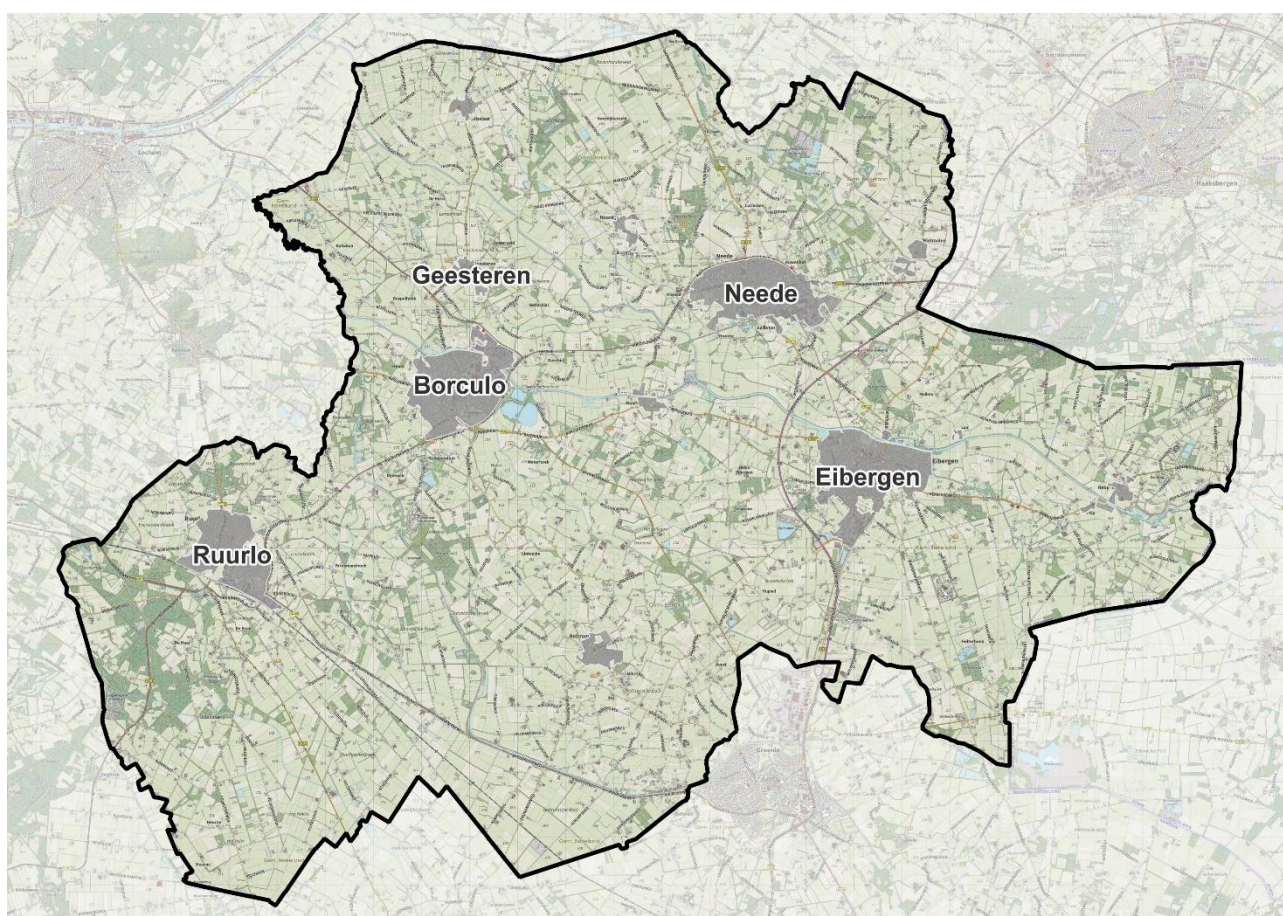


Flexwoningen en opvang Gemeente Berkelland

Locatiestudie



DEFINITIEF

Sweco Nederland B.V.	30129769
Onderwerp	Locatiestudie flexwoningen en opvang gemeente Berkelland
Projectnummer	51016974
Klant	Gemeente Berkelland
Gecontroleerd door	SvdM
Vrijgegeven door	MR
Datum	21-09-2023
Document referentie	

Inhoudsopgave

0	Samenvatting.....	4
1	Inleiding	7
	1.1 Aanleiding.....	7
	1.2 Doel.....	7
	1.3 Proces	7
	1.4 Leeswijzer	9
2	Uitgangspunten	10
	2.1 Uitgangspunten gemeente Berkelland	10
	2.2 Europees richtsnoer voor opvangvoorzieningen.....	11
	2.3 Uitgangspunten COA	12
3	Zoeklocaties shortlist.....	14
4	Omgevingsaspecten.....	23
	4.1 Ruimtelijk beleid	23
	4.2 Archeologie	24
	4.3 Cultuurhistorie	28
	4.4 Ecologie.....	30
	4.5 Bodem.....	31
	4.6 Water.....	33
	4.7 Milieuzonering en verkeerslawaaï	36
	4.8 Externe veiligheid	51
	4.9 Kabels en leidingen.....	53
	4.10 Verkeer	53
5	Beoordeling flexwoningen	56
	5.1 Methode en toetsingscriteria	56
	5.2 Omgevingsaspecten	57
	5.3 Locatiecriteria gemeente.....	64
	5.4 Verkeer.....	69
	5.5 Stedenbouw en beleid.....	71
6	Beoordeling opvang.....	75
	6.1 Toetsingscriteria	75
	6.2 Omgevingsaspecten	76
	6.3 Locatiecriteria gemeente.....	76
	6.4 Richtlijnen COA.....	80
	6.5 Verkeer.....	84
	6.6 Stedenbouw en beleid.....	87
7	Conclusie	88
	7.1 Beoordeling voor flexwoningen	88
	7.2 Beoordeling voor opvang	90
	7.3 Overzicht geschiktheid locaties flexwoningen en opvang.....	92
	7.4 Rangschikking naar ontwikkeltermijn en beschikbaarheid	93

0 Samenvatting

Aanleiding en doel

De gemeente Berkelland staat voor een aantal opgaven ten aanzien van het realiseren van flexwoningen en opvanglocaties voor ontheemde Oekraïners en vluchtelingen:

- 30 flexwoningen in grote kernen, verdeeld over meerdere locaties met maximaal 10-15 flexwoningen per locatie;
- Vergrote opgave flexwoningen voor 150 personen, verdeeld over meerdere locaties met maximaal 10-15 flexwoningen per locatie;
- Opvang van in totaal 300 personen, verdeeld over meerdere locaties met 50-200 opvangplekken per locatie.

Om deze opgaven te kunnen invullen, is de gemeente op zoek naar geschikte locaties voor flexwoningen en opvang. Gezocht wordt naar locaties die geschikt zijn voor het realiseren van flexwoningen of opvangplekken óf locaties die geschikt zijn voor een combinatie van flexwoningen en opvang. Om de haalbaarheid van de locaties te kunnen bepalen is achtereenvolgens een verkenning uitgevoerd naar 1) de wensen en eisen van het COA en de gemeente, 2) de ruimtelijke mogelijkheden per locatie en 3) de score van de locaties op een breed palet van beoordelingscriteria.

Locaties

Voor het onderzoek is eerst een longlist met locaties opgesteld. Deze longlist is vervolgens beoordeeld volgens meerdere criteria die door de gemeenteraad zijn vastgesteld, waaruit een shortlist van twaalf locaties volgt. Deze twaalf locaties zijn gelegen in de kernen Borculo, Eibergen, Geesteren, Neede of Ruurlo.

Beoordelingsmethode en -criteria

De geschiktheid en kansrijkheid van potentiële locaties voor flexwonen en opvang is beoordeeld door middel van een multicriteria-analyse (MCA). In deze methode worden diverse criteria naast elkaar gezet, zodat een integrale afweging mogelijk tussen locaties mogelijk is. Per criterium is onderzocht of de ontwikkeling van de potentiële locaties positief of negatief scoort, aangegeven met een score op een 5-puntsschaal (–, –, 0, +, ++).

De locaties voor flexwonen zijn beoordeeld op vier thema's: 1) omgevingsaspecten, 2) locatiecriteriën gemeente, 3) verkeer en 4) stedenbouw en beleid. De locaties voor opvang zijn tevens beoordeeld op de richtlijnen van het COA.

Omgevingsaspecten

Ten aanzien van de omgevingsaspecten scoren enkele locaties beperkt negatief op de archeologische verwachtingswaarde, eventuele bodemverontreinigingen in de omgeving, milieuhinder, externe veiligheid of verkeerslawaaï vanuit de omgeving. Voor elke locatie dient nader onderzoek uitgevoerd te worden, maar er zijn op voorhand géén locaties die op basis van deze bureaustudie afvallen vanwege de omgevingsaspecten.

De enige uitzondering zijn de twee locaties in Eibergen, EIB1 en EIB3. Enerzijds liggen deze locaties binnen 500 meter van een geitenhouderij en nabij een ander agrarisch bedrijf (EIB3). Om risico's te beperken adviseert de GGD

om het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Anderzijds zijn de locaties EIB1 en EIB3 overbelast met betrekking tot het middenspanningsnet op dit moment. Het net kan op korte en middellange termijn niet verzwaaard worden.

Locatiecriteria gemeente

De gemeente Berkelland heeft vooraf enkele criteria opgesteld waar een locatie op de shortlist aan moet voldoen. Dit zijn onder andere criteria als eigendom, beschikbare ruimte, ligging ten opzichte van de kern en de openbare weg, tijdelijkheid en of het plan afbreuk doet aan de reguliere planvoorraad.

Locatie BOR3, GEE1 en NEE2 zijn niet in eigendom of kunnen op de korte termijn niet ontwikkeld worden voor flexwoningen of opvang vanwege afspraken met derden. Daarnaast maken locaties BOR1 en BOR3 onderdeel uit van de reguliere planvoorraad, waardoor er beperkingen zijn voor de permanente ontwikkeling van deze locatie.

De locaties BOR3 en RUU2 vallen qua opvanglocatie af vanwege de beperkte grootte.

Verkeer

Voor locatie EIB1 is de bestaande infrastructuur ontoereikend voor het realiseren van flexwoningen en opvang. Ook wordt de verkeersveiligheid van deze locatie als slecht beoordeeld.

Stedenbouw en beleid

Ten aanzien van stedenbouw zijn de locaties gelegen binnen bestaand stedelijk gebied of aan de rand van de kernen. Het realiseren van flexwoningen en opvanglocatie is niet in strijd met het gemeentelijk en provinciaal beleid.

Locatie RUU2 is ingericht als speellocatie. Het huidige gemeentelijke beleid geeft beperkingen bij eventuele ontwikkeling tot een locatie voor flexwoningen of opvang.

Richtlijnen COA

De locaties voor opvang zijn tevens beoordeeld op de richtlijnen van het COA. Voor alle locaties kunnen maatregelen getroffen worden om de bewoners op deze locaties met de dagelijkse voorzieningen te verbinden. De enige locatie in Geesteren (GEE1) is echter niet geschikt voor opvang, omdat deze locatie te ver van meerdere voorzieningen (supermarkt, medische zorg, school) ligt.

Conclusie

In onderstaande tabel is weergegeven welke locaties geschikt zijn voor de diverse opgaven waar de gemeente Berkelland voor staat ten aanzien van flexwoningen en opvang. Ook is weergegeven op welke termijn deze locaties te ontwikkelen zijn.

Op basis van deze beoordeling kan de gemeente Berkelland inhoudelijk en bestuurlijk een weloverwogen keuze maken voor de meest geschikte locaties voor de opgaven ten aanzien van flexwoningen en opvang.

TE ONTWIKKELEN OP	FLEXWONINGEN	OPVANG
Korte termijn	BOR2 (Wildbaan) EIB2 (Beltrumseweg) EIB4 (vml. N18) NEE1 (Wheemerstraat) RUU1 (Leusinkbrink N.)	BOR2 (Wildbaan) EIB2 (Beltrumseweg) EIB4 (vml. N18) NEE1 (Wheemerstraat) RUU1 (Leusinkbrink N.)
Lange termijn	BOR1 (westrand RWZI) BOR3 (Crossbaan) NEE2 (Kronenkamp) RUU2 (Speelveld)	BOR1 (westrand RWZI) NEE2 (Kronenkamp)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Berkelland staat voor een aantal opgaven ten aanzien van het realiseren van flexwoningen en opvanglocaties voor ontheemde Oekraïners en vluchtelingen. Het gaat daarbij om de volgende opgaven:

- 30 flexwoningen in grote kernen, verdeeld over meerdere locaties met maximaal 10-15 flexwoningen per locatie;
- Vergrote opgave flexwoningen voor 150 personen, verdeeld over meerdere locaties met maximaal 10-15 flexwoningen per locatie;
- Opvang van in totaal 300 personen, verdeeld over meerdere locaties met 50-200 opvangplekken per locatie.

Om deze opgaven te kunnen invullen, is de gemeente op zoek naar geschikte locaties voor flexwoningen en opvang. Gezocht wordt naar locaties die geschikt zijn voor het realiseren van flexwoningen of opvangplekken óf locaties die geschikt zijn voor een combinatie van flexwoningen en opvang.

In het kader daarvan heeft Sweco Nederland B.V. voor de gemeente een locatieonderzoek uitgevoerd. Dit locatieonderzoek wordt in de voorliggende rapportage beschreven.

1.2 Doel

Het doel van dit locatieonderzoek is om de geschiktheid en kansrijkheid van potentiële locaties voor flexwonen en opvang in de gemeente Berkelland objectief en goed onderbouwd inzichtelijk te maken. Op basis van deze beoordeling kan de gemeente Berkelland inhoudelijk en bestuurlijk een weloverwogen keuze maken voor de meest geschikte locaties voor de opgaven ten aanzien van flexwoningen en opvang.

1.3 Proces

Om de haalbaarheid van de locaties te kunnen bepalen is achtereenvolgens een verkenning uitgevoerd naar 1) de wensen en eisen van het COA en de gemeente, 2) de ruimtelijke mogelijkheden per locatie en 3) de score van de locaties op een breed palet van beoordelingscriteria. Het gevolgde proces is op de volgende pagina schematisch weergegeven.

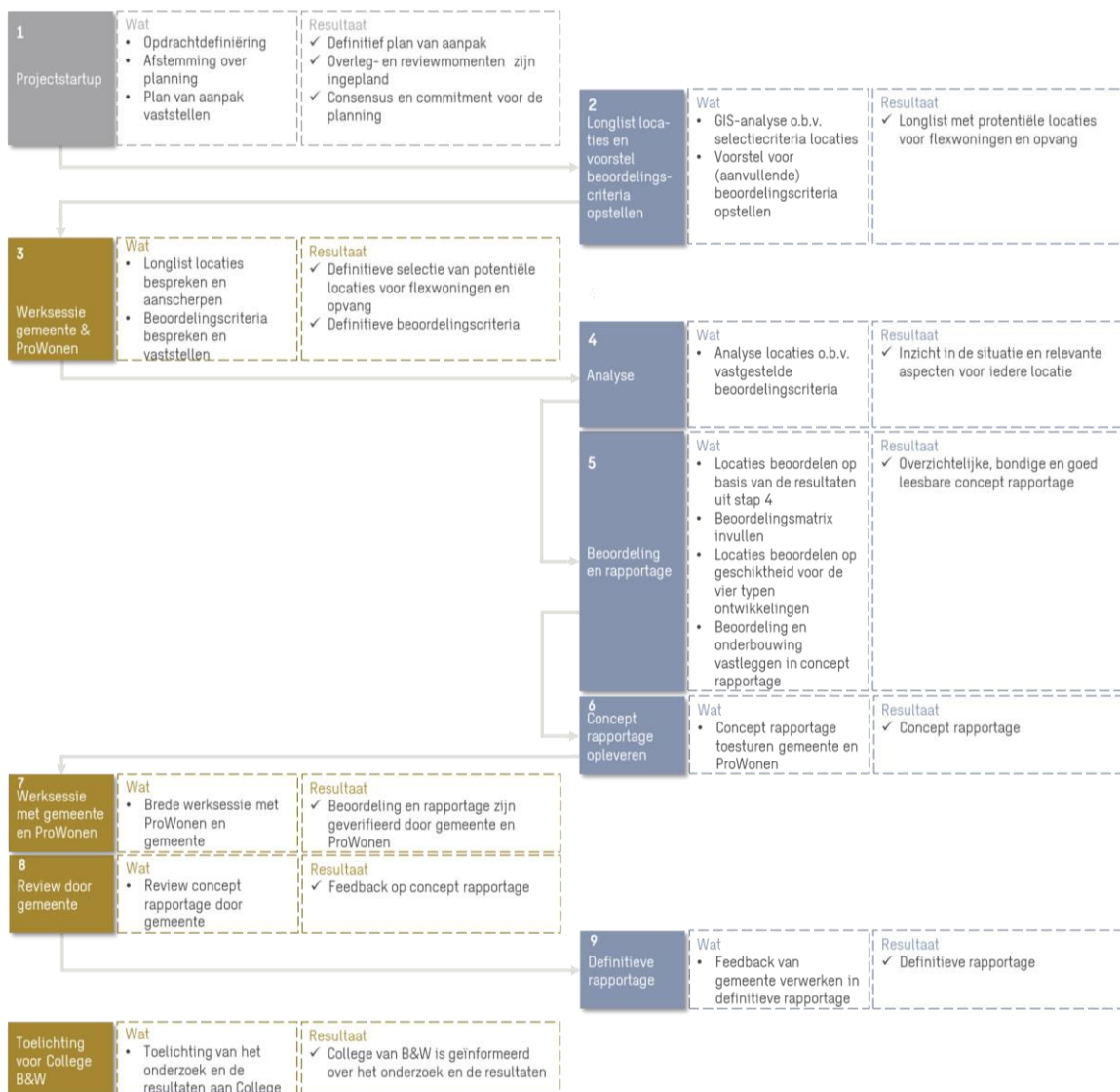
Op 5 juli 2023 vond de eerste werksessie plaats. Bij deze werksessie waren woningcorporatie ProWonen en de projectgroep en projectregisseurs ruimte van de gemeente Berkelland aanwezig. Tijdens deze werksessie is per kern besproken welke locaties meegenomen worden in de analyse en beoordeling. Dit is gedaan op basis van een voorselectie van locaties die door Sweco is opgesteld. Tijdens de werksessie is besproken in hoeverre deze locaties mogelijk geschikt kunnen zijn en of er voor deze locaties al andere plannen in ontwikkeling zijn. Daarnaast zijn aanvullende locaties besproken die door de gemeente en ProWonen werden aangedragen. Hieruit is een longlist van locaties ontstaan.

De locaties op de longlist zijn vervolgens in overleg met een vertegenwoordiging van de projectgroep van de gemeente Berkelland gezeefd op basis van de locatiecriteria die vastgesteld zijn door de gemeenteraad. Deze zeef heeft geresulteerd in een shortlist van locaties.

De locaties op de shortlist zijn onderworpen aan een inventarisatie van de omgevingsaspecten en nadere ruimtelijke analyses. Vervolgens zijn de locaties beoordeeld aan de hand van een beoordelingskader voor flexwoningen en een beoordelingskader voor opvang. De resultaten van deze beoordelingen geven per kern inzicht in de effecten, de verschillen tussen de verschillende locaties en de consequenties van mogelijke keuzes.

De concept beoordeling is in een tweede werksessie op 4 september 2023 besproken met ProWonen en de gemeente Berkelland. Hierbij waren alle relevante vakdisciplines en kennis vanuit alle kernen in de gemeente goed vertegenwoordigd, zodat een zo objectief mogelijke afweging kan worden gemaakt. Op basis van deze werksessie is de beoordeling definitief gemaakt, zoals beschreven in voorliggende rapportage.

Uiteindelijk is het aan de bestuurders van de gemeente Berkelland om een keuze in te maken voor te ontwikkelen locaties.



Figuur 1-1: Werkproces locatiestudie flexwoningen en opvang gemeente Berkelland

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten van het locatieonderzoek toegelicht. In hoofdstuk 3 zijn de zoeklocaties weergegeven. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten van de zoeklocaties geïnventariseerd en eventuele risico's geanalyseerd. Daarna volgt in hoofdstuk 5 en 6 per kern voor iedere locatie een beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit, de verkeerssituatie, financiële aspecten en de ruimtelijke procedure vanuit het oogpunt van respectievelijk de opgaven voor flexwoningen en de opgave voor opvang. Ten slotte worden in hoofdstuk 7 de conclusies samengevat.

2 Uitgangspunten

2.1 Uitgangspunten gemeente Berkelland

Door de woningnood in de sociale huursector daalt de slagingskans van reguliere woningzoekenden. Berkelland heeft, net als alle gemeenten in Nederland, te maken met een stijgende taakstelling in de huisvesting van statushouders. Dit brengt een extra druk op de sociale huursector met zich mee. Naast een taakstelling in de huisvesting van statushouders krijgt Berkelland te maken met een te verwachten taakstelling in de opvang van asielzoekers (via de nog in te voeren 'Spreidingswet') én heeft Berkelland te maken met een taakstelling in de opvang van ontheemde Oekraïners. Hoewel deze twee groepen niet gehuisvest worden in de sociale huursector, ontstaat er wel een concurrerende ruimtevraag met reguliere (sociale) woningbouw.

Om de slagingskans van regulier woningzoekenden niet verder te laten dalen en om te kunnen voldoen in onze taakstellingen in huisvesting en opvang van verschillende doelgroepen, is de gemeente Berkelland voornemens om locaties met flexwoningen en locaties voor opvang, die duurzamer en minder ad hoc zijn dan crisisopvang, in te richten. In het kader daarvan heeft de gemeenteraad op 30 mei 2023 de 'Criteria locaties voor flexwoningen en opvanglocaties' vastgesteld. Hierin is een onderscheid gemaakt tussen criteria voor locaties voor flexwoningen en criteria voor opvanglocaties. De criteria voor locaties voor flexwoningen zijn:

- *Locatie moet in eigendom zijn of komen van de Gemeente Berkelland of van ProWonen:* ProWonen beheert de uiteindelijke locaties. Om snel te kunnen schakelen heeft het de voorkeur dat een locatie al in eigendom is van ProWonen of van de gemeente.
- *Gelegen zijn in of aangrenzend aan een kern:* in de flexwoningen komt een mix aan doelgroepen te wonen, waaronder statushouders. Het is voor de integratie van de bewoners van belang dat ze letterlijk midden in de samenleving worden gehuisvest.
- *Per locatie circa 10 tot 15 flexwoningen:* om een project rendabel te kunnen uitvoeren is er een kritische massa van minimaal 10 woningen nodig.
- *Per flexwoning 150 m² tot 200 m² grondoppervlak aanhouden:* er wordt uitgegaan van flexwoningen met een bescheiden buitenruimte.
- Woningen kunnen minimaal 10 jaar en maximaal 15 jaar worden gebruikt in tijdelijkheid (dit is afhankelijk van de gekozen procedure): om een project rendabel uit te kunnen voeren is er zicht nodig op een voldoende lange termijn. Het verplaatsen van flexwoningen is kostbaar.
- *De locatie is bij voorkeur op maximaal 25 meter vanaf de openbare weg gelegen:* De gemeente wil hiermee voorkomen dat er ongewenst losstaande 'eilandjes' met flexwoningen ontstaan.
- *Nuts-aansluitingen kunnen voor oplevering worden gerealiseerd:* nutsbedrijven kennen een stijgende wachtlijst wat betreft aansluiting op nutsvoorzieningen. Woningen moeten voor oplevering aangesloten kunnen worden.
- Locatie is geen onderdeel van reguliere planvoorraad voor permanente woningbouw om de afgesproken aantallen uit de woondeal te halen: de gemeente zet zich in om de woondeal te behalen. Het inzetten van

stellen die voldoende zijn om een menswaardige levensstandaard en vergelijkbare levensomstandigheden in alle lidstaten te waarborgen.

Het richtsnoer biedt normen en richtlijnen op het gebied van huisvesting, voedsel, kleding en andere non-foodproducten, dagvergoeding, gezondheidszorg, informatieverstrekking en begeleiding, identificeren en beoordelen van en voorzien in bijzondere behoeften en opleiding van personeel. Het overgrote deel van deze thema's en de bijbehorende normen hebben geen betrekking op de ruimtelijke aspecten van een opvanglocatie. Voor dit locatieonderzoek is daarom alleen de norm met betrekking tot de ligging van de opvanglocatie in ogenschouw genomen. Deze norm is als volgt beschreven in het richtsnoer:

“Verzoekers hebben effectieve geografische toegang tot relevante diensten, zoals overheidsdiensten, onderwijs, gezondheidszorg, maatschappelijk werk en juridische bijstand, een winkel voor dagelijkse behoeften, een wasserij en vrijetijdsactiviteiten.”

De bijbehorende indicatoren zijn:

- Relevante diensten worden binnen de huisvestingsvoorziening verstrekt, of;
- De voorziening bevindt zich op een redelijke loopafstand van relevante diensten en de aanwezige infrastructuur is veilig voor voetgangers en fietsers, of;
- De relevante diensten zijn bereikbaar via het openbaar vervoer en de reistijd is redelijk, of;
- De relevante diensten zijn bereikbaar via georganiseerd vervoer dat door de lidstaat wordt verstrekt.

2.3 Uitgangspunten COA

Het Centraal Orgaan voor opvang van Asielzoekers (COA) hanteert een aantal randvoorwaarden en eisen voor AZC-locaties. De randvoorwaarden en eisen zijn afhankelijk van het soort opvang, de locatie zelf en de grootte van de locatie.

2.3.1 Voorzieningen

Voor het realiseren van een opvanglocatie gaat de voorkeur van het COA uit naar nabijheid van voorzieningen. Voor de bereikbaarheid van voorzieningen in de omgeving heeft het COA de volgende richtlijnen opgesteld (bron: ruimtelijk programma van eisen opvanglocaties COA, 2012):

- Medische zorg: binnen 15 loopminuten van de locatie, acceptabel is 30 loopminuten;
- Supermarkt: binnen 15 loopminuten van de locatie, acceptabel is 30 loopminuten;
- Basisonderwijs: binnen 15 loopminuten van de locatie, acceptabel is 30 loopminuten;
- Voortgezet onderwijs: binnen 30 fietsminuten van de locatie, acceptabel is 60 fietsminuten;
- Aansluiting OV-net: binnen 15 loopminuten van de locatie, acceptabel is 30 loopminuten;

- Afstand tot nabijgelegen centrum: binnen 15 fietsminuten van de locatie, acceptabel is 30 fietsminuten.

De inrichting van een opvanglocatie bestaat uit wooneenheden, kantoren en overige voorzieningen. Het COA streeft er daarbij naar dat wonen in kleinere eenheden plaatsvindt waarbij slaapkamers, woonruimte, sanitair en keuken tot de ruimten behoren. Soms kan koken ook buiten de eenheid in een gezamenlijke ruimte voor een beheersbaar aantal wooneenheden. Kantoren ten behoeve van de ondersteunende diensten dienen zoveel mogelijk bij elkaar gelegen te zijn, zodat er een duidelijke scheiding is tussen wonen en diensten.

Naast het wonen en de ondersteunende voorzieningen heeft het de voorkeur dat er op locatie mogelijkheden zijn voor o.a. buitensport, parkeerplaatsen, kinderspeelplaats, fietsenstalling.

2.3.2 Vastgoed en locaties

Het COA streeft naar het ontwikkelen van een vastgoedvoorraad, die probleemloze opvang van asielzoekers in een veilige en beheersbare omgeving mogelijk maakt voor nu en in de toekomst. Uitgangspunten hierin zijn: kwaliteit, flexibiliteit, duurzaamheid en betaalbaarheid.

Daarnaast hanteert het COA de volgende basisvereisten voor opvanglocaties in bestaand vastgoed of op terreinen²:

- Leegstaand vastgoed vanaf 3.000 m² bruto vloeroppervlak, geschikt voor minimaal 300 opvangplaatsen;
- Leegstaand vastgoed van 1.500 tot 4.500 m² bruto vloeroppervlak, voor 100-250 plaatsen. De eigenaar exploiteert de locatie en maakt die geschikt als aanvullende opvanglocatie³. Of de locatie ligt in de nabijheid (ongeveer 7 km) van een bestaand azc, van waaruit aansturing kan plaatsvinden;
- Terreinen groter dan 3 hectare die gemakkelijk zijn aan te sluiten op water, elektriciteit en riolering (bij voorkeur bouwrijpe grond);
- Het COA heeft een voorkeur voor opvanglocaties van tenminste 500 m² bruto vloeroppervlak, geschikt voor minimaal 50 opvangplaatsen, eventueel kunnen ook kleinere opvanglocaties ingezet worden;
- Voor een locatie geldt een minimale looptijd van een half jaar.

Voor opvanglocaties in bestaand vastgoed heeft het COA voorkeur voor gebouwen die al beschikken over verwarming en die voldoen aan de brandveiligheidseisen. De aanwezigheid van asbest wordt door het COA doorgaans als een probleem gezien.

² Bron: [COA - Vastgoed voor asielopvang | www.coa.nl](http://www.coa.nl)

³ Een aanvullende opvanglocatie (avo) biedt kleinschalige en tijdelijke huisvesting voor asielzoekers in bijvoorbeeld hotels, pensions en campings. De locatie heeft een capaciteit van minimaal 100 tot maximaal 250 personen. Het COA sluit een kortlopend contract af met een eigenaar. De eigenaar zorgt voor het beheer. Het COA heeft de regie en zorgt voor een COA-conform dienstenpakket.

3 Zoeklocaties shortlist

Zoals in paragraaf 1.3 is beschreven, is voor dit locatieonderzoek eerst een longlist met locaties opgesteld. Deze longlist is vervolgens gezeefd, waaruit een shortlist van locaties volgt. De locaties op deze shortlist zijn geanalyseerd en beoordeeld, zoals in hoofdstukken 4, 5 en 6 van deze rapportage wordt beschreven. Hieronder is per kern weergegeven welke locaties geanalyseerd en beoordeeld zijn. *De onderstaande luchtfoto's zijn mogelijk gedateerd.*



Figuur 3-1: Overzicht zoeklocaties Borculo.



Figuur 3-2: Zoeklocatie BOR1, Westelijke rand RWZI / Het Elbrink.



Figuur 3-3: Zoeklocatie BOR2, Wildbaan.



Figuur 3-4: Zoeklocatie BOR3, Crossbaantje / hoek Lichtenhorst/Spoorstraat



Figuur 3-5: Overzicht zoeklocaties Eibergen.



Figuur 3-6: Zoeklocatie EIB1, Kuipersweg (naast volkstuinten)



Figuur 3-7: Zoeklocatie EIB2, Beltrumseweg (groenstrook bij waterretentiegebied).



Figuur 3-8: Zoeklocatie EIB3, Hofrichter / Kapittelsingel



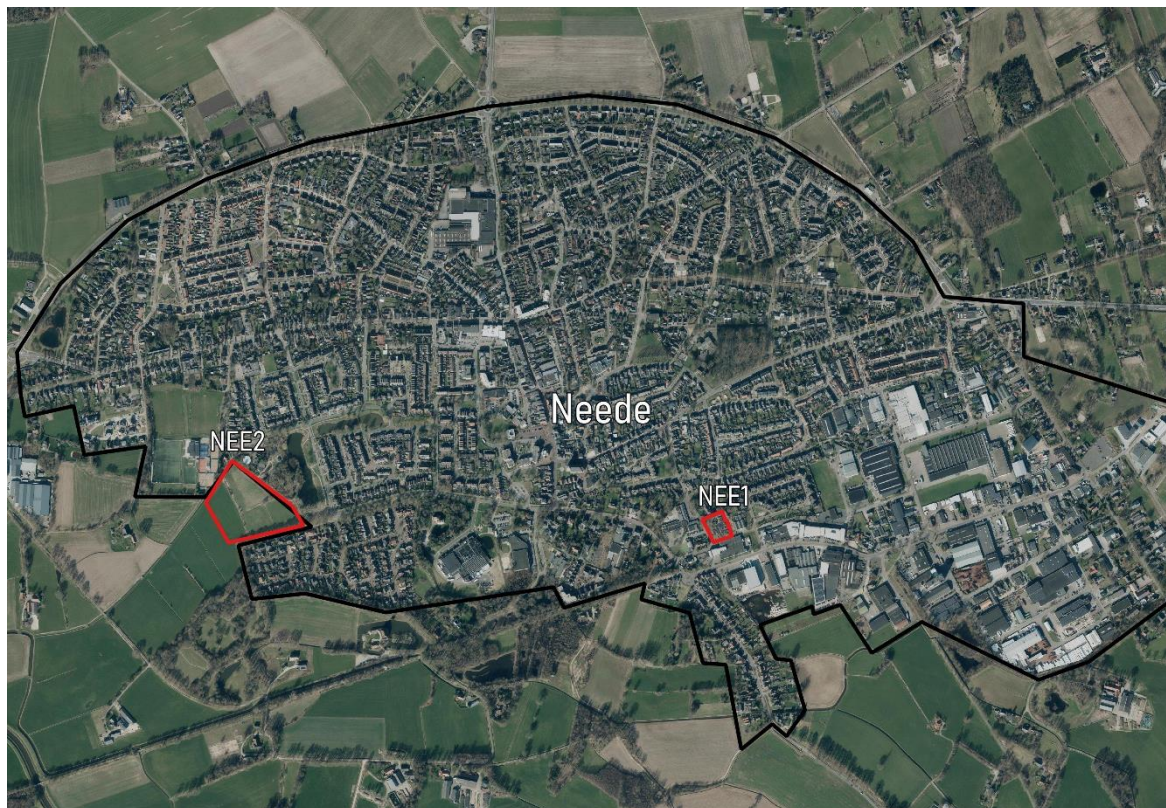
Figuur 3-9: Zoeklocatie EIB4, perceel aan voormalige N18.



Figuur 3-10: Overzicht zoeklocaties Geesteren.



Figuur 3-11: Zoeklocatie GEE1, Kerkgebouw Dorpstraat 7



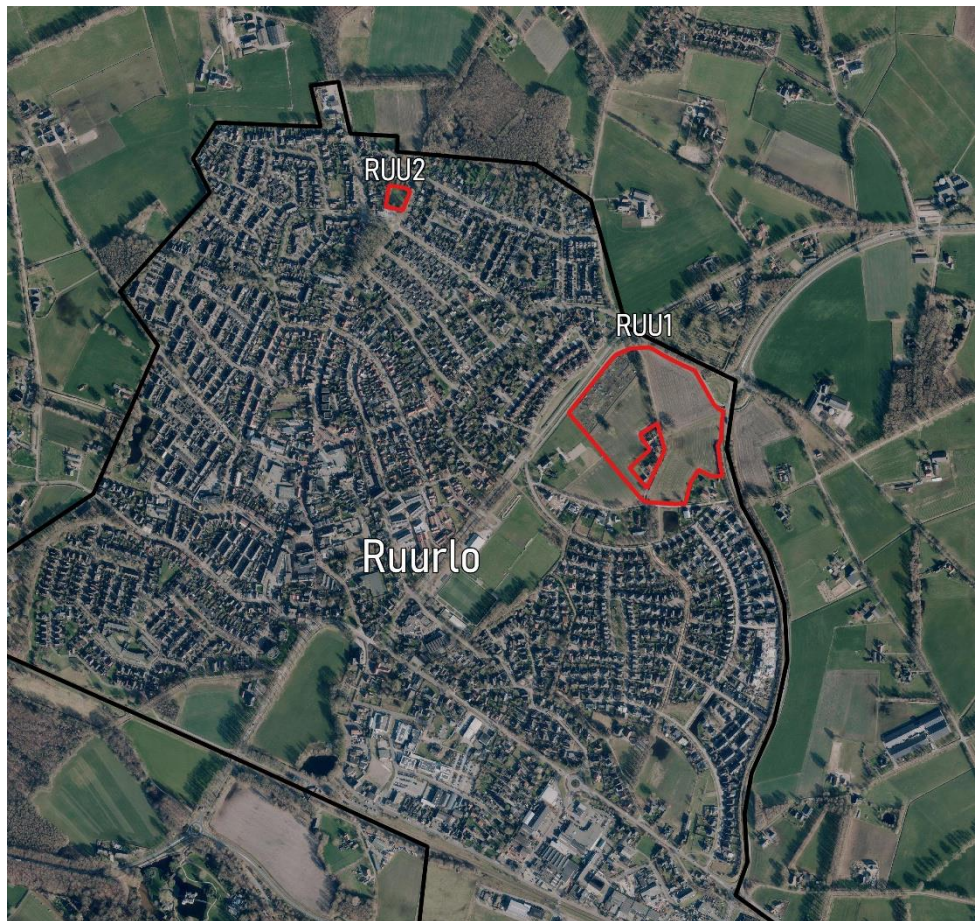
Figuur 3-12: Overzicht zoeklocaties Neede.



Figuur 3-13: Zoeklocatie NEE1, Maxx Wissel, Wheemerstraat 15a.



Figuur 3-14: Zoeklocatie NEE2, Kronenkamp.



Figuur 3-15: Overzicht zoeklocaties Ruurlo.



Figuur 3-16: Zoeklocatie RUU1, Leusinkbrink Noord.



Figuur 3-17: Zoeklocatie RUU2, speelveld Brouwershoekweg.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante omgevingsaspecten en de bijbehorende risico's geïnventariseerd. Concreet gaat het hier om relevant ruimtelijk beleid en regelgeving, archeologie, cultuurhistorie, natuur, bodem, water, verkeer, externe veiligheid en milieuzonering. De locaties worden in het volgende hoofdstuk beoordeeld op deze aspecten. Zodra een of meerdere locaties gekozen zijn om nader uit te werken, zullen naast onderstaande omgevingsaspecten ook onderzoeken uitgevoerd te worden naar stikstof en soortenbescherming, de watertoets, geur, luchtkwaliteit en m.e.r.

4.1 Ruimtelijk beleid

4.1.1 Provincie Gelderland

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. In deze omgevingsvisie beschrijft de provincie Gelderland wat voor haar van waarde is en wat zij wil beschermen. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie richting aan wat veranderd en ontwikkeld moet worden. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Hieraan wordt richting gegeven met behulp van zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van het woon- en leefklimaat streeft de provincie Gelderland naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkeling. Zo moet de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland versterkt worden. Daarbij is de ambitie:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptatieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit de Omgevingsvisie te realiseren. In deze Omgevingsverordening zijn alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke verplichtingen na te komen.

4.1.2 Gemeente Berkelland

De Structuurvisie Berkelland 2025 is het kader voor de ontwikkeling van de gemeente Berkelland tot 2025. Deze visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente. In deze Omgevingsvisie heeft de gemeente Berkelland haar visie op thema's Wonen en leefomgeving, Zoekzones, Economie, Infrastructuur en bereikbaarheid, Recreatie en toerisme, Respect voor het verleden, Sociaal-maatschappelijk en Duurzaamheid beschreven.

In het licht van deze locatiestudie zijn met name de visies op de thema's wonen en leefomgeving en sociaal-maatschappelijk relevant.

Voor het thema Wonen en leefomgeving is het uitgangspunt van de gemeente dat de rust, variatie en kleinschaligheid van het woningaanbod behouden blijft, waarbij de kwaliteiten van de vier hoofdkernen (Eibergen, Neede, Ruurlo en Borculo) versterkt wordt. De ambitie van de gemeente Berkelland is dat woningbouw zo min mogelijk beslag legt op de ruimte buiten de bebouwde kom. Dit betekent dat inbreiden zoveel mogelijk voor uitbreiden gaat. Inbreiden mag echter niet ten koste gaan van de kwaliteit van bestaande wijken. Daarnaast streeft de gemeente naar leefbare wijken en kernen met een gedifferentieerde woningvoorraad en bevolking. Woningbouw wil de gemeente Berkelland concentreren in de vier hoofdkernen. In de kleine kernen is woningbouw gewenst op kleine schaal in en aan de bebouwde kom, daar waar mogelijkheden zich aandienen.

Ten aanzien van het thema sociaal-maatschappelijk stelt de gemeente Berkelland in haar Omgevingsvisie dat leefbaarheid een belangrijk item is, waarbij leefbaarheid wil zeggen dat mensen blijvend prettig kunnen wonen, een baan hebben, zichzelf ontplooiën, kunnen recreëren en ook de ondersteuning en verzorging krijgen die ze nodig hebben.

4.2 Archeologie

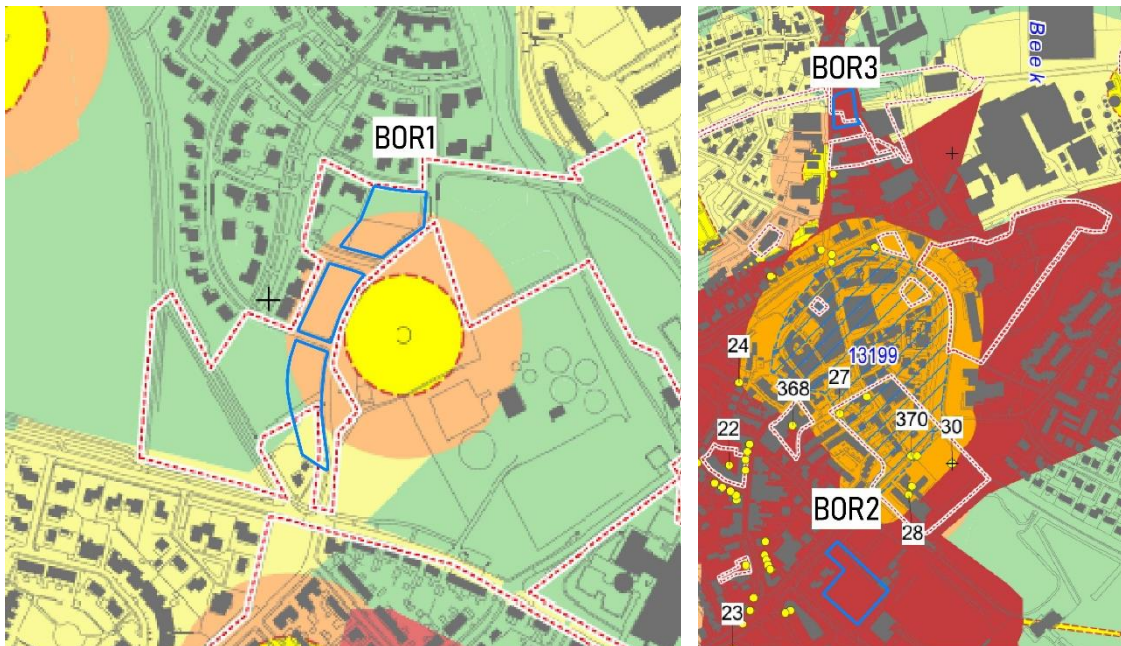
Om te voorkomen dat archeologische waarden in de ondergrond verloren gaan, heeft de gemeente Berkelland een archeologische verwachtingskaart gemaakt. Op deze kaart is voor de gehele gemeente Berkelland aangegeven wat de archeologische verwachtingswaarde is.

Onderstaand wordt per kern toegelicht wat de archeologische verwachtingswaarde van de verschillende potentiële locaties voor flexwoningen en opvang in de betreffende kern is.

Borculo

Op het overgrote deel van locatie BOR1 is een Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied in categorie 6 (hoog) van toepassing. Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv of dieper dan de bekende bodemverstoring en bij plangebieden groter dan 250 m² dient vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Op de gehele locaties BOR2 en BOR3 is een Archeologisch Waardevol Gebied in categorie 4 (historische stads- en dorpskern) van toepassing. Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv of dieper dan de bekende bodemverstoring en bij plangebieden groter dan 50 m² dient vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.



Figuur 4-1: Uitsnede kern Borculo uit archeologische beleidskaart gemeente Berkelland.

Eibergen

Op de locatie EIB1, EIB2 en EIB3 is een Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied in categorie 5 (hoog + afgedekt) van toepassing. Bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -mv of dieper dan de bekende bodemverstoring en bij plangebieden groter dan 250 m² dient vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

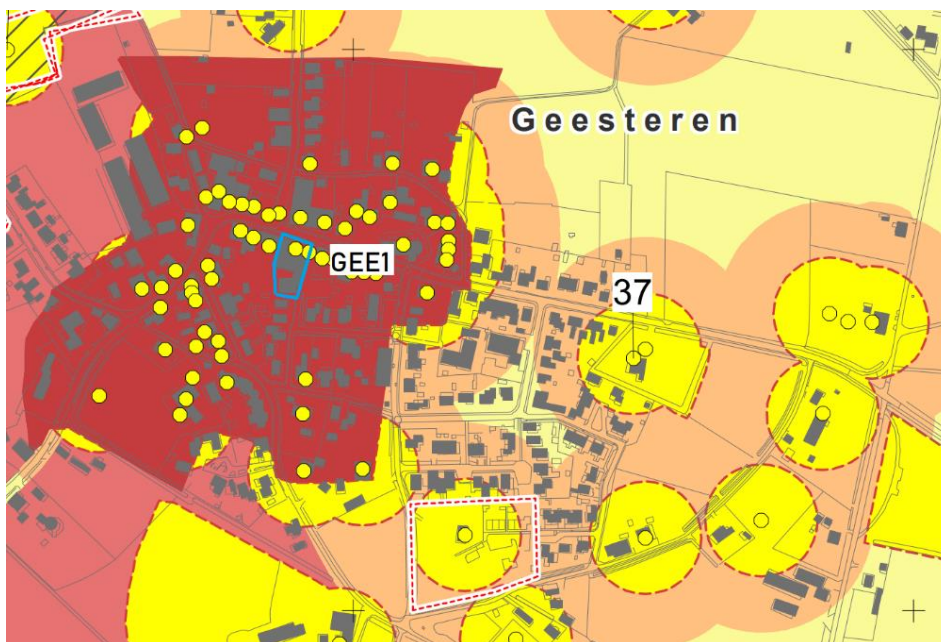
Ditzelfde geldt voor de locatie EIB4. Op de zuidwesthoek van deze locatie is echter ook een klein vlak met een Archeologisch Waardevol Gebied in categorie 3 (bekende archeologische vindplaats met rondom attentiezone van 50 m) van toepassing. Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv of dieper dan de bekende bodemverstoring en bij plangebieden groter dan 50 m² dient vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.



Figuur 4-2: Uitsnede kern Eibergen uit archeologische beleidskaart gemeente Berkelland.

Geesteren

Op de gehele locatie GEE1 is een Archeologisch Waardevol Gebied in categorie 4 (historische stads- en dorpskern) van toepassing. Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv of dieper dan de bekende bodemverstoring en bij plangebieden groter dan 50 m² dient vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

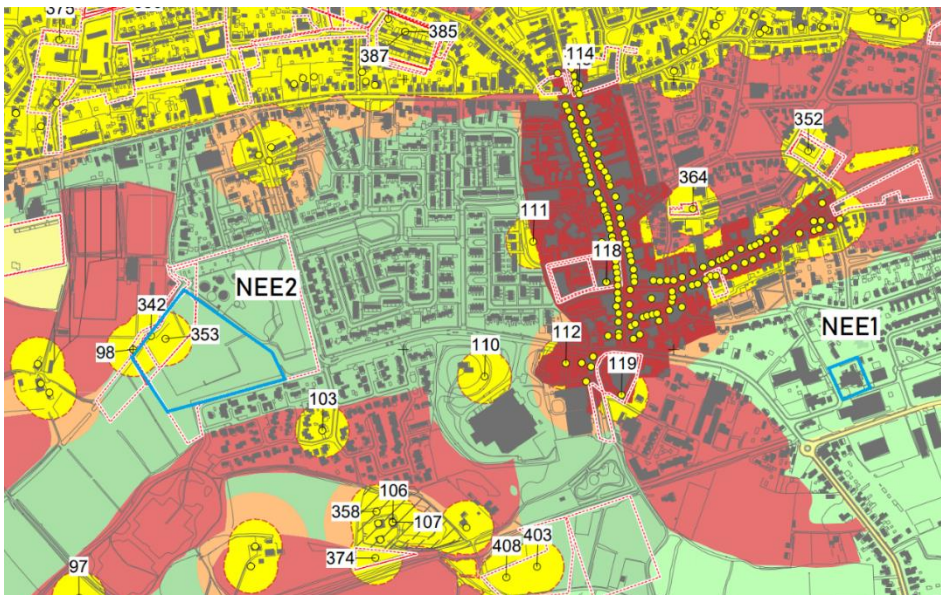


Figuur 4-3: Uitsnede kern Geesteren uit archeologische beleidskaart gemeente Berkelland.

Neede

Op de gehele locatie NEE1 is een Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied in categorie 8 (laag) van toepassing. Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv of dieper dan de bekende bodemverstoring en bij plangebieden groter dan 5.000 m² dient vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Op het grootste gedeelte van NEE2 is, net als voor NEE1, ook een Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied in categorie 8 (laag) van toepassing. Voor een klein vlak aan de westzijde van de locatie NEE2 is echter een Archeologisch Waardevol Gebied in categorie 3 (bekende archeologische vindplaats met rondom attentiezone van 50 m) van toepassing. Bij bodemingrepen binnen dit vlak dieper dan 30 cm -mv of dieper dan de bekende bodemverstoring en bij plangebieden groter dan 50 m² dient vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.



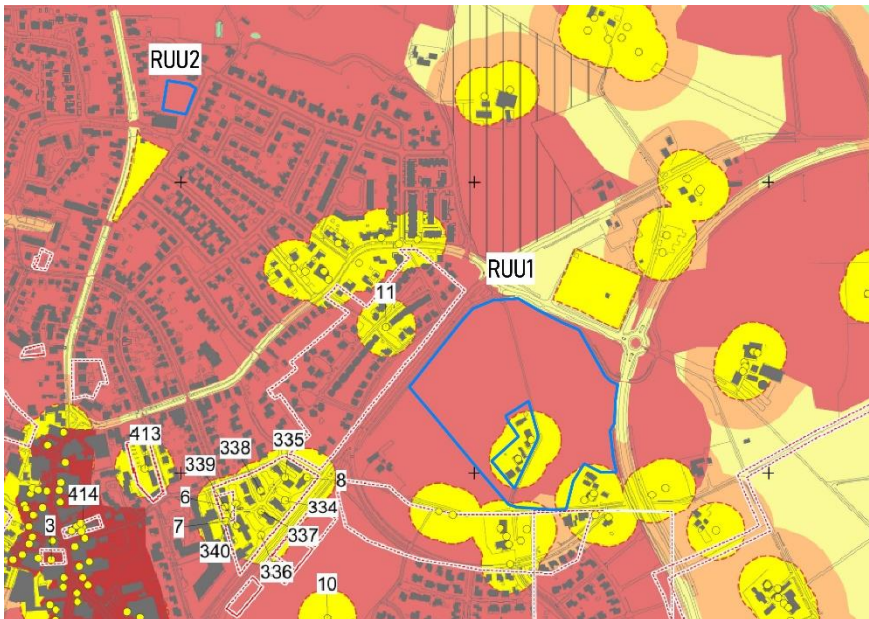
Figuur 4-4: Uitsnede kern Neede uit archeologische beleidskaart gemeente Berkelland.

Ruurlo

Voor het grootste gedeelte van de locatie RUU1 geldt dat een Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied in categorie 5 (hoog + afgedekt) van toepassing is. Bij bodemingrepen binnen dit verwachtingsgebied dieper dan 40 cm -mv of dieper dan de bekende bodemverstoring en bij plangebieden groter dan 250 m² dient vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Voor een klein vlak rondom de bestaande bebouwing aan de Leusinkbrink 4 geldt echter dat een Archeologisch Waardevol Gebied in categorie 3 (bekende archeologische vindplaats met rondom attentiezone van 50 m) van toepassing is. Bij bodemingrepen binnen dit vlak dieper dan 30 cm -mv of dieper dan de bekende bodemverstoring en bij plangebieden groter dan 50 m² dient vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Op de gehele locatie RUU2 is een Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied in categorie 5 (hoog + afgedekt) van toepassing. Bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -mv of dieper dan de bekende

bodemverstoring en bij plangebieden groter dan 250 m² dient vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.



Figuur 4-5: Uitsnede kern Ruurlo uit archeologische beleidskaart gemeente Berkelland.

4.3 Cultuurhistorie

De gemeente Borculo heeft haar ambities voor de toekomst op het gebied van muziek, kunst, cultuur en erfgoed vastgelegd in de visie ‘Kijk op Cultuur- en Erfgoed Berkelland 2030’ en het uitvoeringsprogramma ‘Verder met Cultuur en Erfgoed 2022-2026’.

Onderstaand wordt per kern toegelicht in hoeverre de verschillende potentiële locaties voor flexwoningen en opvang raakvlakken hebben met de beschermde monumenten in de gemeente Berkelland.

Borculo

Geen van de locaties in Borculo heeft raakvlakken met de beschermde monumenten in de gemeente Berkelland.

Eibergen

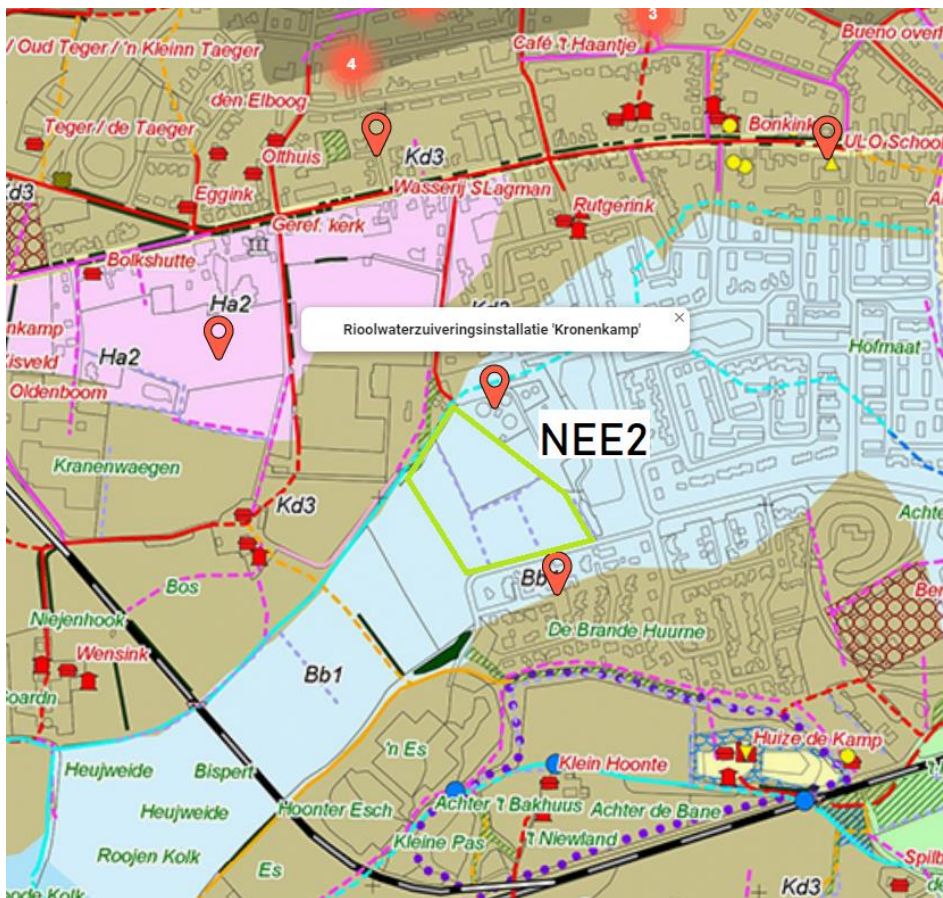
Geen van de locaties in Eibergen heeft raakvlakken met de beschermde monumenten in de gemeente Berkelland.

Geesteren

Locatie GEE1 heeft geen raakvlakken met de beschermde monumenten in de gemeente Berkelland.

Neede

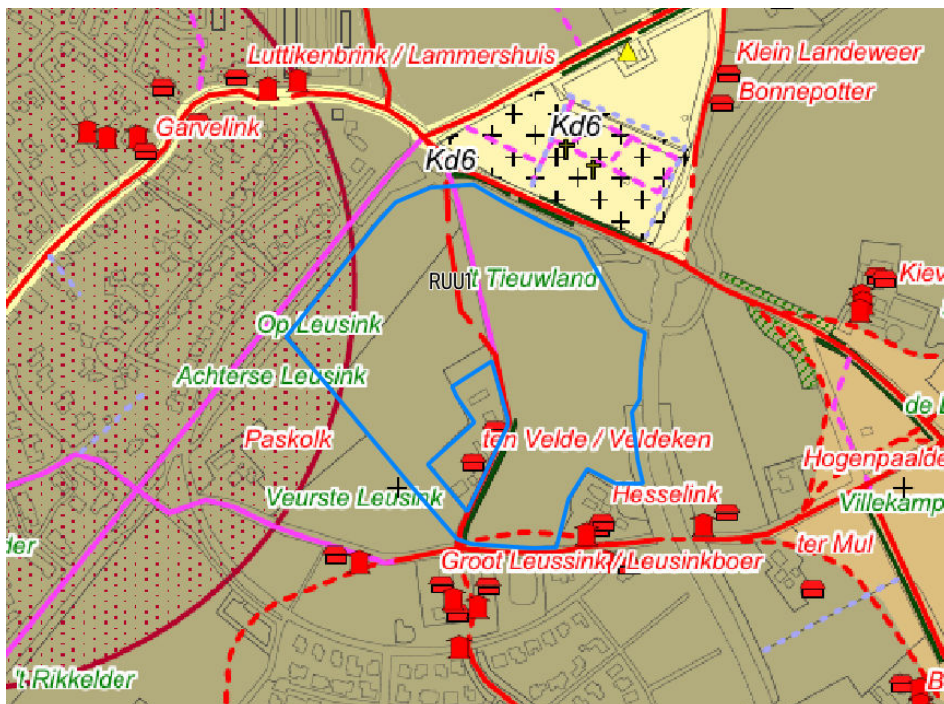
Locatie NEE1 heeft geen raakvlakken met de beschermde monumenten in de gemeente Berkelland. Locatie NEE2 is gelegen direct naast de historische Rioolwaterzuiveringsinstallatie Kronenkamp.



Figuur 4-6: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart, zoeklocatie NEE2.

Ruurlo

Geen van de locaties in Ruurlo heeft raakvlakken met de beschermde monumenten in de gemeente Berkelland. Voor de locatie RUU1 geldt dat aan de overzijde van de Borculoseweg de Algemene Begraafplaats gelegen is.



Figuur 4-7: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart, zoeklocatie RUU1.

4.4 Ecologie

In de gemeente Berkelland zijn geen Natura 2000-gebieden gelegen. Geen van de locaties is dan ook binnen de begrenzing van Natura 2000-gelegen. Wel zijn in de gemeente Berkelland verschillende plaatsen gelegen in of nabij het Gelders Natuurnetwerk. Onderstaand wordt per kern toegelicht in hoeverre de verschillende potentiële locaties voor flexwoningen en opvang raakvlakken hebben met het Gelders Natuurnetwerk. Ten aanzien van stikstofdepositie in de realisatie- en gebruiksfase zal na de selectie van de voorkeurslocatie(s) een berekening uitgevoerd moeten worden. Ook is de soortenbescherming vooralsnog niet meegenomen in deze locatiestudie. Dit moet dus ook later onderzocht worden.

Borculo

Geen van de locaties in Borculo is in het Gelders Natuurnetwerk gelegen.

Eibergen

Geen van de locaties in Eibergen is in het Gelders Natuurnetwerk gelegen. De locatie EIB3 ligt wel op zeer geringe afstand van het Gelders Natuurnetwerk. Het Gelders Natuurnetwerk kent echter geen externe werking en levert geen beperkingen op voor de ontwikkeling van flexwoningen of opvang op locatie EIB3.



Figuur 4-8: Uitsnede kaart Gelders Natuurnetwerk, zoeklocatie EIB3.

Geesteren

Locatie GEE1 is niet in het Gelders Natuurnetwerk gelegen.

Neede

Geen van de locaties in Neede is in het Gelders Natuurnetwerk gelegen.

Ruurlo

Geen van de locaties in Ruurlo is in het Gelders Natuurnetwerk gelegen.

4.5 Bodem

Voorafgaand aan een ontwikkeling dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied.

Op basis van de kaart 'Bodemverontreinigingen' van de provincie Gelderland is nagegaan in hoeverre de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de potentiële locaties voor flexwoningen en opvang reeds bekend is. Dit wordt onderstaand per kern toegelicht.

Borculo

Locaties BOR1 en BOR2 zijn volledig onderzocht. Op deze locaties zijn op de kaart 'Bodemverontreinigingen' van de provincie Gelderland geen verontreinigingscontouren zichtbaar. Wellicht kan volstaan worden met het reeds uitgevoerde bodemonderzoek. In een historisch bodemonderzoek (bureauonderzoek) moet onderzocht worden in hoeverre de gewenste vorm van bodemgebruik vanuit milieuhygiënisch oogpunt mogelijk is.

Ook locatie BOR3 is volledig onderzocht. Aan de oostzijde van deze locatie is op de kaart 'Bodemverontreinigingen' van de provincie Gelderland een

verontreiniging van de bodem en het grondwater zichtbaar. Het is niet duidelijk in hoeverre deze verontreiniging van invloed is op locatie BOR3. In een historisch bodemonderzoek (bureauonderzoek) moet onderzocht worden in hoeverre de gewenste vorm van bodemgebruik vanuit milieuhygiënisch oogpunt mogelijk is.



Figuur 4-9: Uitsnede kaart bodemverontreinigingen, zoeklocatie BOR3.

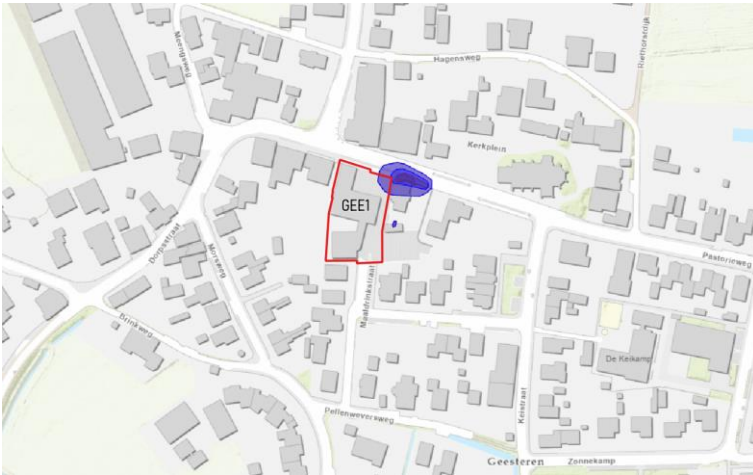
Eibergen

Voor locaties EIB1 en EIB2 zijn geen onderzoeken uitgevoerd. Er is derhalve niets bekend over mogelijke bodemverontreinigingen op deze locaties. In een historisch bodemonderzoek (bureauonderzoek) moet onderzocht worden in hoeverre de gewenste vorm van bodemgebruik vanuit milieuhygiënisch oogpunt mogelijk is.

Locaties EIB3 en EIB4 zijn volledig onderzocht. Op deze locaties zijn op de kaart 'Bodemverontreinigingen' van de provincie Gelderland geen verontreinigingscontouren zichtbaar. Wellicht kan volstaan worden met het reeds uitgevoerde bodemonderzoek. In een historisch bodemonderzoek (bureauonderzoek) moet onderzocht worden in hoeverre de gewenste vorm van bodemgebruik vanuit milieuhygiënisch oogpunt mogelijk is.

Geesteren

Voor locatie GEE1 zijn geen onderzoeken uitgevoerd. Op het perceel ten oosten van locatie GEE1 is op de kaart 'Bodemverontreinigingen' van de provincie Gelderland een verontreiniging van de bodem en het grondwater zichtbaar. Het is niet duidelijk in hoeverre deze verontreiniging van invloed is op locatie GEE1. In een historisch bodemonderzoek (bureauonderzoek) moet onderzocht worden in hoeverre de gewenste vorm van bodemgebruik vanuit milieuhygiënisch oogpunt mogelijk is.



Figuur 4-10: Uitsnede kaart bodemverontreinigingen, zoeklocatie GEE1.

Neede

Voor locatie NEE1 zijn geen onderzoeken uitgevoerd. Er is derhalve niets bekend over mogelijke bodemverontreinigingen op deze locatie. In een historisch bodemonderzoek (bureauonderzoek) moet onderzocht worden in hoeverre de gewenste vorm van bodemgebruik vanuit milieuhygiënisch oogpunt mogelijk is.

Locatie NEE2 is volledig onderzocht. Op deze locatie zijn op de kaart 'Bodemverontreinigingen' van de provincie Gelderland geen verontreinigingscontouren zichtbaar. Wellicht kan volstaan worden met het reeds uitgevoerde bodemonderzoek. In een historisch bodemonderzoek (bureauonderzoek) moet onderzocht worden in hoeverre de gewenste vorm van bodemgebruik vanuit milieuhygiënisch oogpunt mogelijk is.

Ruurlo

Locatie RUU1 is volledig onderzocht. Op deze locatie zijn op de kaart 'Bodemverontreinigingen' van de provincie Gelderland geen verontreinigingscontouren zichtbaar. Wellicht kan volstaan worden met het reeds uitgevoerde bodemonderzoek. In een historisch bodemonderzoek (bureauonderzoek) moet onderzocht worden in hoeverre de gewenste vorm van bodemgebruik vanuit milieuhygiënisch oogpunt mogelijk is.

Voor locatie RUU2 zijn geen onderzoeken uitgevoerd. Er is derhalve niets bekend over mogelijke bodemverontreinigingen op deze locatie. In een historisch bodemonderzoek (bureauonderzoek) moet onderzocht worden in hoeverre de gewenste vorm van bodemgebruik vanuit milieuhygiënisch oogpunt mogelijk is.

4.6 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast, waaronder ook het risico op overstromingen, voorkomen worden en kan de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Daarom is in deze analyse gekeken naar de volgende vijf aspecten ten aanzien van water:

- Grondwaterstand⁴,
- Maximale waterdiepte bij een dijkdoorbraak⁵,
- Wateroverlast bij een korte extreme bui (70 mm in één uur of 160 mm in twee uren) en een lange extreme bui (120 mm of 160 mm in twee dagen)⁶.
- Bodemdaling⁷
- Waterstructuren (watergangen en -keringen)⁸.

Onderstaand worden deze vijf aspecten per kern toegelicht.

Borculo

Voor de locatie BOR1 blijkt uit het BRO Model Grondwaterspiegeldiepte (WDM) dat de gemiddelde kleinste diepte (GHG) varieert tussen 62 en 129 cm -mv. Voor locaties BOR2 en BOR3 is geen informatie met betrekking tot de grondwaterstand beschikbaar.

Voor alle locaties in Borculo geldt dat deze niet overstromen bij een dijkdoorbraak.

Voor alle locaties in Borculo geldt dat deze bij een korte en lange extreme bui niet overstromen. Op enkele gedeelten van BOR1 kan kortstondig water blijven staan, maar dat is in beperkte mate en de afvoermogelijkheden zijn voldoende.

Voor alle locaties in Borculo geldt dat er tussen 2020 en 2050 én tussen 2020 en 2100 geen significante bodemdaling zal optreden als gevolg van ontwatering, gas- en zoutwinning en/of belasting van slappe grond.

Voor alle locaties in Borculo geldt dat deze geen raakvlakken hebben met waterstructuren als opgenomen op de legger van Waterschap Rijn en IJssel.

Eibergen

Voor de locatie EIB1 blijkt uit het WDM dat de GHG varieert tussen 158 en 163 cm -mv. Voor locatie EIB2 is geen informatie met betrekking tot de grondwaterstand beschikbaar. Binnen de locatie EIB3 varieert de GHG tussen 170 en 186 cm -mv. Binnen de locatie EIB4 varieert de grondwaterstand tussen 90 en 130 cm -mv.

Voor alle locaties in Eibergen geldt dat deze niet overstromen bij een dijkdoorbraak. Wel rijkt een gebied met een waterdiepte van <0,5 m tot aan de noordelijke rand van de locatie EIB3.

Voor locatie EIB1 geldt dat deze bij een korte en lange extreme bui geen water op locatie blijft staan. Op locatie EIB2 zou volgens de gemeentelijke klimaatatlas wel water kunnen blijven staan, maar hiervoor is in 2023 een retentiegebied aangelegd. Voor EIB2 zijn dus geen negatieve gevolgen te verwachten. Op enkele gedeelten van EIB3 kan kortstondig water blijven staan, maar dat is in beperkte mate.

⁴ Bron: BRO Model Grondwaterspiegeldiepte (WDM).

⁵ Bron: [Kaarten | Atlas Leefomgeving](#)

⁶ Bron: [Klimaatatlas Berkelland](#)

⁷ Bron: [Bodemdalingsvoorspellings-kaarten - Klimaat-effectatlas](#)

⁸ Bron: [Vigerende legger Waterschap Rijn en IJssel \(arcgis.com\)](#)

Voor alle locaties in Eibergen geldt dat er tussen 2020 en 2050 én tussen 2020 en 2100 geen significante bodemdaling zal optreden als gevolg van ontwatering, gas- en zoutwinning en/of belasting van slappe grond.

Locaties EIB1, EIB2 en EIB4 hebben geen raakvlakken met waterstructuren als opgenomen op de legger van Waterschap Rijn en IJssel. Ook binnen locatie EIB3 zijn geen waterstructuren gelegen. Wel grenst deze locatie aan de noordzijde aan de beschermingszone van de kade rond de uiterwaarden van de Berkel. Zolang de voorgenomen ontwikkeling de beschermingszone van de kade niet raakt, levert dit naar verwachting geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling van locatie EIB3.

Geesteren

Voor locatie GEE1 is geen informatie met betrekking tot de grondwaterstand beschikbaar.

Voor locatie GEE1 geldt dat deze niet overstroomt bij een dijkdoorbraak.

Voor locatie GEE1 geldt dat deze bij een korte en lange extreme bui niet overstroomt.

Voor locatie GEE1 geldt dat er tussen 2020 en 2050 én tussen 2020 en 2100 geen significante bodemdaling zal optreden als gevolg van ontwatering, gas- en zoutwinning en/of belasting van slappe grond.

Locatie GEE1 heeft geen raakvlakken met waterstructuren als opgenomen op de legger van Waterschap Rijn en IJssel.

Neede

Voor zowel NEE1 als NEE2 is geen informatie met betrekking tot de grondwaterstand beschikbaar.

Voor alle locaties in Neede geldt dat deze niet overstroomt bij een dijkdoorbraak.

Voor NEE1 geldt dat deze niet overstroomt bij een korte en lange extreme bui. Locatie NEE2 overstroomt volledig bij een korte en lange extreme bui. De gronden liggen hier lager dan het omliggende gebied.

Voor alle locaties in Neede geldt dat er tussen 2020 en 2050 én tussen 2020 en 2100 geen significante bodemdaling zal optreden als gevolg van ontwatering, gas- en zoutwinning en/of belasting van slappe grond.

Locatie NEE1 heeft geen raakvlakken met waterstructuren als opgenomen op de legger van Waterschap Rijn en IJssel. Over een smalle strook aan de noordwestzijde van locatie NEE2 ligt een beschermingszone van een watergang. Dit vlak is dusdanig klein dat hier naar verwachting in de planvorming rekening mee gehouden kan worden, waardoor dit geen beperkingen oplevert voor de ontwikkelmogelijkheden van deze locatie.

Ruurlo

Binnen locatie RUU1 varieert de GHG tussen 106 en 136 cm -mv. Voor locatie RUU2 is geen informatie met betrekking tot de grondwaterstand beschikbaar.

Voor alle locaties in Ruurlo geldt dat deze niet overstroomt bij een dijkdoorbraak.

Voor locatie RUU1 geldt dat op een deel van het gebied water kan blijven staan bij een korte extreme bui. Locatie RUU2 overstroomt volledig bij een korte extreme bui. Voor alle locaties in Ruurlo geldt daarentegen dat deze bij een lange extreme bui niet overstromen.

Voor alle locaties in Ruurlo geldt dat er tussen 2020 en 2050 én tussen 2020 en 2100 geen significante bodemdaling zal optreden als gevolg van ontwatering, gas- en zoutwinning en/of belasting van slappe grond.

Locatie RUU1 heeft geen raakvlakken met waterstructuren als opgenomen in de legger van Waterschap Rijn en IJssel. Ten noorden van deze locatie is weliswaar een watergang met beschermingszone gelegen, maar deze beschermingszone rijkt maar tot halverwege de Karssenbargweg. Locatie RUU2 heeft geen raakvlakken met waterstructuren als opgenomen in de legger van Waterschap Rijn en IJssel.

4.7 Milieuzonering en verkeerslawaai

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en bescherming van de woon- en leefkwaliteit is het van belang om inzicht te hebben in relevante milieuhinderaspecten. Milieuzonering is hiervoor een geschikt instrument. Het instrument bestaat uit het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende functies (zoals een bedrijf) en milieugevoelige functies zoals flexwoningen en opvang.

In het handboek 'Bedrijven en milieuzonering' worden milieuaspecten als geluid, geur, stof en gevaar uitgedrukt in richtafstanden die wenselijk worden geacht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De richtafstand is gebaseerd op een minimale afstand tot aaneengesloten woonbebouwing. Het betreffen indicatieve afstanden die bij voorkeur worden aangehouden. Er kan gemotiveerd van worden afgeweken als de situatie ter plekke dat toelaat, maar dit vereist wel een nader onderzoek naar geur, geluid en/of stof.

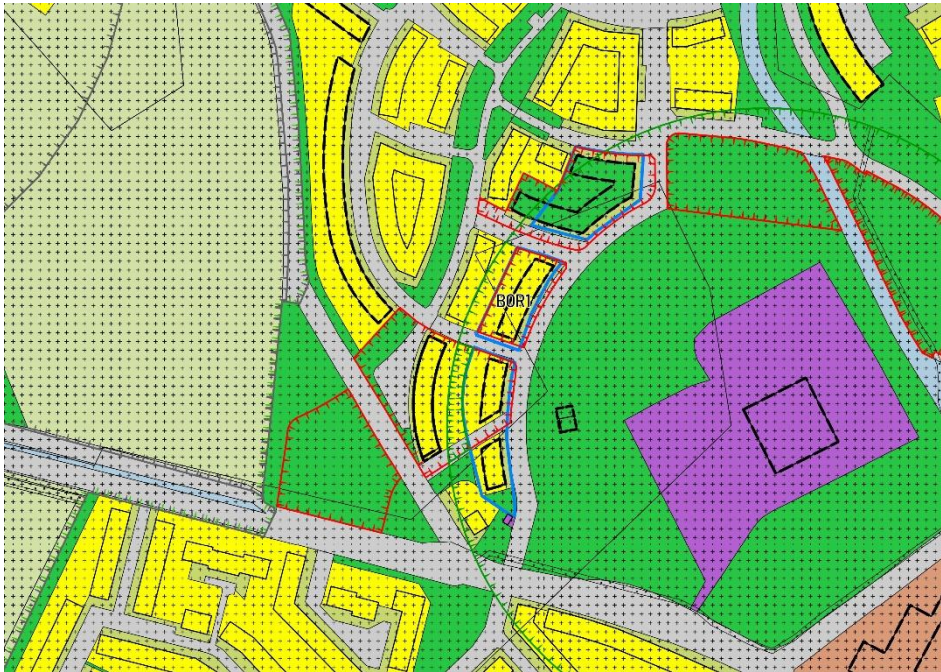
De hoeveelheid geluid die op de gevels van woningen terecht komt als gevolg van verkeerslawaai, moet volgens de Wet milieubeheer zo mogelijk aan de norm van 50 dB voldoen.

Onderstaand wordt voor milieuzonering en verkeerslawaai per kern toegelicht of de verschillende potentiële locaties voor flexwoningen en opvang binnen de richtafstand van milieubelastende functies liggen en of op deze locaties een geluidbelasting hoger dan 50 dB te verwachten is.

4.7.1 Milieuzonering

Borculo

Nabij locatie BOR1 is de RWZI gelegen. Hierop is de bestemming bedrijf van toepassing, waarbinnen bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 uit de staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Uit de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering volgt dat voor bedrijven in categorie een richtafstand van 30 meter tot een rustige woonwijk geldt. De afstand tussen deze bestemming en BOR1 bedraagt circa 60 meter.



Figuur 4-11: Uitsnede bestemmingsplan 'Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-2 (RWZI milieuzone), zoeklocatie BOR1.

Ook nabij BOR2 is een bedrijfsbestemming gelegen, waarbinnen bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 uit de staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. De afstand tussen deze bestemming en BOR2 bedraagt circa 70 meter. Aan de overzijde van de Hoflaan is daarnaast de bestemming maatschappelijk – onderwijs gelegen. Voor scholen geldt op basis van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen de maatschappelijke bestemming en BOR2 bedraagt circa 25 meter. Dit vereist dus een nader onderzoek.

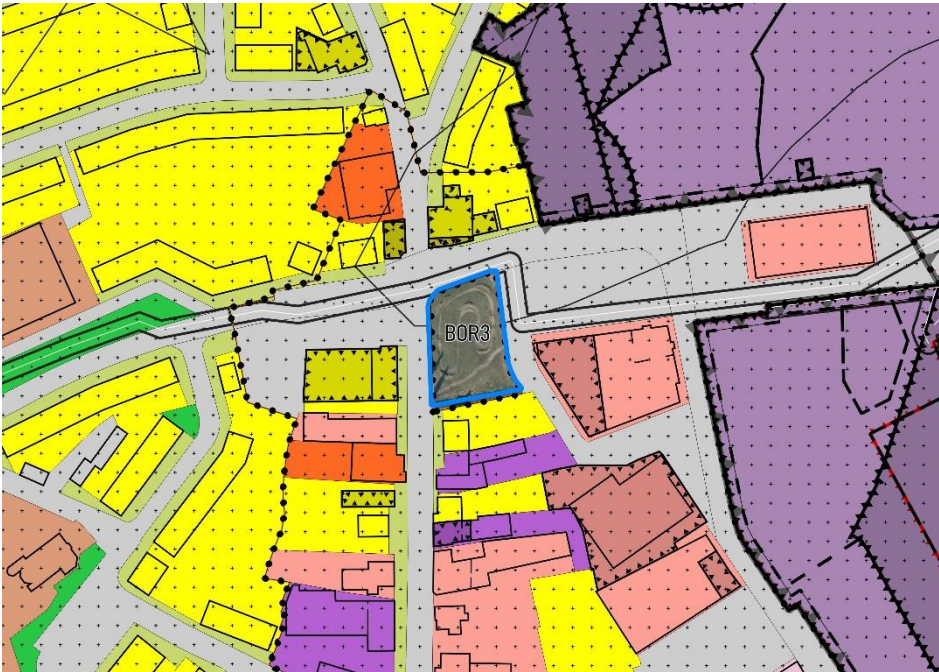
Verder is ten noordwesten van BOR2 een horecabestemming gelegen, waarbinnen horecabedrijven als genoemd in categorieën 1 tot en met 3 in de bij het bestemmingsplan behorende 'lijst van horecabedrijven'. De in deze categorieën beschreven horecabedrijven lijken binnen de milieucategorieën 1 en 2 uit de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering te passen. Dit maakt dat voor deze horecabestemming een richtafstand van 30 meter aangehouden kan worden. De afstand tussen de horecabestemming en BOR2 bedraagt circa 100 meter.



Figuur 4-12: Uitsnede bestemmingsplannen 'Borculo, Woongebieden 2011', 'Borculo, Centrum 2011' en 'Borculo, De Wildbaan 2021', zoeklocatie BOR2.

Nabij BOR3 zijn diverse bedrijfs-, detailhandel- en horecabestemmingen gelegen. Voor de bedrijfsbestemmingen geldt dat hier bedrijfsactiviteiten binnen de categorieën 1 en 2 uit de staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen de dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming en BOR3 bedraagt circa 20 meter. Dit vereist dus een nader onderzoek.

Ten oosten van BOR3 zijn enkele detailhandelbestemmingen gelegen. Voor detailhandel geldt over het algemeen een richtafstand van 10 meter. De afstand tussen de dichtstbijzijnde detailhandelbestemming en BOR3 bedraagt circa 13 meter. Aan de overzijde van de spoorstraat is een horecabestemming gelegen, waarbinnen horecabedrijven als genoemd in categorieën 1 tot en met 3 in de bij het bestemmingsplan behorende 'lijst van horecabedrijven'. De in deze categorieën beschreven horecabedrijven lijken binnen de milieucategorieën 1 en 2 uit de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering te passen. Dit maakt dat voor deze horecabestemming een richtafstand van 30 meter aangehouden kan worden. De afstand tussen deze horecabestemming en BOR3 bedraagt circa 30 meter.



Figuur 4-13: Uitsnede bestemmingsplannen 'Industrieterrein Borculo 1982', 'Borculo, Centrum 2011', 'Borculo, Woongebieden 2011' en 'Borculo, Bedrijventerreinen 2011', zoeklocatie BOR3.

Eibergen

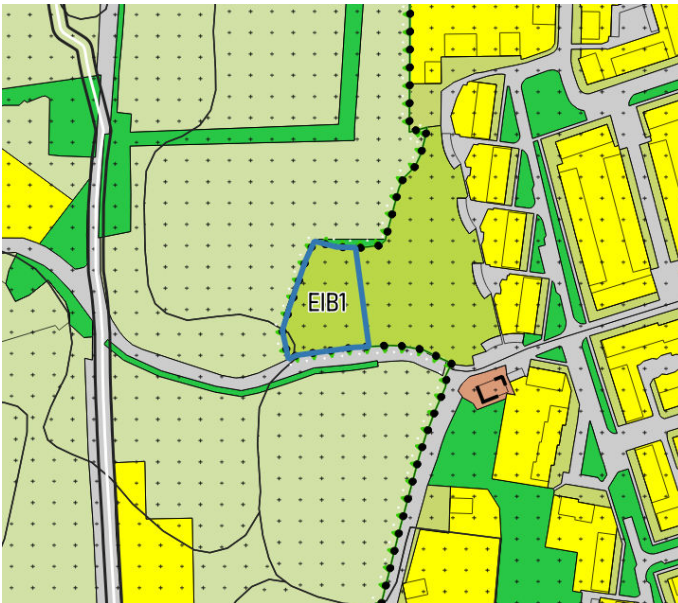
Nabij locaties EIB1, EIB2 en EIB3 zijn geen bedrijven gelegen. Voor locaties EIB1 en EIB3 geldt echter wel dat deze locaties binnen 500 meter van een geitenhouderij gelegen zijn. De afstand tussen deze locaties en de geitenhouderij bedragen circa:

- EIB1: 450 m
- EIB3: 400 m

Onderzoek laat zien dat het risico op longontsteking groter is naarmate de afstand tot een geitenhouderij kleiner is. Het risico op longontsteking is het hoogst binnen 500 meter. Om risico's te beperken adviseert de GGD om het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen⁹.

Daarnaast heeft het college bij raadsbrief van 9 september 2021 meegedeeld dat vanuit het voorzorgprincipe voorlopig niet meegewerkt wordt aan de ontwikkeling van nieuwe gevoelige bestemmingen die vragen om een wijziging van een bestemmingsplan aan de westkant van Eibergen in een cirkel van 500 meter rondom geitenhouderijen. Dit heeft gevolgen voor de kansrijkheid van deze locaties als opvanglocatie of voor flexwoningen.

⁹ Bron: [Advies GGD blijft: afstand tussen veehouderijbedrijven en gevoelige bestemmingen - GGD GHOR Nederland](#)



Figuur 4-14: Uitsnede bestemmingsplannen 'Buitengebied Berkelland 2020' en 'Eibergen, Woongebieden 2011', zoeklocatie EIB1.



Figuur 4-15: Uitsnede bestemmingsplannen 'Buitengebied Berkelland 2020' en 'Eibergen, Woongebieden 2011', zoeklocatie EIB2.



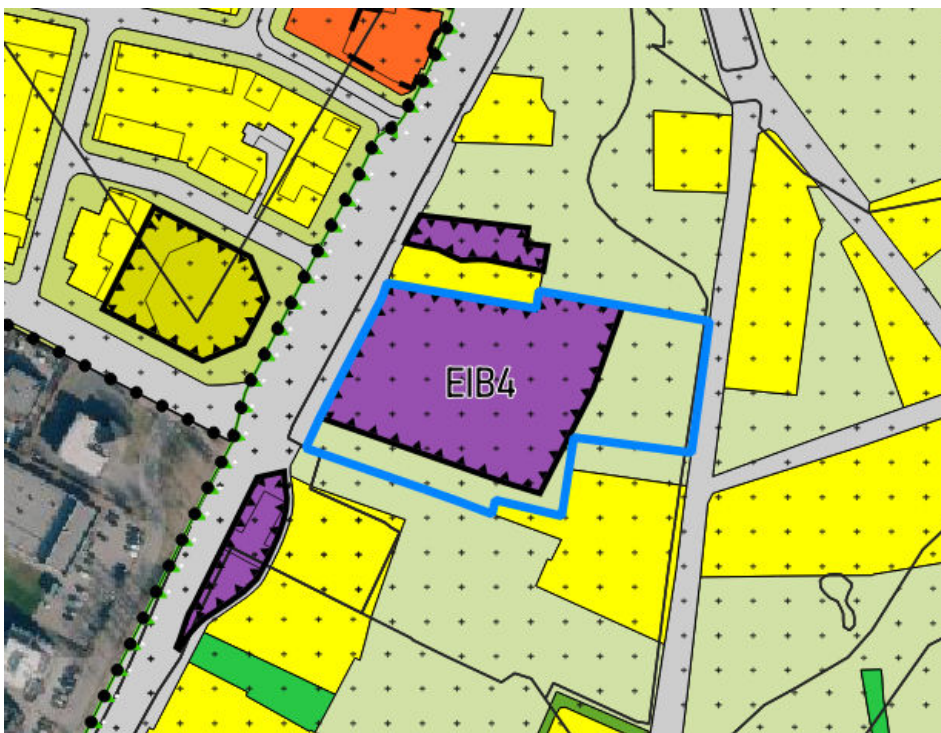
Figuur 4-16: Uitsnede bestemmingsplannen 'Eibergen, Woongebieden 2011' en 'Buitengebied Berkelland 2020', zoeklocatie EIB3.

Nabij EIB4 zijn enkele bedrijfsbestemmingen gelegen. Ten zuiden van EIB4 is een bedrijfsbestemming gelegen, bestemd voor een tankstation zonder lpg gelegen. Voor benzineservicestations zonder lpg geldt op basis van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen het tankstation en EIB4 bedraagt circa 30 meter.

Ten noorden van EIB4 is een bedrijfsbestemming gelegen, bestemd voor machinereparatie en -handel. Voor groothandels in machines en apparaten (overige) is op basis van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 50 meter van toepassing. De afstand tussen deze

bedrijfsbestemming en EIB4 bedraagt circa 20 meter. Dit vereist dus een nader onderzoek.

Ten noordwesten van EIB4 is een horecabestemming gelegen, bestemd voor horecabedrijven in categorieën 1 tot en met 3 in de bij het bestemmingsplan behorende 'lijst van horecabedrijven'. De in deze categorieën beschreven horecabedrijven lijken binnen de milieucategorieën 1 en 2 uit de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering te passen. Dit maakt dat voor deze horecabestemming een richtafstand van 30 meter aangehouden kan worden. De afstand tussen de horecabestemming en EIB4 bedraagt circa 75 meter. Ten zuidwesten van EIB4 is een gemengde bestemming gelegen, bestemd voor bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 uit de staat van bedrijfsactiviteiten. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen deze bestemming en EIB4 bedraagt circa 60 meter.



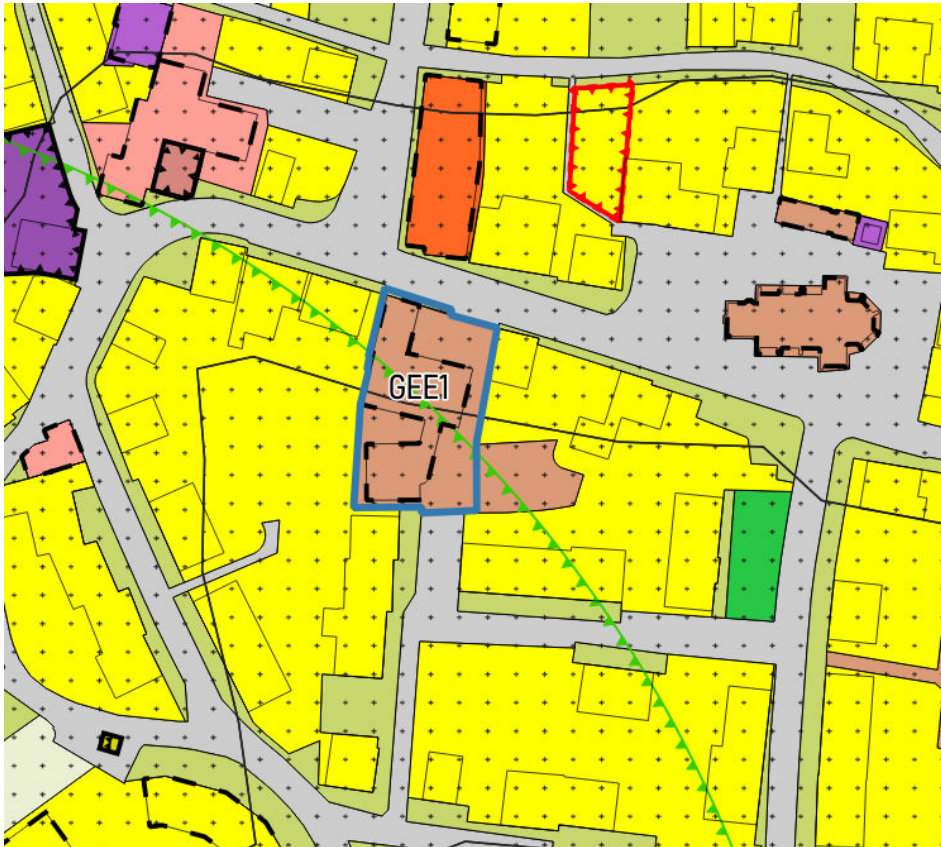
Figuur 4-17: Uitsnede bestemmingsplannen 'Eibergen, Woongebieden 2011' en 'Buitengebied Berkelland 2020', zoeklocatie EIB4.

Geesteren

Nabij locatie GEE1 ligt een horecabestemming waarbinnen horecabedrijven als genoemd in categorieën 1 tot en met 3 in de bij het bestemmingsplan behorende 'lijst van horecabedrijven'. De in deze categorieën beschreven horecabedrijven lijken binnen de milieucategorieën 1 en 2 uit de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering te passen. Dit maakt dat voor deze horecabestemming een richtafstand van 30 meter aangehouden kan worden. De afstand tussen de horecabestemming en GEE1 bedraagt circa 10 meter. Dit vereist dus een nader onderzoek.

Ten noordwesten van GEE1 is een detailhandelbestemming gelegen. Voor detailhandel geldt over het algemeen een richtafstand van 10 meter. De afstand tussen deze detailhandelbestemming en GEE1 bedraagt circa 40 meter. Ook ten westen van GEE1 is een detailhandelbestemming gelegen. De afstand van deze bestemming tot GEE1 bedraagt circa 70 meter.

Ten westen van GEE1 ligt een bedrijfsbestemming, waarbinnen bedrijven in de categorieën 1 en 2 uit de staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Uit de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering volgt dat voor bedrijven in categorie een richtafstand van 30 meter tot een rustige woonwijk geldt. De afstand tussen deze bestemming en GEE1 bedraagt circa 75 meter.



Figuur 4-18: Uitsnede bestemmingsplan 'Geesteren, Dorp 2011', zoeklocatie GEE1

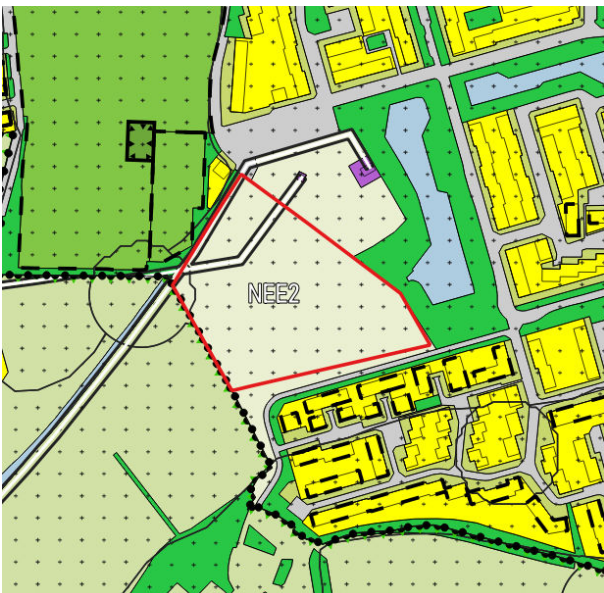
Neede

Locatie NEE1 is direct naast de bestemming bedrijventerrein gelegen, waarbinnen bedrijven tot en met categorie 4.1 zijn toegestaan. De dichtstbijzijnde bedrijfscategorie is 3.1. Voor deze bedrijfscategorie geldt een richtafstand van 50 meter op basis van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering. De afstand tussen het bedrijventerrein en NEE1 bedraagt circa 5 meter. Dit vereist dus een nader onderzoek. Ten westen van locatie NEE1 is een bedrijfsbestemming gelegen, bestemd voor bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 uit de staat van bedrijfsactiviteiten. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen deze bestemming en NEE1 bedraagt circa 45 meter. Ten westen van locatie NEE1 is daarnaast de bestemming maatschappelijk – onderwijs gelegen. Voor scholen geldt op basis van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen de maatschappelijke bestemming en NEE1 bedraagt circa 10 meter. Dit vereist dus een nader onderzoek.



Figuur 4-19: Uitsnede bestemmingsplannen 'Neede, Woongebieden 2011' en 'Neede, Bedrijventerreinen 2011', zoeklocatie NEE1.

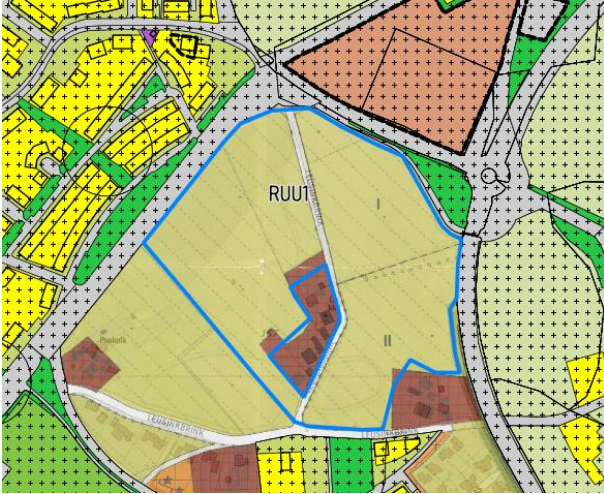
Ten noordwesten van locatie NEE2 is de een sportbestemming gelegen, bestemd voor het uitoefenen van sportactiviteiten. Voor een veldsportcomplex geldt op basis van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 50 meter. De afstand tussen deze sportbestemming en NEE2 bedraagt circa 5 meter. Er zijn geen andere bedrijfsbestemmingen nabij NEE2 gelegen.



Figuur 4-20: Uitsnede bestemmingsplannen 'Neede, Woongebieden 2011' en 'Buitengebied Berkelland 2020', zoeklocatie NEE2.

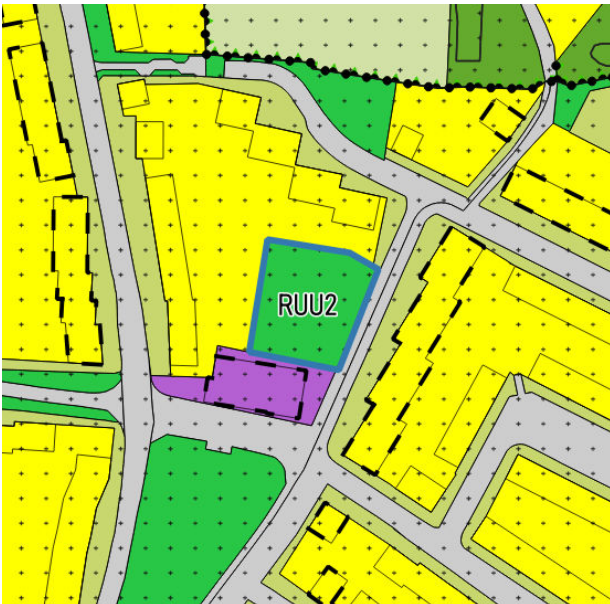
Ruurlo

Nabij RUU1 zijn geen bedrijven gelegen.



Figuur 4-21: Uitsnede bestemmingsplannen 'Leusinkbrink/Oostelijke verbindingsweg', 'Ruurlo, Woongebieden 2011' en 'Buitengebied Berkelland 2020', zoeklocatie RUU1.

Locatie RUU2 grenst aan de zuidzijde aan een bedrijfsbestemming, waarbinnen bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 uit de staat van bedrijfsactiviteiten. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Ten noordwesten van deze RUU2 is een bedrijfsbestemming gelegen, bestemd voor onder andere een tankstation met LPG. Voor een tankstation met LPG geldt een richtafstand van 50 tot 200 meter, afhankelijk van de hoeveelheid LPG. De afstand tussen deze bedrijfsbestemming en RUU2 bedraagt circa 175 meter.

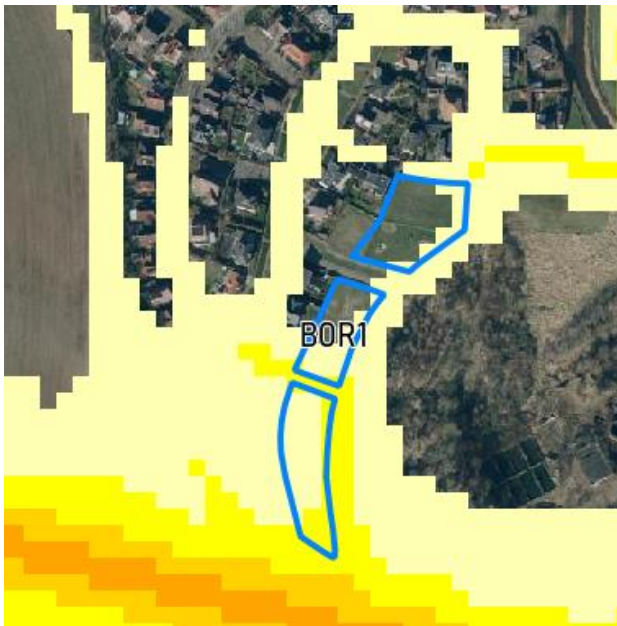


Figuur 4-22: Uitsnede bestemmingsplannen 'Ruurlo, Woongebieden 2011' en 'Buitengebied Berkelland 2020', zoeklocatie RUU2.

4.7.2 Verkeerslawaai

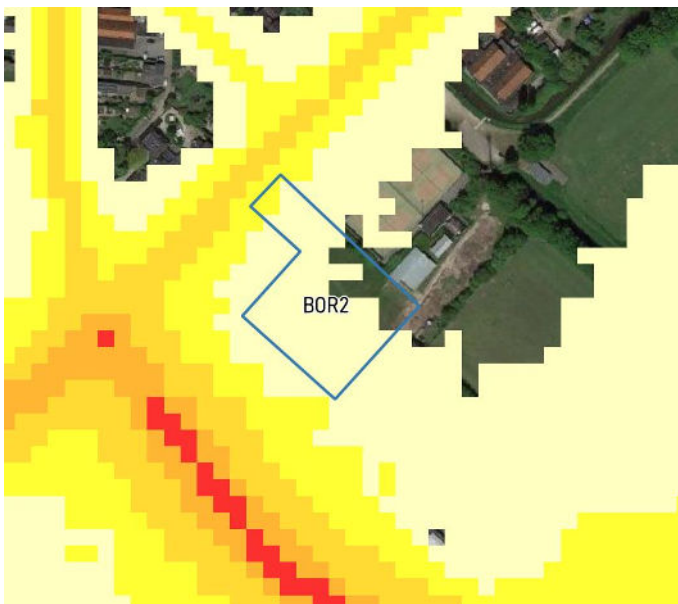
Borculo

Voor locatie BOR1 kan op vrijwel de gehele locatie voldaan worden aan de grens van 50 dB. Alleen rond De Leenkamer en De Magistraat bedraagt de geluidbelasting meer van 50 dB, te weten 51-55 dB.



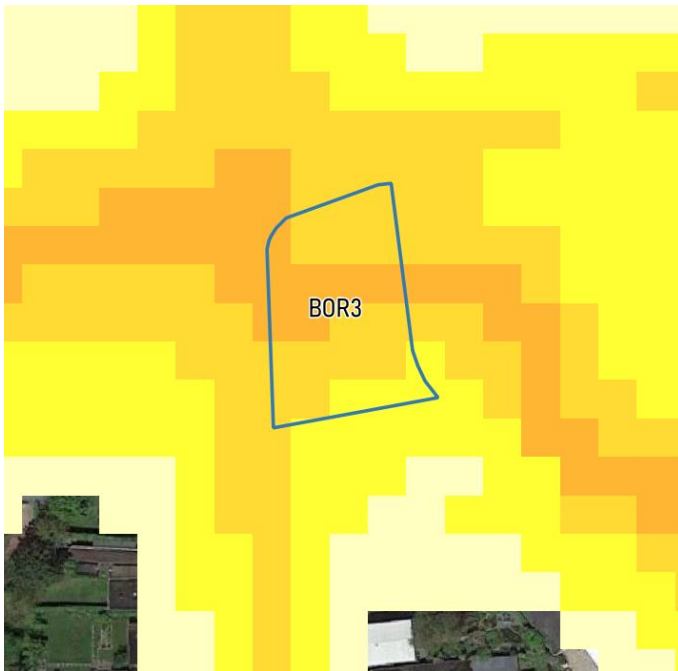
Figuur 4-23: Uitsnede kaart wegverkeerslawaai, zoeklocatie BOR1.

Voor locatie BOR2 kan op vrijwel de gehele locatie voldaan worden aan de grens van 50 dB. Rond de Haarlosweg en Hoflaan is sprake van een geluidbelasting hoger dan 50 dB, te weten 51-60 dB.



Figuur 4-24: Uitsnede kaart wegverkeerslawaai, zoeklocatie BOR2.

Voor locatie BOR3 kan op vrijwel de gehele locatie niet voldaan worden aan de grens van 50 dB. De geluidbelasting op locatie BOR3 bedraagt 56-60 dB.



Figuur 4-25: Uitsnede kaart wegverkeerslawaai, zoeklocatie BOR3.

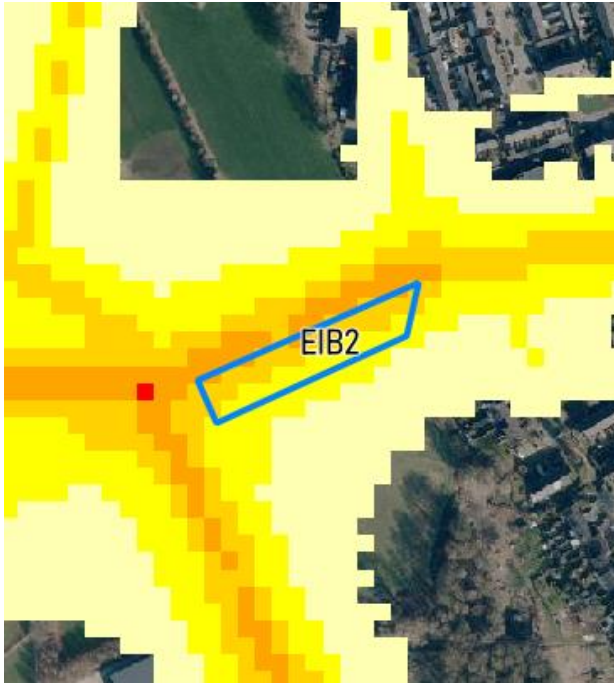
Eibergen

Voor locatie EIB1 kan op vrijwel de gehele locatie worden voldaan aan de grens van 50 dB. Rond de Kuipersweg is sprake van een geluidbelasting hoger dan 50 dB, te weten 51-55 dB.



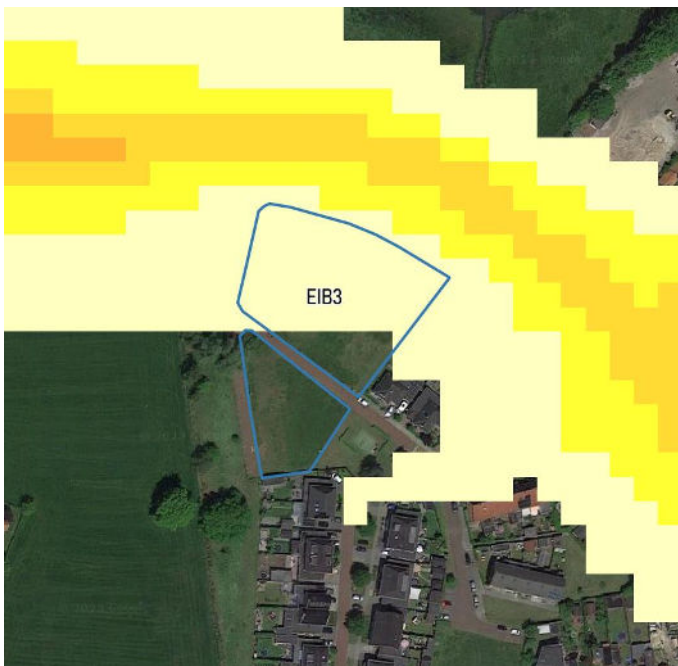
Figuur 4-26: Uitsnede kaart wegverkeerslawaai, zoeklocatie EIB1.

Voor locatie EIB2 kan op de gehele locatie niet worden voldaan aan de grens van 50 dB, als gevolg van de omliggende wegen en de bedrijven ten zuidwesten van EIB2. De geluidbelasting op EIB2 bedraagt 51-60 dB.



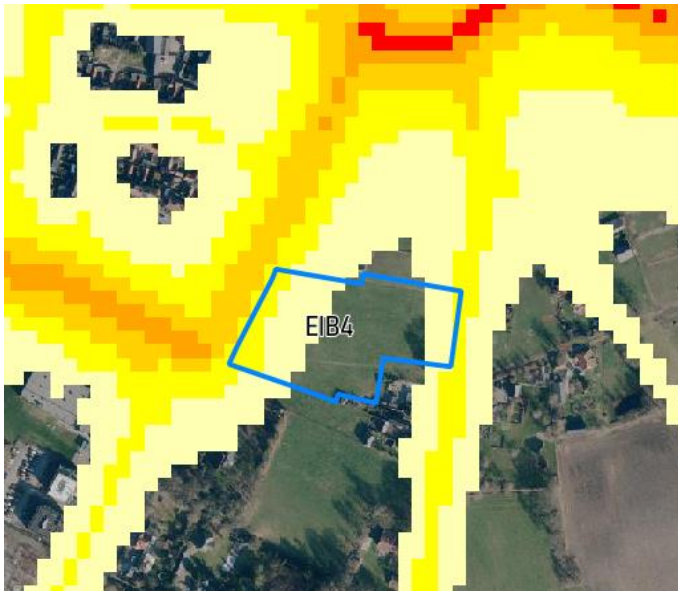
Figuur 4-27: Uitsnede kaart wegverkeerslawaai, zoeklocatie EIB2.

Voor locatie EIB3 kan op een groot deel van de locatie worden voldaan aan de grens van 50 dB. Aan de noordzijde van deze locatie ligt een zone rond de Borculoseweg en Kapittelsingel waar de geluidbelasting 51-55 dB bedraagt.



Figuur 4-28: Uitsnede kaart wegverkeerslawaai, zoeklocatie EIB3.

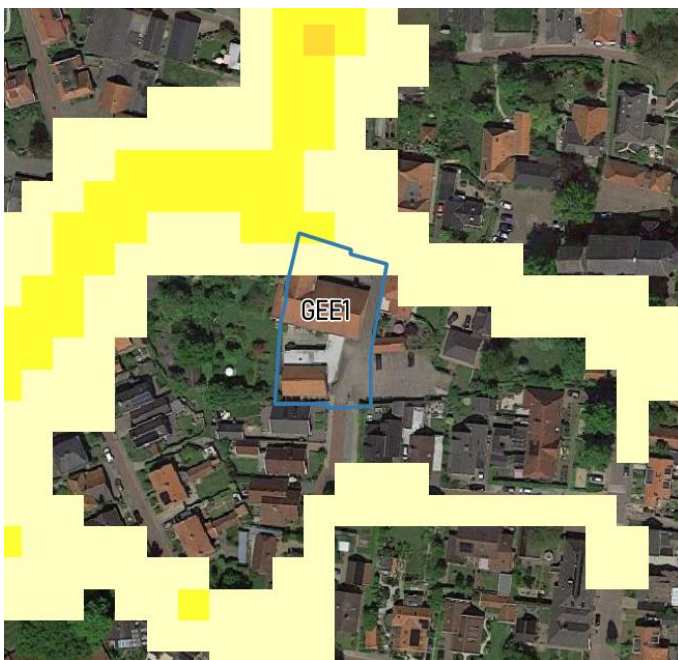
Voor locatie EIB4 kan op een groot deel van de locatie worden voldaan aan de grens van 50 dB. Aan de westzijde van deze locatie ligt een zone rond de Groenloseweg waar de geluidbelasting 51-55 dB bedraagt.



Figuur 4-29: Uitsnede kaart wegverkeerslawaai, zoeklocatie EIB4.

Geesteren

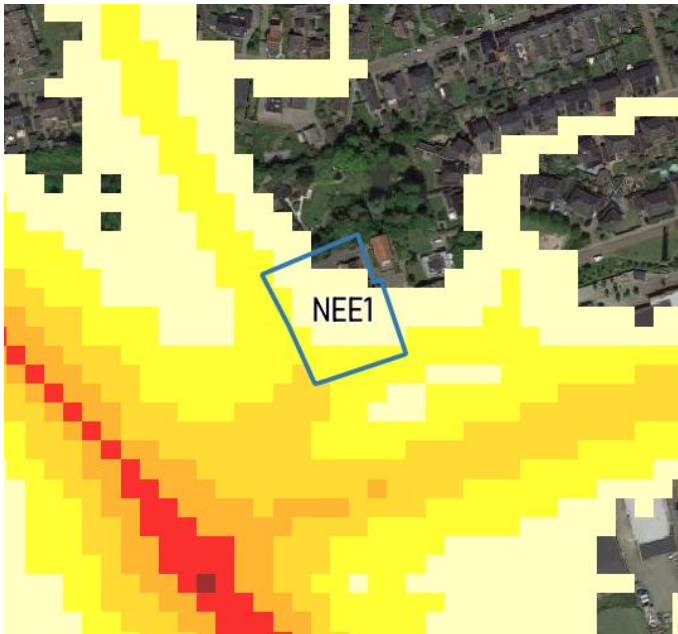
Voor locatie GEE1 kan op vrijwel de gehele locatie worden voldaan aan de grens van 50 dB.



Figuur 4-30: Uitsnede kaart wegverkeerslawaai, zoeklocatie GEE1.

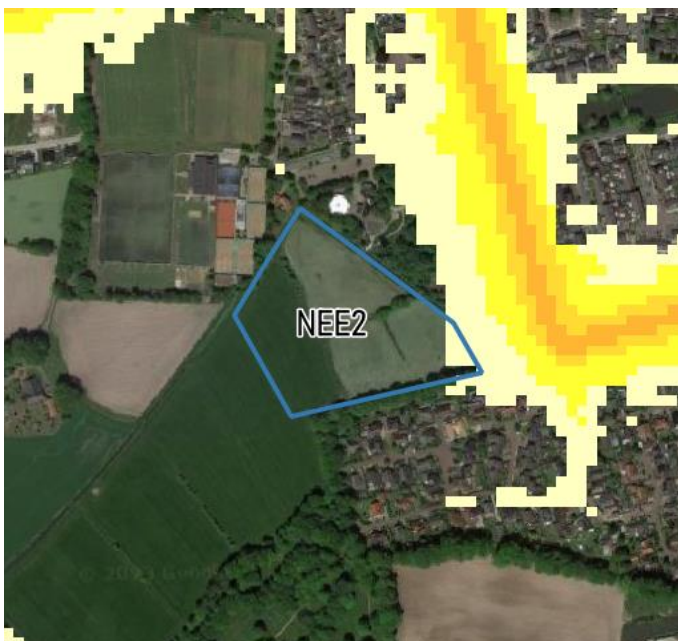
Neede

Voor locatie NEE1 kan op een groot deel van de locatie worden voldaan aan de grens van 50 dB. Langs de west- en zuidzijde van de van deze locatie ligt een zone met een geluidbelasting van 51-60 dB.



Figuur 4-31: Uitsnede kaart wegverkeerslawaai, zoeklocatie NEE1.

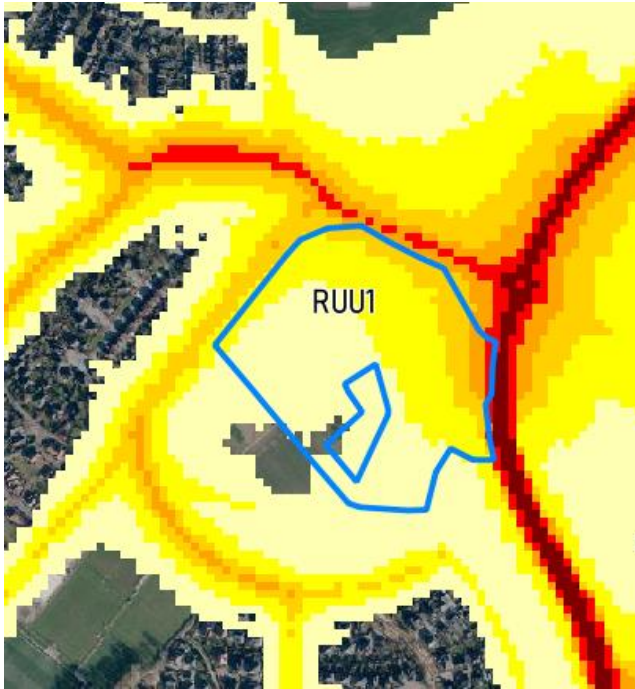
Voor locatie NEE2 kan op de gehele locatie worden voldaan aan de grens van 50 dB.



Figuur 4-32: Uitsnede kaart wegverkeerslawaai, zoeklocatie NEE2.

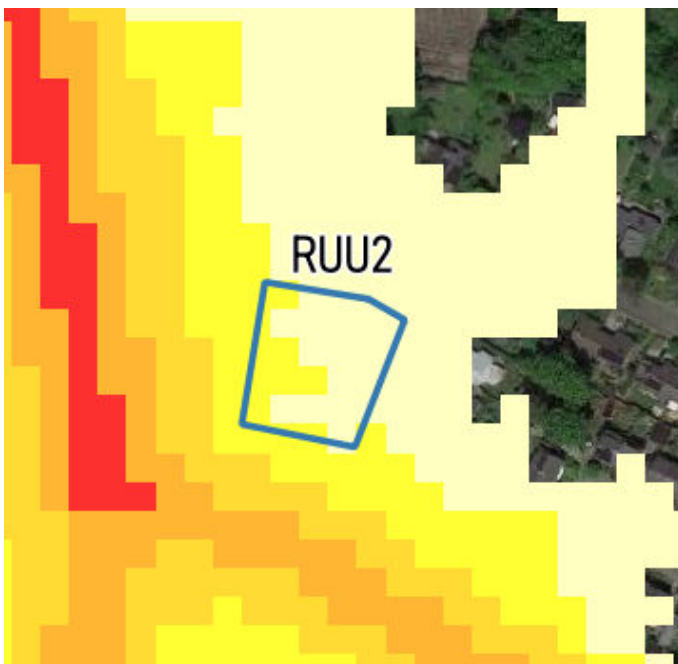
Ruurlo

Voor locatie RUU1 kan op een groot deel van de locatie worden voldaan aan de grens van 50 dB. Rond de omliggende wegen is de geluidbelasting echter hoger dan 50 dB, daar bedraagt de geluidbelasting 51-65 dB.



Figuur 4-33: Uitsnede kaart wegverkeerslawaai, zoeklocatie RUU1.

Voor locatie RUU2 kan op een groot deel van de locatie worden voldaan aan de grens van 50 dB. Aan de westzijde van deze locatie is een zone gelegen waar de geluidbelasting 51-55 dB bedraagt.



Figuur 4-34: Uitsnede kaart wegverkeerslawaai, zoeklocatie RUU2.

4.8 Externe veiligheid

Bij de realisatie van flexwoningen en opvang is externe veiligheid een relevant thema. (Flex)woningen en opvang zijn namelijk kwetsbare objecten. Op basis van een quickscan van de Signaleringskaart Externe Veiligheid (EV) wordt onderstaand per kern toegelicht in hoeverre de verschillende potentiële locaties voor flexwoningen en opvang raakvlakken hebben met risicovolle transportroutes en -leidingen.

Borculo

Geen van de locaties in Borculo heeft raakvlakken met risicovolle transportroutes en -leidingen.

Eibergen

Locaties EIB1 en EIB2 hebben geen raakvlakken met risicovolle transportroutes en -leidingen.

Langs de noordzijde van EIB3 is een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen. Dit vereist een nadere risicoanalyse.



Figuur 4-35: Uitsnede risicokaart externe veiligheid, zoeklocatie EIB3.

Locatie EIB4 is aan een basisnet wegtraject voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen. Dit vereist een nadere risicoanalyse.



Figuur 4-36: Uitsnede risicokaart externe veiligheid, zoeklocatie EIB4.

Geesteren

Locatie GEE1 heeft geen raakvlakken met risicovolle transportroutes en -leidingen.

Neede

Langs de west- en zuidzijde van locatie NEE1 is een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen. Dit vereist een nadere risicoanalyse.



Figuur 4-37: Uitsnede risicokaart externe veiligheid, zoeklocatie NEE1.

Locatie NEE2 heeft geen raakvlakken met risicovolle transportroutes en -leidingen.

Ruurlo

Geen van de locaties in Ruurlo heeft raakvlakken met risicovolle transportroutes en -leidingen.

4.9 Kabels en leidingen

Een van de locatiecriteria die door de gemeenteraad zijn vastgesteld betreft de mogelijkheid om een locatie op korte termijn aan te sluiten op de nutsvoorzieningen. Naar verwachting geldt voor alle potentiële locaties voor flexwoningen en opvang dat een nieuwe aansluiting of een verzwaring van de bestaande aansluiting voor gas/water/elektra nodig zal zijn om de flexwoningen en/of opvang te kunnen realiseren.

De doorlooptijd van werkzaamheden aan met name het energienet is landelijk fors toegenomen. In hoofdstuk 5.2.8 wordt hier per locatie nader op ingegaan.

4.10 Verkeer

Bij het realiseren van locaties voor flexwoningen en opvang is de ligging van de locatie in het verkeersnetwerk van belang, om een goede bereikbaarheid te kunnen realiseren. Daarnaast is het van belang dat de ontsluiting van de locatie is voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). Onderstaand wordt per kern toegelicht hoe de verschillende potentiële locatie voor flexwoningen en opvang gelegen zijn in het verkeersnetwerk, wat de positie van langzaam verkeer ten opzichte van gemotoriseerd verkeer is en wat de dichtstbijzijnde aansluiting op het OV-netwerk is.

Borculo

Locatie BOR1 is direct aan bestaande infrastructuur gelegen. Deze locatie ligt in een 30 km-zone. Met een breedte van circa 4,5 meter zijn de wegen rondom BOR1 vrij smal. Langs de wegen rondom BOR1 liggen trottoirs voor voetgangers. Fietsers moeten hier op de rijbaan rijden. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op circa 2 loopminuten vanaf locatie BOR1.

Bij locatie BOR2 zou een aansluiting gemaakt moeten worden op de Hoflaan of de Haarloseweg om de locatie te ontsluiten. Beide wegen zijn gelegen in een 30 km-zone. Beide wegen hebben een breedte van circa 6 meter. Langs beide wegen ligt een trottoir voor voetgangers. Voor fietsers is op de Hoflaan een duidelijke fietsstrook aanwezig, op de Haarloseweg is de positie van fietsers minder duidelijk aangegeven. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op circa 2 loopminuten vanaf locatie BOR2.

Locatie BOR3 grenst direct aan de Lichtenhorst, Spoorstraat en het parkeerterrein voor de Action. De Spoorstraat ligt in een 30 km-zone, op de Lichtenhorst geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. De Lichtenhorst heeft een breedte van circa 7,5 meter, de Spoorstraat is smaller met een breedte van circa 5,5 meter. Langs zowel de Lichtenhorst als de Spoorstraat is een trottoir gelegen. Op de Lichtenhorst is een fietsstrook aanwezig, op de Spoorstraat moeten fietsers op de rijbaan rijden. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op een afstand van circa 1 loopminuut vanaf locatie BOR3.

Eibergen

Locatie EIB1 is direct aan de Kuipersweg gelegen, in een 60 km-zone. Voor een aansluiting op de Kuipersweg moet een sloot gekruist worden. Met een

breedte van circa 3 meter is de Kuipersweg erg smal. Er is op de Kuipersweg geen scheiding tussen langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer aanwezig. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op circa 20 loopminuten vanaf locatie EIB1.

Locatie EIB2 is gelegen aan de Beltrumseweg, in een 30 km-zone. Om deze locatie te ontsluiten, moet een nieuwe aansluiting op de Beltrumseweg aangelegd worden. De Beltrumseweg heeft een breedte van 6 meter. Voor fietsers is op de Beltrumseweg een fietsstrook aanwezig. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op circa 20 loopminuten vanaf locatie EIB2.

Op locatie EIB3 kan direct aangesloten worden op de bestaande infrastructuur op de Kapittelsingel. De Kapittelsingel is gelegen in een 30 km-zone. De Kapittelsingel heeft een breedte van circa 5 meter. Er is hier geen scheiding tussen langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer aanwezig. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op circa 20 loopminuten vanaf locatie EIB3.

Locatie EIB4 is gelegen aan de Groenloseweg. Er is reeds een kleine uitrit aanwezig, maar naar verwachting is deze te klein voor flexwoningen en/of opvang. De Groenloseweg heeft een breedte van circa 10 meter (inclusief verhoogde rijbaanscheiding). Tussen EIB4 en de Groenloseweg is een vrijliggend fietspad aanwezig. Aan de overzijde van de Groenloseweg is een parallelweg met trottoir gelegen. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op circa 5 loopminuten vanaf locatie EIB4.

Geesteren

Locatie GEE1 is gelegen aan de Dorpsstraat. Omdat het hier gaat om bestaand vastgoed, is hier reeds een aansluiting op de Dorpsstraat aanwezig. De Dorpsstraat heeft een breedte van 4,5 tot 6,5 meter. De Dorpsstraat is gelegen in een 30 km-zone. Langs de Dorpsstraat zijn trottoirs aanwezig. Fietsers moeten hier op de rijbaan rijden. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op circa 1 loopminuut vanaf locatie GEE1.

Neede

Locatie NEE1 is gelegen aan de Wheemerstraat en Stationweg. Omdat het hier gaat om gesloopt schoolgebouw, is hier reeds een goede aansluiting op het verkeersnetwerk aanwezig. De Wheemerstraat heeft een breedte van circa 5,5 meter, de Stationsweg heeft een breedte van circa 4 meter. Langs beide wegen is een trottoir gelegen. Fietsers moeten op beide wegen op de rijbaan rijden. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op circa 2 loopminuten vanaf locatie NEE1.

Locatie NEE2 is gelegen aan bestaande infrastructuur en wordt via het parkeerterrein aan de Fazantweg ontsloten te worden. De Fazantweg heeft een breedte van circa 4,5 meter. Er zijn hier geen scheiding tussen langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer aanwezig. Deze weg sluit aan op de Fazantweg in een 30 km-zone. Langs de Fazantweg is een trottoir gelegen. Fietsers moeten op de Fazantweg over de rijbaan rijden. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op circa 7 loopminuten vanaf locatie NEE2.

Ruurlo

Locatie RUU1 is gelegen ten zuiden van de Borculoseweg, de weg Leusinkbrink doorsnijdt deze locatie. De weg Leusinkbrink is ter hoogte van locatie RUU1 een zandpad. De Borculoseweg is een 50 km-weg waarnaast een separaat fietspad gelegen is. De Borculoseweg heeft een breedte van circa 6

meter. Naar verwachting zal voor de ontsluiting van deze locatie een aansluiting gemaakt moeten worden op de Borculoseweg of is een opwaardering van de Leusinkbrink nodig. Wanneer locatie RUU1 aan de noordzijde ontsloten wordt, bevindt de dichtstbijzijnde bushalte zich op circa 1 loopminuut vanaf locatie RUU1.

Locatie RUU2 is direct aan de Brouwershoekweg gelegen. De Brouwershoeksweg heeft een breedte van circa 6 meter breed en is gelegen in een 30 km-zone. Langs de Brouwershoekweg zijn trottoirs gelegen. Fietzers moeten hier op de rijbaan rijden. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op circa 10 loopminuten vanaf RUU2.

5 Beoordeling flexwoningen

5.1 Methode en toetsingscriteria

In dit hoofdstuk wordt de geschiktheid en kansrijkheid van potentiële locaties voor flexwonen beoordeeld door middel van een multicriteria-analyse (MCA). Het doel van deze beoordeling is het kunnen maken van een zorgvuldige en beargumenteerde afweging tussen de potentiële locaties, zodat de gemeente een of meerder voorkeurslocaties kan selecteren. In deze methode worden diverse criteria naast elkaar gezet, zodat een integrale afweging mogelijk is. De beoordeling is per locatie afzonderlijk gedaan ten opzichte van locaties in dezelfde kern.

Per criterium is onderzocht of de ontwikkeling van de potentiële locaties positief of negatief scoort, aangegeven met een score op een 5-puntsschaal (– –, – , 0, +, ++). De beoordeling is gebaseerd op bureauonderzoek en niet op gedetailleerd gebiedsgericht onderzoek. Het detailniveau is zodanig dat de potentiële locaties onderling vergeleken kunnen worden.

In onderstaande tabel is aangegeven op welke aspecten de potentiële locaties zijn beoordeeld vanuit het oogpunt van flexwoningen. In de navolgende paragrafen wordt per thema steeds een deel van de beoordelingsmatrix ingevuld.

CRITERIUM	INDICATOR
Omgevingsaspecten	
Archeologie	Aantasting archeologisch bodemarchief
Landschap en cultuurhistorie	Aantasting landschappelijke en cultuurhistorische waarden
Ecologie	Aantasting/verstoring soorten en gebieden
Bodem	Milieuhygiëne
Water	Beperkingen ten aanzien van water
Milieuzonering en verkeerslawaaï	Invloed van milieusituatie
	Verkeerslawaaï
Externe veiligheid	Invloed van risicovolle objecten en/of transportleidingen en -routes
Locatiecriteria gemeente	
Eigendom	Locatie moet in eigendom zijn of komen van de gemeente Berkelland of ProWonen, waarbij het de voorkeur heeft dat een locatie al in eigendom is van ProWonen of de gemeente
Ruimte	Voldoende ruimte voor 10 tot 15 flexwoningen (al dan niet gestapeld) met een grondoppervlak van 150 tot 200 m ² per flexwoning
Ligging	Gelegen in of aangrenzend aan een kern
	Bij voorkeur gelegen op maximaal 25 meter van de openbare weg
Tijdelijkheid	Minimaal 10 en maximaal 15 jaar gebruik in tijdelijkheid

Reguliere planvoorraad	De locatie is geen onderdeel van de reguliere planvoorraad voor permanente woningbouw om de afgesproken aantallen uit de woondeal te halen
Verkeer	
Ontsluiting	Ligging in het verkeersnetwerk
Verkeersveiligheid	Positie langzaam verkeer – gemotoriseerd verkeer
Stedenbouw en beleid	
Ruimtelijke inpassing	Ligging ten opzichte van bebouwde omgeving en aanwezige structuren
Vigerend ruimtelijk beleid	Passend binnen het ruimtelijk beleid

5.2 Omgevingsaspecten

Onderstaand wordt de beoordeling van de potentiële locaties voor flexwoningen per criterium toegelicht.

5.2.1 Archeologie

Voor alle locaties in Borculo geldt dat op basis van de archeologische verwachtingswaarde en de beoogde omvang van de ontwikkeling naar verwachting inventariserend archeologisch onderzoek nodig zal zijn. Vanwege deze onzekerheid scoren de locaties in Borculo beperkt negatief (–) op het criterium archeologie.

Ditzelfde geldt voor de locaties EIB1, EIB2 en EIB3 in Eibergen (–). Op de locatie EIB4 is weliswaar een attentiezone van een archeologische vindplaats van toepassing, maar dit raakt maar een klein deel van deze locatie. Dit vlak zou wellicht in de planvorming ontzien kunnen worden. Daarom scoort EIB4 ook beperkt negatief (–) op het criterium archeologie.

Locatie GEE1 betreft bestaand vastgoed dat herontwikkeld kan worden. Ervan uitgaande dat deze herontwikkeling alleen aanpassingen binnen het pand betreffen en er geen sprake zal zijn van bodemingrepen, is archeologisch onderzoek voor deze locatie niet nodig. Daarom scoort de locatie GEE1 neutraal (0) op het criterium archeologie.

Op de locatie NEE1 is een lage archeologische verwachtingswaarde van toepassing. Hier moet archeologisch onderzoek uitgevoerd worden indien het plangebied groter is dan 5.000 m². Naar verwachting zal deze grens met de voorgenomen ontwikkeling niet overschreden worden. Daarom scoort deze locatie neutraal (0) op het criterium archeologie.

Voor locatie NEE2 geldt voor een groot deel van de locatie een lage archeologische verwachtingswaarde, maar op een klein deel van deze locatie is echter een attentiezone van een archeologische vindplaats van toepassing. Dit raakt maar een klein deel van deze locatie. Dit vlak zou wellicht in de planvorming ontzien kunnen worden. Daarom scoort NEE2 neutraal (0) op het criterium archeologie.

Op de locatie RUU1 is een attentiezone van een archeologische vindplaats van toepassing, maar dit raakt maar een klein deel van deze locatie. Dit vlak zou wellicht in de planvorming ontzien kunnen worden. Voor de rest van deze locatie geldt dat op basis van de archeologische verwachtingswaarde en de beoogde omvang van de ontwikkeling naar verwachting inventariserend

archeologisch onderzoek nodig zal zijn. Daarom scoort RUU1 ook beperkt negatief (–) op het criterium archeologie.

Voor de locatie RUU2 geldt dat op basis van de archeologische verwachtingswaarde en de beoogde omvang van de ontwikkeling naar verwachting inventariserend archeologisch onderzoek nodig zal zijn. Daarom scoort RUU2 beperkt negatief (–) op het criterium archeologie.

5.2.2 Cultuurhistorie

Voor alle locaties geldt dat deze geen direct raakvlak hebben met beschermde monumenten in de gemeente Berkelland. Zij scoren dus neutraal. De locaties NEE2 en RUU1 zijn echter wel nabij beschermde monumenten gelegen.

Locatie NEE2 is gelegen direct naast de historische Rioolwaterzuiveringsinstallatie Kronenkamp. Naar verwachting doet de voorgenomen ontwikkeling van flexwoningen geen afbreuk aan de RWZI en levert dit derhalve geen beperkingen op voor de ontwikkelingsmogelijkheden van locatie NEE2 (0).

Voor de locatie RUU1 geldt dat aan de overzijde van de Borculoseweg de Algemene Begraafplaats gelegen is. Naar verwachting doet de voorgenomen ontwikkeling van flexwoningen geen afbreuk aan de Algemene Begraafplaats en levert dit derhalve geen beperkingen op voor de ontwikkelingsmogelijkheden van locatie RUU1 (0).

Dit maakt dat voor alle locaties verwacht wordt dat er ten aanzien van cultuurhistorie geen belemmeringen zijn om op deze potentiële locaties flexwoningen te ontwikkelen. Daarom scoren alle locaties neutraal op het criterium cultuurhistorie (0).

5.2.3 Ecologie

Geen van de locaties is binnen de begrenzing van Natura 2000-gebieden of van het Gelders Natuurnetwerk gelegen. Dit maakt dat er ten aanzien van ecologie geen belemmeringen zijn om op deze potentiële locaties flexwoningen te ontwikkelen. Daarom scoren alle locaties neutraal (0) op het criterium ecologie.

Ten aanzien van de soortenbescherming dient voor elke locatie een ecologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Hetzelfde geldt voor de stikstofdepositie tijdens de realisatie- en gebruiksfase. Dit aspect is niet onderscheidend voor de locaties.

5.2.4 Bodem

Voor de locaties BOR1, BOR2, EIB3, EIB4, NEE2 en RUU1 geldt dat op de volledige locatie reeds bodemonderzoek is uitgevoerd en dat geen verontreinigingen van de bodem en/of het grondwater zichtbaar zijn op de kaart 'Bodemverontreinigingen' van de provincie Gelderland. Wellicht kan voor deze locaties daarom volstaan worden met het reeds uitgevoerde bodemonderzoek. Daarom scoren deze locaties neutraal (0) voor het criterium bodem.

Voor de locatie BOR3 geldt dat op de volledige locatie reeds bodemonderzoek is uitgevoerd. Aan deze locatie grenst een verontreiniging van de bodem en het grondwater. Het is niet duidelijk in hoeverre deze verontreiniging van invloed is op de beoogde ontwikkeling van flexwoningen op locatie BOR3. Vanwege deze onzekerheid scoort deze locatie beperkt negatief (–) op het criterium bodem.

Voor de locaties EIB1, EIB2, NEE1 en RUU2 zijn er geen bodemonderzoeken bekend. Dit maakt dat onduidelijk is wat de milieuhygiënische kwaliteit van de

bodem binnen deze locaties is en in hoeverre dit geschikt is voor de beoogde ontwikkeling van flexwoningen. Deze locaties scoren vanwege deze onzekerheid beperkt negatief (–) op het criterium bodem.

Voor locatie GEE1 geldt eveneens dat er geen bodemonderzoeken bekend zijn. Ervan uitgaande dat deze herontwikkeling alleen aanpassingen binnen het pand betreffen en er geen sprake zal zijn van bodemingrepen, is bodemonderzoek voor deze locatie niet nodig. Daarom scoort de locatie GEE1 neutraal (0) op het criterium bodem.

5.2.5 Water

Voor de beoordeling op het criterium zijn de grondwaterstand, de maximale diepte bij een dijkdoorbraak en waterstructuren geanalyseerd. Voor de grondwaterstand is niet voor alle locaties informatie beschikbaar. Dit maakt dat het niet mogelijk is om een degelijke en evenredige afweging van de locaties ten opzichte van elkaar te maken. Dit aspect is daarom in de beoordeling voor het criterium water buiten beschouwing gelaten.

Voor de aspecten maximale waterdiepte bij een dijkdoorbraak en waterstructuren geldt voor alle locaties dat deze naar verwachting geen beperkingen opleveren voor de ontwikkeling van flexwoningen op deze locaties. De locaties zijn niet onderscheidend

Voor het aspect wateroverlast bij een korte extreme bui en een lange extreme bui geldt dat alle locaties neutraal scoren (0), er zijn geen nadelige gevolgen. Locaties NEE2 en RUU2 vormen hierop een uitzondering. Deze locaties kunnen bij een korte en/of lange extreme regenbui overstromen. Hierdoor zullen extra maatregelen genomen moeten worden om deze locaties te ontwikkelen. Locaties NEE2 en RUU2 scoren beperkt negatief (–).

5.2.6 Milieuzonering en verkeerslawaaai

5.2.6.1 Milieuzonering

Locatie BOR1 is nabij een bedrijfsbestemming gelegen, maar BOR1 ligt niet binnen de richtafstand van deze bedrijfsbestemming. Daarom levert deze bedrijfsbestemming naar verwachting geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling van flexwoningen op locatie BOR1. Daarom scoort deze locatie neutraal (0) voor het criterium milieuzonering.

Locatie BOR2 is nabij bedrijfs-, horeca- en maatschappelijke bestemmingen gelegen. Alleen ten opzichte van de maatschappelijke bestemming voor onderwijs is er sprake van een overschrijding van de richtafstand. Voor deze locatie kan echter gesteld worden dat sprake is van gemengd gebied, in plaats van een rustige woonwijk. Voor locaties in gemengd gebied geldt dat de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd, zie onderstaande tabel. Dit maakt dat indien BOR2 als gemengd gebied wordt beschouwd, voldaan kan worden aan de richtafstand ten opzichte van de maatschappelijke voorziening voor onderwijs. Er is dan geen sprake van belemmeringen ten aanzien van milieuzonering voor de ontwikkeling van flexwoningen op deze locatie. Daarom scoort BOR2 neutraal (0) op het criterium milieuzonering.

MILIEUCAT.	RICHTAFSTAND TOT 'RUSTIGE WOONWIJK'	RICHTAFSTAND TOT 'GEMENGD GEBIED'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Ook voor BOR3 geldt dat niet voldaan kan worden aan de richtafstand voor een rustige woonwijk ten opzichte van de omliggende bedrijfsbestemmingen. Ook voor deze locatie kan gesteld worden dat deze locatie in gemengd gebied gelegen is. In dat geval worden de richtafstanden tussen BOR3 en de omliggende bedrijfs-, detailhandel- en horecabestemmingen niet overschreden. Er is dan geen sprake van belemmeringen ten aanzien van milieuzonering voor de ontwikkeling van flexwoningen op deze locatie. Daarom scoort BOR3 neutraal (0) op het criterium milieuzonering.

Voor locaties EIB1 (deels) en EIB3 (geheel) geldt dat deze locaties binnen een straal van 500 meter vanaf een geitenhouderij gelegen zijn. Daarnaast ligt EIB3 binnen de hindercirkel van een regulier agrarisch bedrijf. Op basis van het advies van de GGD om, met het oog op een verhoogd risico op longontsteking, terughoudend te zijn met het realiseren van gevoelige bestemmingen binnen een straal van 500 meter van een geitenhouderij, scoren deze locaties negatief (–) op het criterium milieuzonering. Locatie EIB2 ligt buiten deze 500 meter en scoort neutraal (0).

Locatie EIB4 is gelegen op korte afstand van bedrijfs- en horecabestemmingen. Er kan op deze locatie niet worden voldaan aan de richtafstanden, ook niet wanneer deze locatie wordt beschouwd als gemengd gebied. Nader onderzoek is nodig om te onderbouwen of de beoogde ontwikkeling van flexwoningen hier passend is. Daarom scoort deze locatie beperkt negatief (–) op het criterium milieuzonering.

Locatie GEE1 is gelegen nabij horeca-, detailhandel- en bedrijfsbestemmingen. Voor de horecabestemming kan niet worden voldaan aan de richtafstand tot een rustige woonwijk. Voor deze locatie kan echter gesteld worden dat deze locatie in gemengd gebied gelegen is. In dat geval wordt de richtafstand tussen GEE1 en de horecabestemming niet overschreden. Daarom scoort deze locatie neutraal (0) op het criterium milieuzonering.

Locatie NEE1 is direct naast een bedrijventerrein gelegen. Daardoor kan op deze locatie niet voldaan worden aan de richtafstand. Nader onderzoek is nodig om te onderbouwen of de beoogde ontwikkeling van flexwoningen hier passend is. Daarom scoort deze locatie beperkt negatief (–) op het criterium milieuzonering.

Locatie NEE2 is direct naast een sportcomplex gelegen. Hier kan niet worden voldaan aan de richtafstand. Nader onderzoek is nodig om te onderbouwen of de beoogde ontwikkeling van flexwoningen hier passend is. Daarom scoort deze locatie beperkt negatief (–) op het criterium milieuzonering.

Locatie RUU1 is niet nabij bedrijven gelegen. Naar verwachting levert milieuzonering daarom geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling van

flexwoningen op deze locatie. Daarom scoort deze locatie neutraal (0) op het criterium milieuzonering.

Locatie RUU2 is nabij een tankstation gelegen. Het is niet duidelijk wat de omvang van de LPG voorziening binnen dit tankstation is. De richtafstand tussen dit tankstation en gevoelige bestemmingen is mede daarvan afhankelijk. Nader onderzoek is nodig om te onderbouwen of de beoogde ontwikkeling van flexwoningen hier passend is. Daarom scoort deze locatie beperkt negatief (–) op het criterium milieuzonering.

5.2.6.2 Geluidbelasting

Voor locaties BOR1, BOR2, EIB1, EIB3, EIB4 GEE1, NEE1, NEE2, RUU1 en RUU2 kan geheel of vrijwel geheel voldaan worden aan de grens van 50 dB. Langs de randen is weliswaar sprake van een hogere geluidbelasting, maar hiermee kan rekening gehouden worden in de planvorming. Op deze locaties blijft naar verwachting voldoende ruimte over om de beoogde ontwikkeling van flexwoningen buiten de zones met een hogere geluidbelasting te realiseren. Deze locaties scoren daarom neutraal op het criterium verkeerslawaaai.

Locaties BOR3 en EIB2 kan op (vrijwel) de gehele locatie niet voldaan worden aan de grens van 50 dB. Op deze locaties zijn nader geluidonderzoek en mogelijk maatregelen nodig om hier een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Daarom scoren deze locaties beperkt negatief (–) op het criterium verkeerslawaaai.

5.2.7 Externe veiligheid

Het overgrote deel van de locaties heeft geen raakvlakken met transportroutes of -leidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Dit maakt dat deze locaties neutraal scoren (0) op het criterium externe veiligheid.

Uitzonderingen hierop zijn de locaties EIB3, EIB4 en NEE1. Deze locaties zijn wel aan een transportroute of -buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen. Deze transportroutes en buisleidingen doorsnijden de locaties echter niet. Naar verwachting is het daarom mogelijk om hier in de planvorming rekening mee te houden. Naar verwachting zal in de planvorming voor deze locaties wel een extra onderbouwing van het risico nodig zijn. Daarom scoren deze locaties beperkt negatief (–) op het criterium externe veiligheid.

5.2.8 Kabels en leidingen

Zoals in paragraaf 4.9 is beschreven, betreft de aansluiting op nutsvoorzieningen voor alle locaties een risico. Voor de haalbaarheid van elektriciteitsaansluitingen heeft netbeheerder Liander een voorlopige netberekening voor alle locaties uitgevoerd. Hierbij zijn aannames gedaan voor het aantal en type woningen en het energieconcept. Deze netberekening is uitgevoerd op het laagspanningsnet en het middenspanningsnet. In alle gevallen geldt de afgeroepen congestie van TenneT. Dit betekent dat alle locaties (indien concreet) in goed overleg met Liander verder onderzocht moeten worden.

Bij woningbouwprojecten, waarvoor een definitief ontwerp (DO) is vastgesteld, hanteert Liander op dit moment een doorlooptijd van circa 18 maanden. Zodra nog geen DO is vastgesteld (in dit geval aan de orde), zal de oplevering van de aansluitingen evenredig in tijd naar achteren schuiven. Liander zal locaties

verder onderzoeken wanneer de gemeente aangeeft welke locaties concreet worden uitgewerkt.

Liander geeft aan dat voor de locaties BOR2, RUU2 en GEE1 een nader te bepalen beperking van het aantal woningen zal gelden. Het aantal woningen zal bepalen of er aanpassingen aan het laagspanningsnet en/of trafostations moeten plaatsvinden. Dit wordt neutraal beoordeeld (0).

Voor EIB2 geldt dat op deze locatie enkel een uitbreiding van het laagspanningsnet nodig is. Dit wordt ook neutraal beoordeeld (0).

Voor locatie BOR1, BOR3 en NEE1 geldt dat op basis van de te verwachten aantal woningen zowel een aanpassing aan het laagspanningsnet en trafostation moet plaatsvinden. Dit wordt beperkt negatief beoordeeld (-).

De locaties EIB1 en EIB3 zijn met betrekking tot het middenspanningsnet op dit moment al overbelast. Liander zal eerst de geplande netverzwaringen gerealiseerd moeten hebben om meer vermogen aan te kunnen sluiten. De verwachting is dat deze verzwaringen rond 2029 zijn gerealiseerd. Dit wordt negatief beoordeeld (- -).

Omdat EIB4, NEE2 en RUU1 grote locaties zijn is nu uitgegaan van een grootzakelijke aansluiting. Dat betekent dat de gemeente zelf een trafostation op locatie moet laten plaatsen. Deze categorie aansluiting wordt direct op het middenspanningsnet aangesloten. Dit is een beperkte aanpassing, waardoor deze locaties neutraal scoren (0).

Vanwege de verwachting dat elektriciteitsaansluitingen het meest bepalend zullen zijn voor tijdige Nuts-aansluitingen, is in eerste instantie alleen met Liander afgestemd. Bij verdere uitwerking zullen ook andere Nutsbedrijven zoals Vitens moeten worden onderzocht op capaciteit en planning.

5.2.9 Samenvatting

Onderstaand zijn de beoordelingen met betrekking tot het thema omgevingsaspecten per kern samengevat.

Borculo

CRITERIUM	INDICATOR	BOR1	BOR2	BOR3
Archeologie	Aantasting archeologisch bodemarchief	-	-	-
Landschap en cultuurhistorie	Aantasting landschappelijke en cultuurhistorische waarden	0	0	0
Ecologie	Aantasting/verstoring soorten en gebieden	0	0	0
Bodem	Milieuhygiëne	0	0	-
Water	Beperkingen ten aanzien van water	0	0	0
Milieuzonering en verkeerslawaaï	Invloed van milieusituatie	0	0	0
	Verkeerslawaaï	0	0	-
Externe veiligheid	Invloed van risicovolle objecten en/of transportleidingen en -routes	0	0	0
Kabels en leidingen	Mogelijkheid om locaties op korte termijn aan te sluiten op nutsvoorzieningen	-	0	-

Eibergen

CRITERIUM	INDICATOR	EIB1	EIB2	EIB3	EIB4
Archeologie	Aantasting archeologisch bodemarchief	-	-	-	-
Landschap en cultuurhistorie	Aantasting landschappelijke en cultuurhistorische waarden	0	0	0	0
Ecologie	Aantasting/verstoring soorten en gebieden	0	0	0	0
Bodem	Milieuhygiëne	-	-	0	0
Water	Beperkingen ten aanzien van water	0	0	0	0
Milieuzonering en verkeerslawaaai	Invloed van milieusituatie	---	0	---	-
	Verkeerslawaaai	0	-	0	0
Externe veiligheid	Invloed van risicovolle objecten en/of transportleidingen en -routes	0	0	-	-
Kabels en leidingen	Mogelijkheid om locaties op korte termijn aan te sluiten op nutsvoorzieningen	---	0	---	0

Geesteren

CRITERIUM	INDICATOR	GEE1
Archeologie	Aantasting archeologisch bodemarchief	0
Landschap en cultuurhistorie	Aantasting landschappelijke en cultuurhistorische waarden	0
Ecologie	Aantasting/verstoring soorten en gebieden	0
Bodem	Milieuhygiëne	0
Water	Beperkingen ten aanzien van water	0
Milieuzonering en verkeerslawaaai	Invloed van milieusituatie	0
	Verkeerslawaaai	0
Externe veiligheid	Invloed van risicovolle objecten en/of transportleidingen en -routes	0
Kabels en leidingen	Mogelijkheid om locaties op korte termijn aan te sluiten op nutsvoorzieningen	0

Neede

CRITERIUM	INDICATOR	NEE1	NEE2
Archeologie	Aantasting archeologisch bodemarchief	0	0
Landschap en cultuurhistorie	Aantasting landschappelijke en cultuurhistorische waarden	0	0
Ecologie	Aantasting/verstoring soorten en gebieden	0	0
Bodem	Milieuhygiëne	-	0
Water	Beperkingen ten aanzien van water	0	-
Milieuzonering en verkeerslawaaai	Invloed van milieusituatie	-	-
	Verkeerslawaaai	0	0

Externe veiligheid	Invloed van risicovolle objecten en/of transportleidingen en -routes	-	0
Kabels en leidingen	Mogelijkheid om locaties op korte termijn aan te sluiten op nutsvoorzieningen	-	0

Ruurlo

CRITERIUM	INDICATOR	RUU1	RUU2
Archeologie	Aantasting archeologisch bodemarchief	-	-
Landschap en cultuurhistorie	Aantasting landschappelijke en cultuurhistorische waarden	0	0
Ecologie	Aantasting/verstoring soorten en gebieden	0	0
Bodem	Milieuhygiëne	0	-
Water	Beperkingen ten aanzien van water	0	-
Milieuzonering en verkeerslawaaï	Invloed van milieusituatie	0	-
	Verkeerslawaaï	0	0
Externe veiligheid	Invloed van risicovolle objecten en/of transportleidingen en -routes	0	0
Kabels en leidingen	Mogelijkheid om locaties op korte termijn aan te sluiten op nutsvoorzieningen	0	0

5.3 Locatiecriteria gemeente

Zoals in paragraaf 2.1 is toegelicht, heeft de gemeenteraad op 30-05-2023 'Criteria locaties voor flexwoningen en opvanglocaties' vastgesteld.

Onderstaand wordt de beoordeling van de potentiële locaties voor flexwoningen op deze criteria per criterium toegelicht.

5.3.1 Eigendom

Conform de locatiecriteria van de gemeenteraad moeten locaties voor flexwoningen in eigendom zijn of komen van de gemeente Berkelland of ProWonen, waarbij het de voorkeur heeft dat een locatie al in eigendom is van ProWonen of de gemeente. Bij het opstellen van de shortlist van locaties (de locaties die in dit locatieonderzoek zijn geanalyseerd en beoordeeld) is reeds geselecteerd op dit criterium. Daarbij zijn locaties die niet in eigendom zijn of op korte termijn in eigendom kunnen komen van de gemeente of ProWonen reeds afgevallen.

Voor vrijwel alle locaties op de shortlist geldt dat deze al in eigendom zijn van de gemeente Berkelland. De meeste locaties in Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo scoren daarom positief op dit criterium (++).

Uitzondering hierop zijn de locaties BOR3, GEE1 en NEE2. Locatie BOR3 is op korte termijn niet beschikbaar vanwege bestaande afspraken met een andere partij. Op de korte termijn is deze locatie niet vrij beschikbaar. Dit scoort beperkt negatief (-). GEE1 is niet in eigendom van de gemeente of ProWonen, maar ten tijde van het onderzoek is de locatie niet meer vrij beschikbaar. Locatie GEE1 scoort daarom negatief (-) op het criterium eigendom. Voor NEE2 geldt

dat een groot deel van de grond in erfpacht is gegeven. Op de korte termijn is deze locatie niet vrij beschikbaar. Dit scoort beperkt negatief (-).

5.3.2 Ruimte

Conform de locatiecriteriën van de gemeenteraad moet een locatie voor flexwoningen voldoende ruimte bieden voor 10-15 flexwoningen met een grondoppervlak van 150 tot 200 m² per woning. Tijdens de werksessie op 05-07-2023 is besproken dat het hierbij niet alleen gaat om grondgebonden flexwoningen, maar dat een stapeling van twee lagen flexwoningen ook mogelijk is. Dit maakt dat de minimale perceelgrootte voor een locatie voor flexwoningen circa 1.500 m² moet bedragen¹⁰.

Onderstaande tabel biedt een overzicht van de oppervlakte per locatie.

LOCATIE	OPPERVLAKTE IN M2
BOR1	6.600
BOR2	6.860
BOR3	2.000
EIB1	3.170
EIB2	3.540
EIB3	5.620
EIB4	11.640
GEE1	1.510
NEE1	3.450
NEE2	27.970
RUU1	77.700 ¹¹
RUU2	2.280

Uit bovenstaande tabel volgt dat alle locaties voldoende groot zijn om 10 flexwoningen met de minimaal benodigde buitenruimte te realiseren. Daarom scoren alle locaties positief op het criterium ruimte (+). Locaties BOR1, BOR2, EIB3, NEE2 en RUU1 zijn bovendien groot genoeg om 15 flexwoningen met de maximaal benodigde buitenruimte te realiseren. Daarom scoren deze locaties positief (++) op het criterium ruimte.

¹⁰ Per locatie moet ruimte zijn voor 10 tot 15 flexwoningen met een grondoppervlak van 150 tot 200 m² per woning. Bij een stapeling van de flexwoningen betekent dit een grondoppervlak van 5 (flexwoningen op de begane grond) maal 150 vierkante meter, dus 1.250 m². Daarnaast moet rekening gehouden worden met circa 10-15% van het perceeloppervlak voor verharding (wegen en paden), 15-20% van het perceeloppervlak voor openbaar groen en inrichting en 27 m² parkeerruimte per wooneenheid. Hiermee komt de totale benodigde perceeloppervlakte voor 10 tot 15 flexwoningen op 1.520 (bij 10 gestapelde flexwoningen met de minimale benodigde buitenruimte) tot 5.238 m² (bij 15 grondgebonden flexwoningen met de maximale benodigde buitenruimte).

¹¹ RUU1 is een zoekgebied. Het heeft de voorkeur om in eerste instantie alleen de noordoosthoek (ca. 2 á 3 hectare) in te vullen.

5.3.3 Ligging t.o.v. kern

Conform de locatiecriteriën van de gemeenteraad moeten locaties voor flexwoningen in of aangrenzend aan een kern gelegen zijn. Ook dit criterium is reeds bij de selectie van de locaties op de shortlist toegepast. Daarbij zijn locaties die buiten de bestaande kernen gelegen zijn reeds afgevalen. Dit maakt dat dit criterium voor de locaties op de shortlist niet onderscheidend is. Alle locaties scoren daarom neutraal (0) op dit criterium.

5.3.4 Ligging t.o.v. openbare weg

Conform de locatiecriteriën van de gemeenteraad moeten locaties voor flexwoningen op maximaal 25 meter vanaf de openbare weg gelegen zijn. Alle locaties op de shortlist voldoen aan dit criterium. Hiermee is dit criterium niet onderscheidend. Alle locaties scoren daarom neutraal (0) op dit criterium.

5.3.5 Tijdelijkheid

Conform de locatiecriteriën van de gemeenteraad moeten locaties voor flexwoningen minimaal 10 en maximaal 15 jaar gebruikt kunnen worden in tijdelijkheid. Voor vrijwel alle locaties kan met enige zekerheid, afhankelijk van de gekozen planvorm, aan deze termijn voldaan worden. De meeste locaties scoren beperkt positief (+) op dit criterium.

Uitzondering op deze regel zijn de locaties BOR3, GEE1 en NEE2. Deze locaties zijn niet of niet op korte termijn beschikbaar. Daarom scoort deze locaties beperkt negatief (–) op het criterium tijdelijkheid.

5.3.6 Reguliere planvoorraad

Conform de locatiecriteriën van de gemeenteraad mogen de locaties waarop flexwoningen gerealiseerd worden geen onderdeel uitmaken van de reguliere planvoorraad voor permanente woningbouw, om de afgesproken aantallen uit de woondeal te halen.

Voor vrijwel alle locaties geldt dat deze geen onderdeel uitmaken van de reguliere planvoorraad voor permanente woningbouw. Deze locaties scoren positief (++) . Uitzondering hierop zijn de locatie BOR1 en BOR3.

Op locatie BOR1 is reeds een woonbestemming gevestigd, met de achterliggende gedachte om hier permanente woningbouw voor de reguliere planvoorraad te realiseren. In het raadsbesluit is de mogelijkheid opgenomen om een ander programma op te nemen. Desondanks wordt dit beperkt negatief beoordeeld (–).

Voor locatie BOR3 zijn er reeds afspraken gemaakt met een ontwikkelaar. Het is daardoor niet mogelijk om deze locatie op korte termijn in ontwikkeling te nemen. Op het aspect reguliere planvoorraad wordt locatie BOR3 beperkt negatief beoordeeld (–).

5.3.7 Samenvatting

Onderstaand zijn de beoordelingen met betrekking de criteria van de gemeenteraad per kern samengevat.

Borculo

CRITERIUM	INDICATOR	BOR1	BOR2	BOR3
Eigendom	Locatie moet in eigendom zijn of komen van de gemeente Berkelland of ProWonen, waarbij het de voorkeur heeft dat een locatie al in eigendom is van ProWonen of de gemeente	++	++	-
Ruimte	Voldoende ruimte voor 10 tot 15 flexwoningen (al dan niet gestapeld) met een grondoppervlak van 150 tot 200 m2 per flexwoning	++	++	+
Ligging	Gelegen in of aangrenzend aan een kern	0	0	0
Ligging	Bij voorkeur gelegen op maximaal 25 meter van de openbare weg	0	0	0
Tijdelijkheid	Minimaal 10 en maximaal 15 jaar gebruik in tijdelijkheid	+	+	-
Reguliere planvoorraad	De locatie is geen onderdeel van de reguliere planvoorraad voor permanente woningbouw om de afgesproken aantallen uit de woondeal te halen	-	++	-

Eibergen

CRITERIUM	INDICATOR	EIB1	EIB2	EIB3	EIB4
Eigendom	Locatie moet in eigendom zijn of komen van de gemeente Berkelland of ProWonen, waarbij het de voorkeur heeft dat een locatie al in eigendom is van ProWonen of de gemeente	++	++	++	++
Ruimte	Voldoende ruimte voor 10 tot 15 flexwoningen (al dan niet gestapeld) met een grondoppervlak van 150 tot 200 m2 per flexwoning	+	+	++	+
Ligging	Gelegen in of aangrenzend aan een kern	0	0	0	0
Ligging	Bij voorkeur gelegen op maximaal 25 meter van de openbare weg	0	0	0	0
Tijdelijkheid	Minimaal 10 en maximaal 15 jaar gebruik in tijdelijkheid	+	+	+	+
Reguliere planvoorraad	De locatie is geen onderdeel van de reguliere planvoorraad voor permanente woningbouw om de afgesproken aantallen uit de woondeal te halen	++	++	++	++

Geesteren

CRITERIUM	INDICATOR	GEE1
Eigendom	Locatie moet in eigendom zijn of komen van de gemeente Berkelland of ProWonen, waarbij het de voorkeur heeft dat een locatie al in eigendom is van ProWonen of de gemeente	--
Ruimte	Voldoende ruimte voor 10 tot 15 flexwoningen (al dan niet gestapeld) met een grondoppervlak van 150 tot 200 m2 per flexwoning	+
Ligging	Gelegen in of aangrenzend aan een kern	0
Ligging	Bij voorkeur gelegen op maximaal 25 meter van de openbare weg	0
Tijdelijkheid	Minimaal 10 en maximaal 15 jaar gebruik in tijdelijkheid	-
Reguliere planvoorraad	De locatie is geen onderdeel van de reguliere planvoorraad voor permanente woningbouw om de afgesproken aantallen uit de woondeal te halen	++

Neede

CRITERIUM	INDICATOR	NEE1	NEE2
Eigendom	Locatie moet in eigendom zijn of komen van de gemeente Berkelland of ProWonen, waarbij het de voorkeur heeft dat een locatie al in eigendom is van ProWonen of de gemeente	++	-
Ruimte	Voldoende ruimte voor 10 tot 15 flexwoningen (al dan niet gestapeld) met een grondoppervlak van 150 tot 200 m2 per flexwoning	+	++
Ligging	Gelegen in of aangrenzend aan een kern	0	0
Ligging	Bij voorkeur gelegen op maximaal 25 meter van de openbare weg	0	0
Tijdelijkheid	Minimaal 10 en maximaal 15 jaar gebruik in tijdelijkheid	+	-
Reguliere planvoorraad	De locatie is geen onderdeel van de reguliere planvoorraad voor permanente woningbouw om de afgesproken aantallen uit de woondeal te halen	++	++

Ruurlo

CRITERIUM	INDICATOR	RUU1	RUU2
Eigendom	Locatie moet in eigendom zijn of komen van de gemeente Berkelland of ProWonen, waarbij het de voorkeur heeft dat een locatie al in eigendom is van ProWonen of de gemeente	++	++
Ruimte	Voldoende ruimte voor 10 tot 15 flexwoningen (al dan niet gestapeld) met een grondoppervlak van 150 tot 200 m2 per flexwoning	++	+
Ligging	Gelegen in of aangrenzend aan een kern	0	0
Ligging	Bij voorkeur gelegen op maximaal 25 meter van de openbare weg	0	0
Tijdelijkheid	Minimaal 10 en maximaal 15 jaar gebruik in tijdelijkheid	+	+
Reguliere planvoorraad	De locatie is geen onderdeel van de reguliere planvoorraad voor permanente woningbouw om de afgesproken aantallen uit de woondeal te halen	++	++

5.4 Verkeer

Voor de realisatie van flexwoningen is het van belang dat een potentiële locatie goed ontsloten is. Daarnaast kan verwacht worden dat bewoners van de flexwoningen de locatie ook regelmatig te voet of per fiets zullen verlaten. Het is daarom ook belangrijk dat de locatie veilig bereikt kan worden door fietsers en voetgangers. Dit is vertaald in de beoordelingscriteria 'ontsluiting' en 'verkeersveiligheid'. Onderstaand worden de locaties per criterium beoordeeld.

Naar verwachting zal het verkeer van en naar de flexwoningen met name autoverkeer, (brom)fietsers en voetgangers betreffen. Er zal voor de flexwoningen, met uitzondering van het bouwverkeer ten behoeve van de realisatie, naar verwachting slechts zeer beperkt sprake zijn van groot verkeer zoals vrachtwagens en bussen. Daarom is in deze beoordeling van de locaties voor de geschiktheid voor flexwoningen gekeken naar de ontsluiting voor autoverkeer, (brom)fietsers en voetgangers.

5.4.1 Ontsluiting

De locaties BOR2, EIB2, EIB4 en RUU1 zijn weliswaar gelegen aan bestaande infrastructuur en zijn daarmee goed bereikbaar, maar voor deze locaties moet wel een nieuwe of opgewaardeerde in- en uitrit gerealiseerd worden. Naar verwachting is deze ontsluiting goed te realiseren. Daarom scoren deze locaties neutraal (0) op het criterium ontsluiting.

Ook locatie EIB1 is gelegen aan bestaande infrastructuur, maar gezien de dimensionering van deze infrastructuur, is voor het realiseren van flexwoningen op deze locatie naar verwachting een opwaardering van de aanliggende weg nodig om een goede ontsluiting te kunnen realiseren. Daarnaast moet voor deze locaties een nieuwe in- en uitrit gerealiseerd worden. Daarom scoort deze locatie beperkt negatief (-) op het criterium ontsluiting.

De locaties BOR1, BOR3, EIB3 en RUU2 sluiten goed aan op de bestaande infrastructuur. Daarnaast kan bij de realisatie van flexwoningen op deze locaties

eenvoudig een goede ontsluiting op de openbare weg gerealiseerd worden. Daarom scoren deze locaties beperkt positief (+) op het criterium ontsluiting.

De locaties GEE1 en NEE1 betreffen bestaand (gesloopt) vastgoed waarbij reeds een goede ontsluiting op de openbare weg aanwezig is. Daarom scoren deze locaties positief (++) op het criterium ontsluiting.

Locatie NEE2 is gelegen aan bestaande infrastructuur, maar dient de locatie via het parkeerterrein aan de Fazantweg ontsloten te worden. Naar verwachting is deze ontsluiting goed te realiseren. Daarom scoort deze locatie neutraal (0) op het criterium ontsluiting.

5.4.2 Verkeersveiligheid

De locaties BOR1, BOR2, BOR3, EIB2, GEE1, NEE1, NEE2 en RUU2 zijn gelegen in een 30 km-zone. Langs de wegen waaraan deze locaties gelegen zijn, zijn trottoirs aanwezig, waarmee sprake is van een goede verkeersveiligheid voor voetgangers. Fietsers fietsen hier weliswaar op de rijbaan, maar omdat het een 30 km-zone betreft, kan ook dit als veilig beschouwd worden. De wegen zijn bovendien naar verwachting voldoende breed. Daarom scoren deze locaties beperkt positief (+) op het criterium verkeersveiligheid.

Ook locatie EIB3 is gelegen in een 30 km-zone, maar bij deze locatie is nog geen scheiding tussen langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer aanwezig. Daardoor is de verkeersveiligheid op deze locatie momenteel beperkt. Bij realisatie van flexwoningen op deze locatie kan echter naar verwachting relatief eenvoudig een trottoir aangelegd worden. Daarom scoort deze locatie neutraal (0) op het criterium verkeersveiligheid.

Locaties EIB4 en RUU1 zijn weliswaar niet gelegen in een 30 km-zone, maar er is hier wel een duidelijke scheiding tussen langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer aanwezig en de wegen en fietspaden zijn naar verwachting voldoende breed. Daarom scoren deze locaties beperkt positief (+) op het criterium verkeersveiligheid.

Locatie EIB1 is gelegen aan een erg smalle weg waarop maximaal 60 km/uur gereden mag worden en waar bovendien geen scheiding tussen langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer aanwezig is. Dit maakt dat de verkeersveiligheid op deze weg slecht is. Daarom scoort deze locatie negatief (-) op het criterium verkeersveiligheid.

5.4.3 Samenvatting

Onderstaand zijn de beoordelingen met betrekking tot het thema verkeer per kern samengevat.

Borculo

CRITERIUM	INDICATOR	BOR1	BOR2	BOR3
Ontsluiting	Ligging in het verkeersnetwerk	+	0	+
Verkeersveiligheid	Positie langzaam verkeer – gemotoriseerd verkeer	+	+	+

Eibergen

CRITERIUM	INDICATOR	EIB1	EIB2	EIB3	EIB4
Ontsluiting	Ligging in het verkeersnetwerk	-	0	+	0
Verkeersveiligheid	Positie langzaam verkeer – gemotoriseerd verkeer	-	+	0	+

Geesteren

CRITERIUM	INDICATOR	GEE1
Ontsluiting	Ligging in het verkeersnetwerk	++
Verkeersveiligheid	Positie langzaam verkeer – gemotoriseerd verkeer	+

Neede

CRITERIUM	INDICATOR	NEE1	NEE2
Ontsluiting	Ligging in het verkeersnetwerk	++	0
Verkeersveiligheid	Positie langzaam verkeer – gemotoriseerd verkeer	+	+

Ruurlo

CRITERIUM	INDICATOR	RUU1	RUU2
Ontsluiting	Ligging in het verkeersnetwerk	0	+
Verkeersveiligheid	Positie langzaam verkeer – gemotoriseerd verkeer	+	+

5.5 Stedenbouw en beleid

5.5.1 Ruimtelijke inpassing

Locaties BOR1, BOR2, BOR3, EIB3, GEE1, NEE1 en RUU2 zijn gelegen binnen bestaand stedelijk gebied of sluiten daar direct op aan. De ontwikkeling van flexwoningen op deze locaties sluit goed aan op de bestaande stedelijke structuur. Daarom scoren deze locaties positief (++) op het criterium ruimtelijke inpassing.

Locaties EIB2, EIB4, NEE2 en RUU1 liggen weliswaar in bestaand stedelijk gebied, maar zijn wel gelegen in de groenere overgangszone aan de rand van de bebouwde kom. Deze locaties sluiten goed aan op de bestaande stedelijke structuur, maar zorgen wel voor een opvulling van de groene randen. Deze

locaties scoren daarom beperkt positief (+) op het criterium ruimtelijke inpassing.

Locatie EIB1 is gelegen aan de rand van bestaand stedelijk gebied en op de overgang van kern naar buitengebied. De ontwikkeling van flexwoningen op deze locatie sluit daarmee wel aan op de bestaande stedelijke structuur, maar gaat hier niet naadloos in op. Daarom scoort deze locatie neutraal op het criterium ruimtelijke inpassing (0).

5.5.2 Vigerend ruimtelijk beleid

5.5.2.1 Provinciaal beleid

Zoals in paragraaf 4.1.1 is toegelicht, heeft de provincie Gelderland in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland opgenomen dat de ambitie ten aanzien van het woon- en leefklimaat onder andere een aanbod van woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag is. Met het realiseren van flexwoningen draagt de gemeente Berkelland bij aan het realiseren van een meer divers woningbouwprogramma dat aansluit op de urgente vraag om extra woningen in de gemeente Berkelland. Daarmee is het realiseren van flexwoningen in lijn met het provinciaal beleid ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat.

De ontwikkeling van flexwoningen op locaties BOR1, BOR2, EIB2, EIB4, NEE1 en NEE2 heeft op basis van de kaart behorende bij de Omgevingsverordening geen raakvlakken met de regels uit de Omgevingsverordening.

Locaties EIB1 en EIB3 zijn gelegen in een gebied dat in de Omgevingsverordening is aangemerkt als intrekgebied en boringvrije zone. Dit betekent dat op deze locatie geen werken tot stand gebracht mogen worden of handelingen verricht mogen worden ten behoeve van de winning van fossiele energie en/of waardoor direct of indirect warmte aan de bodem of het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd. Bij de realisatie van flexwoningen is geen sprake van winning van fossiele energie, daarmee levert het intrekgebied geen beperkingen op voor de ontwikkeling van flexwoningen op deze locatie. Naar verwachting zal daarnaast voor de flexwoningen geen warmtepomp worden toegepast waarbij warmte uit de bodem of het grondwater wordt gehaald. De boringsvrije zone levert daarom geen beperkingen op de voor de ontwikkeling van flexwoningen op deze locatie.

Locatie GEE1 is gelegen binnen een molenbiotoop. Binnen deze zone mag in een bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk maken als daardoor de windvang van een molen beperkt wordt. Omdat het bij GEE1 gaat om bestaand vastgoed waarbinnen flexwoningen gerealiseerd zouden kunnen worden, levert deze molenbiotoop naar verwachting geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van flexwoningen zolang de huidige bouwhoogte niet opgehoogd wordt.

Over een zeer klein hoekje van locatie RUU1 is een molenbiotoop gelegen. Het raakvlak tussen deze molenbiotoop en locatie RUU1 is dusdanig klein dat dit deel van locatie RUU1 naar verwachting ontzien kan worden bij de realisatie van flexwoningen. In dat geval levert de molenbiotoop geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van flexwoningen op deze locatie.

Uit het bovenstaande volgt dat de ontwikkeling van flexwoningen op alle locaties in lijn is met de ambities uit de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland. Daarnaast blijkt uit het bovenstaande dat de ontwikkeling van

flexwoningen op alle locaties niet strijdig is met de regels in de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland.

5.5.2.2 Gemeentelijk beleid

De realisatie van flexwoningen draagt bij aan het versterken van de variatie en kleinschaligheid van het woningaanbod in de gemeente Berkelland. Daarnaast zijn de potentiële locaties voor flexwoningen grotendeels gelegen in de vier hoofdkernen. Uitzondering hierop is de locatie GEE1. Op deze locatie zou het echter gaan om woningbouw op kleine schaal die bovendien in bestaand vastgoed gerealiseerd wordt.

Locatie RUU2 is in het beleidsplan 'Spelen en bewegen in de openbare ruimte 2021-20230' van de gemeente Berkelland aangemerkt als waardevol voor oudere kinderen.

5.5.2.3 Beoordeling

Uit het bovenstaande volgt dat de realisatie van flexwoningen op alle potentiële locaties niet in strijd is met provinciaal en gemeentelijk beleid en dat deze realisatie van flexwoningen bijdraagt aan de ambities die in het provinciaal en gemeentelijk beleid geformuleerd zijn.

Alleen locatie RUU2 scoort beperkt negatief (–) aangezien de locatie in strijd is met het beleidsplan Spelen en bewegen in de openbare ruimte. Alle andere locaties op de shortlist zijn niet onderscheidend en scoren daarom neutraal (0) op dit criterium.

5.5.3 Samenvatting

Onderstaand zijn de beoordelingen met betrekking tot het thema stedenbouw en beleid per kern samengevat.

Borculo

CRITERIUM	INDICATOR	BOR1	BOR2	BOR3
Ruimtelijke inpassing	Ligging ten opzichte van bebouwde omgeving en aanwezige structuren	++	++	++
Vigerend ruimtelijk beleid	Passend binnen het ruimtelijk beleid	0	0	0

Eibergen

CRITERIUM	INDICATOR	EIB1	EIB2	EIB3	EIB4
Ruimtelijke inpassing	Ligging ten opzichte van bebouwde omgeving en aanwezige structuren	0	+	++	+
Vigerend ruimtelijk beleid	Passend binnen het ruimtelijk beleid	0	0	0	0

Geesteren

CRITERIUM	INDICATOR	GEE1
Ruimtelijke inpassing	Ligging ten opzichte van bebouwde omgeving en aanwezige structuren	++
Vigerend ruimtelijk beleid	Passend binnen het ruimtelijk beleid	0

Neede

CRITERIUM	INDICATOR	NEE1	NEE2
Ruimtelijke inpassing	Ligging ten opzichte van bebouwde omgeving en aanwezige structuren	++	+
Vigerend ruimtelijk beleid	Passend binnen het ruimtelijk beleid	0	0

Ruurlo

CRITERIUM	INDICATOR	RUU1	RUU2
Ruimtelijke inpassing	Ligging ten opzichte van bebouwde omgeving en aanwezige structuren	+	++
Vigerend ruimtelijk beleid	Passend binnen het ruimtelijk beleid	0	-

6 Beoordeling opvang

6.1 Toetsingscriteria

In de onderstaande tabel is aangegeven op welke aspecten de potentiële locaties zijn beoordeeld voor de opvang. In de navolgende paragrafen wordt per thema steeds een deel van de beoordelingsmatrix ingevuld. De beoordeling vindt plaats zoals voor de flexwoningen in hoofdstuk 5 is uitgevoerd.

CRITERIUM	INDICATOR
Omgevingsaspecten	
Archeologie	Aantasting archeologisch bodemarchief
Landschap en cultuurhistorie	Aantasting landschappelijke en cultuurhistorische waarden
Ecologie	Aantasting/verstoring soorten en gebieden
Bodem	Milieuhygiëne
Water	Beperkingen ten aanzien van water
Milieuzonering en verkeerslawaaï	Invloed van milieusituatie
	Verkeerslawaaï
Externe veiligheid	Invloed van risicovolle objecten en/of transportleidingen en -routes
Locatiecriteria gemeente	
Eigendom	Locatie moet in eigendom zijn of komen van de gemeente Berkelland of langdurig kunnen worden gehuurd of geleased.
Ruimte	Voldoende ruimte voor 50 tot 200 opvangplekken
Ligging	De locatie sluit aan op de openbare weg
Reguliere planvoorraad	De locatie is geen onderdeel van de reguliere planvoorraad voor permanente woningbouw om de afgesproken aantallen uit de woondeal te halen
Richtlijnen COA	
Voorzieningen	Bereikbaarheid van voorzieningen
Asbest	Verwachting van de aanwezigheid van asbest
Geschikt voor bewoning	Aanwezigheid van verwarming en voldoet aan brandveiligheidseisen
Verkeer	
Ontsluiting	Ligging in het verkeersnetwerk
Verkeersveiligheid	Positie langzaam verkeer – gemotoriseerd verkeer
Stedenbouw en beleid	
Ruimtelijke inpassing	Ligging ten opzichte van bebouwde omgeving en aanwezige structuren
Vigerend ruimtelijk beleid	Passend binnen het ruimtelijk beleid

6.2 Omgevingsaspecten

Ten aanzien van de omgevingsaspecten scoort de beoordeling voor de locaties voor opvang gelijkwaardig aan de locaties voor flexwoningen. Onderstaand zijn de beoordelingen met betrekking tot het thema omgevingsaspecten per kern samengevat. De toelichting bij de beoordeling is in paragraaf 5.2 te vinden.

6.3 Locatiecriteria gemeente

Onderstaand wordt de beoordeling van de potentiële locaties voor opvang op de 'Criteria locaties voor flexwoningen en opvanglocaties' toegelicht.

6.3.1 Eigendom

Conform de locatiecriteria van de gemeenteraad moeten locaties voor opvang in eigendom zijn of komen van de gemeente Berkelland of ProWonen of langdurig kunnen worden gehuurd/geleased. Bij het opstellen van de shortlist van locaties (de locaties die in dit locatieonderzoek zijn geanalyseerd en beoordeeld) is reeds geselecteerd op dit criterium. Daarbij zijn locaties die niet in eigendom zijn of op korte termijn in eigendom kunnen komen van de gemeente of ProWonen reeds afgefallen.

Voor vrijwel alle locaties op de shortlist geldt dat deze al in eigendom zijn van de gemeente Berkelland. De meeste locaties in Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo scoren daarom positief op dit criterium (++).

Uitzondering hierop zijn de locaties BOR3, GEE1 en NEE2. Locatie BOR3 is op korte termijn niet beschikbaar vanwege bestaande afspraken met een andere partij. Op de korte termijn is deze locatie niet vrij beschikbaar. Dit scoort beperkt negatief (-). GEE1 is niet in eigendom van de gemeente of ProWonen, maar ten tijde van het onderzoek is de locatie niet meer vrij beschikbaar. Locatie GEE1 scoort daarom negatief (-) op het criterium eigendom. Voor NEE2 geldt dat een groot deel van de grond in erfpacht is gegeven. Op de korte termijn is deze locatie niet vrij beschikbaar. Dit scoort beperkt negatief (-).

6.3.2 Ruimte

Conform de locatiecriteria van de gemeenteraad moeten locaties voor opvang voldoende ruimte bieden voor 50 tot 200 opvangplekken en moet de locatie groter zijn dan 3.000 m². Daarnaast heeft gemeenteraad als criterium vastgesteld dat de locaties beheerd moeten worden door het COA. Dit maakt dat de locaties naast bovenstaand criterium van de gemeenteraad ook moeten voldoen aan de eisen van het COA. Zoals in paragraaf 2.3.2 is toegelicht, hanteert het COA de volgende basisvereisten voor opvanglocaties in bestaand vastgoed of op terreinen:

- Leegstaand vastgoed vanaf 3.000 m² bruto vloeroppervlak, geschikt voor minimaal 300 opvangplaatsen;
- Leegstaand vastgoed van 1.500 tot 4.500 m² bruto vloeroppervlak, voor 100-250 plaatsen. De eigenaar exploiteert de locatie en maakt die geschikt als aanvullende opvanglocatie¹². Of de locatie ligt in de

¹² Een aanvullende opvanglocatie (avo) biedt kleinschalige en tijdelijke huisvesting voor asielzoekers in bijvoorbeeld hotels, pensions en campings. De locatie heeft een capaciteit van minimaal 100 tot maximaal 250 personen. Het COA sluit een kortlopend contract af met een eigenaar. De eigenaar zorgt voor het beheer. Het COA heeft de regie en zorgt voor een COA-conform dienstenpakket.

nabijheid (ongeveer 7 km) van een bestaand azc, van waaruit aansturing kan plaatsvinden;

- Terreinen groter dan 3 hectare die gemakkelijk zijn aan te sluiten op water, elektriciteit en riolering (bij voorkeur bouwrijpe grond);
- Het COA heeft een voorkeur voor opvanglocaties van tenminste 500 m² bruto vloeroppervlak, geschikt voor minimaal 50 opvangplaatsen, eventueel kunnen ook kleinere opvanglocaties ingezet worden;
- Voor een locatie geldt een minimale looptijd van een half jaar.

Op basis van deze eisen van het COA zijn de locaties voor het criterium ruimte beoordeeld op de volgende punten:

- Bestaand vastgoed heeft een grootte van 500 tot 3.000 m² BVO, om voldoende ruimte te kunnen bieden voor 50 tot 300 opvangplekken;
- Percelen hebben een minimale grootte van 3 hectare.

Onderstaande tabel biedt een overzicht van de oppervlakte per locatie.

LOCATIE	OPPERVLAKTE IN M2
BOR1	6.600
BOR2	6.860
BOR3	2.000
EIB1	3.170
EIB2	3.540
EIB3	5.620
EIB4	11.640
GEE1	1.510
NEE1	3.450
NEE2	27.970
RUU1	77.700 ¹³
RUU2	2.280

Uit bovenstaande tabel volgt dat alle locaties, behalve RUU1, niet voldoen aan de eisen van het COA ten aanzien van de beschikbare ruimte. Deze percelen zijn namelijk kleiner dan 3 hectare. Door de gemeenteraad is een minimale oppervlakte van 3.000 m² vastgesteld. Hieraan voldoen de locaties BOR1, BOR2, EIB1, EIB2, EIB3, EIB4, NEE1 en NEE2. Deze locaties scoren daarom neutraal (0) op het criterium ruimte.

Locatie GEE1 betreft bestaand vastgoed. Ook deze locatie voldoet aan het criterium ruimte. Deze locatie scoort daarom ook neutraal (0).

Met ruim 7,7 hectare voldoet RUU1 ruim aan de door het COA gestelde eis van een oppervlakte van 3 hectare voor percelen. RUU1 is een zoekgebied, waarbij

¹³ RUU1 is een zoekgebied. Het heeft de voorkeur om in eerste instantie alleen de noordoosthoek (ca. 2 á 3 hectare) in te vullen.

het de voorkeur heeft om in eerste instantie alleen de noordoosthoek (2 á 3 hectare) in te vullen. Locatie RUU1 scoort positief (++) op het criterium ruimte. De locaties BOR3 en RUU2 voldoen niet aan zowel de eisen van het COA als aan de minimale oppervlakte als vastgesteld door de gemeenteraad. Deze locaties scoren daarom zeer negatief (--) op het criterium ruimte.

6.3.3 Ligging

Conform de locatiecriteriën van de gemeenteraad moet een locatie voor opvang aansluiten op de openbare weg. Voor alle locaties geldt dat deze gelegen zijn aan de openbare weg. Zij scoren neutraal (0) op dit criterium.

6.3.4 Reguliere planvoorraad

Conform de locatiecriteriën van de gemeenteraad mogen de locaties waarop opvanglocaties gerealiseerd worden geen onderdeel uitmaken van de reguliere planvoorraad voor permanente woningbouw, om de afgesproken aantallen uit de woondeal te halen.

Voor vrijwel alle locaties geldt dat deze geen onderdeel uitmaken van de reguliere planvoorraad voor permanente woningbouw. Deze locaties scoren positief (++) . Uitzondering hierop is de locatie BOR1.

Op locatie BOR1 is reeds een woonbestemming gevestigd, met de achterliggende gedachte om hier permanente woningbouw voor de reguliere planvoorraad te realiseren. In het raadsbesluit is de mogelijkheid opgenomen om een ander programma op te nemen. Desondanks wordt dit beperkt negatief beoordeeld (-).

Voor locatie BOR3 zijn er reeds afspraken gemaakt met een ontwikkelaar. Het is daardoor niet mogelijk om deze locatie op korte termijn in ontwikkeling te nemen. Op het aspect reguliere planvoorraad wordt locatie BOR3 beperkt negatief beoordeeld (-).

6.3.5 Samenvatting

Onderstaand zijn de beoordelingen met betrekking tot het thema omgevingsaspecten per kern samengevat.

Borculo

CRITERIUM	INDICATOR	BOR1	BOR2	BOR3
Eigendom	Locatie moet in eigendom zijn of komen van de gemeente Berkelland of langdurig kunnen worden gehuurd of geleased.	++	++	-
Ruimte	Voldoende ruimte voor 50 tot 200 opvangplekken	0	0	--
Ligging	De locatie sluit aan op de openbare weg	0	0	0
Reguliere planvoorraad	De locatie is geen onderdeel van de reguliere planvoorraad voor permanente woningbouw om de afgesproken aantallen uit de woondeal te halen	-	++	-

Eibergen

CRITERIUM	INDICATOR	EIB1	EIB2	EIB3	EIB4
Eigendom	Locatie moet in eigendom zijn of komen van de gemeente Berkelland of langdurig kunnen worden gehuurd of geleased.	++	++	++	++
Ruimte	Voldoende ruimte voor 50 tot 200 opvangplekken	0	0	0	0
Ligging	De locatie sluit aan op de openbare weg	0	0	0	0
Reguliere planvoorraad	De locatie is geen onderdeel van de reguliere planvoorraad voor permanente woningbouw om de afgesproken aantallen uit de woondeal te halen	++	++	++	++

Geesteren

CRITERIUM	INDICATOR	GEE1
Eigendom	Locatie moet in eigendom zijn of komen van de gemeente Berkelland of langdurig kunnen worden gehuurd of geleased.	--
Ruimte	Voldoende ruimte voor 50 tot 200 opvangplekken	0
Ligging	De locatie sluit aan op de openbare weg	0
Reguliere planvoorraad	De locatie is geen onderdeel van de reguliere planvoorraad voor permanente woningbouw om de afgesproken aantallen uit de woondeal te halen	++

Neede

CRITERIUM	INDICATOR	NEE1	NEE2
Eigendom	Locatie moet in eigendom zijn of komen van de gemeente Berkelland of langdurig kunnen worden gehuurd of geleased.	++	-
Ruimte	Voldoende ruimte voor 50 tot 200 opvangplekken	0	0
Ligging	De locatie sluit aan op de openbare weg	0	0
Reguliere planvoorraad	De locatie is geen onderdeel van de reguliere planvoorraad voor permanente woningbouw om de afgesproken aantallen uit de woondeal te halen	++	++

Ruurlo

CRITERIUM	INDICATOR	RUU1	RUU2
Eigendom	Locatie moet in eigendom zijn of komen van de gemeente Berkelland of langdurig kunnen worden gehuurd of geleased.	++	++
Ruimte	Voldoende ruimte voor 50 tot 200 opvangplekken	++	--

Ligging	De locatie sluit aan op de openbare weg	0	0
Reguliere planvoorraad	De locatie is geen onderdeel van de reguliere planvoorraad voor permanente woningbouw om de afgesproken aantallen uit de woondeal te halen	++	++

6.4 Richtlijnen COA

Zoals in paragraaf 2.3 is toegelicht, stelt het COA voor opvanglocaties eisen ten aanzien van de afstand tussen een opvanglocatie en voorzieningen en voor bestaand vastgoed ten aanzien van asbest en de aanwezigheid van verwarming en brandveiligheidseisen.

In paragraaf 2.2 zijn de minimale eisen uit het Europese richtsnoer voor opvangvoorzieningen toegelicht. Gezien de kleine beoogde omvang van de opvanglocaties, is er in dit locatieonderzoek als uitgangspunt gehanteerd dat relevante diensten niet binnen de huisvestingsvoorziening gerealiseerd zullen worden. Daarnaast zou het voorzien in georganiseerd vervoer extra kosten met zich meebrengen. Daarom worden de potentiële locaties voor opvang voor dit criterium beoordeeld op basis van de volgende indicatoren:

- loop- en fietsafstand tot relevante diensten;
- de veiligheid van de aanwezige infrastructuur voor voetgangers en fietsers;
- de bereikbaarheid van relevante diensten via het openbaar vervoer.

De richtlijn van het COA (zie paragraaf 2.3.1) wordt gehanteerd om te beoordelen of de locatie zicht op een redelijke loopafstand van relevante diensten bevindt, zoals genoemd in het Europese richtsnoer. Onderstaand wordt per kern beoordeeld in hoeverre de locaties voldoen aan deze richtlijnen. De afstanden die voldoen aan de voorkeursafstand van het COA zijn hierbij groen gemarkeerd, de afstanden die voldoen aan de acceptabele afstand als opgenomen in de richtlijn van het COA zijn geel gekleurd en de afstanden die niet voldoen aan de richtlijn van het COA zijn rood gekleurd. Voor deze analyse is gemaakt van de op Google Maps bekende voorzieningen en de routeplanner van Google Maps.

Voor basisonderwijs en voortgezet onderwijs is in deze beoordeling uitgegaan van de afstand tot een school met internationale schakelklas. Hoewel er nabij de locaties wellicht regulier basis- en voortgezet onderwijs aanwezig is, is dit onderwijs vaak niet toegankelijk voor asielkinderen. Asielkinderen gaan namelijk vaak naar een internationale schakelklas (ook wel nieuwkomersschool genoemd), omdat op die scholen onder andere extra aandacht gegeven kan worden aan het leren van de taal. Op de voormalige locatie van Het Assink Lyceum aan de Julianastraat in Neede wordt onderwijs aan asielkinderen in de leeftijd van 6 tot 18 jaar aangeboden. In onderstaande beoordeling is de afstand tussen de potentiële locaties voor opvang en deze school gehanteerd. Het is echter ook mogelijk om de internationale schakelklas elders onder te brengen in de buurt van de uiteindelijke voorkeurslocatie(s) van de opvang of dat de scholieren met bijvoorbeeld een busje vervoert worden. Daarom zijn de locaties ten opzichte van het basis- en voortgezet onderwijs niet onderscheidend.

Borculo

CRITERIUM	BOR1	BOR2	BOR3
Medische zorg (lopen)	5 min	7 min	7 min
Supermarkt (lopen)	12 min	9 min	1 min
Basisonderwijs (lopen)	106 min	97 min	96 min
Voortgezet onderwijs (fietsen)	31 min	26 min	26 min
Aansluiting OV-net (lopen)	2 min	2 min	1 min
Nabijgelegen centrum (fietsen)	5 min	1 min	1 min

Uit bovenstaande tabel volgt dat de locaties in Borculo voor de meeste voorzieningen voldoen aan de richtafstanden van het COA. Voor basisonderwijs wordt echter niet voldaan aan de richtafstanden. Zoals eerder beschreven voor het basis- en voortgezet onderwijs is dit niet onderscheidend. De locaties in Borculo scoren daarom neutraal voor het criterium Europees richtsnoer voor opvanglocaties (0).

Eibergen

CRITERIUM	EIB1	EIB2	EIB3	EIB4
Medische zorg (lopen)	15 min	10 min	14 min	9 min
Supermarkt (lopen)	16 min	12 min	14 min	12 min
Basisonderwijs (lopen)	62 min	68 min	60 min	72 min
Voortgezet onderwijs (fietsen)	18 min	18 min	18 min	20 min
Aansluiting OV-net (lopen)	20 min	20 min	20 min	5 min
Nabijgelegen centrum (fietsen)	4 min	4 min	4 min	5 min

Uit bovenstaande tabel volgt dat locatie EIB1 niet voldoet aan de voorkeursafstand voor de afstand tot een supermarkt, basisonderwijs en aansluiting OV-net. Voor de afstand tot een supermarkt en aansluiting op het OV-net wordt wel voldaan aan de acceptabele afstand.

Locaties EIB2 en EIB3 voldoen niet aan de voorkeursafstand tot basisonderwijs en aansluiting OV-net. Voor de aansluiting op het OV-net wordt wel voldaan aan de acceptabele afstand.

Locatie EIB4 voldoet aan bijna alle richtafstanden tot voorzieningen, behalve aan de richtafstand tot basisonderwijs. Zoals eerder beschreven voor het basis- en voortgezet onderwijs is dit niet onderscheidend. De locaties in Eibergen scoren daarom neutraal voor het criterium Europees richtsnoer voor opvanglocaties (0).

Geesteren

CRITERIUM	GEE1 ¹⁴
Medische zorg (lopen)	37 min
Supermarkt (lopen)	31 min
Basisonderwijs (lopen)	88 min
Voortgezet onderwijs (fietsen)	24 min
Aansluiting OV-net (lopen)	1 min
Nabijgelegen centrum (fietsen)	10 min

Uit bovenstaande tabel volgt dat locatie GEE1, naast het niet-onderscheidende onderwijs, niet voldoet aan de richtafstand tot medische zorg en de supermarkt. Deze locatie scoort daarom zeer negatief (--) op het criterium Europees richtsnoer voor opvanglocaties.

Neede

CRITERIUM	NEE1	NEE2
Medische zorg (lopen)	11 min	11 min
Supermarkt (lopen)	11 min	10 min
Basisonderwijs (lopen)	8 min	18 min
Voortgezet onderwijs (fietsen)	2 min	5 min
Aansluiting OV-net (lopen)	2 min	7 min
Nabijgelegen centrum (fietsen)	2 min	4 min

Uit bovenstaande tabel volgt dat de locaties in Borculo voor de meeste voorzieningen voldoen aan de richtafstanden van het COA. Voor basisonderwijs wordt echter niet voldaan aan de richtafstanden. Zoals eerder beschreven voor het basis- en voortgezet onderwijs is dit niet onderscheidend. De locaties in Neede scoren daarom neutraal voor het criterium Europees richtsnoer voor opvanglocaties (0).

Ruurlo

CRITERIUM	RUU1	RUU2
Medische zorg (lopen)	11 min	14 min
Supermarkt (lopen)	12 min	8 min
Basisonderwijs (lopen)	160 min	167 min
Voortgezet onderwijs (fietsen)	41 min	43 min
Aansluiting OV-net (lopen)	1 min	10 min
Nabijgelegen centrum (fietsen)	4 min	2 min

¹⁴ In Geesteren is geen huisartsenpraktijk, supermarkt of centrum met voorzieningen aanwezig. Deze voorzieningen bevinden zich in Borculo.

Uit bovenstaande tabel volgt dat beide locaties in Ruurlo voor de meeste voorzieningen voldoet aan de richtafstand. Voor basisonderwijs voldoen deze locaties echter niet aan de richtafstand. Zoals eerder beschreven voor het basis- en voortgezet onderwijs is dit niet onderscheidend. De locaties in Ruurlo scoren daarom neutraal voor het criterium Europees richtsnoer voor opvanglocaties (0).

De aanwezigheid van asbest wordt door het COA doorgaans als een probleem gezien. Daarom is voor locatie GEE1 (de enige locatie waar sprake is van bestaand vastgoed) beoordeeld in hoeverre de aanwezigheid van asbest een risico is. Met name in panden van voor bouwjaar 1994 is vaak asbest toegepast¹⁵. Het oorspronkelijke bouwjaar van locatie GEE1 is 1972¹⁶. Dit maakt dat er een reëel risico is dat in dit pand asbest is gebruikt. Het is niet bekend of eventueel asbest in het recente verleden reeds verwijderd is. Daarom scoort deze locatie beperkt negatief (-) op het criterium asbest.

Voor alle overige locaties geldt dat er geen bestaand vastgoed op de locatie aanwezig is en dat de aanwezigheid van asbest in bestaande bebouwing geen risico is voor deze locaties. Het is echter niet bekend of er asbestresten op de onbebouwde locaties in de ondergrond aanwezig is. Daarom scoren alle locaties, behalve GEE1, neutraal op het criterium asbest (0).

Daarnaast heeft het COA voorkeur voor gebouwen die al beschikken over verwarming en die voldoen aan de brandveiligheidseisen. Ook hiervoor geldt opnieuw dat dit criterium alleen relevant is voor bestaand vastgoed en daarmee alleen voor GEE1. Locatie GEE1 heeft in de huidige situatie een bijeenkomstfunctie. Van een gebouw met een dergelijke functie mag verwacht worden dat deze reeds over verwarming beschikt en voldoet aan de brandveiligheidseisen. Deze locatie scoort daarom neutraal op het criterium (++) geschikt voor bewoning.

Ook alle overige locaties scoren positief (++) op dit criterium, omdat bij de realisatie van een opvangvoorziening op deze locaties direct verwarming aangelegd kan worden en gebouwd kan worden conform de brandveiligheidseisen.

Borculo

CRITERIUM	INDICATOR	BOR1	BOR2	BOR3
Voorzieningen	Bereikbaarheid van voorzieningen	0	0	0
Asbest	Verwachting van de aanwezigheid van asbest	0	0	0
Geschikt voor bewoning	Aanwezigheid van verwarming en voldoet aan brandveiligheidseisen	++	++	++

Eibergen

CRITERIUM	INDICATOR	EIB1	EIB2	EIB3	EIB4
Voorzieningen	Bereikbaarheid van voorzieningen	0	0	0	0
Asbest	Verwachting van de aanwezigheid van asbest	0	0	0	0
Geschikt voor bewoning	Aanwezigheid van verwarming en voldoet aan brandveiligheidseisen	++	++	++	++

¹⁵ Bron: [Heb ik asbest in mijn pand - Kenniscentrum InfoMil](#)

¹⁶ Bron: [BAG Viewer | Dorpsstraat 7, Geesteren \(kadaster.nl\)](#)

Geesteren

CRITERIUM	INDICATOR	GEE1
Voorzieningen	Bereikbaarheid van voorzieningen	--
Asbest	Verwachting van de aanwezigheid van asbest	-
Geschikt voor bewoning	Aanwezigheid van verwarming en voldoet aan brandveiligheidseisen	+

Neede

CRITERIUM	INDICATOR	NEE1	NEE2
Voorzieningen	Bereikbaarheid van voorzieningen	0	0
Asbest	Verwachting van de aanwezigheid van asbest	0	0
Geschikt voor bewoning	Aanwezigheid van verwarming en voldoet aan brandveiligheidseisen	++	++

Ruurlo

CRITERIUM	INDICATOR	RUU1	RUU2
Voorzieningen	Bereikbaarheid van voorzieningen	0	0
Asbest	Verwachting van de aanwezigheid van asbest	0	0
Geschikt voor bewoning	Aanwezigheid van verwarming en voldoet aan brandveiligheidseisen	++	++

6.5 Verkeer

Voor de realisatie van opvang is het van belang dat een potentiële locatie goed ontsloten is. Deze ontsluiting moet niet alleen voor langzaam verkeer en autoverkeer goed zijn, maar ook voor groot verkeer als vrachtwagens en bussen, met het oog op bevoorrading en personenvervoer. Concreet betekent dit dat de wegen waaraan een locatie gelegen is een breedte zouden moeten hebben van circa 4,80 tot 5,80, om voldoende ruimte te bieden voor zowel personenauto's als vrachtverkeer in twee richtingen.

Daarnaast kan verwacht worden dat de bewoners van de opvanglocatie de locatie veelal te voet of per fiets zullen verlaten, om bijvoorbeeld naar voorzieningen te gaan. Het is daarom ook belangrijk dat de locatie veilig bereikt kan worden door fietsers en voetgangers.

Dit is vertaald in de beoordelingscriteria 'ontsluiting' en 'verkeersveiligheid'. Onderstaand worden de locaties per criterium beoordeeld.

6.5.1 Ontsluiting

Locatie BOR1 sluit goed aan op de bestaande infrastructuur. Daarnaast kan bij de realisatie van opvang op deze locatie eenvoudig een goede ontsluiting op de openbare weg gerealiseerd worden. Daarentegen is de weg waaraan deze locatie gelegen is relatief smal, waarmee deze locatie niet goed toegankelijk is voor met name vrachtverkeer. Daarom scoort deze locatie neutraal op het criterium ontsluiting (0).

De locaties BOR2, EIB2, EIB4, RUU1 zijn weliswaar gelegen aan bestaande infrastructuur die voldoende breed is voor vrachtverkeer en personenauto's in twee richtingen en zijn daarmee goed bereikbaar, maar voor deze locaties moet wel een nieuwe of opgewaardeerde ontsluiting (in- en uitrit) gerealiseerd worden. Naar verwachting is deze ontsluiting goed te realiseren. Daarom scoren deze locaties neutraal (0) op het criterium ontsluiting.

Locaties BOR3 en RUU2 sluiten goed aan op de bestaande infrastructuur, welke breed genoeg is voor vrachtverkeer en personenauto's in twee richtingen. Daarnaast kan bij de realisatie van opvang op deze locaties eenvoudig een goede ontsluiting op de openbare weg gerealiseerd worden. Deze locaties scoren daarom beperkt positief (+) op het criterium ontsluiting.

Ook locatie EIB1 is gelegen aan bestaande infrastructuur, maar gezien de dimensionering van deze infrastructuur, is voor het realiseren van opvang op deze locatie naar verwachting een opwaardering van de aanliggende weg nodig om een goede ontsluiting te kunnen realiseren. Daarnaast moet voor deze locatie een nieuwe in- en uitrit gerealiseerd worden. Daarom scoort deze locatie beperkt negatief (-) op het criterium ontsluiting.

Locatie EIB3 sluit goed aan op de bestaande infrastructuur, welke voldoende breed is voor personenauto's en vrachtverkeer in twee richtingen. Daarnaast kan bij de realisatie van opvang op deze locaties eenvoudig een goede ontsluiting op de openbare weg gerealiseerd worden. Daarom scoort deze locatie beperkt positief (+) op het criterium ontsluiting.

Locaties GEE1 en NEE1 betreffen bestaand (gesloopt) vastgoed waarbij reeds een goede ontsluiting op de openbare weg aanwezig is. De aanliggende wegen zijn echter onvoldoende breed om voldoende ruimte te bieden voor vrachtverkeer en personenauto's in twee richtingen. Daarom scoren deze locaties beperkt negatief (-) op het criterium ontsluiting.

Locatie NEE2 is gelegen aan bestaande infrastructuur, maar dient de locatie via het parkeerterrein aan de Fazantweg ontsloten te worden. Naar verwachting is deze ontsluiting goed te realiseren. Daarom scoort deze locatie neutraal (0) op het criterium ontsluiting.

6.5.2 Verkeersveiligheid

De locaties BOR1, BOR2, BOR3, EIB2, GEE1, NEE1, NEE2 en RUU2 zijn gelegen in een 30 km-zone. Langs de wegen waaraan deze locaties gelegen zijn, zijn trottoirs aanwezig, waarmee sprake is van een goede verkeersveiligheid voor voetgangers. Fietsers fietsen hier weliswaar op de rijbaan, maar omdat het een 30 km-zone betreft, kan ook dit als veilig beschouwd worden. De wegen zijn bovendien naar verwachting voldoende breed. Daarom scoren deze locaties beperkt positief (+) op het criterium verkeersveiligheid.

Ook locatie EIB3 is gelegen in een 30 km-zone, maar bij deze locatie is nog geen scheiding tussen langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer aanwezig. Daardoor is de verkeersveiligheid op deze locatie momenteel beperkt. Bij realisatie van opvang op deze locatie kan echter naar verwachting relatief eenvoudig een trottoir aangelegd worden. Daarom scoort deze locatie neutraal (0) op het criterium verkeersveiligheid.

Locaties EIB4 en RUU1 zijn weliswaar niet gelegen in een 30 km-zone, maar er is hier wel een duidelijke scheiding tussen langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer aanwezig en de wegen en fietspaden zijn naar verwachting voldoende

breed. Daarom scoren deze locaties beperkt positief (+) op het criterium verkeersveiligheid.

Locatie EIB1 is gelegen aan erg smalle wegen waarop maximaal 60 km/uur gereden mag worden en waar bovendien geen scheiding tussen langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer aanwezig is. Dit maakt dat de verkeersveiligheid op deze wegen slecht is. Daarom scoort deze locatie negatief (–) op het criterium verkeersveiligheid.

6.5.3 Samenvatting

Onderstaand zijn de beoordelingen met betrekking tot het thema verkeer per kern samengevat.

Borculo

CRITERIUM	INDICATOR	BOR1	BOR2	BOR3
Ontsluiting	Ligging in het verkeersnetwerk	0	0	+
Verkeersveiligheid	Positie langzaam verkeer – gemotoriseerd verkeer	+	+	+

Eibergen

CRITERIUM	INDICATOR	EIB1	EIB2	EIB3	EIB4
Ontsluiting	Ligging in het verkeersnetwerk	–	0	+	0
Verkeersveiligheid	Positie langzaam verkeer – gemotoriseerd verkeer	–	+	0	+

Geesteren

CRITERIUM	INDICATOR	GEE1
Ontsluiting	Ligging in het verkeersnetwerk	–
Verkeersveiligheid	Positie langzaam verkeer – gemotoriseerd verkeer	+

Neede

CRITERIUM	INDICATOR	NEE1	NEE2
Ontsluiting	Ligging in het verkeersnetwerk	–	0
Verkeersveiligheid	Positie langzaam verkeer – gemotoriseerd verkeer	+	+

Ruurlo

CRITERIUM	INDICATOR	RUU1	RUU2
Ontsluiting	Ligging in het verkeersnetwerk	0	+
Verkeersveiligheid	Positie langzaam verkeer – gemotoriseerd verkeer	+	+

6.6 Stedenbouw en beleid

Ten aanzien van stedenbouw scoort de beoordeling voor de locaties voor opvang gelijkwaardig aan de locaties voor flexwoningen. De toelichting bij de beoordeling is in paragraaf 5.5 te vinden.

De gemeente Berkelland heeft in haar structuurvisie geen bepalingen ten aanzien van de opvang van asielzoekers opgenomen. Het realiseren van een opvanglocatie lijkt echter op alle locaties niet in strijd te zijn met het gemeentelijk beleid. Dit is niet onderscheidend, elke locatie scoort neutraal (0). Locatie RUU2 is in het beleidsplan 'Spelen en bewegen in de openbare ruimte 2021-20230' van de gemeente Berkelland aangemerkt als waardevol voor oudere kinderen. Locatie RUU2 scoort hierdoor beperkt negatief (-).

7 Conclusie

7.1 Beoordeling voor flexwoningen

CRITERIUM	INDICATOR	BOR1	BOR2	BOR3	EIB1	EIB2	EIB3	EIB4	GEE1	NEE1	NEE2	RUU1	RUU2
Omgevingsaspecten													
Archeologie	Aantasting archeologisch bodemarchief	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	-	-
Landschap en cultuurhistorie	Aantasting landschappelijke en cultuurhistorische waarden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ecologie	Aantasting/verstoring soorten en gebieden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bodem	Milieuhygiëne	0	0	-	-	-	0	0	0	-	0	0	-
Water	Beperkingen ten aanzien van water	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
Milieuzonering en verkeerslawaaï	Invloed van milieusituatie	0	0	0	--	0	--	-	0	-	-	0	-
	Verkeerslawaaï	0	0	-	0	-	0	0	0	0	0	0	0
Externe veiligheid	Invloed van risicovolle objecten en/of transportleidingen en -routes	0	0	0	0	0	-	-	0	-	0	0	0
Kabels en leidingen	Mogelijkheid om locaties op korte termijn aan te sluiten op nutsvoorzieningen	-	0	-	--	0	--	0	0	-	0	0	0

CRITERIUM	INDICATOR	BOR1	BOR2	BOR3	EIB1	EIB2	EIB3	EIB4	GEE1	NEE1	NEE2	RUU1	RUU2
Locatiecriteria gemeente													
Eigendom	Locatie moet in eigendom zijn of komen van de gemeente Berkelland of ProWonen, waarbij het de voorkeur heeft dat een locatie al in eigendom is van ProWonen of de gemeente	++	++	-	++	++	++	++	--	++	-	++	++
Ruimte	Voldoende ruimte voor 10 tot 15 flexwoningen (al dan niet gestapeld) met een grondoppervlak van 150 tot 200 m2 per flexwoning	++	++	+	+	+	++	+	+	+	++	++	+
Ligging	Gelegen in of aangrenzend aan een kern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ligging	Bij voorkeur gelegen op maximaal 25 meter van de openbare weg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tijdelijkheid	Minimaal 10 en maximaal 15 jaar gebruik in tijdelijkheid	+	+	-	+	+	+	+	-	+	-	+	+
Reguliere planvoorraad	De locatie is geen onderdeel van de reguliere planvoorraad voor permanente woningbouw om de afgesproken aantallen uit de woondeal te halen	-	++	-	++	++	++	++	++	++	++	++	++
Verkeer													
Ontsluiting	Ligging in het verkeersnetwerk	+	0	+	-	0	+	0	++	++	0	0	+
Verkeersveiligheid	Positie langzaam verkeer – gemotoriseerd verkeer	+	+	+	-	+	0	+	+	+	+	+	+
Stedenbouw en beleid													
Ruimtelijke inpassing	Ligging ten opzichte van bebouwde omgeving en aanwezige structuren	++	++	++	0	+	++	+	++	++	+	+	++
Vigerend ruimtelijk beleid	Passend binnen het ruimtelijk beleid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-

7.2 Beoordeling voor opvang

CRITERIUM	INDICATOR	BOR1	BOR2	BOR3	EIB1	EIB2	EIB3	EIB4	GEE1	NEE1	NEE2	RUU1	RUU2
Omgevingsaspecten													
Archeologie	Aantasting archeologisch bodemarchief	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	-	-
Landschap en cultuurhistorie	Aantasting landschappelijke en cultuurhistorische waarden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ecologie	Aantasting/verstoring soorten en gebieden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bodem	Milieuhygiëne	0	0	-	-	-	0	0	0	-	0	0	-
Water	Beperkingen ten aanzien van water	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
Milieuzonering en verkeerslawaaai	Invloed van milieusituatie	0	0	0	--	0	--	-	0	-	-	0	-
	Verkeerslawaaai	0	0	-	0	-	0	0	0	0	0	0	0
Externe veiligheid	Invloed van risicovolle objecten en/of transportleidingen en -routes	0	0	0	0	0	-	-	0	-	0	0	0
Kabels en leidingen	Mogelijkheid om locaties op korte termijn aan te sluiten op nutsvoorzieningen	-	0	-	--	0	--	0	0	-	0	0	0
Locatiecriteria gemeente													
Eigendom	Locatie moet in eigendom zijn of komen van de gemeente Berkelland of langdurig kunnen worden gehuurd of geleased.	++	++	-	++	++	++	++	--	++	-	++	++
Ruimte	Volgende ruimte voor 50 tot 200 opvangplekken	0	0	--	0	0	0	0	0	0	0	++	--
Ligging	De locatie sluit aan op de openbare weg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reguliere planvoorraad	De locatie is geen onderdeel van de reguliere planvoorraad voor permanente woningbouw om de afgesproken aantallen uit de woondeal te halen	-	++	-	++	++	++	++	++	++	++	++	++

CRITERIUM	INDICATOR	BOR1	BOR2	BOR3	EIB1	EIB2	EIB3	EIB4	GEE1	NEE1	NEE2	RUU1	RUU2
Richtlijnen COA													
Voorzieningen	Bereikbaarheid van voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	--	0	0	0	0
Asbest	Verwachting van de aanwezigheid van asbest	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0
Geschikt voor bewoning	Aanwezigheid van verwarming en voldoet aan brandveiligheidseisen	++	++	++	++	++	++	++	+	++	++	++	++
Verkeer													
Ontsluiting	Ligging in het verkeersnetwerk	0	0	+	-	0	+	0	-	-	0	0	+
Verkeersveiligheid	Positie langzaam verkeer – gemotoriseerd verkeer	+	+	+	-	+	0	+	+	+	+	+	+
Stedenbouw en beleid													
Ruimtelijke inpassing	Ligging ten opzichte van bebouwde omgeving en aanwezige structuren	++	++	++	0	+	++	+	++	++	+	+	++
Vigerend ruimtelijk beleid	Passend binnen het ruimtelijk beleid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-

7.3 Overzicht geschiktheid locaties flexwoningen en opvang

In onderstaande tabel is weergegeven welke locaties geschikt zijn voor de diverse opgaven waar de gemeente Berkelland voor staat ten aanzien van flexwoningen en opvang. In deze tabel is weergegeven welke locaties geschikt zijn voor alleen flexwoningen, welke locaties alleen geschikt zijn voor alleen opvang, welke locaties geschikt zijn voor een combinatie¹⁷ van flexwoningen en opvang en welke locaties ongeschikt zijn voor de opgaven ten aanzien van flexwoningen en opvang.

OPGAVEN	LOCATIES	OPGAVEN	LOCATIES
Flexwoningen	BOR1 (westrand RWZI) BOR2 (Wildbaan) BOR3 (Crossbaan) EIB2 (Beltrumseweg) EIB4 (vml. N18) NEE1 (Wheemerstraat) NEE2 (Kronenkamp) RUU1 (Leusinkbrink N.) RUU2 (Speelveld)	Combinatie van flexwoningen en opvang	BOR1 (westrand RWZI) BOR2 (Wildbaan) EIB4 (vml. N18) NEE2 (Kronenkamp) RUU1 (Leusinkbrink N.)
Opvang	BOR1 (westrand RWZI) BOR2 (Wildbaan) EIB2 (Beltrumseweg) EIB4 (vml. N18) NEE1 (Wheemerstraat) NEE2 (Kronenkamp) RUU1 (Leusinkbrink N.)	Ongeschikt voor beide opgaven	EIB1 (Volkstuinen) EIB3 (Kapittelsingel) GEE1 (Kerkgebouw)

Locatie BOR1 is geschikt voor flexwoningen en voor opvang én mogelijk ook een combinatie van beiden. Ten aanzien van de nutsvoorzieningen en de afspraken over de reguliere planvoorraad voor deze locatie is nog geen zekerheid en dient dit nader onderzocht te worden.

Locatie BOR2 is zeer geschikt voor flexwoningen en voor opvang én mogelijk ook een combinatie van beiden.

Locatie BOR3 is geschikt voor flexwoningen, maar niet voor opvang. Deze locatie biedt namelijk onvoldoende ruimte voor het realiseren van een opvanglocatie. Als locatie voor flexwoningen is ten aanzien van de nutsvoorzieningen en de grondafspraken op korte termijn onzekerheid over de ontwikkelmogelijkheden voor flexwoningen.

Locaties EIB1 en EIB3 zijn ongeschikt voor zowel flexwoningen als opvang vanwege de ligging van deze locaties nabij een geitenhouderij. Tevens ligt EIB3

¹⁷ Locaties zijn geschikt voor een combinatie van flexwoningen en opvang wanneer de locaties voor de twee doeleinden op alle criteria niet negatief scoren én de oppervlakte groter is dan 5.000 m² om beide programma's in te kunnen passen.

binnen de hindercontour van een regulier agrarisch bedrijf. Daarnaast kunnen de locaties niet voor 2029 ontwikkeld worden vanwege de benodigde netverzwaringen. Er dienen ook maatregelen getroffen te worden om locatie EIB1 beter en verkeersveiliger te ontsluiten.

Locatie EIB2 is zeer geschikt voor zowel flexwoningen als opvang, maar is onvoldoende groot voor een combinatie van beide opgaven.

Locatie EIB4 is zeer geschikt voor flexwoningen en voor opvang én mogelijk ook een combinatie van beiden.

Locatie GEE1 is ongeschikt voor flexwoningen en opvang, omdat deze locatie niet meer vrij beschikbaar is. Voor opvang ligt deze locatie ook te ver van diverse basisvoorzieningen.

Locatie NEE1 is zeer geschikt voor zowel flexwoningen als opvang, maar is onvoldoende groot voor een combinatie van beide opgaven. Ten aanzien van de nutsvoorzieningen is een aanpassing aan het laagspanningsnet en trafostation noodzakelijk.

Locatie NEE2 is geschikt voor flexwoningen en voor opvang én mogelijk ook een combinatie van beiden. Vanwege gemaakte pachtafspraken is deze locatie echter op korte termijn niet beschikbaar. Ook kan er water blijven staan bij een extreme regenbui. Hierdoor zullen extra maatregelen genomen moeten worden om deze locatie te ontwikkelen, zoals het ophogen van de gronden en/of voorzien in extra bemalingscapaciteit.

Locatie RUU1 is zeer geschikt voor flexwoningen en voor opvang én mogelijk ook een combinatie van beiden.

Locatie RUU2 is geschikt voor flexwoningen, maar biedt onvoldoende ruimte voor het realiseren van opvang. Ook kan er water blijven staan bij een extreme regenbui, waardoor extra maatregelen genomen moeten worden om deze locatie te ontwikkelen. Ook is deze locatie ingericht als speellocatie en hiermee in strijd met het gemeentelijke beleid.

7.4 Rangschikking naar ontwikkeltermijn en beschikbaarheid

In onderstaande tabel zijn de locaties gerangschikt naar geschiktheid voor één of meerdere van de opgaven en of een locatie op korte of lange termijn ontwikkeld kan worden. De ongeschikte locaties EIB1, EIB3 en GEE1 zijn hier niet meer in verwerkt.

TE ONTWIKKELEN OP	FLEXWONINGEN	OPVANG
Korte termijn	BOR2 (Wildbaan) EIB2 (Beltrumseweg) EIB4 (vml. N18) NEE1 (Wheemerstraat) RUU1 (Leusinkbrink N.)	BOR2 (Wildbaan) EIB2 (Beltrumseweg) EIB4 (vml. N18) NEE1 (Wheemerstraat) RUU1 (Leusinkbrink N.)
Lange termijn	BOR1 (westrand RWZI) BOR3 (Crossbaan) NEE2 (Kronenkamp) RUU2 (Speelveld)	BOR1 (westrand RWZI) NEE2 (Kronenkamp)

Voor locaties BOR2, EIB2, EIB4, NEE1 en RUU1 geldt dat deze locaties in eigendom zijn van de gemeente Berkelland. Daardoor zijn deze locaties op relatief korte termijn in ontwikkeling te nemen. Op deze locaties zijn nog geen andere plannen voorzien. Ook zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de nutsvoorzieningen te verwachten.

Locatie BOR1 is op lange termijn te ontwikkelen. Er moeten aanpassingen gedaan worden aan het laagspanningsnet en een trafostation, waardoor een ontwikkeling op korte termijn niet mogelijk is. De grond is in eigendom van de gemeente, maar reeds bestemd voor permanente woningbouw. Een raadsbesluit heeft uitgewezen dat tijdelijk een ander programma gerealiseerd kan worden.

Locatie BOR3 is weliswaar in eigendom van de gemeente Berkelland, maar er zijn wel afspraken met een ontwikkelaar. De locatie zou wellicht voor flexwoningen gebruikt kunnen worden, maar vanwege de grootte niet geschikt voor opvang. Duidelijkheid over de huidige planvorming volgt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2024. Het is daardoor niet mogelijk om deze locatie op korte termijn in ontwikkeling te nemen. Daarnaast geldt voor locatie BOR3 dat zowel een aanpassing aan het laagspanningsnet en trafostation moet plaatsvinden.

Voor locatie NEE1 geldt, evenals voor locatie BOR3, dat zowel een aanpassing aan het laagspanningsnet en trafostation moet plaatsvinden.

Locatie NEE2 is vanwege gemaakte pachtafspraken op korte termijn niet beschikbaar. Ook moeten er extra maatregelen genomen worden om deze locatie te ontwikkelen, zoals het ophogen van de gronden en/of voorzien in extra bemalingscapaciteit.

Locatie RUU2 is in eigendom van de gemeente Berkelland, maar vanuit het beleid is deze locatie aangewezen als speellocatie. Daarnaast moeten er extra waterhuishoudkundige maatregelen genomen worden om deze locatie te ontwikkelen, zoals ook voor NEE2 geldt. Als opvanglocatie is RUU2 te klein.