen is heeft het weinig ecologische waarde (minder dan Drielanden-noord bv.). het wordt nu verpacht en intensief agrarisch gebruikt (o.a. mais). Daarom is er weinig waardevolle flora te verwachten. Vanwege de ligging relatief ver buiten Natura 2000-gebied (ca. 800 m) is alleen het aspect stikstof relevant. Er zal een stikstofberekening met onderbouwing moeten worden gemaakt. AERIUS Calculator vormt daarbij het verplichte rekeninstrument (artikel 4.15 Or). Overige verstoringsfactoren zullen wel (kort) behandeld moeten worden. De te ontwikkelen locatie grenst deels aan oude bosgroeiplaatsen. Omdat oude bosgroeiplaatsen veelal zeer waardevolle natuur omvatten, o.a. met betrekking tot het rijke bodemleven (o.a. schimmel netwerken), de onvervangbaarheid hiervan en de hoge

				biodiversiteit, wordt geadviseerd deze niet aan te tasten, te behouden en waar mogelijk verder te versterken. Aantasting van de bodem op deze locaties is niet toegestaan. Hier zal rekening mee gehouden moeten worden en ook dient borging plaats te vinden door bijvoorbeeld een aanlegvergunningenstelsel.
	Stikstof	+	4	Vanwege de ligging relatief ver buiten Natura 2000-gebied (ca. 800 m) is alleen het aspect stikstof relevant. Er zal een stikstofberekening met onderbouwing moeten worden gemaakt. AERIUS Calculator vormt daarbij het verplichte rekeninstrument (artikel 4.15 Or). Overige verstoringsfactoren zullen wel (kort) behandeld moeten worden.
	Bodem	0	3	Deze locatie, naast bedrijventerrein Lorentz en ver van de voorzieningen, leent zich vanwege de bodemgesteldheid (dekzand) goed voor woningbouw. De basisstructuur is hier voorzien vanwege de aansluiting van Frankrijk op Lorentz en Mheenlanden. Omdat recente bodemonderzoeken ontbreken, dient er bodemonderzoek te worden uitgevoerd. De locatie heeft zowel een lage, middelhoge als hoge archeologische verwachtingswaarde.
	Water	0	3	Ligt ver van gemeentelijke riolering af. Huishoudelijk afvalwater zal waarschijnlijk niet onder vrij verval afgevoerd kunnen worden, dus moet er een rioolgemaal komen om het te verpompen naar een van de rotondes Newtonweg. Wateroverlast bij 1/100 en 1/1000 jr neerslaggebeurtenis wordt veroorzaakt door plaatselijk lage ligging maaiveld t.o.v. omgeving (ongeveer 5 tot 20 cm wateroverlast verdeeld over de locatie) (technische maatregel is plaatselijk ophogen met 0,5 m). Omgekeerd kan het lage deel juist ingezet worden als waterberging om regenwater dat afstroomt van verharding te bergen en te verwerken (ruimte zat).

				Enigszins hittegevoelig vanwege het ontbreken van groepen grote bomen. Met uitzondering van bomenlaan langs oude trace Glindweg.
	Externe veiligheid	0	3	Met het initiatief worden kwetsbare gebouwen (zoals genoemd in bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving) gerealiseerd. Het initiatief ligt niet in een plaatsgebonden risicocontour 10-6, aandachtsgebied of voorschriften gebied van een risicovolle milieubelastende activiteit (zoals genoemd in bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving). Externe veiligheid is voor deze ontwikkeling niet relevant.
	Geluid	0	3	Omdat de standaardwaarde van Lden=50 dB voor woningen vanwege wegverkeerslawaaï wordt overschreden is er akoestisch onderzoek noodzakelijk. Ook ligt de locatie binnen de 50 dB(A) contour van het gezoneerde industrieterrein Lorentz en daarmee binnen de Zonegrens. In de BOPA/het Omgevingsplan moet gemotiveerd worden waarom dat toelaatbaar wordt geacht. Voor zover bekend stuit dat echter op het gemeentelijk beleid, die rond Lorentz géén hogere waarden dan de voorkeursgrenswaarde (nu de standaardwaarde) meer wil toestaan. Dan is woningbouw niet mogelijk. Er is geen sprake van relevante verkeersaantrekkende werking.
	Luchtkwaliteit	++	5	De nieuwe ontwikkeling ligt niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit zoals genoemd in artikel 5.51, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en grenst ook niet aan een gemeente die wel een aandachtsgebied is. Er is in dit plan geen sprake van een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit of de aanleg van een tunnel of auto(snel)weg. Er is geen onderzoek nodig.
Overige milieuaspecten	Trillingen	=	4	De locatie ligt niet binnen 100 meter vanaf het spoor.
	Lichthinder			Er zijn geen sportvelden met lichtmasten of andere lichthinder veroorzakende activiteiten in de omgeving aanwezig



	Geur			In de nabije omgeving (circa 1 km) zijn intensieve veehouderijen planologisch mogelijk en ook actief (melkvee). Gezien er woningbouw tussen de planlocatie en deze bestemde intensieve veehouderijen zit, worden de veehouderijen niet belemmerd in hun bedrijfsvoering. Geadviseerd wordt om de veehouderijen wel kort te beschouwen in relatie tot het woon- en leefklimaat. Aan de zuidkant van de planlocatie liggen agrarische percelen. Er dient 50 meter te worden aangehouden tussen agrarische percelen en gevoelige objecten vanwege mogelijke gevolgen voor de gezondheid door het gebruik van bestrijdings- en/of gewasbeschermingsmiddelen. Op het bedrijventerrein bevinden zich activiteiten met gebruiksruimte voor geur (o.a. slachterijen). Deze dienen beschouwd te worden.
	Hinder door straling			Er zijn geen hoogspanningslijnen in de omgeving aanwezig
Ontsluiting	Ontsluiting	0	3	Fietsverkeer en voetgangers worden goed ontsloten via de Glindweg. Veilige fiets- en wandelvoorzieningen naar de supermarkt, basisschool. Ontsluiting voor autoverkeer is wat ingewikkelder, mogelijk via een nieuwe aantakking op de rotonde Newtonweg/Morsestraat om te voorkomen dat autoverkeer gaat rijden en zoeken door dit stukje buitengebied.
	Afstand tot supermarkt	+	4	Loopafstand is 14 min en valt onder de voorkeur, is kleiner dan 15 min
	Afstand tot voorgezet onderwijs	++	5	Fietsafstand is 11 min en valt onder de voorkeur: is kleiner dan 30 min
	Afstand tot aansluiting OV-net	+	4	Loopafstand is 7 min en valt onder acceptabel, is kleiner dan 15 min
	Ontsluiting fiets/lopen	+	4	Fietsverkeer en voetgangers kunnen worden ontsloten via de Glindweg. Bovendien wordt in 2025 een aansluiting van de Bijlaardsweg op de Lorentzstraat voor fietsers en voetgangers gerealiseerd.

Bijdrage verbetering omgevingskwaliteit		0	3	Deze locatie is milieu belast door Lorentz en de hoogspanningsinfrastructuur. Wanneer er maatregelen worden getroffen om dit te mitigeren heeft dit een positief effect op de woonomgevingskwaliteit. Het gebied in de directe omgeving is slechts zeer extensief bebouwd.
Tijdelijkheid		+	4	Eigendom gemeente. Locatie is nu niet geschikt voor permanente bewoning.
Druk op maatschappelijke voorzieningen		0	3	Supermarkt in Frankrijk of Spar zou kunnen profiteren maar ook De Harder maar wel op flinke afstand.
Mogelijkheid van combineren		--	1	nee
Nuts		--	1	Geen aansluiting
Eigendomssituatie		++	5	Er staan geen opstallen op de locatie. De locatie is volledig in eigendom. Er worden/zijn overeenkomsten gesloten voor maximaal 3 jaar. Dus niet volledig groen.
Planologische haalbaarheid		--	1	Het AZC past niet in hetgeen het omgevingsplan toe staat op deze locatie, wat maakt dat er een omgevingsvergunning BOPA nodig is voor het (al dan niet tijdelijk) afwijken van de regels van dit omgevingsplan (plus de activiteiten bouwen, aanleggen, inrit e.d.) opgevolgd door een wijziging van het omgevingsplan (wanneer het niet tijdelijk is).
Omgevingsvisie		0	3	Deze locatie valt onder het Buitengebied. Het woonmilieu is landelijk wonen. Het bedrijventerrein Lorentz II en III tasten de landelijke kwaliteit aan. Locatie ligt in een onveilige zone irt externe veiligheid, geluidsoverlast Lorentz, met maatregelen mogelijkheden

Locatie L. Korhoenlaan (Camping Konijnenberg)

Algemene beschrijving

De locatie Korhoenlaan is gekozen vanwege een signaal dat de camping te koop zou zijn. Er is sprake van verdeeld eigendom doordat veel percelen zijn uitgepand. Inmiddels is tijdens het verdiepend onderzoek gebleken dat de camping niet te koop is. De Provincie Gelderland wil 500 meter brede zones rondom stikstofgevoelige leefgebieden (habitats) op de Veluwe uitwerken. Het doel is om de stikstofuitstoot vlakbij stikstofgevoelige omgevingen in Natura 2000-gebieden te beperken. Zij wil hiermee natuur herstellen en economische activiteiten vergunning-technisch weer mogelijk maken. Rondom Natura 2000 – gebied de Veluwe wil de provincie een zone van 500 meter instellen waarbinnen straks een maximale stikstofuitstoot geldt. Wat die norm gaat zijn en welke maatregelen getroffen moeten worden, wordt naar verwachting tot najaar 2026 nog nader uitgewerkt. Voor de Natura 2000 – gebieden die stikstofgevoelig zijn, wordt bekeken wat er extra nodig is aan natuurherstel en of maatregelen tegen stikstofuitstoot in de buurt van het gebied. De locatie ligt voor ca. 90% in deze zone.

COA inschatting

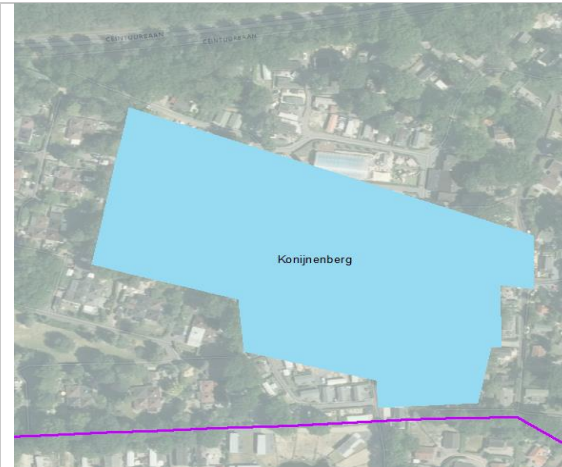
Het COA beoordeelt de locatie als twijfelachtig. Met name vanwege de ligging langs de A28, wat mogelijk een veiligheidsrisico kan vormen. Daarnaast ontbreekt een duidelijk voetpad. Wel zijn alle voorzieningen binnen een straal van 2 km. Geschatte capaciteit is 416 bedden.

MER-plicht

Er is sprake van de activiteit J11: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' zoals genoemd in Bijlage V van het Omgevingsbesluit -, want de functieverandering heeft een grote impact op de omgeving dat overwegend recreatiegebied is. Het is dus nodig om voorafgaand aan de omgevingsplanwijziging/Bopa een procedure m.e.r.-beoordeling te doorlopen en eventueel een MER op te stellen. Hiervoor dient een aanmeldnotitie opgesteld te worden. De aanmeldnotitie dient te voldoen aan de onderdelen uit Bijlage III van de Europese m.e.r. richtlijn.

Grootte: circa 2,0 ha

20.513 m²

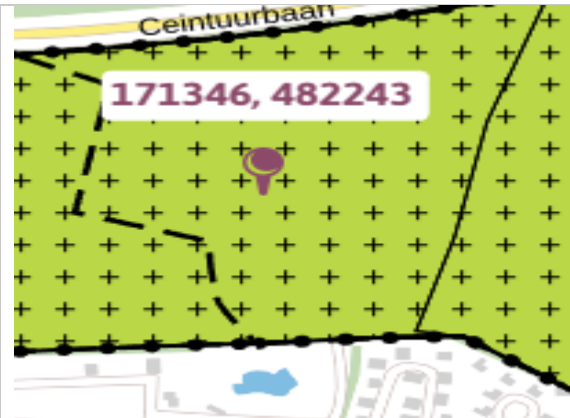


Eigendom: Particulier



Bestemming: Recreatie – Verblifsrecreatie: verblijfsrecreatieve voorzieningen met bestaande bijbehorende ondersteunende horeca, met dien verstande dat het aantal recreatiewoningen en kamphuizen niet meer mag bedragen dan is weergegeven

Huidig gebruikt: Camping/recreatiepark



Criteria		Beoordeling		Toelichting beoordeling
Grootte in m2	20.513 m2	++	5	Ruim voldoende.
Ruimteclaims		++	5	Deze locatie is eerder in een zoektocht naar een AZC in beeld geweest. Het signaal dat het te koop stond, bleek niet te kloppen. In het kader van het project Vitale vakantieparken heeft dit park er juist voor gekozen om de recreatieve functie te behouden en te versterken.
Milieukundige normen	Ecologie	-	2	Het gebied is gelegen dichtbij Natura 2000 gebied en tegen de Groene Ontwikkelzone aan. Gezien de relatief korte afstand (circa 350 m) kunnen door de ontwikkeling en gebruik negatieve effecten op Natura 2000-gebied Veluwe door bijvoorbeeld geluid, licht of trillingen niet op voorhand worden uitgesloten. Deze effecten dienen beoordeeld te worden. Voor de effecten van stikstof dient een stikstofberekening met toelichting te worden gemaakt. AERIUS Calculator is daarvoor een verplicht rekeninstrument (artikel 4.15 Or). Er zijn kleine delen Oude bosgroeiplaats aanwezig binnen de locatie. Hiervoor dient te worden voldaan aan de regels uit de Omgevingsverordening Gelderland. In de NDFF zijn de hazelworm en eekhoorn waargenomen. Nader onderzoek moet uitwijzen of er in de vele aanwezige bomen beschermde soorten zitten.
	Stikstof	--	1	Het gebied is gelegen dichtbij Natura 2000 gebied en tegen de Groene Ontwikkelzone aan. Gezien de relatief korte afstand (circa 350 m) kunnen door de ontwikkeling en gebruik negatieve effecten op Natura 2000-gebied Veluwe door bijvoorbeeld geluid, licht of trillingen niet op voorhand worden uitgesloten. Deze effecten dienen beoordeeld te worden. Voor de effecten van stikstof dient een stikstofberekening met toelichting te worden gemaakt. AERIUS Calculator is daarvoor een verplicht rekeninstrument (artikel 4.15 Or). Het terrein is deels bebouwd met chaletbouw. De geschiktheid is niet duidelijk.
	Bodem	0	3	Bodem: . De bodem bestaat uit dekzand en is geschikt voor wonen. Locatie heeft nauwelijks last van wateroverlast bij noodweer. De locatie wordt niet gevoeliger wat betreft bodem. Voor de functiewijziging is

				geen voorafgaand bodemonderzoek nodig. Voorafgaand bodemonderzoek is wel nodig voor een omgevingsvergunning bouwen. De locatie heeft deels een hoge en deels een lage archeologische verwachtingswaarde.
	Water	++	5	Als een 'waterbom' (zoals Limburg juli 2021) op de zuidelijke flank van het Veluwe Massief zou vallen, dan raakt de hoofdontsluitingsweg (Korhoenlaan) tot dit recreatieterrein langdurig gestremd. Volgens wetenschappelijk onderzoek kan zo'n waterbom ook noordelijker voorkomen. Omdat het om zo'n extreme gebeurtenis gaat en er een versnelde klimaatverandering gaande is, is een herhalingskans lastig te bepalen. Volgens een internationale studie zou het om een 1/400 jaar gebeurtenis gaan. Aangezien er richting het westen een alternatieve calamiteitenroute is, lijkt dit een acceptabel risico.
	Externe veiligheid 	-	2	Met het initiatief worden meerdere (zeer) kwetsbare gebouwen (zoals genoemd in bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving) gerealiseerd. Het initiatief ligt in een brandaandachtsgebied van een aardgasbuisleiding en het brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied van een spoorlijn en de A28. Externe veiligheid is voor deze ontwikkeling relevant.
	Geluid 	-	2	De geluidbelasting op deze locatie is hoog. De grenswaarde van 60 dB voor rijkswegen wordt overschreden. De hele locatie heeft last van geluidshinder dat tussen de 56 – 70 dB valt. Deze geluidshinder wordt veroorzaakt door de Rijksweg A28, de N303 en de Ceintuurbaan. Woningen zijn zonder vergaande maatregelen in de Overdrachtssfeer (geluidscherm) of bijvoorbeeld werkend met 'dove gevels' niet mogelijk. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaai (A28 en Ceintuurbaan) is in beide gevallen nodig.

				Bij een gedeeltelijke ontwikkeling van het park dient er rekening gehouden te worden met het recreatiepark zelf en de aan te houden afstand tot woningen. Een recreatiepark kent een richtafstand van 30 meter voor gemengd gebied.
	Luchtkwaliteit	++	5	De nieuwe ontwikkeling ligt niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit zoals genoemd in artikel 5.51, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en grenst ook niet aan een gemeente die wel een aandachtsgebied is. Er is in dit plan geen sprake van een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit of de aanleg van een tunnel of auto(snel)weg. Er is geen onderzoek nodig.
Overige milieuaspecten	Trillingen	++	5	De locatie ligt niet binnen 100 meter vanaf het spoor.
	Lichthinder			Er zijn geen sportvelden met lichtmasten of andere lichthinder veroorzakende activiteiten in de omgeving aanwezig
	Geur			Er zijn geen activiteiten met milieugebruiksruimte voor geur in de nabije omgeving.
	Hinder door straling			Er zijn geen hoogspanningslijnen in de omgeving aanwezig
Ontsluiting	Ontsluiting	-	2	De Ceintuurbaan kan dit extra verkeersaanbod afwikkelen. Deze kruising Ceintuurbaan Korhoenlaan wordt een rotonde. Voor fietsers en voetgangers zijn de afstanden naar de belangrijkste voorzieningen wat groter dan gewenst. Geen optimale situatie en ook veilige voorzieningen voor voetgangers ontbreken. Voor autoverkeer is deze locatie prima ontsloten via de Ceintuurbaan en de Korhoenlaan.
Bereikbaarheid	Afstand tot supermarkt	0	3	Loopafstand is 19 min en valt onder acceptabel, is kleiner dan 30 min
	Afstand tot voorgezet onderwijs	++	5	Fietsafstand is 11 min en valt onder de voorkeur: is kleiner dan 30 min
	Afstand tot aansluiting OV-net	0	3	Loopafstand is 10 min en valt onder acceptabel, is kleiner dan 15 min
	Ontsluiting fiets/lopen	+	4	De oversteek Korhoenlaan wordt aangepakt met de realisatie van een rotonde voor overstekende fietsers en voetgangers. Trottoirs ontbreken in de wijde omgeving.
Bijdrage verbetering omgevingskwaliteit		+	4	Deze locatie is rommelig en wacht op een kwaliteitsimpuls. Een AZC kan deze kwaliteitsverbetering in gang zetten.

Tijdelijkheid		++	5	Verdeeld eigendom parkeigenaar en particulieren. Mogelijkheid om de locatie op termijn te transformeren naar woonlocatie. Is dan in strijd met Vitale vankantieparken beleid.
Druk op maatschappelijke voorzieningen		0	3	Voorzieningen zijn niet heel dichtbij.
Mogelijkheid van combineren		0	3	Misschien met flexwonen
Nuts		0	3	Er is een aansluiting
Eigendomssituatie		--	1	Geen eigendom van de gemeente. Eigendomssituatie erg versnipperd.
Planologische haalbaarheid		--	1	Het AZC past niet in hetgeen het omgevingsplan toe staat op deze locatie, wat maakt dat er een omgevingsvergunning BOPA nodig is voor het (al dan niet tijdelijk) afwijken van de regels van dit omgevingsplan (plus de activiteiten bouwen, aanleggen, inrit e.d.) opgevolgd door een wijziging van het omgevingsplan (wanneer het niet tijdelijk is).
Omgevingsvisie		-	2	Deze locatie valt onder Bosfront in de nieuwe omgevingsvisie. Dat is een concept waarbinnen gezocht wordt om woningbouw en natuurgebieden meer met elkaar te verweven. Locatie ligt in een onveilige zone irt externe veiligheid, geluidsoverlast A28, met maatregelen zijn er mogelijkheden. Bosfront kan hiermee een impuls krijgen wanneer gekozen wordt voor tijdelijkheid. (10 jaar).

5. Overzicht en conclusie

Alle objectieve criteria zijn gescoord. Voor dit locatieonderzoek is gebruikgemaakt van intern en extern advies. Na advies en besluitvorming wordt de meest kansrijke locatie onderworpen aan een verder onderzoek door het COA naar haalbaarheid zowel qua financiering als het voldoen aan milieueisen e.d. In de in 5.1 opgenomen tabel is een overzicht gepresenteerd van de zeven locaties en met kleuren de score per locatie aangegeven.

1	Locatie scoort het laagst op dit criterium
2	
3	
4	
5	Locatie scoort het hoogst op dit criterium

In de bijlage aan het eind van dit onderzoek is per criterium aangegeven op welke wijze de score per criterium tot stand is gekomen. Per criterium komt daar een cijfer uit wat leidt tot een totaal puntentelling.

5.1. Overzichtstabel

	A, Sypel	A2 Verkeersweg nabij 3	C, Driedanden Noord	H, Parallelweg	I, Kwekerij Welkooplocatie	J, Glindweg	L Konijnenberg
Omgevingsvisie	4	4	1	4	3	3	2
Grootte in M2	3	5	5	5	5	5	5
Ruimtelijke claims	5	1	5	5	5	2	5
Ecologie	3	3	2	2	3	3	2
Stikstof	5	4	4	1	4	4	1
Bodem	5	2	4	2	2	3	3
Water	5	5	4	4	5	3	5
Externe veiligheid	5	4	2	2	3	3	2
Geluid	5	4	2	3	2	3	2
Luchtkwaliteit	5	5	5	5	5	5	5
Overige milieuaspecten	4	4	5	3	3	4	5
Ontsluiting	5	3	5	2	5	3	2
Afstand tot supermarkt	4	4	4	2	4	4	3
Afstand tot voortgezet onderwijs	5	5	5	5	5	5	5
Afstand tot aansluiting OV-net	4	4	4	2	5	4	3
Ontsluiting fiets/lopen	5	4	4	3	4	4	4
Bijdrage verbetering omgevingskwaliteit	3	5	5	4	3	3	4
Tijdelijkheid	5	3	5	5	3	4	5
Druk op maatschappelijke factoren	5	5	4	1	3	3	3
Mogelijkheid van combineren	5	3	5	5	1	1	3
Nuts	4	1	1	1	3	1	3
Eigendomssituatie	4	2	5	3	2	5	1
Planologische haalbaarheid	2	1	1	1	1	1	1
Totaalscore	100	81	87	70	79	76	74

5.2. Conclusie

Na beoordeling van de objectieve criteria wordt duidelijk dat als voorkeurslocatie de Sytel 2 (hoogbouw Morgen College) naar voren komt, gevolgd door de Drielanden Noord. Dat betekent dat de overige locaties belemmeringen voor realisatie op korte termijn bemoeilijken of zelfs tegenhouden. Dat geldt enerzijds voor de locaties Parallelweg en Korhoenlaan, mede door de provincie benoemde buffer van 500 meter rond het Natura2000-gebied Veluwe waarbinnen de provincie alle ontwikkelingen voorlopig wil bevriezen. En anderzijds is dat het door de provincie in het RPW voorgestelde beleid om de bestaande milieucategorieën op bedrijventerreinen, zoals Lorentz te koesteren. Deze discussie is op het moment van schrijven nog gaande. De verwachting is dat locaties Krommekamp (kwekerij) en Glindweg daardoor af vallen.

Een alternatief is de locatie Drielanden Noord. Deze locatie is in gemeentelijk eigendom en kent als nadeel de aspecten als nutsvoorzieningen (netcongestie), geluid en externe veiligheid issues. Hier is met maatregelen wel een antwoord op, maar zal meer investering van het COA vragen. Wanneer naar meer permanente situaties wordt gezocht, zijn benodigde maatregelen beter te financieren. Met permanent kan worden gedacht aan een permanent AZC of een AZC gedurende een periode van 10 jaar waarna de woningen kunnen worden overgedragen aan een corporatie voor de verhuur als sociale woning.

5.3. Kanttekening

Dit onderzoek betreft een bureaustudie waarbij op basis van de beoordeling van adviseurs en experts vanuit verschillende vakgebieden een inschatting is gemaakt. Dat betekent dat bij de uitwerking van de te kiezen voorkeurslocatie op diverse aspecten vervolgonderzoek nodig is aan de hand van concrete plannen en de wijze waarop deze worden ingevuld.

Bij het locatieonderzoek naar woonwagens is een vergelijkbare methode gebruikt maar is bij de eerste screening op minder criteria gescoord. Dat is later wel gebeurd in het locatieonderzoek woonwagens. Bij verschillen moet men beseffen dat woonwagens een kwetsbare manier van bouwen is. Woonwagens zijn ook vaak in maximaal 1 bouwlaag met een kap gebouwd waardoor de beoordeling in de beide onderzoeken verschillen kan bevatten.

5.4. Vervolgproces

Zodra er een besluit is genomen over de aan te wijzen voorkeurslocatie, kan de locatie aan het COA worden aangeboden. Tegelijkertijd kan het communicatie- en participatietraject worden opgestart en de benodigde onderzoeken worden uitgevoerd.

Eventuele risico's worden dan ook in beeld gebracht. Als alle onderzoeken afgerond zijn en de resultaten bekend zijn, dan kan de planologische BOPA procedure (uitgebreid inclusief zienswijzen) worden opgestart.

Toelichting Normering

Een Asielzoekerscentra heeft een woonfunctie

Bij asielzoekerscentra (AZC's) is er sprake van een woonfunctie. Dat komt doordat de mensen in AZC's niet ergens anders hun hoofdverblijf hebben. (Informatiepunt Leefomgeving, z.d.) VNG geeft aan in haar handleiding aan dat maatschappelijke doeleinden of logies noodzakelijk is.

Beoordelingsmethode:

Criteria		Beoordeling		Toelichting beoordeling
Omgevingsvisie	Past niet binnen omgevingsvisie	--	1	
	Past binnen omgevingsvisie, geen functie wonen benoemd	-	2	
	Past binnen omgevingsvisie, functie wonen benoemd	0	3	
	Past binnen omgevingsplan door afwijken bestaand gebruik	+	4	
	Past binnen omgevingsplan	++	5	
Grootte in m2	<11.000	--	1	
	11.000 -12.000	-	2	
	12.000 – 13.000	0	3	
	13.000 – 14.000	+	4	
	≥15.000 m2	++	5	
Ruimteclaims (met programma van toegevoegde waarde wordt bedoeld , een programma dat een maatschappelijk probleem oplost. Sociale woningbouw is zo'n voorbeeld.	Harde ruimteclaim en programma van toegevoegde waarde	--	1	Harde ruimteclaim: heeft bestuurlijke besluitvorming over plaats gevonden Zachte ruimteclaim, initiatief is bekend, geen bestuurlijke besluitvorming
	Harde ruimteclaim en programma niet van toegevoegde waarde	-	2	
	Zachte ruimteclaim, initiatief van toegevoegde waarde	0	3	
	Zachte ruimteclaim, initiatief niet van toegevoegde waarde	+	4	
	Geen ruimteclaim aanwezig	++	5	
Milieukundige normen: Ecologie	Ecologie gaat sterk achteruit	--	1	
	Ecologie verminderd	-	2	
	Ecologie verandert niet	0	3	
	Ecologie gaat erop vooruit	+	4	
	Ecologie bevordert sterk	++	5	

Stikstof	Binnen Natura2000 gebied	--	1	
	Binnen de stikstofzone van 500 meter zonder bestaande bouw	-	2	
	Binnen de stikstofzone van 500 meter met bestaande bouw	0	3	
	Buiten de stikstofzone van 500 meter zonder bestaande bouw	+	4	
	Buiten de stikstofzone van 500 meter met bestaande bouw	++	5	
Bodem/water sturend	Vanuit Bodem en water sturend oogpunt slechte locatie	--	1	
	Vanuit Bodem of water sturend oogpunt slechte locatie	-	2	
	Vanuit Bodem en water sturend oogpunt is de locatie geschikt te maken	0	3	
	Vanuit Bodem en water sturend oogpunt is de locatie geschikt	+	4	
	Vanuit Bodem en water sturend oogpunt is de locatie zeer geschikt	++	5	
Waterhuishouding/hittestress	Vanuit waterhuishouding grote risico's op alle aspecten van wateroverlast, hittestress en aansluiting op riolering	--	1	
	Vanuit waterhuishouding grote risico's op twee aspecten van wateroverlast, hittestress en aansluiting op riolering	-	2	
	Vanuit waterhuishouding grote risico's op een aspect van wateroverlast, hittestress en aansluiting op riolering	0	3	
	Vanuit waterhuishouding met maatregelen probleemloos op de aspecten van wateroverlast, hittestress en aansluiting op riolering	+	4	
	Vanuit waterhuishouding probleemloos op de aspecten van wateroverlast, hittestress en aansluiting op riolering	++	5	
Externe veiligheid	Vanuit externe veiligheid de locatie ligt in een brandaandachtsgebied	--	1	
	Vanuit externe veiligheid de locatie ligt in een explosieaandachtsgebied	-	2	
	Vanuit externe veiligheid de locatie ligt in een gifwolkaandachtsgebied	0	3	
	Vanuit externe veiligheid de locatie ligt nabij een aandachtsgebied	+	4	
	Vanuit externe veiligheid de locatie ligt niet nabij aandachtsgebied	++	5	
Geluid	> 60 dB	--	1	
	55-60 dB	-	2	
	50-55 dB	0	3	
	45-50 dB	+	4	
	<45 dB	++	5	
Luchtkwaliteit	Fijnstof en stikstofdioxiden zitten onder de Nederlandse verplichting	--	1	
	Fijnstof is gelijk aan de Nederlandse wettelijke verplichting, stikstofdioxiden zit onder de Nederlandse wettelijke verplichting of beter	-	2	

	Fijnstof en stikstofdioxiden zijn gelijk aan de Nederlandse wettelijke verplichting	0	3	
	Fijnstof is gelijk aan de EU-grenswaarde of beter, stikstofdioxiden is gelijk aan de Nederlandse wettelijke verplichting of beter	+	4	
	Fijnstof en stikstofdioxiden zijn gelijk aan de EU-grenswaarde of beter	++	5	
Overige milieuaspecten: Geur, trillingen, lichthinder en hinder door straling	Effect op alle 4 aspecten	--	1	
	Effect op 3 aspecten	-	2	
	Effect op 2 aspecten	0	3	
	Effect op 1 aspect	+	4	
	Geen effect	++	5	
Ontsluiting	Ontsluiting is niet mogelijk	--	1	
	Ontsluiting alleen met forse verkeerskundige ingrepen	-	2	
	Ontsluiting niet aanwezig maar eenvoudig te realiseren	0	3	
	Ontsluiting aanwezig, kleine aanpassingen noodzakelijk	+	4	
	Ontsluiting aanwezig en voldoet	++	5	
Bereikbaarheid	Supermarkt >30 minuten lopen	--	1	
	Supermarkt 21 – 30 minuten lopen	-	2	
	Supermarkt 16 – 20 minuten lopen	0	3	
	Supermarkt 11 – 15 minuten lopen	+	4	
	Supermarkt 0 – 10 minuten lopen	++	5	
	Voortgezet Onderwijs (ISK) >50 minuten fietsen	--	1	
	Voortgezet Onderwijs (ISK) 35 – 50 minuten fietsen	-	2	
	Voortgezet Onderwijs (ISK) 26 – 35 minuten fietsen	0	3	
	Voortgezet Onderwijs (ISK) 16 – 25 minuten fietsen	+	4	
	Voortgezet Onderwijs (ISK) 0 – 15 minuten fietsen	++	5	
	Openbaar Vervoer >16 minuten lopen	--	1	
	Openbaar Vervoer 13 - 15 minuten lopen	-	2	
	Openbaar Vervoer 9 – 12 minuten lopen	0	3	
	Openbaar Vervoer 5 – 8 minuten lopen	+	4	
	Openbaar Vervoer 0 – 4 minuten lopen	++	5	
	De bereikbaarheid en ontsluiting per fiets en lopend is niet mogelijk	--	1	

	De bereikbaarheid en ontsluiting per fiets en lopend is mogelijk met hoge kosten De bereikbaarheid en ontsluiting per fiets en lopend niet aanwezig, kan eenvoudig De bereikbaarheid en ontsluiting per fiets en lopend is aanwezig, kleine aanpassingen noodzakelijk De bereikbaarheid en ontsluiting per fiets en lopend is aanwezig	- 0 + ++	2 3 4 5	
Bijdrage verbetering omgevingskwaliteit	Omgevingskwaliteit vermindert sterk Omgevingskwaliteit vermindert Omgevingskwaliteit wijzigt niet Omgevingskwaliteit verbetert Omgevingskwaliteit verbetert sterk	-- - 0 + ++	1 2 3 4 5	
Tijdelijkheid	Locatie is minder dan 5 jaar beschikbaar Locatie is 5-10 jaar beschikbaar Locatie is 10 jaar beschikbaar Locatie is meer dan 10 jaar beschikbaar maar niet permanent Locatie is permanent beschikbaar	-- - 0 + ++	1 2 3 4 5	
Druk op maatschappelijke factoren	zeer beperkt (0-1) aantal voorzieningen in de nabijheid aanwezig beperkt (2-3) aantal voorzieningen in de nabijheid aanwezig voldoende (4-5) aantal voorzieningen in de nabijheid aanwezig ruim (5-6) aantal voorzieningen in de nabijheid aanwezig zeer ruim (>6) aantal voorzieningen aanwezig e van functies	-- - 0 + ++	1 2 3 4 5	
Mogelijkheid van combineren	Locatie biedt geen mogelijkheden voor combinatie Locatie biedt weinig mogelijkheden voor combinatie van functies Combinatie van functies zijn denkbaar op de locatie Er zijn diverse mogelijkheden voor combinatie van functies op de locatie Er zijn veel voor de hand liggen combinaties van functies op de locatie	-- - 0 + ++	1 2 3 4 5	
Nuts	Er zijn geen aansluitingen op nutsvoorzieningen, realisatie is lastig Er zijn geen aansluitingen op nutsvoorzieningen, realisatie is mogelijk Er zijn aansluitingen op nutsvoorzieningen, capaciteit onvoldoende Er zijn aansluitingen op nutsvoorzieningen met uitbereidingscapaciteit	-- - 0 +	1 2 3 4	

	Er zijn aansluitingen op nutsvoorzieningen, voldoende capaciteit	++	5	
Eigendomssituatie	Verwerving nodig, momenteel geheel in gebruik	--	1	
	Verwerving nodig, momenteel deels in gebruik	-	2	
	Verwerving nodig, momenteel niet in gebruik	0	3	
	Eigendom gemeente, momenteel in gebruik of in erfpacht uitgegeven	+	4	
	Eigendom gemeente, niet in gebruik	++	5	
Planologische haalbaarheid	Bopa nodig voor functieverandering en bouwen	--	1	
	Bopa nodig voor functieverandering	-	2	
	Omgevingsvergunning is nodig	0	3	
	Geen omgevingsvergunning nodig, maar er moet wel (aan)gebouwd worden	+	4	
	Locatie heeft geen aanpassingen nodig	++	5	