

Conclusies verkenning planologische haalbaarheid van een tijdelijk AZC op De Zegge VII

Onderzoeksvragen

De door gemeente en COA gestelde voorwaarden leiden toegespitst op De Zegge VII tot de volgende onderzoeksvragen:

1. Vormt de realisatie van een tijdelijk AZC een onevenredige beperking in de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven op De Zegge en daarbuiten?
2. Vormt de realisatie van een tijdelijk AZC een onevenredige beperking voor de uitgifte van bedrijfskavels op De Zegge VII?
3. Kan ter plaatse van het AZC een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd?
4. Is een goede ruimtelijke inpassing van het AZC mogelijk?

Voor dit onderzoek hebben wij een onderzoekslocatie van ca. 6 ha gehanteerd in de zuidoosthoek van De Zegge VII. Deze bijlage bevat het antwoord op de vier onderzoeksvragen. Voor de analyse die aan deze conclusies ten grondslag ligt wordt verwezen naar het document 'Verkenning planologische haalbaarheid tijdelijke opvanglocatie vluchtelingen op De Zegge VII' (verwijzingen naar afbeeldingen verwijzen naar de planologische verkenning).

Conclusies

Vraag 1: Vormt de realisatie van een tijdelijk AZC een onevenredige beperking in de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven op De Zegge en daarbuiten?

Conclusie:

Bedrijven De Zegge:

Op een deel van het onderzoeksgebied valt de milieuzone samen met het onderzoeksgebied. Deze zone is op afbeelding 5 aangeduid met 'aandachtsgebied milieugevoelige bebouwing'. De milieuzone is gebaseerd op algemene richtafstanden en (beperkt) nader bureauonderzoek. Het is goed mogelijk dat bij de inpassing van het gebied in combinatie met mitigerende maatregelen en/of verdergaand onderzoek, geen overlap meer bestaat. Zo nodig kan overigens bij de inrichting van het terrein worden besloten om geen milieugevoelige bebouwing op te richten op dit gedeelte van de onderzoekslocatie. Functies als parkeerplaatsen, sport- en speelvoorzieningen etc. zijn niet milieugevoelig en zijn dus zondermeer mogelijk binnen deze zone. Tot slot is de tijdelijkheid van het AZC nog een factor die van belang is. Duidelijk is dat nadelige gevolgen voor omliggende bedrijven op De Zegge kunnen worden uitgesloten.

Agrarische bedrijven:

- De huidige bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven aan de Achterweiweg worden niet belemmerd door de vestiging van een tijdelijk AZC op de onderzoekslocatie.
- Bij de uitwerking van de plannen moet rekening worden gehouden met de kleine overlap tussen onderzoeksgebied en 60m zone rondom het bedrijf aan de Achterweiweg 1.
- Voor de bedrijven Achterweiweg 7 en Achterweiweg 4/6/8 geldt dat bij een maximale uitbreiding de woning aan de Achterweiweg 3 de beperkende factor vormt (en dus niet het tijdelijke AZC).
- Uit de berekeningen blijkt dat het leefklimaat op de onderzoekslocatie als 'goed' gekwalificeerd kan worden voor wat betreft de cumulatieve belasting en ook hieruit dus geen beperkingen voor bedrijven voortvloeien.
- Wat de individuele belasting betreft levert de Achterweiweg 7 de hoogste geurbelasting op de onderzoekslocatie op, namelijk 4,2 odour. Dit ligt ruimschoots binnen de geldende norm van 8 odour.

Vraag 2: Vormt de realisatie van een tijdelijk AZC een onevenredige beperking voor de uitgifte van bedrijfskavels op De Zegge VII?

Conclusie:

Gelet op:

- het feit dat ruime mogelijkheden blijven bestaan om gedurende de vestigingsperiode van het AZC kavels uit te geven aan categorie 4.1, 3.2 en 3.1 bedrijven (en lager);
- dat het verwachte uitgiftetempo de komende jaren kan worden gehandhaafd gelet op de beschikbare gronden zonder beperkingen;
- dat het verwachte type bedrijven dat belangstelling zal hebben voor een kavel grotendeels behoort tot een lagere categorie dan 4.1;
- en dat de mogelijkheid bestaat om slim om te gaan met kaveluitgifte door indien nodig voor categorie 4.1 ruimte te 'reserveren' (mocht de belangstelling van zwaardere bedrijven groter zijn dan verwacht);

zijn naar onze inschatting geen nadelige gevolgen te verwachten voor de kaveluitgifte gedurende de vestigingsperiode van het AZC.

De kans dat gedurende een periode van 5 jaar 'nee' verkocht moet worden aan een potentiële koper is naar onze inschatting slechts theoretisch. Omdat het tempo van kaveluitgifte sterk afhankelijk is van economische ontwikkelingen en daardoor op langere termijn moeilijk te voorspellen is, valt aan te bevelen de vestigingsduur in eerste instantie tot 5 jaar te beperken. Tegen het einde van die periode (bijvoorbeeld na 4 jaar) kan aan de hand van de situatie op dat moment worden beoordeeld of verlenging van de vestigingstermijn vanuit het perspectief van kaveluitgifte wenselijk is.

Vraag 3: Kan ter plaatse van het AZC een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd?

Conclusie:

De tijdelijke opvanglocatie wordt gerealiseerd met in acht name van de wettelijke (milieu)normen. Bij de situering en de inpassing van milieugevoelige functies op het terrein wordt rekening gehouden met het aandachtsgebied voor milieugevoelige bebouwing (zie afbeelding 5). Op deze wijze kan een goed woon- en leefklimaat in het AZC worden gerealiseerd. Geluid is daarbij een specifiek aandachtspunt. Verder dient rekening te worden gehouden met de magneetveldzone die over een deel van de onderzoekslocatie ligt. Gelet op de beperkte overlap tussen de 'milieucirkels', de magneetveldzone en de onderzoekslocatie lijkt een goede inpassing mogelijk. Er is dus op het eerste gezicht voldoende ruimte om tot een goede terreininrichting te komen. Door bij de kaveluitgifte rekening te houden met de richtafstanden is ook na vestiging van nieuwe bedrijven op De Zegge VII een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Vraag 4: Is een goede ruimtelijke inpassing van het AZC mogelijk?

Conclusie:

De onderzoekslocatie biedt voldoende ruimte om een tijdelijk AZC goed ruimtelijk in te passen. Er kan een verkeersontsluiting worden gerealiseerd die uitkomt op de Overkampsweg. Door de reeds geplande groenstructuur te realiseren kan een gedegen afscherming naar nabijgelegen woningen en bedrijven worden gerealiseerd. Een goede ruimtelijke inpassing van het centrum is mogelijk.

Algehele conclusie haalbaarheidsonderzoek

Uit het verkennende onderzoek blijkt dat vestiging van een tijdelijk AZC op deze locatie voor een periode van in ieder geval 5 jaar mogelijk is, zonder dat dit omliggende bedrijven beperkt in hun huidige bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden. Ter plaatse van het AZC kan een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Het AZC kan goed ruimtelijk worden ingepast richting omliggende woningen en bedrijven. Tot slot zijn er naar verwachting geen nadelige gevolgen voor kaveluitgifte op De Zegge VII gedurende de vestigingstermijn van het AZC.