

Rapportage “Flexwonen: locatieonderzoek Westervoort”

Colofon

Titel document	Rapportage locatieonderzoek Westervoort
Zaaknummer	Z/23/111071
Documentnummer JOIN	201621719
Status	definitief
Datum	8 augustus 2023
Auteur	Inge klein Gunnewiek



Figuur 1b Bron: eigen foto, bezoek flexwoonproject met Platform 31, april 2023, project in uitvoering <https://buurtschapteveld.nl/>

INHOUDSOPGAVE

H1 Aanleiding	pag. 3
H2 Aanbevelingen locatiekeuze	pag. 3
H3 Locatiekeuze onderzoek	
H 3.1 Aanbevelingen locatieonderzoek	pag. 4
H 3.2 Groslijst	pag. 5
H 3.3 Vergelijking van locaties	pag. 6
H 3.4 Bevindingen per locatie	pag. 9
1. Achterse Weide 2 ha	pag. 9
2. IJsseldijk perceel 0,56 ha	pag. 11
3. Rivierweg perceel 0,51 ha	pag. 12
4. De Clossei perceel 0,25 ha	pag. 13
5. Broeklanden perceel 0,3 ha	pag. 14
6. Klapstraat/Rijndijk 1,3 ha	pag. 15
7. Voetbalvelden Avw'66 5,0 ha	pag. 18
H4 Conclusie	pag. 20

De volgende Quickscans zijn separaat toegevoegd :

Memo milieuaspecten locaties flexwonen Westervoort, juni 2023 (intern)

Quickscan verkeer locaties flexwonen Westervoort, juni 2023 (Sweco)

Verkennd natuurwaarden onderzoek flexwonen Westervoort, juni 2023 (Sweco)

H1 Aanleiding

In april 2023 is de Nota flexwonen met aanbevelingen door het college voorgelegd aan de raad. Daarbij heeft het college de raad gevraagd uitvoering te mogen geven aan de aanbevelingen uit deze nota. De nota is vastgesteld door de raad.

In het coalitieakkoord is opgenomen de woningnood te bestrijden en tijdelijke flexwoningen op een of meer locaties te realiseren om zo jongeren uit Westervoort meer kans te geven op een woning.

Tijdens de behandeling van de Woonvisie is middels een amendement prioriteit gegeven aan woningbouw en huisvesting voor jongeren. Ook is er een motie aangenomen over flexwonen. Dit is de aanleiding geweest om prestatieafspraken voor 2023 te maken met Vivare over flexwonen.

H2 Aanbevelingen locatiekeuze

De aanbevelingen voor de locatie zijn:

- een locatie die minimaal 15 jaar beschikbaar is;
- in nabijheid van voorzieningen ligt;
- met veilige verbindingen;
- die snel realiseerbaar is.

Bij voorkeur ontwikkelen we een project op 1 locatie omdat dit kostentechnisch voordeliger is en minder belastend voor de ambtelijke organisatie.

Vanwege de prestatieafspraken met Vivare, geven we nu de voorkeur aan een ontwikkeling met Vivare, bij voorkeur op grond in eigendom van de gemeente. We denken dat een professionele partij als Vivare het meest snel is in staat een project van deze omvang (20-30 flexwoningen) te ontwikkelen. Daarnaast is Vivare een professionele partij als het gaat om het beheer wanneer de woningen eenmaal bewoond worden.

2.1 Aanbevelingen doelgroepen in relatie tot locatie

Kijk goed binnen het project wie er komen te wonen en of de balans tussen mensen die vragen en mensen die dragen goed is. Dat geldt ook voor de omliggende omgeving. De doelgroep van de flexwoningen in Westervoort is vooral de groep inwoners die in de huidige woningmarkt geen woning kan vinden, daartoe behoren starters, spoedzoekers en vergunninghouders. Ga met Vivare en/of private ontwikkelaar in gesprek over hoe toewijzing van doelgroepen georganiseerd kan worden, zodat de balans goed is en blijft.

H3 Locatiekeuze onderzoek

H3.1 aanbevelingen met betrekking tot de locatie uit nota flexwonen

De meest belangrijke aanbeveling is de aanbeveling de nodige flexibiliteit in ogenschouw te nemen. Er moeten nog veel stappen gezet worden richting een flexwoonproject. Dat doen we als gemeente Westervoort niet alleen maar samen met Vivare.

Nu strakke kaders vaststellen, bijvoorbeeld met betrekking tot een locatie, kan straks betekenen dat er geen geschikte locatie is die voor 100% aan de kaders voldoet.

De gemeente heeft nu capaciteit om één plan te ontwikkelen. Wanneer zich ook een particuliere eigenaar meldt met een pand voor transformatie of grond, dan treedt de gemeente hier alleen op als plantoetser. De particuliere eigenaar ontwikkelt dan zelf een plan.

Kom zo spoedig mogelijk tot een locatie, zodat de aanvraag subsidie projectleider kan worden ingediend bij provincie Gelderland (de regeling is tot 31/12/23 beschikbaar of tot zover het budget reikt).

Wanneer we locaties in beeld brengen, schatten we zo goed mogelijk in welke factoren voor vertraging kunnen zorgen. Houd rekening met de risico's: waar kunnen we maatregelen nemen om deze risico's te voorkomen of de effecten er van te dempen. In een programma van eisen of een locatie onderzoek worden kaders gesteld. Een te strak kader, zou kunnen leiden tot geen flexwoonproject. Ga hier flexibel mee om.

Doe een QuickScan voor locaties die interessant zijn. Welke belemmeringen zijn er en kunnen die snel worden opgelost? Snelle aanleg van nutsvoorzieningen is vaak een grote factor. Treed tijdig in overleg met leveranciers, zodat dit een heldere plek krijgt in de planning.

Werk in het plan uit of in dit flexwoonproject behoefte is aan een plek voor gezinnen en of deze plek daarvoor geschikt is. Kijk daarbij naar de locatie en eventueel omliggende wijken en/of voorzieningen.

Breng goed in beeld welke planologische procedures een goede optie zijn om snel te realiseren. Dit is mede locatie afhankelijk. Er is mogelijk een verklaring van geen bedenkingen nodig van de Raad. Door nu aan de voorkant de lijst van categorieën met gevallen waarin deze verklaring niet nodig is op te stellen/aan te vullen met een flexwoonproject van maximaal 30 woningen in de sociale- en middenhuur, kan straks mogelijk een verkorte procedure gevolgd worden onder de Crisis en Herstelwet (innovatief project). Dit levert mogelijk veel tijdswinst op.

Start een locatie onderzoek op. Trechter aan de hand van criteria beschikbaarheid, impact op geplande ontwikkelingen, afstand tot voorzieningen in Westervoort, veilige verbindingen, draagkracht omliggende wijk, snelheid van procedure en realisatie en gewekte verwachting omwonenden naar max. 2-3 locaties. Breng deze locaties in beeld met een QuickScan om mogelijke belemmeringen te signaleren.

Sluit locaties in een groene buffer/groen-blauw raamwerk niet per direct uit. Ga wel voorzichtig om met bouwen in deze gebieden. Wanneer (een stuk) functioneel groen in de wijk nodig is, neem de buurt hierin dan goed mee.

Hoofdstuk 3 van deze rapportage geeft inzicht in de onderzochte locaties en de mogelijke belemmeringen bijvoorbeeld op het gebied van milieu (geluid, bodem), ecologie (aanwezige diersoorten) en verkeer. De aanbevelingen met betrekking tot de locatie uit de nota flexwoningen zijn toegepast op het locatie onderzoek.

Een procedure onder de Crisis- en herstelwet lijkt qua planning niet meer haalbaar. Ook omdat de raad dan een lijst met categorieën moet opstellen waarvoor de raad vindt dat er geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Deze lijst is er nu niet. De raad in Westervoort wil graag betrokken worden bij elke ontwikkeling. Met het vaststellen van deze lijst, geeft de raad deze betrokkenheid uit handen.

Ook onder de nieuwe Omgevingswet is het mogelijk een Omgevingsvergunning te verlenen voor een flexwoonproject: hiervoor geldt ook de termijn van 8 weken (eventueel 6 weken verlenging). Bijkomend voordeel is dat onder de Omgevingswet er, in het geval van woningen die voldoen aan hoge kwaliteitseisen, er geen einddatum in de Omgevingsvergunning hoeft te worden opgenomen. Hiermee kan de ontwikkeling via een Omgevingsvergunning permanent vergund worden. De raad kan dan gebruik maken van haar adviesrecht.

H3.2 Groslijst

De gemeente heeft de voorkeur voor een locatie in gemeentelijk eigendom, omdat deze naar verwachting het meest snel te ontwikkelen valt. Er hoeft niet te onderhandeld worden over voorwaarden. Wel heeft gemeente Westervoort dan een publicatieplicht (Didam arrest). Grond aanbieden moet openbaar. Hier worden geen vertragingen verwacht. Grond aanbieden aan de woningcorporatie, wordt geaccepteerd heeft jurisprudentie inmiddels opgeleverd.

Ook heeft gemeente Westervoort particuliere eigenaren opgeroepen met de gemeente in contact te treden. Er is daarbij een locatie aangeboden en deze is beschouwd vanuit milieu aspecten. De locatie lijkt op korte termijn lastig ontwikkelbaar vanwege milieuproblematiek. Met de eigenaar is afgesproken dat hij mogelijk meedoet met Westervoort-Noord. Vanuit privacy overwegingen is de locatie niet openbaar opgenomen in het onderzoek.

Om 20-30 flexwoningen te realiseren is, afhankelijk van de opzet en of het grondgebonden en/of gestapelde woningen worden, circa 0,5 tot 1 hectare nodig.

In deze rapportage worden de 7 locaties in eigendom van de gemeente beschouwd.

In eigendom van de gemeente:

1. Achterse Weide 0,67-2 ha
2. IJsseldijk perceel A 7050 0,56 ha
3. Rivierweg perceel A 3367 0,51 ha
4. De Clossei perceel A 2619 0,25 ha
5. Broeklanden perceel A 7904 0,3 ha
6. Klapstraat/Rijndijk perceel A 3807 1,3 ha
7. Voetbalvelden Avw'66 A 7915 en A 6750

H3.3 Vergelijking van locaties

Aanbevelingen H 4.7 Locatie onderzoek

Start een locatie onderzoek op. Trechter aan de hand van criteria beschikbaarheid, impact op geplande ontwikkelingen, afstand tot voorzieningen in Westervoort, veilige verbindingen, draagkracht omliggende wijk, snelheid van procedure en realisatie en gewekte verwachting omwonenden naar max. 2-3 locaties. Breng deze locaties in beeld met een QuickScan om mogelijke belemmeringen te signaleren.

Sluit locaties in een groene buffer/groen-blauw raamwerk niet per direct uit. Ga wel voorzichtig om met bouwen in deze gebieden. Wanneer (een stuk) functioneel groen in de wijk nodig is, neem de buurt hierin dan goed mee.

Beschikbaarheid: wordt de grond / locatie nu gebruikt en hoe snel kunnen de activiteiten van deze locatie naar elders verplaatst worden of worden beëindigd en vinden we het wenselijk dat deze activiteiten verplaatst worden. Daarom staan de Closse en Broeklanden op rood (huidig gebruik zo laten is wenselijk).

Impact op geplande ontwikkeling:

Bij dit aspect wordt beoordeeld of de ontwikkeling van een flexwoonproject op deze locatie impact heeft op geplande ontwikkelingen in Westervoort.

Locaties die geen impact hebben op geplande ontwikkelingen worden positief beoordeeld (groen). Wordt er impact verwacht maar is deze nog niet duidelijk, dan scoort deze als mogelijke belemmering (oranje). Wanneer impact onvermijdelijk is of heel aannemelijk is in de komende drie tot vijf jaar worden beoordeeld als zekere belemmering (rood). Daarom staat de locatie Rivierweg op rood (startnotitie natuurinclusieve ontwikkeling groene tussengebiet kent geen ruimte voor woningbouw in Westervoort).

Nabijheid voorzieningen en kern Westervoort:

Bij dit aspect wordt beoordeeld of de locatie gelegen is in de nabijheid van voorzieningen van de kern Westervoort en of deze veilig en bereikbaar is. Voorzieningen van de kern Westervoort zijn in deze afweging supermarkten, gemeentehuis, huisarts en centrum als geheel. Hiermee draagt het project bij aan kansen voor lokale ondernemers, social return. Het aspect veilige verbindingen is in de quickscan verkeer opgenomen.

Draagkracht omliggende wijk:

Wanneer een flexwoonproject, waarin de doorstroming gemiddeld hoger zal liggen dan in een gemiddelde woonwijk, dichtbij een woonwijk komt te liggen waar veel sociale problematiek heerst, vraagt dit om extra inzet.

Een goede mix van doelgroepen is belangrijk voor de leefbaarheid. De beoogde doelgroep dient goed in balans te zijn (vragers en dragers). Vanuit ruimtelijk oogpunt passen de gewenste doelgroepen starters, spoedzoekers, statushouders op elk van de 6 locaties.

Snelheid van procedures en realisatie:

Bij dit aspect wordt beoordeeld door middel van een Quickscore of er op de locatie specifieke randvoorwaarden zijn die de realisatie van flexwoningen op korte termijn kunnen belemmeren. Bijvoorbeeld archeologische of ecologische waarden, nabijheid nutsvoorzieningen, bodem en geluid/trillingen. We beoordelen op hoofdlijnen of er belemmeringen kunnen optreden. Een positieve beoordeling in deze fase is geen garantie op een vlekkeloze procedure. Immers pas na definitieve locatiekeuze worden alle benodigde onderzoeken gedaan voor het aanvragen van de omgevingsvergunning. Het is een inschatting op de kans op vertraging.

Daarom staan de locaties IJsseldijk, Klapstraat/Rijndijk en Voetbalvelden Avw'66 op rood. Vanuit met name milieu aspecten is er veel extra onderzoek nodig op deze locaties. Dit kost veel extra tijd en mogelijk de ontwikkeling helemaal niet.

Gewekte verwachtingen omwonenden:

Enkele aspecten worden opgesomd die mogelijk een rol spelen bij verwachtingen van omwonenden : wat is er gecommuniceerd door de gemeente over deze locatie en welke conclusies zouden bewoners uit die communicatie redelijkerwijs kunnen trekken. De daadwerkelijke verwachtingen van omwonenden kunnen uiteraard anders zijn. Voor geen van de locaties is bekend bij omwonenden dat de gemeente een flexwoonproject overweegt. Wel is bekend dat de gemeente Westervoort-Noord gaat ontwikkelen. Wanneer de locatie nu een andere invulling kent, bijvoorbeeld sport, dan zal de ontwikkeling onverwacht zijn. Dat geldt voor elke locatie. Daarom staat elke locatie op oranje.

Financieel:

Daarnaast is er een ander criterium om nader te beschouwen, wanneer het specifiek over flexwonen gaat. Een ontwikkeling voor een periode van 15 jaar (of mogelijk 2 x 15 jaar), kent een veel kortere terugverdientijd dan een permanente ontwikkeling. Dat betekent dat kosten die we normaliter zouden maken voor een permanente ontwikkeling, mogelijk niet of nauwelijks kunnen worden doorberekend aan de ontwikkelende partij.

Daarom staat de Klapstraat/Rijndijk op rood: de kosten van ophogen en infrastructurele aanpassingen kunnen niet binnen de tijdelijkheid van het project worden opgevangen.

Dit levert onderstaande tabel op.

Naam	eigenaar	beschikbaarheid	impact geplande ontwikkeling	nabijheid voorzieningen en kern	draagkracht omliggende wijk	snelheid procedure en realisatie	gewekte verwachtingen	financieel
1 Achterse Weide	gemeente							
2 IJsseldijk	gemeente							nvt
3 Rivierweg	gemeente			nvt	nvt	nvt		nvt
4 De Closse	gemeente		nvt	nvt	nvt	nvt		nvt
5 Broeklanden	gemeente		nvt	nvt	nvt	nvt		nvt
6 Klapstraat/Rijndijk	gemeente							
7 Voetbalvelden AVW	gemeente							nvt

De vergelijking van locaties laat zich samenvatten in onderstaande tabel

De volgende locaties zijn reeds afgefallen en niet nader verdiept:

2 IJsseldijk	milieu aspecten worden op voorhand dermate belemmerend ingeschat, waardoor snelle ontwikkeling niet mogelijk lijkt
3 Rivierweg	natuur inclusieve ontwikkeling groene tussengebied
4 De Clossei	speelvoorziening
5 Broeklanden	speelvoorziening

	(mogelijke) belemmering of vertraging	positieve punten locatie
1 Achterse Weide	akoestisch onderzoek dierenpension activiteiten veldcomplex moeten worden beëindigd onderzoek stikstof iets verder van centrum (3,2 km)	eigendom gemeente (Didam arrest, geen probleem Vivare) locatie is goed te ontsluiten geen nader onderzoek ecologie nodig supermarkt ligt dichtbij (550 meter) vereniging wil meewerken aan verhuizing op korte termijn
6 Klapstraat/Rijndijk	voormalige stortplaats: mogelijk deklaag ophogen naar 1 meter (kosten en ontsluiting) akoestisch onderzoek (geluidzone oa De Kleefse Waard) onderzoek stikstof infrastructurele aanpassingen nodig voor veilige ontsluiting en fietsverbindingen aanvullend ecologisch onderzoek nodig ivm mogelijke aanwezigheid diersoorten	eigendom gemeente (Didam arrest, geen probleem Vivare)
7 Voetbalvelden AVW	verhuizing speelt op termijn, duurt nu te lang voor flexwoonontwikkeling akoestisch onderzoek nodig voor sportveld 1 onderzoek stikstof geuronderzoek schapenhouderij activiteitenbesluit sportvelden die (zo lang nog) in gebruik blijven (geluid en licht) parkeerdruk, aparte uitrit gaan ten koste van huidige parkeerplaatsen wanneer AVW (voorlopig) blijft, kost de ontwikkeling mogelijk meerdere velden	eigendom gemeente (Didam arrest, geen probleem Vivare)

Andere aspecten

Nutsvoorzieningen

Aansluiting door Liander: begin juli 2023 bedroeg de levertijd circa 35 weken na inleveren “definitief ontwerp”. Dit is geen garantie dat deze levertijden gehaald worden.

Milieu effectrapportage

Gelet op het aantal woningen is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit mer. Een aanmeldnotitie is noodzakelijk. De formele procedure is dat de gemeente een mer-beoordelingsbesluit neemt voordat het ruimtelijke plan ter inzage gaat.

Archeologie

Voor alle locaties in Westervoort geldt een hoge verwachting: onderzoek is nodig bij bodemingrepen van meer dan 200m² en dieper dan 40 centimeter.

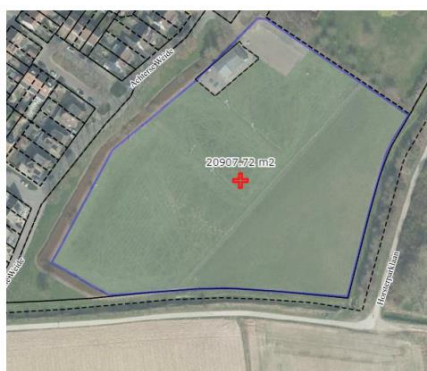
Dit betekent dat voor elke locatie archeologisch onderzoek nodig is. Een bureaustudie zal moeten aangeven welk vervolg onderzoek noodzakelijk is.

H3.3 Bevindingen per locatie

1. Achterse Weide (2 ha)

Binnen de contouren, kan worden gezocht naar een optimale ligging in verband met de aspecten milieu (geluid, externe veiligheid) en verkeer.

In de milieunota zijn 3 deelgebieden separaat beschouwd. In een deel is bebouwing uitgesloten, vanwege de aanwezige buisleiding.



Bereikbaarheid voorzieningen

3,3 km NS station
3,2 km winkelcentrum
550 mtr supermarkt

Parkeren op eigen erf

Snelheid in procedure en realisatie:

Milieu:

- Ter plaatse een gedeelte van deze locatie is een, reeds verouderd, bodemonderzoek bekend. Ten behoeve van de realisatie van flexwoningen wordt geadviseerd om een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, en mogelijk (afhankelijk van de zintuigelijke waarnemingen) een verkennend onderzoek asbest in bodem conform de NEN 5707 uit te voeren om te bezien of de flexwoningen kunnen worden geplaatst;
- Stikstof onderzoek noodzakelijk. Rijntakken op 920 meter tot 1220 meter afstand. De verwachting is dat aanvullende maatregelen (intern salderen, ecologisch onderzoek of extern salderen) noodzakelijk is. Het onderdeel stikstof kan een harde belemmering vormen;
- Het dierenpension ligt op circa 70-90 meter afstand. Afhankelijk van de daadwerkelijke ligging van de woningen is een akoestisch onderzoek nodig. Daarnaast moet aangetoond worden dat het bedrijf niet onevenredig wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Er is in het verleden akoestisch onderzoek gedaan. Dossieronderzoek is nodig. Is nieuw akoestisch onderzoek nodig dan is overleg en overeenstemming met de eigenaar noodzakelijk om procedurerisico's uit te sluiten. Aangetoond zal moeten worden dat het bedrijf in de nieuwe situatie kan voldoen aan de geluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit bij de nieuwe woningen;
- Het veldsportcomplex is een belemmering. De activiteiten zullen beëindigd moeten worden;
- De locatie ligt in het invloedsgebied van een buisleiding en de A12. Het groepsrisico moet verantwoord worden.

Verkeer:

- De locatie is eenvoudig te ontsluiten door gebruik te maken van de huidige uitrit naar de korfbalvereniging (voorwaarde is vertrek korfbalvereniging);
- Het centrum is goed bereikbaar evenals de route naar de A12 of richting Arnhem via de Denheide, Heilweg en Rivierweg;
- Er loopt een fietsroute achter het perceel langs, richting station, centrum en richting de hoogwaardige fietsroute De Liemers;
- Er is een mogelijkheid een aparte fietsontsluiting te realiseren, naast de ontsluiting aan de westzijde.

Ecologie:

- Er is geen nader onderzoek en/of ontheffing vereist. Wel dienen er voorzorgsmaatregelen genomen te worden en moet er buiten het broedseizoen worden gewerkt.

Gewekte verwachtingen:

- De korfbalverenigingen heeft hier sinds jaren zijn accommodatie. Er zijn daarom geen verwachtingen gewekt over wel of geen woningbouw in de toekomst.

Financiën:

- *Er zijn geen grote investeringen nodig in infrastructurele voorzieningen.*
- *Er ligt al een parkeervoorziening voor de huidige korfbalvereniging.*

Conclusie locatie 1 Achterse Weide

Mits stikstofonderzoek aantoont dat er geen harde belemmering is en mits aangetoond kan worden dat het dierenpensioen kan voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit, is de locatie ruimtelijk goed ontwikkelbaar. De locatie ligt wat verder weg van het centrum, echter een supermarkt is nabij. Evenals goede ontsluitingsmogelijkheden per auto en per fiets.

Met de korfbalvereniging is reeds gesproken over de verhuizing naar een andere locatie. De verwachting is dat dit soepel kan verlopen.

2. IJsseldijk A7050 (0,56 ha)



Bereikbaarheid voorzieningen

NS station 1 km
bushalte 1 km
centrum 1 km
supermarkt 1,25 km

parkeren eigen terrein

Snelheid in procedure en realisatie:

Milieu:

- *De locatie ligt naast kleiputten en naast een manege.*

Verkeer:

- *Er zal een goede aansluiting moeten worden gemaakt met de IJsseldijk*

Conclusie locatie 2 IJsseldijk

Vanwege de ligging naast de kleiputten en de manege, is beschouwd deze locatie niet nader te verdiepen. De verwachting is dat dit te veel tijd kost en mogelijk ook harde belemmeringen oplevert vanuit milieu aspecten.

3. Rivierweg A 3367 (0,51 ha)



Bereikbaarheid voorzieningen

1,5 km NS station
0,5 km bushalte
0,5 km winkelcentrum
1,5 km supermarkt

Parkeren op eigen erf

Snelheid in procedure en realisatie:

Milieu: niet nader onderzocht

Verkeer: de uitbreiding van het snelfietspad loopt mogelijk door of langs deze locatie.

Ecologie: niet nader onderzocht

Gewekte verwachtingen:

De raad heeft de startnotitie “Naar een koersdocument Natuurinclusieve Gebiedsontwikkeling tussengebied Duiven-Westervoort” vastgesteld. Voor woningbouw is geen ruimte in deze notitie opgenomen voor Westervoort.

Conclusie locatie 3 Rivierweg

In de startnotitie is geen ruimte voor woningbouw opgenomen. Vanwege de visievorming die eerst plaatsvindt, is besloten deze locatie niet nader te verdiepen voor een flexwoonproject omdat dit te veel tijd kost.

4. De Clossei C 2619 (0,3 ha)



Bereikbaarheid voorzieningen

NS station 2,2 km
bushalte 250 meter
centrum 1,9 km
supermarkt 350 meter

Parkeren op eigen erf

Snelheid in procedure en realisatie:

Milieu: niet nader onderzocht

Verkeer: niet nader onderzocht

Ecologie: niet nader onderzocht

Conclusie locatie 4 De Clossei

Met 0,3 hectare is de locatie vrij klein voor 20-30 flexwoningen. Daarnaast ligt er een skatebaan. De vraag is of je dit moet opofferen voor woningen. Besloten is de locatie nu om die reden niet nader te verdiepen voor een flexwoonproject.

5. Broeklanden A 7904 (0,3 ha)



Bereikbaarheid voorzieningen

3,3 km NS station
3,2 km winkelcentrum
550 mtr supermarkt

Parkeren op eigen erf

Snelheid in procedure en realisatie:

Milieu: niet nader onderzocht

Verkeer: niet nader onderzocht

Ecologie: niet nader onderzocht

Conclusie locatie 5 Broeklanden

Met 0,3 hectare is de locatie vrij klein voor 20-30 flexwoningen. Daarnaast ligt er een speeltuin. De vraag is of je dit moet opofferen voor woningen. Besloten is de locatie nu om die reden niet nader te verdiepen voor een flexwoonproject.

6. Klapstraat/Rijndijk perceel A 3807 (1,39ha)



Bereikbaarheid voorzieningen

NS station 800 meter
busstation
winkelcentrum 750 meter
parkeren op eigen terrein

Snelheid in procedure en realisatie:

Milieu:

- De locatie bevindt zich ter plaatse van een voormalige stortplaats, waarbij plaatselijk een deklaag is waargenomen van 0,3 m dikte. Indien er sprake is van 'gevoelig gebruik', moet er een deklaag van minimaal 1 m dikte aanwezig zijn. Voor de aanleg van riolering en andere nutsvoorzieningen moet een zogeheten BUS-melding worden ingediend. Momenteel is de provincie Gelderland nog het bevoegde gezag voor de voormalige stort.
- Er wordt geadviseerd om een actualiserend (verkennend) bodemonderzoek conform NEN 5740 (het is eigenlijk maatwerk) uit te voeren. De chemische kwaliteit van het stortlichaam, het grondwater en de bestaande deklaag dient te worden onderzocht. Aan de hand van de resultaten kan een actualiserende risicobepaling worden uitgevoerd.
- Ook kan aan de hand van het actualiserend onderzoek worden bepaald waar precies de deklaag moet worden aangevuld (tot 1 m dikte). Mogelijk -afhankelijk van de zintuiglijke waarnemingen- moet ook een verkennend onderzoek asbest in bodem conform de NEN 5707 of een asbest in puin onderzoek conform NEN 5897 worden uitgevoerd om te bezien of de flexwoningen kunnen worden geplaatst.
- Voor het aspect bodem moet divers onderzoek worden uitgevoerd en moet de voormalige stortlocatie op diverse plaatsen worden opgehoogd zodat een leeflaag van 1 meter dikte ontstaat. Dit brengt aanzienlijke kosten met zich mee, waarbij het de vraag is of het civieltechnisch dan mogelijk is om de locatie te ontsluiten (als het naastgelegen perceel 0,7 meter lager ligt).
- Het plangebied ligt op circa 100 meter van de Veerdam en op circa 150 meter van de IJsseldijk en in de geluidzone van van het industrieterrein de Kleefse Waard te Arnhem. Op grond van het bestemmingsplan (Artikel 20.1.3) is woningbouw hier alleen toegestaan als hogere waarden zijn verleend. Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk. Op voorhand is het de vraag of het verstandig is om woningen te realiseren in de geluidzone van een 'grote lawaaimaker'.

- De Rijntakken is het meest dichtbijgelegen Natura 2000-gebied. Dit ligt ten noorden van het plangebied op circa 180 meter afstand. De stikstofgevoelige habitat ligt op circa 370 meter afstand. Zowel voor de aanlegfase (eventuele sloop, bouw, woonrijp en bouwrijp maken) als de gebruiksfase is een stikstofdepositieonderzoek nodig. Vanwege de erg korte afstand tot het Natura 2000-gebied kan vanuit worden gegaan dat er stikstofdepositie gemeten wordt, en aanvullende (intern salderen, ecologisch onderzoek of extern salderen) noodzakelijk is. Het is mogelijk dat het project hierdoor vertraging oploopt of mogelijk niet uitvoerbaar is. Het onderdeel stikstof kan een harde belemmering vormen.

Verkeer:

- *Een eenvoudige ontsluiting aan de oostzijde op de Rijndijk is mogelijk. Het eerste deel van de Rijndijk zou verbreed kunnen worden, om de doorstroming te behouden;*
- *Er is een goede bereikbaarheid naar Arnhem en Duiven via ontsluiting op de Rijndijk;*
- *Ontsluiting per fiets : via de Rijndijk en de Dorpsstraat kan het centrum, het station en de hoogwaardige fietsroute worden bereikt. Met het oog op fietsveiligheid is de Dorpsstraat minder geschikt. Een vrijliggende fietsvoorziening is gezien de breedte niet mogelijk. Overwogen kan worden de suggestiestroken op te waarderen naar fietsstroken. De weg wordt hierdoor optisch versmald, wat mogelijk leidt tot snelheidsverlaging bij het autoverkeer.*
- *De hoogwaardige fietsroutes de Liemers en de F12 liggen op relatief grote afstand. Vanuit oogpunt duurzame mobiliteit stimuleren, is deze locatie minder aantrekkelijk.*

Ecologie:

- *Deze locatie heeft mogelijk waarde voor verschillende beschermde grondgebonden zoogdiersoorten. Effecten zijn niet op voorhand uit te sluiten en er dient nader onderzoek naar het mogelijke voorkomen van bepaalde diersoorten plaats te vinden. Bijvoorbeeld met behulp van wildcamera's en onderzoek in de winterperiode (wanneer blad van de bomen is) aanvullend terreinonderzoek. Uit de onderzoeken moet blijken of soorten aanwezig zijn en of er een ontheffing vereist is.*

Financieel:

- *Het ophogen van het terrein zal aanzienlijke kosten met zich meebrengen. Er is nu niet in beeld gebracht hoe hoog deze zullen zijn, omdat deze locatie ook vanuit bijvoorbeeld ecologie niet snel ontwikkelbaar is.*

Conclusie locatie 6 Klapstraat/Rijndijk

De locatie ligt in de geluidzones voor wegverkeerslawaaï en industrielawaai. Hiervoor is veel akoestisch onderzoek nodig, en met name voor industrielawaai nog een uitgebreide afweging bij het verlenen van hogere waarden. Het is de vraag of aan het gemeentelijke geluidbeleid kan worden voldaan. Vanuit het aspect geluid is dit een zeer complexe locatie. Daarnaast kan het onderdeel stikstof een harde belemmering vormen. Ook is er in het najaar aanvullend onderzoek nodig naar aanwezige diersoorten.

Voor het aspect bodem moet divers onderzoek worden uitgevoerd en moet de voormalige stortlocatie op diverse plaatsen worden opgehoogd. Dit kost veel geld en betekent dat de ontsluiting lastiger wordt. Deze locatie is gezien een combinatie van voorgaande aandachtspunten niet snel genoeg ontwikkelbaar voor een flexwoonproject.

7. Voetbalvelden Avw'66 A 7915 en A 6750 (5 ha)



Bereikbaarheid voorzieningen

NS station 650 meter

winkelcentrum 900 meter

Snelheid in procedure en realisatie:

Milieu:

- Op deze locatie is geen milieuhygiënisch bodemonderzoek bekend. Wel is er ter plaatse van het kunstgrasveld een partijkeuring bekend. Daaruit bleek dat de te ontgraven bovengrond vrij toepasbaar was;
- Er zijn te weinig bodemgegevens bekend voor deze locatie. Daardoor is er onvoldoende inzicht in de bodemkwaliteit en kan er in het kader van het bestemmingsplan niet worden getoetst of er op grond van de aanwezige bodemkwaliteit belemmeringen zijn en of het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Er moet nog een verkennend onderzoek conform de NEN 5740 plaatsvinden. Ook PFAS onderzoek;
- Voor sportveld 1 is akoestisch onderzoek nodig. Voor de andere velden niet;
- De Rijntakken is het meest dichtbijgelegen Natura 2000-gebied. Dit ligt ten noorden van het plangebied op 140 tot 250 meter afstand. Zowel voor de aanlegfase (eventuele sloop, bouw, woonrijp en bouwrijp maken) als de gebruiksfase is een stikstofdepositieonderzoek nodig. Vanwege de erg korte afstand tot het Natura 2000-gebied kan vanuit worden gegaan dat er stikstofdepositie gemeten wordt, en aanvullende (intern salderen, ecologisch onderzoek of extern salderen) noodzakelijk is. Het is mogelijk dat het project hierdoor vertraging oploopt of mogelijk niet uitvoerbaar is. Het onderdeel stikstof kan een harde belemmering vormen;
- Aan de IJsseldijk 90 bevindt zich een veehouderij met 80 schapen en 6 pony's. Er is een geuronderzoek noodzakelijk voor de schapen.
- Voor de blijvende sportvelden kan dat betekenen dat op kortere afstand aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit moeten worden voldoen dan in de huidige situatie. Overleg en overeenstemming over de representatieve bedrijfssituatie met de exploitant van de sportvelden is noodzakelijk om procedurerisico's uit te sluiten. Afhankelijk van de locatie voor de flexwoningen wordt de sportvelden beperkt, aangetoond moet worden dat dit niet onevenredig is. Als dat niet zo is moet onderzocht worden of aanvullende maatregelen mogelijk zijn. Ook lichtuitstraling is een aandachtspunt.

Verkeer:

- *Het gebied kan eenvoudig ontsloten worden via de westzijde van de Brouwerslaan, ter hoogte van de parkeerplaats bij Avw'66;*
- *Wanneer een deel van de voetbalvelden (vooralsnog) behouden blijft, betekent met name in de avonduren dat de verkeersstromen en parkeerdruk toenemen. Daarom is een aparte uitrit gewenst. Dit gaat ten koste van de huidige parkeerplaatsen. Onderzocht moet worden of deze gecompenseerd moeten worden op een andere plek. Wellicht zijn de onlangs gerealiseerde parkeerhavens aan de Brouwerslaan een goed alternatief;*
- *De Brouwerslaan takt direct aan op de hoogwaardige fietsroute F12 Zevenaar-Westervoort. Via deze route kan ook de hoogwaardige fietsroute De Liemers bereikt worden.*

Ecologie:

- *De locatie is niet meegenomen in de quickscan: uit de intern opgestelde quickscan milieu-aspecten flexwonen is duidelijk dat 1 veld opofferen voor een flexwoonontwikkeling hoogstwaarschijnlijk niet mogelijk is en dit zou betekenen dat de activiteiten van de sportvereniging moeten worden gestaakt.*

Financieel:

- *Mogelijk extra kosten nieuwe parkeervoorzieningen. Kosten voor extra onderzoek akoestiek, geluid en licht.*

Conclusie locatie 7 Voetbalvelden Avw'66

De verhuizing van Avw'66 naar een andere locatie is nog geen feit, er is immers nog geen nieuwe locatie.

Wanneer Avw'66 voorlopig nog blijft, zou dan toch 1 sportveld ingezet kunnen worden voor een flexwoonproject?

Het antwoord is dat dit niet eenvoudig is vanuit milieuproblematiek. Zo gelden er bijvoorbeeld richtafstanden van 50 meter tussen woningen en sportveld in verband met geluidsoverlast. Dit vergt extra onderzoek en betekent hoogstwaarschijnlijk ook dat er meer dan 1 veld moet worden opgeofferd om aan die richtafstanden te kunnen voldoen. Daarmee is een flexwoonontwikkeling op de voetbalvelden van Avw'66 niet of niet snel genoeg realiseerbaar omdat de sportvereniging voorlopig nog gebruik maakt van deze locatie.

H4 Conclusie

Wanneer gemeente Westervoort snel een (flex)woonproject wil realiseren, blijft er 1 geschikte locatie over. Dat is de Achterse Weide.

De andere locaties vallen af vanwege de beschikbaarheid, milieu problematiek (geluid, licht, ecologie) en hoge kosten om tot een ontwikkeling te komen.

Nader onderzoek nodig.

Ook op deze locatie zijn er zaken die nader onderzocht moeten worden. Naast stikstofonderzoek, zal er akoestisch onderzoek moeten plaatsvinden in verband met de aanwezigheid van het dierenpension. Binnen de locatie zoeken we naar de ideale ligging voor de 20-30 woningen. Milieu optiek (met name geluid) is daarbij een van de afwegingen (afstand vergroten tot dierenpension). Een goede ontsluiting en inpassing van de wijk. Mogelijk komen er nog andere afwegingen naar voren wanneer we dit nader onderzoeken. Dit ook in verband met mogelijk toekomstige uitbreiding van deze wijk.