Bijlage 1
Beoordelingsmatrix vakspecialisten

Bijlage 1 beoordelingsmatrix verkenningsfase locatiestudie Luttenberg

	Eigendom	Oppervlakte/ aantal woningen	Doelgroep	Landschapstype/ Groenhoofdstructuur	Archeologie	Flora & fauna	Waterhuishouding	Klimaatadaptatie/ hittestress	Stedenbouw/ruimtelijke kwaliteit
Locaties									
Hoek Heuvelweg/ Luttebergerweg	particulier	20 woningen per hectare 2,9 ha +/- 60 woningen	Starters, doorstromers, levensloopbestendig	LOP: 'Dekzandvlakte' GHS: Lutternbergerweg/Heuvelweg: 'Bomenhoofdstructuur' Groene open ruimte aan rand van het dorp. Draagt bij aan dorps karakter. Inbreiding acceptabel? **Hoewel het een waardevolle open ruimte betreft, worden er vanuit landschap wel mogelijkheden gezien, als het groen rondom dit veld (laanstructuren) voldoende ruimte krijgt om goed tot zijn recht te komen.**	HOOG (gordeldekzandvlakte)	onbekend	Reguliere eisen voor waterhuishouding bij uitbreiding	Geen gevoelige locatie voor wateroverlast.	Geschikt. Kun je jaren mee vooruit. Bij de rotonde ter hoogte van de Witte Hekke ervaar je al dat je het dorp in rijdt. Door de ruime opzet van de bebouwing rondom dit weiland is de noodzaak om dit weiland geheel open te houden niet aanwezig. Het weiland heeft geen specifieke kwaliteiten(?) zoals de kerkweide. De locatie kan goed ontsloten worden. Groene open ruimte aan rand van het dorp. Dorps karakter.
Elskampweg (achter tankstation)	particulier	20 woningen per hectare 2,4 +/- 50 woningen	Starters, doorstromers, levensloopbestendig	LOP: es GHS: Elskampweg is 'Bomenhoofdstructuur' ; 'Groene verbindingszone' parallel aan bestaande bebouwingslijn Ligt op een es, maar hier is wel nog een groene inpassing gewenst. Uitbreiding biedt mogelijkheden voor realisatie groene inpassing en groene verbindingszone. Vanuit het LOP is hier bouwen niet gewenst, maar in het verleden hebben soms uitbreidingen toch (deels) op een es plaatsgevonden (bijv. Zegge 7). Van belang is ook of de es in het veld nu zichtbaar is. (veldbezoek p.m.). **Maar vooralsnog is deze locatie vanuit landschap minder kansrijk voor woningbouw. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt laat je een es onbebouwd.**	HOOG (hoge dekzandrug)	onbekend	Reguliere eisen voor waterhuishouding bij uitbreiding	Relatief hoog gelegen, dus minder gevoelig voor wateroverlast.	Weinig capaciteit en kan maar eenzijdig worden ontsloten. Evt. via Witte Hekke maar dan moet je naar een groter gebied kijken. Ligt op es. Kansen voor betere afronding dorpsrand hier. In combinatie met andere zijde Elskampweg hele nieuwe dorpsrand maken? Ligt op een es, maar hier is wel nog een groene inpassing gewenst. Uitbreiding biedt mogelijkheden voor realisatie groene inpassing en groene verbindingszone

Bijlage 1 beoordelingsmatrix verkenningsfase locatiestudie Luttenberg

Elskampweg (achter zandrug) Alternatief uit BST	particulier	20 woningen per hectare 2,8 ha +/- 55 woningen	Starters, doorstromers, levensloopbestendig	LOP: 'Dekzandvlakte' nabij es (nog niet op es) GHS: Elskampweg is 'Bomenhoofdstructuur' ; groenstructuur grenzend aan bestaande wijk is 'Bomenhoofdstuctuur' en groenhoofdstructuur. **Vanuit landschap kansrijk voor woningbouw.**	LAAG (dekzandvlakte en afvoerloze dekzandlaagte)	onbekend	Reguliere eisen voor waterhuishouding bij uitbreiding	Ligt relatief laag. Wateroverlast is aandachtspunt. Mogelijk voorzorgsmaatregel noodzakelijk	Geschikt. Kan verbonden worden met Zandrug en uitwegen op Elskampweg. Hier is al een strook groen als landschappelijke inpassing aanwezig. Handhaven of bebouwen? In combinatie met andere zijde Elskampweg hele nieuwe dorpsrand maken?
Lemelerweg (aansluitend Borgwijk)	particulier	20 woningen per hectare 3 ha +/- 60 woningen	Starters, doorstromers, levensloopbestendig	LOP: 'Uitbreiding wonen (voorzien)' GHS: Lemelerweg is 'Bomenhoofdstructuur' ; groenstrook grenzend aan Borgwijk is groenhoofdstructuur. Er is nu een smalle zone aanwezig voor groene inpassing van Borgwijk. Uitbreiding biedt wellicht mogelijkheden om een meer robuuste groene zone voor inpassing te realiseren. **Vanuit landschap kansrijk voor woningbouw.**	LAAG (dekzandvlakte)	onbekend	Reguliere eisen voor waterhuishouding bij uitbreiding	Ligt relatief laag. Wateroverlast is aandachtspunt.	Geschikt om nog één keer om te slaan met een nieuwe rij aan het Oosterbroek. Wel ruimte reserveren voor landschappelijke inpassing i.v.m. achterzijde. Sluit goed aan op bestaande structuren. Er is nu een smalle zone aanwezig voor groene inpassing van Borgwijk. Uitbreiding biedt wellicht mogelijkheden om een meer robuuste groene zone voor inpassing te realiseren.
Butzelaarstraat	particulier	20 woningen per hectare 3,5 ha +/- 70 woningen	Starters, doorstromers, levensloopbestendig	LOP: es en esrand GHS: - (Butzelaarstraat zelf is 'Bomenhoofdstructuur') **Locatie valt vanuit landschapsoogpunt af. Hier is een nu sprake van een fraai landschapsbeeld vanwege zicht het dorp uit in oostelijke richting in combinatie met de beleving van het hoogteverschil van de aanzet van de Luttenberg.**	Noordelijk deel: HOOG (gordeldekzandvlakte) Zuidelijk deel: MIDDELHOOG (stuwwal)	onbekend	Reguliere eisen voor waterhuishouding bij uitbreiding	Relatief hoog gelegen, dus minder gevoelig voor wateroverlast.	Ongeschikt in deze vorm. Kan maar op één weg ontsluiten. Gebied zou groter moeten zijn om goed te verkavelen. Ligt op uitloper van de stuwwal. Een kleine verdichting hier omsluit de stuwwal meer. Dit past bij het dorp dat zich aan de zuidzijde om de stuwwal vouwt. Locatie valt op dit onderdeel af, is een nu sprake van een fraai landschapsbeeld vanwege zicht naar buiten.

Bijlage 1 beoordelingsmatrix verkenningsfase locatiestudie Luttenberg

	Verkeer (ontsluiting en parkeren)	**Milieu (bodem, geluid, externe veiligheid, geur, luchtkwaliteit)**	**Duurzaamheid**	**Gezondheid/ sociaal**	**Draagvlak omgeving**	**Exploitatie/economische haalbaarheid**	**Overig**
Hoek Heuvelweg/ Luttebergerweg	Ontsluiting via Luttenbergweg goed. Ook via Heuvelweg mogelijk. Daar wel aandacht voor zicht op de weg vanwege aanwezige bomenrij. Parkeren moet conform nota parkeernomen worden opgelost	Risicocontour LPG vulpunt ATL, milieuzonering bedrijventerrein Vanuit het milieuzoneringsprincipe moet er een afstand van 50 meter worden aangehouden van de industriebestemming het onderzoeksgebied in. De milieucirkels rond het LPG tankstation zijn 150 meter vanaf het vulpunt LPG en vanaf de LPG tank. Het betekent dat daar een berekening van het Groepsrisico moet plaatsvinden en dat het college het Groepsrisico moet verantwoorden	zonnepanelen: let op dakrichting en helling Bomen hebben nadelige gevolgen (gesloten) wko's zijn overal mogelijk		Nader te onderzoeken Input PB		Aantasting karakteristieke openheid en groen midden in het dorp, geen standaard wijk realiseren. NEGATIEF
Elskampweg (achter tankstation)	Qua ontsluiting goede locatie. E.e.a. wel afhankelijk van totale hoeveelheid verkeersbewegingen. Goede mogelijkheid om op Elskampweg aan te sluiten. Aandachtspunt is wel beperkte breedte Elskampweg. Niet opgemeten, maar zo lijkt het op cyclomedia). Daarnaast grote bomen bij uitrit op Elskampweg die zicht kunnen ontnemen (Bij aansluiting moeten waarschijnlijk bomen worden gekapt). Wellicht opschuiven komgrens noodzakelijk? Kijken naar mogelijkheid om wijk ook via Luttenbergweg te ontsluiten?? Parkeren moet conform nota parkeernomen worden opgelost	Milieuzonering bedrijventerrein, bouwbedrijf Jansman met verfspuitactiviteiten, risicocontour LPG tankstation, geluidzone Elskampweg Vanuit het milieuzoneringsprincipe moet er een afstand van 50 meter worden aangehouden van de industriebestemming het onderzoeksgebied in. De milieucirkels rond het LPG tankstation zijn 150 meter vanaf het vulpunt LPG en vanaf de LPG tank. Het betekent dat daar een berekening van het Groepsrisico moet plaatsvinden en dat het college het Groepsrisico moet verantwoorden Voor de Elskampweg geldt in beide kanten op (weerszijden) dat er ruwweg een afstand van 15 – 20 meter moet worden aangehouden tussen de weg en de projecteren woningbouw om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.	zonnepanelen: let op dakrichting en helling Bomen hebben nadelige gevolgen (gesloten) wko's zijn overal mogelijk		Nader te onderzoeken Input PB		Aansluitend bij bestaande woonbebouwing, aandacht voor hindercirkels lpg en veehouderij. NEUTRAAL

Bijlage 1 beoordelingsmatrix verkenningsfase locatiestudie Luttenberg

Elskampweg (achter zandrug) Alternatief uit BST	Ontsluiting en parkeren: Zie aandachtspunten Elskampweg achter tankstation (m.u.v. ontsluiting via Luttenbergweg) worden opgelost	Voor de Elskampweg geldt in beide kanten op (weerszijden) dat er ruwweg een afstand van 15 – 20 meter moet worden aangehouden tussen de weg en de projecteren woningbouw om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.	zonnepanelen: let op dakrichting en helling Bomen hebben nadelige gevolgen (gesloten) wko's zijn overal mogelijk		Nader te onderzoeken Input PB		Aansluitend bij bestaande bebouwing, Hindercirkels veehouderij? NEUTRAAL
Lemelerweg (aansluitend Borgwijk)	Afhankelijk van hoeveelheden ontsluiting via bestaande nieuwbouw mogelijk of directe ontsluiting op Lemelerweg (aandachtspunt: de grote bomen en daarmee zicht bij oprijden Lemelerweg) Parkeren moet conform nota parkeernomen worden opgelost	Stukje geluidzone Lemelerweg, invloed agrarisch bedrijf Ter Borgweg 8 Zal naar verwachting niet veel invloed hebben er van uit gaande dat de rooilijn van de Borgwijk aansluit op het onderzoeksgebied.	zonnepanelen: let op dakrichting en helling Bomen hebben nadelige gevolgen (gesloten) wko's zijn overal mogelijk		Nader te onderzoeken Input PB		Eenvoudige uitbreiding, weinig aantasting bestande waarden, niet erg bijzonder landschap, eenvoudige ontsluiting POSITIEF
Butzelaarstraat	Ontsluiting via Vondervoortsweg mogelijk maar aanpassing waarschijnlijk nodig. Afhankelijk van aantal verkeerbewegingen moet er nog wel kritisch naar de breedte van deze weg gekeken worden Parkeren moet conform nota parkeernomen worden opgelost	Geurcontour Booijink Veevoeders, geluidemissie Booijink Veevoeders, geluidemissie Spoolder, geluidzone Vondervoortsweg (indien 60 km/h)	zonnepanelen: let op dakrichting en helling Bomen hebben nadelige gevolgen (gesloten) wko's zijn overal mogelijk	dichtbij voorzieningen.	Nader te onderzoeken Input PB		Aantasting landschappelijke kwaliteiten (karakteristieke hoogteverschillen) NEGATIEF