

Resultaten onderzoek opvanglocatie vluchtelingen

Datum	:	16 januari 2025
Bestemd voor	:	Gemeente Alphen-Chaam
Van	:	Stantec
Projectnummer	:	327101199
Betreft	:	Resultaten onderzoek potentiële locaties opvang Oekraïense vluchtelingen

Dit document bevat vertrouwelijke informatie en mag niet zonder goedkeuring verspreid en/ of gekopieerd worden.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Alle gemeenten krijgen van het Rijk de opdracht te zorgen voor huisvesting van bijzondere doelgroepen. De Spreidingswet is de aanstaande wet die bepaalt hoe vluchtelingen over verschillende gemeenten verdeeld worden. De gemeente Alphen-Chaam wil graag proactief inspelen op deze wetgeving en haar verantwoordelijk nemen in het huisvesten van deze specifieke doelgroepen. Het gaat hierbij om de specifieke doelgroep ontheemde Oekraïense vluchtelingen. Het realiseren van een opvanglocatie is een complex vraagstuk dat zorgvuldige overwegingen vereist. De opvanglocatie moet passen bij de schaal en de identiteit van de gemeente Alphen-Chaam. Daarnaast is het van belang dat er geen onoverkomelijke milieukundige en planologische belemmeringen zijn. Om snel te kunnen handelen en een aangename woonomgeving te creëren, moet de locatie voldoen aan een aantal door de gemeenteraad van Alphen-Chaam vastgestelde voorwaarden. Zo zijn er door de gemeenteraad eisen gesteld aan de omvang, beschikbaarheid, inpasbaarheid en bereikbaarheid en dient de doelgroep te passen bij de gekozen locatie.

1.2 Fase 1 mogelijke locaties identificeren

In de eerste fase zijn de mogelijke opvanglocaties geïdentificeerd. De locaties op de zogeheten 'longlist' zijn in de fase beoordeeld op basis van randvoorwaarden. De 'longlist' bestaat door de gemeente en haar partners aangedragen locaties. Daarnaast heeft de gemeente inwoners en bedrijven in de gemeente Alphen-Chaam de kans geboden om locaties aan te dragen. De door de gemeenteraad vastgestelde randvoorwaarden vormen de criteria waaraan een geschikte opvanglocatie moet voldoen voor de huisvesting van 125 ontheemde Oekraïners in Alphen-Chaam. Deze randvoorwaarden zijn geprioriteerd op basis van hun belangrijkheid en vormen de richtlijnen voor de selectie van een geschikte locatie. De uitwerking van de door de gemeenteraad vastgestelde randvoorwaarden en de scoring hiervan, zijn verder toegelicht in bijlage 1 behorende bij deze memo.

Elke locatie verzamelt punten per individuele randvoorwaarde. De locatie die in totaal de meeste punten scoort, wordt als meest geschikt beschouwd voor de realisatie van de opvang. Wanneer twee locaties evenveel punten hebben, geeft het aantal punten in de hoogste randvoorwaarden de doorslag. De top-3 locaties vormen gezamenlijk de shortlist. De locaties op de shortlist worden in een volgend stadium van het proces getoetst aan omgevingsaspecten.

Alle randvoorwaarden zijn verder afgebroken in (meetbare) indicatoren. Voor alle randvoorwaarden geldt dat deze zijn beoordeeld aan de hand van drie niveaus: Goed, Voldoende en Slecht. Wanneer een randvoorwaarde meerdere indicatoren heeft, wordt het maximaal aantal te behalen punten verdeeld over het aantal indicatoren.

Shortlist samenstellen

De longlist die is ontstaan wordt teruggebracht tot een 'shortlist' met vier kansrijke locatie. Er is vanwege de score voor vier locaties gekozen in plaats van de beoogde top-3. Alle vier de locaties op de shortlist scoren op alle aspecten minstens een voldoende. Deze locaties zijn voorgelegd aan het college. De locaties op de shortlist zijn:

- Paardenwei Walkvat, Alphen;
- Gronden Nieuweveldweg Alphen;
- Gronden achter Gilzeweg, Chaam;
- Gronden Bredaseweg, Chaam.

1.3 Fase 2 mogelijke locaties onderzoeken

Voor de vier locaties op de shortlist is verder ingezoomd op de haalbaarheid. Hierbij is gekeken naar de exacte mogelijkheden binnen het omgevingsplan (inclusief mogelijkheden om van het plan af te wijken), de omgeving (zowel sociaal als ruimtelijk), de omvang van de locatie, omgevingskwaliteit, veiligheid kosten bouw- en woonrijp maken en het aanleggen van infrastructuur. Alles heeft in deze fase meegewogen in het bepalen van de geschiktheid en haalbaarheid van een locatie als opvangplek.

Voor elke locatie op de shortlist is een haalbaarheidsscan opgesteld, waarbij beschreven is welke risico's het hoofd moeten worden geboden en welke (ruimtelijke) voorwaarden hieraan ten grondslag liggen. Hierbij kan gedacht worden aan infrastructurale maatregelen of stedenbouwkundige uitgangspunten die van belang zijn voor de invulling van de locatie. Hierbij is op basis van kengetallen een globale kostenraming opgesteld, waarin de kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn vastgesteld.

2 Haalbaarheidsscan

2.1 Planologische haalbaarheid

Per locatie is, in willekeurige volgorde, een haalbaarheidsscan uitgevoerd. In de haalbaarheidsscan is gekeken naar verschillende omgevingsaspecten, welke beoordeeld zijn aan de hand van drie risiconiveaus: laag, midden en hoog. De locaties worden dan ook in willekeurige volgorde behandeld in onderstaand hoofdstuk. In voorliggende memo is een samenvatting van de omgevingsaspecten ingevoegd. De volledige toetsing van de omgevingsaspecten is per locatie als bijlage 2 bij deze memo gevoegd.

Tabel 1: toelichting risico's

Laag risico	Onder laag risico wordt verstaan: De risico's ten aanzien van het beoogde initiatief zijn minimaal. Mogelijk is nog wel een onderbouwing of onderzoek noodzakelijk, maar dit zal niet leiden tot onoverkomelijke obstakels.
Midden risico	Onder midden risico wordt verstaan: Er zijn mogelijk risico's ten aanzien van de haalbaarheid van het beoogde initiatief. Er is vervolgonderzoek nodig om de risico's met hogere nauwkeurigheid in kaart te brengen. Mogelijk moet het plan worden aangepast om de risico's te verkleinen.
Hoog risico	Onder hoog risico wordt verstaan: De risico's ten aanzien van het beoogde initiatief zijn dusdanig significant dat dit kan leiden tot (grote) belemmeringen.

2.2 Kostenraming

Voor alle locaties is een kostenraming voor de terreininrichting gemaakt. In de kostenraming is een inschatting gemaakt van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken. Voor alle locaties zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd:

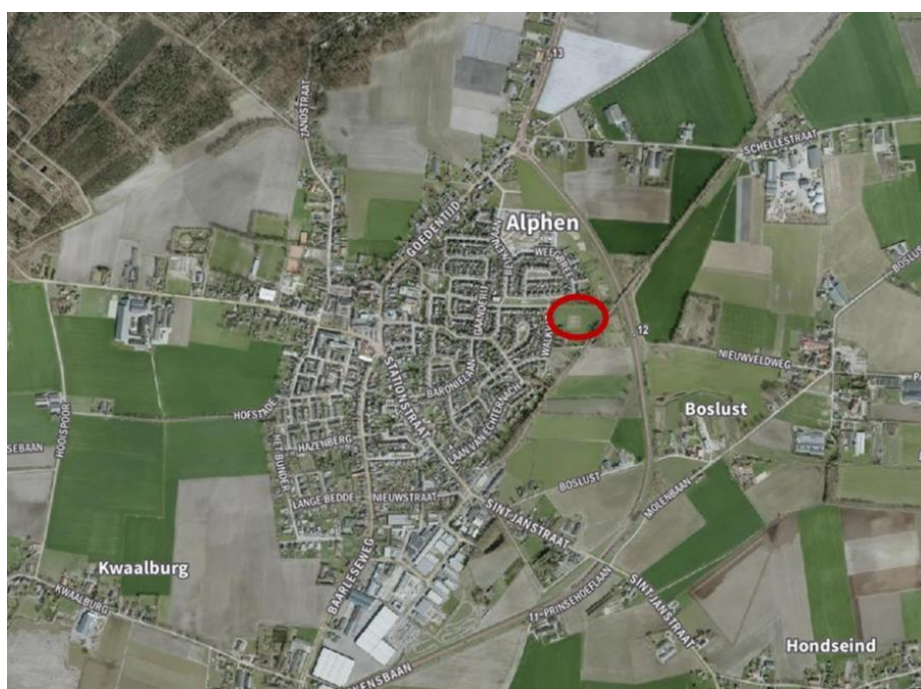
- Realisatie woongebied met ruimte voor 125 Oekraïense vluchtelingen (exclusief wooneenheden);
- Woongebied 50/50 verhard/onverhard;
- Realisatie van 30 langspaarkeervakken (eigen gebruik, inclusief bezoek);
- Grondverbetering toegepast op hele perceel (ook voor ontwikkeling groen);
- Aanleg toegangsweg, inclusief straatwerk en verlichting;
- Exclusief aanleg nutsvoorzieningen op terrein.

In navolgend hoofdstuk wordt per perceel ingegaan op de kosten voor het bouw- en woonrijp maken,

3 Paardenwei Walkvat, Alphen

De eerste locatie op de 'shortlist' betreft de Paardenwei Walkvat, Alphen. Het perceel is kadastraal geregistreerd als H 4195 en heeft een oppervlakte van 13.490 m². De gemeente is de eigenaar van deze locatie, die momenteel in gebruik is als paardenmanege/paardenwei.

De locatie bevindt zich aan de oostelijke rand van Alphen, in een woonwijk, waardoor het gebied aan de noord- en westkant is omgeven door woningen. Aan de oostzijde grenst het perceel aan de provinciale weg N260, terwijl aan de zuidkant voornamelijk agrarische gronden en enkele woningen te vinden zijn. In de nabijgelegen woonwijken van Alphen zijn de basisvoorzieningen, zoals een basisschool, huisarts en openbaar vervoer, binnen een straal van één kilometer bereikbaar.



Figuur 1 – locatie paardenwei Walkvat in Alphen



Figuur 2 – (kadastrale) locatie paardenwei Walkvat in Alphen

3.1 Ontwikkelingsperspectief

Aan de hand van de mogelijke risico's en de criteria uit tabel 1 is per omgevingsaspect een categorie toegewezen. Per omgevingsaspect is in de bijlage bij deze memo een korte omschrijving weergegeven, waarin mogelijk risico's worden aangestipt. Onderstaand betreft een samenvatting van de planologische haalbaarheid.

Tabel 2: toetsing omgevingsaspecten

Omgevingsaspect	Risico
Bodem	Laag/midden
Geluid	Laag
Mobiliteit & parkeren	Laag
Natuur (ecologie)	Midden
Archeologie	Hoog
Water	Laag
Bedrijven en milieuzonering	Laag
Omgevingsveiligheid	Laag
Cultuurhistorische waarden	Laag
Stikstof	Laag
Hoogspanningslijn	Laag
Volksgesondheid (geur)	Laag
Niet gesprongen explosieven	Midden

Aan de hand van de beschreven haalbaarheidsstudie op de omgevingsaspecten is er een eerste aanzet op invulling van het perceel gemaakt.

Uit de haalbaarheidsstudie blijkt dat de locatie aan de Walkvat een gewenste locatie is. Echter moet bij de invulling van het perceel rekening gehouden worden met een aantal aspecten:

- Bodem;
- Natuur;
- Archeologie;
- Stikstof;
- Niet gesprongen explosieven.

Er wordt geadviseerd om binnen het gebied bodemonderzoek uit te voeren om de mogelijke verontreinigingen in beeld te brengen. De kans op vervuiling of bodemverontreiniging is aanwezig door het voormalige gebruik voor agrarische doeleinden van het gebied.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt geadviseerd om in een vroeg stadium een quickscan flora en fauna uit te voeren, vanwege de aanwezigheid van beschermde flora en fauna soorten. Daarnaast moet het aangrenzende NNN-gebied (Bels Lijntje) intact blijven, dit is tevens ook een archeologisch monument of een locatie waar archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

De locatie zelf heeft een hoge kans op archeologische vondsten, met name in het zuidwesten van het gebied. Er wordt geadviseerd om voor het gehele grondgebied een archeologisch onderzoek uit te laten voeren in een vroeg stadium van planvorming.

De opgehaalde informatie uit de haalbaarheidsstudie heeft geleid tot de volgende uitgangspunten voor de inrichting van het perceel:

- Wonen: met name aan de noordwestkant van het gebied, door de lagere kans op archeologische vondsten, minste (geluids)overlast van de Kapellekensbaan en het verste gelegen van het NNN-gebied.
- Ontsluiting: aansluiten op de huidige inrit van het perceel. Aan de ontsluitingsweg moet de parkeernorm landen.

- Groen: integreren in het gebied, om de landelijke sferen terug te laten komen en een fijn woonklimaat te creëren.

Bovenstaande uitgangspunten zijn verwerkt in een eerste (voorbeeld) stedenbouwkundige schets. De 'vlekken' voor wonen en groen, evenals de ontsluiting, moeten niet als definitief worden gezien en dienen enkel te illustratie.



Figuur 3 – stedenbouwkundige (voorbeeld) schets locatie paardenwei Walkvat in Alphen

3.2 Kostenraming bouw- en woonrijp maken

De locatie paardenwei Walkvat in Alphen, is eigendom van de gemeente. De huurovereenkomst met de huidige huurder heeft een opzegtermijn van 2 maanden, waardoor werkzaamheden op het terrein op korte termijn kunnen beginnen. Voor het bouw- en woonrijp maken van deze locaties is een inschatting gemaakt van 4 maanden, exclusief het uitvoeren van de bijbehorende onderzoeken.

De paardenwei is het grootste terrein, maar slechts een deel hiervan wordt aangepakt; voor het hele perceel wordt grondverbetering toegepast ten behoeve van een groene leefomgeving. Het risico op archeologische vondsten is laag, waardoor minder kosten zijn opgenomen voor dit onderzoek. Er is een relatief korte toegangsweg nodig (ca. 90 meter). Deze toegangsweg is echter relatief duur ten opzichte van de overige werkzaamheden.

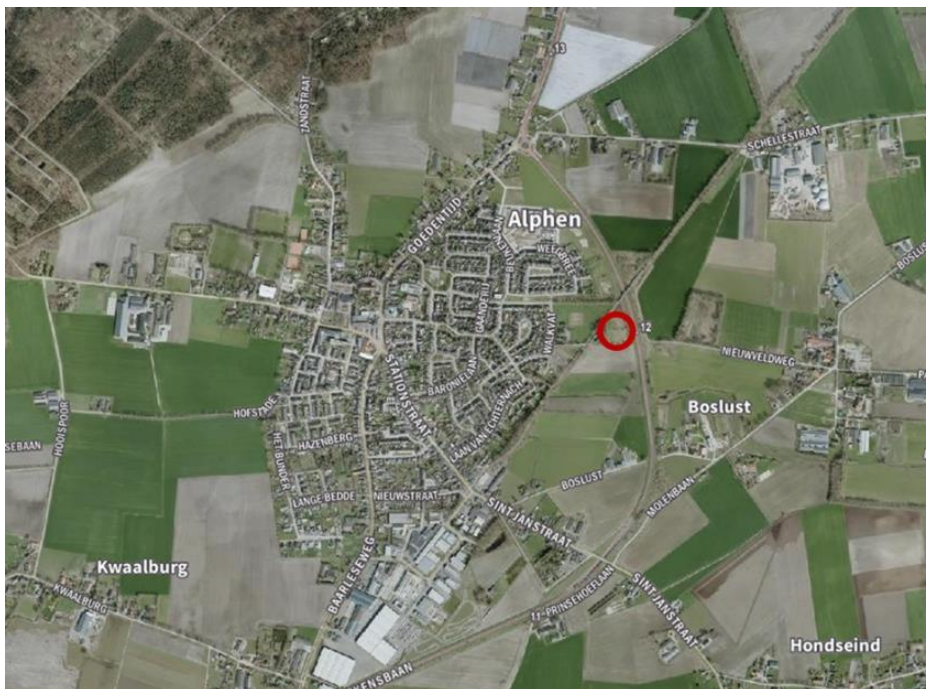
Tabel 4: kostenraming

Omschrijving	Totaalbedrag	
Kosten bouw- en woonrijp maken	€963.500,00	excl. BTW
Bouwrijp maken excl. onvoorzien en staartkosten	€306.500,00	excl. BTW
Woonrijp maken excl. onvoorzien en staartkosten	€267.000,00	excl. BTW
Staartkosten (20%) en onvoorzien (40%)	€390.000,00	excl. BTW

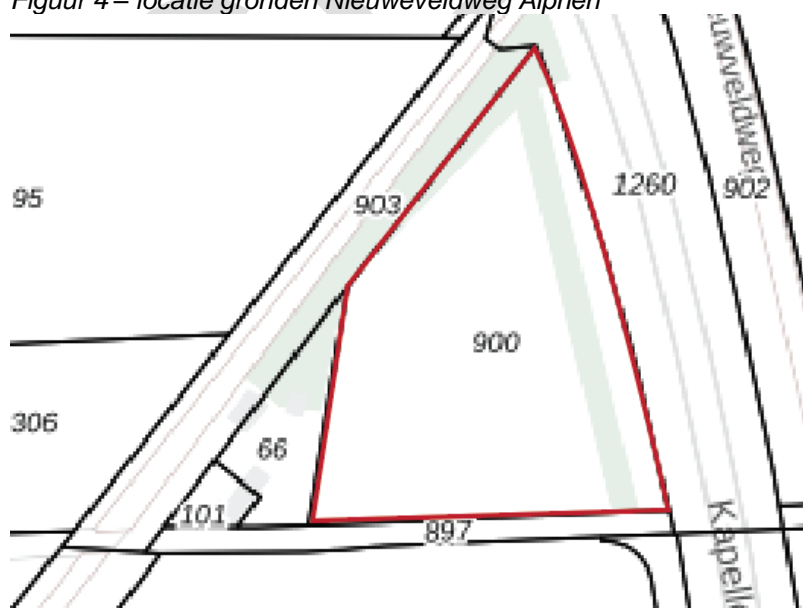
4 Gronden Nieuweveldweg, Alphen

De volgende locatie betreft de gronden Nieuweveldweg in Alphen. Het perceel is kadastraal geregistreerd als M 900 en heeft een oppervlakte van 7.465 m². De gemeente heeft de locatie in eigendom, maar op dit moment is er alleen onbebouwde grond beschikbaar, zonder bestaande bebouwing.

Deze locatie is gelegen aan de oostelijke rand van Alphen, op de overgang van woonwijk naar buitengebied. De locatie grenst aan de oostzijde direct aan de provinciale weg, de N260. De volledige westzijde van het perceel wordt op een natuurlijke wijze gevormd door Natuurnetwerk Nederland (EHS). Aan de ecologische structuur grenst een fietspad. Deze structuur zorgt ervoor dat het perceel iets 'verscholen' ligt ten opzichte van de kern Alphen. Aan de zuidzijde grenst het perceel aan agrarische gronden en aan een bestaande woonfunctie. Ook voor deze locatie geldt dat de basisvoorzieningen (basisschool, huisarts en openbaar vervoer) dichtbij gelegen zijn, binnen een straal van één kilometer.



Figuur 4 – locatie gronden Nieuweveldweg Alphen



Figuur 5 – locatie gronden Nieuweveldweg Alphen

4.1 Ontwikkelingsperspectief

Aan de hand van de mogelijke risico's en de criteria uit tabel 1 is per omgevingsaspect een categorie toegewezen. Per omgevingsaspect is in de bijlage bij deze memo een korte omschrijving weergegeven, waarin mogelijk risico's worden aangestipt. Onderstaand betreft een samenvatting van de planologische haalbaarheid.

Tabel 5: Toetsing omgevingsaspecten

Omgevingsaspect	Risico
Bodem	Midden
Geluid	Midden/hoog
Mobiliteit & parkeren	Midden
Natuur (ecologie)	Midden
Archeologie	Hoog
Water	Laag
Bedrijven en milieuzonering	Laag
Omgevingsveiligheid	Laag
Cultuurhistorische waarden	Laag
Stikstof	Laag
Hoogspanningslijn	Laag
Volksgesondheid (geur)	Laag
Niet gesprongen explosieven	Midden

De haalbaarheidsstudie voor de locatie Nieuwveldweg in Alphen heeft geleid tot een eerste invulling van het perceel. Uit de studie blijkt dat er enkele risico op voorhand worden voorzien voor een woningbouwontwikkeling binnen het gebied. De thema's waar met name risico's in zitten en waar mogelijk vervolgonderzoek voor benodigd is, zijn:

- Bodem;
- Geluid;
- Mobiliteit & Parkeren;
- Natuur;
- Archeologie;
- Stikstof;
- Niet gesprongen explosieven.

Er wordt geadviseerd om op de locatie bodemonderzoek te verrichten naar verontreinigingen. In het verleden en heden kan de grond vervuild geraakt zijn door de agrarische doeleinden van de grond. Verder is de kans op archeologische vondsten aannemelijk groot, met name in het oosten, zuiden en westen van het perceel.

Het gebied ligt tegen de N-weg aan, waardoor op het perceel wegverkeerslawaai tot overlast kan zorgen. Het ontsluiten van het gebied is lastig, de enige mogelijkheid is om de Nieuwveldweg te verlengen en er een ontsluitingsweg van te maken. Daarnaast grenst het noordwesten van het gebied aan Bels Lijntje (Natuurnetwerk Nederland). Deze natuurverbinding moet intact blijven.

De bovenstaande risico's leiden tot adviezen voor de inrichting van het perceel, wanneer er wordt gekozen om hier de tijdelijke woningen te realiseren:

- Wonen: wordt geadviseerd om zo veel mogelijk op het westelijke gedeelte van het perceel te plaatsen om geluidoverlast van de Kapellekensbaan tegen te gaan. Echter grenzen de woningen dan wel tegen het NNN-gebied, dit is minder gunstig om de ecologische waarde van het gebied te beschermen en negatieve effecten voor de natuur te voorkomen.

- Ontsluiting: kan worden gerealiseerd wanneer de Nieuwveldweg wordt verlengd en ingericht als een ontsluitingsweg.
- Groen: integreren in het gebied, om de landelijke sferen terug te laten komen en een fijn woonklimaat te creëren.

Bovenstaande uitgangspunten zijn verwerkt in een eerste (voorbeeld) stedenbouwkundige schets. De 'vlekken' voor wonen en groen, evenals de ontsluiting, moeten niet als definitief worden gezien en dienen enkel te illustratie.



Figuur 6 – Voorbeeld stedenbouwkundige schets locatie gronden Nieuwveldweg Alphen

4.2 Kostenraming

De locatie gronden achter Nieuwveldweg in Alphen, is eigendom van de gemeente. De huurovereenkomst met de huidige huurder heeft een opzegtermijn van 1 maand, waardoor werkzaamheden op het terrein op korte termijn kunnen beginnen. Voor het bouw- en woonrijp maken van deze locaties is een inschatting gemaakt van 4 maanden, exclusief het uitvoeren van de bijbehorende onderzoeken.

De gronden achter de Nieuwveldweg zijn relatief klein, maar slechts een deel hiervan wordt aangepakt; de rest blijft bestaand groen (onbebouwd). Voor het gehele perceel wordt grondverbetering toegepast ten behoeve van het groen. Het risico op archeologische vondsten is hoog, wat resulteert in hogere kosten voor dit onderzoek. Ook hier is een relatief korte toegangsweg nodig (ca. 90 meter), die relatief duur is ten opzichte van de overige werkzaamheden.

Tabel 7: kostenraming

Omschrijving	Totaalbedrag	
Kosten bouw- en woonrijp maken	€829.000,00	excl. BTW
Bouwrijp maken excl. onvoorzien en staartkosten	€235.000,00	excl. BTW
Woonrijp maken excl. onvoorzien en staartkosten	€258.500,00	excl. BTW
Staartkosten (20%) en onvoorzien (40%)	€335.500,00	excl. BTW

5 Gronden achter Gilzeweg Chaam

De derde locatie van de 'shortlist' betreft het perceel achter Gilzeweg in Chaam. Het perceel is kadastraal geregistreerd als K 1083 en heeft een oppervlakte van 7.949 m². De gemeente is eigenaar van deze locatie en is bestemd als 'Sport'.

De locatie is volledig omgeven door een bomenstrook, wat zorgt voor een geïsoleerde ligging. De locatie bevindt zich aan de noordelijke rand van Chaam. In het zuiden grenst het gebied aan een woonwijk, terwijl de noordwest kant wordt omgeven door agrarisch gebied. Het oosten grenst aan de overige sportvelden van Chaam. In de nabijgelegen woonwijken van Chaam zijn de basisvoorzieningen, zoals een basisschool, huisarts en openbaar vervoer, binnen een straal van één kilometer bereikbaar. Echter is er in de bestaande situatie geen ontsluiting aanwezig binnen het perceel.



Figuur 7 – locatie perceel Gilzeweg, Chaam



Figuur 8 – locatie perceel achter Gilzeweg, Chaam

5.1 Ontwikkelingsperspectief

Aan de hand van de mogelijke risico's en de criteria uit tabel 1 is per omgevingsaspect een categorie toegewezen. Per omgevingsaspect is in de bijlage bij deze memo een korte omschrijving weergegeven, waarin mogelijk risico's worden aangestipt. Onderstaand betreft een samenvatting van de planologische haalbaarheid.

Tabel 8: Toetsing omgevingsaspecten

Omgevingsaspect	Risico
Bodem	Laag/midden
Geluid	Midden/hoog
Mobiliteit & parkeren	Hoog
Natuur (ecologie)	Midden
Archeologie	Hoog
Water	Laag
Bedrijven en milieuzonering	Laag
Omgevingsveiligheid	Laag
Cultuurhistorische waarden	Laag
Stikstof	Laag
Hoogspanningslijn	Laag
Volksgezondheid (geur)	Hoog
Niet gesprongen explosieven	Midden

Uit de haalbaarheidsstudie op omgevingsaspecten blijkt dat er nog een aantal risico's voor de tweede locatie zijn waar rekening mee gehouden moet worden wanneer er woningen worden gerealiseerd voor Oekraïense vluchtelingen.

In de haalbaarheidsstudie wordt duidelijk dat er grotere risico's worden voorzien wanneer deze locatie wordt gekozen voor verder invulling van de huisvesting van de doelgroep. De thema's die extra aandacht vragen zijn:

- Bodem;
- Geluid;
- Mobiliteit & Parkeren;
- Natuur;
- Archeologie;
- Bedrijven en milieuzoneringen;
- Stikstof;
- Volksgezondheid;
- Niet gesprongen explosieven.

Het gebied ligt niet gunstig voor de nieuw te realiseren woningen ten opzichte van de omgeving. Er kan geluidsoverlast ontstaan door de naast gelegen sportvelden. Daarnaast kan er geuroverlast worden ervaren door een op ca. 500 meter afstand een RWZI die in gebruik is ligt en er op 100 meter afstand schapen worden gehouden.

Het gebied is in de toekomst lastig te ontsluiten doordat er geen bestaande toegangsweg is en er ook geen weg aanwezig is waar makkelijk op aangesloten kan worden. Het aangrenzende NNN-gebied in het zuiden van het perceel maakt deze ontsluitingsopgave nog moeilijker. Verder is de kans op het aantreffen van beschermde soorten aanzienlijk hoger, door de aanwezige boomrand om het perceel.

De informatie leidt tot de volgende adviezen voor inrichting van het gebied:

- Wonen: met name aan de noordoostkant van het gebied, om de meeste afstand te creëren tot de schapenhouder en de RWZI.

- Ontsluiting: kan worden realiseert wanneer het Elsakkerpad wordt verhard en ingericht als een toegangsweg.
- Groen: integreren in het gebied, om de landelijke sferen terug te laten komen en een fijn woonklimaat te creëren.

Bovenstaande uitgangspunten zijn verwerkt in een eerste stedenbouwkundige schets. De 'vlekken' voor wonen en groen, evenals de ontsluiting, moeten niet als definitief worden gezien en dienen enkel te illustratie.



Figuur 9 – stedenbouwkundige schets locatie perceel achter Gilzeweg, Chaam

5.2 Kostenraming bouw- en woonrijp maken

De gronden achter Gilzeweg Chaam zijn in eigendom van de gemeente. De huurovereenkomst met de huidige huurder heeft een opzegtermijn van 2 maanden, waardoor werkzaamheden op het terrein op korte termijn kunnen beginnen. Voor het bouw- en woonrijp maken van deze locaties is een inschatting gemaakt van 5 maanden, exclusief het uitvoeren van bijbehorende onderzoeken. De gronden achter de Gilzeweg zijn relatief groot. Er is sprake van een hoog risico op archeologische vondsten, wat resulteert in hogere kosten voor dit onderzoek. Deze locatie heeft de langste toegangsweg (270 meter) en het grootste te verhardende deel nabij de woningen. Deze factoren zorgen samen voor een hoge prijs. Het onvoorziene deel weegt hierdoor zwaarder mee.

Tabel 9: kostenraming

Omschrijving	Totaalbedrag	
Kosten bouw- en woonrijp maken	€1.325.500,00	excl. BTW
Bouwrijp maken excl. onvoorzien en staartkosten	€343.000,00	excl. BTW
Woonrijp maken excl. onvoorzien en staartkosten	€462.000,00	excl. BTW
Staartkosten (20%) en onvoorzien (40%)	€547.500,00	excl. BTW

6.1 Ontwikkelingsperspectief

Aan de hand van de mogelijke risico's en de criteria uit tabel 1 is per omgevingsaspect een categorie toegewezen. Per omgevingsaspect is in de bijlage bij deze memo een korte omschrijving weergegeven, waarin mogelijk risico's worden aangestipt. Onderstaand betreft een samenvatting van de planologische haalbaarheid.

Tabel 10: Toetsing omgevingsaspecten

Omgevingsaspect	Risico
Bodem	Laag/midden
Geluid	Midden/hoog
Mobiliteit & parkeren	Laag/midden
Natuur (ecologie)	Midden
Archeologie	Hoog
Water	Laag
Bedrijven en milieuzonering	Hoog
Omgevingsveiligheid	Laag
Cultuurhistorische waarden	Laag
Stikstof	Laag
Hoogspanningslijn	Laag
Volksgezondheid (geur)	Laag
Niet gesprongen explosieven	Midden

De haalbaarheidsstudie Bredaseweg te Chaam heeft geleid tot een eerste invulling van de locatie, waarbij rekening wordt gehouden met de risico's binnen de omgevingsaspecten.

Uit de studie worden risico's voorzien binnen enkele thema's, wanneer deze locatie wordt gekozen voor de huisvesting van de Oekraïense vluchtelingen. De thema's met risico zijn:

- Bodem;
- Geluid;
- Mobiliteit & Parkeren;
- Natuur;
- Archeologie;
- Bedrijven en milieuzonering (geur);
- Stikstof;
- Niet gesprongen explosieven.

Er wordt geadviseerd om op de locatie een bodemonderzoek naar verontreinigingen uit te voeren, mede door de agrarische functie die het gebied nu en in het verleden heeft gehad. De RWZI ligt dicht bij de locatie en kan er geuroverlast ervaren worden binnen het gebied. Daarnaast wordt ook aangeraden om vroegtijdig in de planvorming een archeologisch onderzoek uit te voeren aangezien het gebied op een locatie ligt waar er kans is op een vondst.

Het gebied ligt aan een gebiedsontsluitingsweg, de Bredaseweg, hierdoor is met name in het zuiden van het gebied een hogere geluidsproductie te meten. De ontsluiting van het gebied zal op deze N-weg aan moeten sluiten, hierbij is het van belang om een in-/uitrit te realiseren en parkeren een plek te bieden.

Verder is de kans op het aantreffen van beschermde soorten aanzienlijk hoger, door de aanwezige boomrand om het perceel. Er wordt aangeraden om voorafgaand aan de planontwikkeling een flora en fauna onderzoek uit te laten voeren.

Deze punten leiden tot de volgende adviezen voor inrichting van de locatie:

- Wonen: verspreid over het gebied faciliteren, waarbij zo veel mogelijk rekening wordt gehouden met verkeersgeluiden en de afstand tot de RWZI.
- Ontsluiting: kan worden gerealiseerd door een in-/uitrit aan te sluiten op de Bredaseweg.
- Groen: integreren in het gebied, om de landelijke sferen terug te laten komen en een fijn woonklimaat te creëren.

Bovenstaande aandachtspunten zijn verwerkt in een eerste (voorbeeld) stedenbouwkundige schets. De 'vlekken' voor wonen en groen, evenals de ontsluiting, moeten niet als definitief worden gezien en dienen enkel te illustratie.



Figuur 12 – stedenbouwkundige schets locatie Bredaseweg Chaam

6.2 Kostenraming bouw- en woonrijp maken

De gronden aan de Bredaseweg in Chaam zijn eigendom van een externe partij. Zij hebben de locatie zelf aangedragen bij de gemeente en zijn bereid deze locatie te verhuren aan de gemeente. De afspraak is dat hierbij het gehele perceel wordt gehuurd. Voor het bouw- en woonrijp maken van deze locaties is een inschatting gemaakt van 4 maanden, exclusief het uitvoeren van bijbehorende onderzoeken.

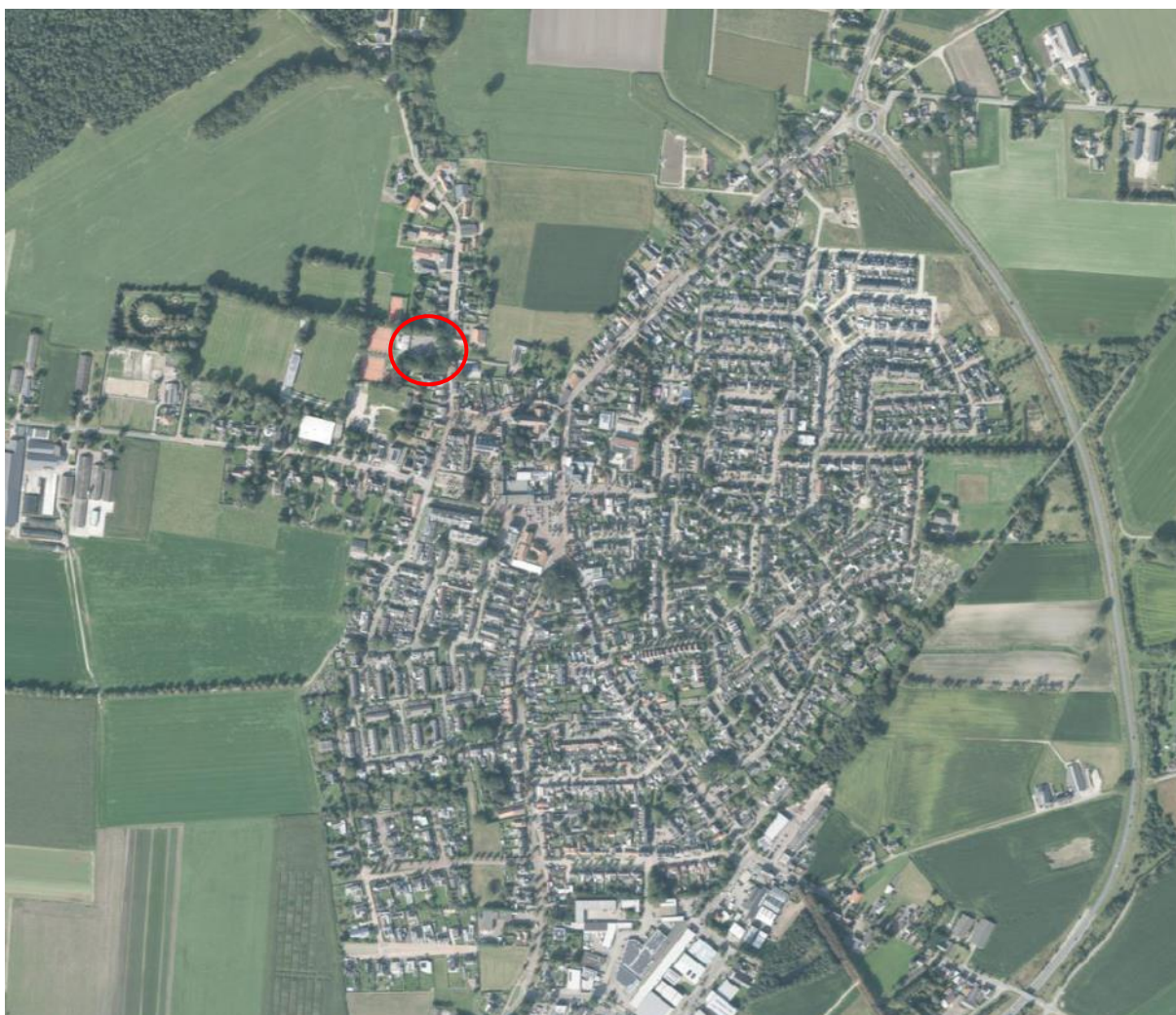
Tabel 11: kostenraming

Omschrijving	Totaalbedrag	
Kosten bouw- en woonrijp maken	€608.000,00	excl. BTW
Bouwrijp maken excl. onvoorzien en startkosten	€167.500,00	excl. BTW
Woonrijp maken excl. onvoorzien en startkosten	€194.500,00	excl. BTW
Startkosten (20%) en onvoorzien (40%)	€246.000,00	excl. BTW

7 Parkeerterrein tennis Zandstraat, Alphen

De vijfde locatie op de 'shortlist' betreft het parkeerterrein bij de tennisvereniging aan de Zandstraat in Alphen. Het perceel is kadastraal geregistreerd als H 4149 en heeft een oppervlakte van 3.150m². De gemeente is de eigenaar van deze locatie. Het perceel is gedeeltelijk groen ingericht met hoog opgaande bomen aan de noord-, oost- en zuidzijde. Het overige deel van het perceel, circa 1.700 m², is verhard en in gebruik als parkeerterrein. Het perceel wordt via de oostzijde ontsloten op de Zandstraat.

De locatie bevindt zich aan de noordwestelijke rand van Alphen, maar toch dicht bij het centrum. Het perceel grenst aan de westzijde aan de tennisvereniging. Aan de noord-, oost- en zuidzijde van het perceel staan voornamelijk woningen. De Zandstraat, waaraan het parkeerterrein ligt, is een dichtbebouwd lint en een van de ontsluitingswegen van de kern Alphen. In de nabijgelegen woonwijken van Alphen zijn de basisvoorzieningen, zoals een basisschool, winkels, sportvoorzieningen, huisarts en openbaar vervoer, binnen een straal van één kilometer bereikbaar.



Figuur 1 Luchtfoto locatie parkeerterrein tennis Zandstraat, Alphen



Figuur 2 Kadastrale locatie parkeerterrein tennis Zandstraat, Alphen

7.1 Ontwikkelingsperspectief

Aan de hand van de mogelijke risico's en de criteria benoemd in uit tabel 1 van de memo is per omgevingsaspect een categorie toegewezen. Per omgevingsaspect is in de bijlage bij deze memo een korte omschrijving weergegeven, waarin mogelijk risico's worden aangestipt. Onderstaand betreft een samenvatting van de planologische haalbaarheid.

Omgevingsaspect	Risico
Bodem	Laag/Midden
Geluid	Laag
Mobiliteit en parkeren	Laag
Natuur	Laag
Archeologie	Hoog
Water	Laag
Bedrijven en milieuzonering	Midden
Omgevingsveiligheid	Laag
Cultuurhistorische waarden	Laag
Stikstof	Midden
Hoogspanningsleiding	Laag
Volksgesondheid	Laag
Lichthinder	Laag
Niet gesprongen explosieven	Midden

Tabel 1 Toetsing omgevingsaspecten

Uit de haalbaarheidsstudie blijkt dat de locatie aan de Zandstraat in Alphen een gewenste locatie is. Echter moet bij de invulling van het perceel rekening gehouden worden met een aantal aspecten:

- Bodem;
- Archeologie;
- Bedrijven en milieuzonering;
- Stikstof;
- Niet gesprongen explosieven.

Er wordt geadviseerd om binnen het gebied bodemonderzoek uit te voeren om de mogelijke verontreinigingen in beeld te brengen. De locatie zelf heeft net als de rest van Alphen een hoge kans op archeologische vondsten. Er wordt geadviseerd om voor het gehele grondgebied een archeologisch onderzoek uit te laten voeren in een vroeg stadium van planvorming. Een alternatief is om geen ingrepen in de bodem te doen, gelet op de reeds aanwezige verharding. Bedrijven en milieuzonering is een aandachtspunt, maar niet onoverkomelijk. Omdat het perceel grenst aan de sportvelden kan er sprake zijn van geluid en/of lichthinder. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Sinds afgelopen december is de Aerius calculator aangepast naar aanleiding van een uitspraak. Stikstof is daarom voor alle locaties, maar zeker voor Alphen een aandachtspunt gelet op de ligging dichtbij Natura 2000 gebied.

De opgehaalde informatie uit de haalbaarheidsstudie heeft geleid tot de volgende uitgangspunten voor de inrichting van het perceel:

- Wonen: concentreren op de reeds verharde delen, deze liggen centraal op het perceel. Onderzoeken of het mogelijk is gebruik te maken van de bestaande verharding als fundering, zodat er ook geen bodemingrepen nodig zijn. Indien mogelijk zoveel mogelijk afstand tot het sportpark in acht nemen;
- Ontsluiting: behouden van de bestaande ontsluiting;
- Groen: behouden van de bestaande groen omzoming en alleen het reeds verharde deel benutten voor wonen.

Bovenstaande uitgangspunten zijn verwerkt in een eerste (voorbeeld) stedenbouwkundige schets. De 'vlekken' voor wonen en groen, evenals de ontsluiting, moeten niet als definitief worden gezien en dienen enkel te illustratie.



Figuur 3 Stedenbouwkundige schets locatie parkeerterrein tennis Zandstraat Alphen

7.2 Kostenraming bouw- en woonrijp maken

De locatie Zandstraat in Alphen, is eigendom van de gemeente. Het parkeerterrein wordt niet gehuurd of gepacht, waardoor werkzaamheden op het terrein op korte termijn kunnen beginnen. Er is geen toegangsweg nodig. Daarnaast is het terrein volledig verhard. Aanbevolen wordt de huidige perceel inrichting zoveel als mogelijk te behouden. Mogelijk kan de bebouwing en de benodigde infrastructuur bovengrond gerealiseerd worden en de bestaande verharding gebruikt worden als fundering. Op deze manier is geen sloop en/grondwerk nodig. Dit scheelt in de onderzoeken en de kosten.

Omdat deze locatie later is toegevoegd wordt niet verder ingegaan op de kosten.

8 Voorkeurslocatie

Binnen het tijdelijke deel van het omgevingsplan is voor geen enkele locatie de mogelijkheid om de activiteit 'wonen' toe te staan. De omgevingswet kent geen specifieke procedures om activiteiten tijdelijk toe te staan. Door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), kan de ontwikkeling mogelijk gemaakt worden. Dit dient ruimtelijk onderbouwd te worden, waarbij voldaan moet worden aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Per locatie is er een haalbaarheidsstudie uitgevoerd op diverse omgevingsaspecten, hieruit is mede de conclusie getrokken of in het vervolg risico's worden voorzien voor de onderzochte aspecten. In de tabel hieronder is een overzicht te vinden van de aspecten, locaties en risico's.

Tabel 12: Overzicht toetsing omgevingsaspecten locaties

	Walkvat, Alphen	Nieuwveldweg, Alphen	Achter Gilzeweg, Chaam	Bredaseweg, Chaam	Zandstraat, Alphen
Bodem	Laag/midden	Midden	Laag/midden	Laag/midden	Laag/Midden
Geluid	Laag	Midden/hoog	Midden/hoog	Midden/hoog	Laag
Mobiliteit en parkeren	Laag	Midden	Hoog	Laag/midden	Laag
Natuur	Midden	Midden	Midden	Midden	Laag
Archeologie	Hoog	Hoog	Hoog	Hoog	Hoog
Water	Laag	Laag	Laag	Laag	Laag
Bedrijven en milieuzonering	Laag	Laag	Laag	Hoog	midden
Omgevingsveiligheid	Laag	Laag	Laag	Laag	Laag
Cultuurhistorische waarden	Laag	Laag	Laag	Laag	Laag
Stikstof	Hoog	Hoog	Laag	Laag	Midden
Hoogspanningsleiding	Laag	Laag	Laag	Laag	Laag
Volksgesondheid	Laag	Laag	Hoog	Laag	Laag
Lichthinder	Laag	Laag	Laag	Laag	Laag
Niet gesprongen explosieven	Midden	Midden	Midden	Midden	Midden

Tabel 13: Overzicht kostenraming bouw- en woonrijp maken locaties

Locatie	Totaal bedrag
Paardenwei Walkvat, Chaam	€ 963.500,00 excl. BTW
Gronden Nieuwveldweg, Alphen	€ 829.000,00 excl. BTW
Gronden achter Gilzeweg Chaam	€1.352.500,00 excl. BTW
Gronden Bredaseweg Chaam	€ 608.000,00 excl. BTW

Gelet op de toetsing van de omgevingsaspecten per locatie, heeft de locatie paardenwei Walkvat Alphen, de grootste planologische haalbaarheid. Vanwege de aanwezigheid van slechts één hoog risico (archeologie), kan vooraf een goede inschatting worden gemaakt van de haalbaarheid van deze locatie en komen er (nagenoeg) geen onverwachte kosten naar voren tijdens het doorlopen van de planologische procedure. Om die reden wordt deze locatie aangedragen als voorkeurslocatie om te de tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen te realiseren.

Bijlage 1: Scoring randvoorwaarden

Dit document bevat vertrouwelijke informatie en mag niet zonder goedkeuring verspreid en/ of gekopieerd worden.

Toelichting uitgangspunten

De gemeenteraad van Alphen-Chaam heeft verschillende uitgangspunten gedefinieerd voor de opvang van asielzoekers en/of ontheemden uit Oekraïne. Deze uitgangspunten zijn richtinggevend voor het realiseren van een opvanglocatie en spelen een belangrijke rol in de communicatie met alle betrokken stakeholders. Hoewel we kennis hebben genomen van deze uitgangspunten, is het belangrijk te benadrukken dat deze in dit verkennende stadium nog niet direct van toepassing zijn. De uiteindelijke besluitvorming ligt bij de gemeente zelf.

De volgende uitgangspunten zijn door de gemeente Alphen-Chaam vastgesteld:

1. Maatschappelijke en bestuurlijke verantwoordelijkheid: We nemen onze maatschappelijke en bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de opvang van vluchtelingen, ongeacht de afwachting van de spreidingswet. Deze verantwoordelijkheid komt voort uit onze intrinsieke waarden van menselijkheid en gastvrijheid, en erkennen daarbij onze afhankelijkheid van externe partijen.
2. Schaal en identiteit van de gemeente: De opvang van vluchtelingen moet passen bij de schaal en identiteit van onze gemeente. We streven naar aansluiting bij de ons opgelegde taakstelling, waarbij momenteel een opgave van 125 personen geldt.
3. Integrale organisatie van randvoorwaarden: We organiseren integraal de randvoorwaarden zoals zorg, dagbesteding en onderwijs op de opvanglocatie, in samenwerking met externe partijen indien nodig. We willen hiermee voorkomen dat onze voorzieningen onnodig worden belast.
4. Openheid en transparantie: We communiceren actief en zorgvuldig met onze bewoners over ontwikkelingen die effect hebben op de leefomgeving of gemeenschap, zelfs wanneer deze uitdagingen met zich meebrengen. Ons communicatieplan regelt wie, wanneer, hoe en waarover we communiceren.
5. Benutten van kansen: We zoeken actief naar kansen die de vluchtelingenopvang biedt, zoals het stimuleren van werkgelegenheid, participatie en lokale inkoop. We streven ernaar lokale partners te betrekken bij de opvang, zodat vraag en aanbod samen kunnen komen.
6. Stimuleren van zelfredzaamheid: We verwelkomen asielzoekers en ontheemden gastvrij en menselijk. We willen hen helpen zelfredzaam te worden in onze maatschappij door hen in contact te brengen met verenigingen, stichtingen en ondernemers. We moedigen hen aan actief deel te nemen aan onze gemeenschap, bijvoorbeeld door vrijwilligerswerk te doen.
7. Bieden van perspectief aan inwoners: We zijn als gemeente toegankelijk en proactief in het aangaan van gesprekken met onze bewoners. We bieden duidelijkheid over waar zij terecht kunnen met vragen en zorgen, en werken samen aan oplossingen. We houden onze inwoners op de hoogte van de voortgang.

Toelichting randvoorwaarden

Randvoorwaarden vormen de essentiële criteria waaraan een geschikte opvanglocatie moet voldoen voor de huisvesting van 125 ontheemde Oekraïners in Alphen-Chaam. Deze randvoorwaarden zijn geprioriteerd op basis van hun belangrijkheid en vormen de richtlijnen voor de selectie van een geschikte locatie.

Er gelden een aantal harde eisen aan de opvanglocatie. Zo wordt (bij voorkeur) één opvanglocatie voorzien voor 125 ontheemde Oekraïners, waarbij zorg, onderwijs, dagbesteding, en andere essentiële voorzieningen zo veel mogelijk ter plaatse worden georganiseerd.

Voor het bepalen van de minimale afmetingen van ruimten is het vigerende Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) maatgevend. In dit RFPvE wordt uitgegaan van een verblijfsruimte van 5 m² per persoon met als uitzondering de gebruiksovervlakte van de eenpersoonsslaapkamers van 5,3 m², dit in verband met de minimale lengte- en breedtemaat van de kamer op basis van de buitenmaten van het bed. Het Bouwbesluit kent verschillende gebruiksfuncties van gebouwen, die elk andere eisen stellen aan o.a. afmetingen en brandveiligheid. In de regel wordt voor de opvanglocaties uitgegaan van de woonfunctie. Dit betekent dat iedere woning dient te beschikken over een woonkamer van minimaal 11 m² bij een minimale breedte van 3 meter (COA, 2020).

Hoewel de opvang van ontheemde Oekraïners niet de verantwoordelijkheid van het COA is, geeft het COA wel geschikte richtlijnen voor vluchtelingen opvang. Deze richtlijnen geven een indicatie van waar een mogelijke locatie qua omvang en faciliteiten aan moet voldoen. Hierbij dient niet enkel puur gekeken te worden naar omvang, maar uiteindelijk ook naar inrichting en mogelijkheden voor bestaande of nieuwe bebouwing.

Conform de richtlijnen van het COA (2020) dient een opvanglocatie minimaal 17 m² per bewoners te bedragen. De randvoorwaarden zijn overgenomen uit de Notitie Uitgangspunten en randvoorwaarden opvang asielzoekers en of ontheemden uit Oekraïne. Voor de scoring gaan we uit van een locatie die minimaal 2.125 m² (17 x 125 personen) moet bedragen.

1. *Beschikbaarheid: In hoeverre is de locatie op korte termijn in te zetten voor de opvang van vluchtelingen.*

De inschatting is dat er een beperkt aantal locaties beschikbaar zal zijn. De beschikbaarheid op korte termijn is belangrijk om te kunnen voldoen aan onze maatschappelijke en bestuurlijke verantwoordelijkheid.

2. *Planologische mogelijkheden: In hoeverre biedt de structuurvisie mogelijkheden voor een opvanglocatie*

De locatiekeus voor de opvang mag geen nadelige gevolgen hebben voor (toekomstige) woningbouwontwikkelingen. Daarnaast benutten we de kansen die zich voordoen, bijvoorbeeld van het aanleggen van infrastructuur die later benut kan worden voor nieuwbouw of het creëren van tijdelijke woonlocaties in buiten stedelijk gebied. Wanneer een locatie aan deze eisen voldoet, wordt er 'bonuspunt' toegekend. Hierbij gaan we in deze fase uit van mogelijkheden die direct invloed hebben op de geschiktheid van een locatie. Een voorbeeld van zaken die geen directe invloed hebben op de locatiekeuze in dit stadium is de aanwezigheid of mogelijkheden voor kabels en leidingen.

3. *Omvang van de locatie: geschikte binnen- en buitenruimte.*

Het is wenselijk dat er één opvanglocatie komt. Qua omvang worden richtlijnen van het COA als richtinggevend beschouwd. We kunnen op die locatie de integrale randvoorwaarden beter organiseren en we geloven dat dit de zelfredzaamheid van de asielzoekers/ ontheemden vergroot.

4. *Doelgroep vluchtelingen dient passend te zijn bij de locatie.*

We willen onze verantwoordelijkheid nemen voor asielzoekers of ontheemden die vluchten wegens vervolging, oorlog, conflict of geweld in hun land van herkomst of omdat zij worden vervolgd vanwege

hun ras of nationaliteit, godsdienst, politieke overtuiging of het behoren tot een bepaalde sociale groep. De doelgroep moet passen bij de landelijke karakter en couleur lokaal van onze dorpen.

5. *Omgevingskwaliteit: Kansen en bedreigingen: inzake het voorzieningenniveau; inzake de openbare ruimte; inzake de aanwezigheid van kwetsbare functies en inzake direct omwonenden.*

We maken per potentiële locatie inzichtelijk wat de kansen en bedreigingen zijn per genoemd onderwerp en nemen deze op in de locatiestudie.

6. *Kosten dienen gedekt te worden door het COA of het Rijk.*

De opvang van asielzoekers heeft een andere financiële regeling dan de opvang van ontheemden uit Oekraïne. In de uitgangspunten hebben we o.a. opgenomen dat de opvang moet voldoen aan integrale randvoorwaarden, zoals zorg, onderwijs en dagbesteding. Het is niet bekend of deze randvoorwaarden gedekt kunnen worden uit deze verschillende regelingen.

Toetsingskader randvoorwaarden

Uitgangspunten 1 t/m 5 zijn opgenomen in het toetsingskader. Aan alle randvoorwaarden zijn punten gekoppeld, waarbij randvoorwaarde 1 het belangrijkste is en randvoorwaarde 5 minder belangrijk is. Zo kan randvoorwaarde beschikbaarheid maximaal 6 punten behalen, terwijl randvoorwaarde omgevingskwaliteit maximaal 2 punten kan scoren. Hiermee is een prioritering aangebracht in de objectieve scoring. In onderstaande tabel wordt de puntentelling duidelijk weergegeven.

Randvoorwaarden	Maximaal aantal punten	Goed	Voldoende	Slecht
1. Beschikbaarheid	6	6	3	0
2. Planologische mogelijkheden	5	5	2	0
3. Omvang van de locatie	4	4	2	0
4. Doelgroep passend bij locatie	3	3	1	0
5. Omgevingskwaliteit	2	2	0	0

Uitgangspunt 6 (kosten) wordt pas relevant zodra potentiële locaties in beeld zijn die aan de harde eisen voldoen. Dit geldt ook voor de aanvullende randvoorwaarden: besluitvormingsproces (1) en bestuursovereenkomst (2). Deze nemen we ter kennisgeving mee, maar vallen buiten de doelstelling van deze locatiestudie.

Elke locatie verzamelt punten per individuele randvoorwaarde. De locatie die in totaal de meeste punten scoort, wordt als meest geschikt beschouwd voor de realisatie van de opvang. Wanneer twee locaties evenveel punten hebben, geeft het aantal punten in de hoogste randvoorwaarden de doorslag. De top-3 locaties vormen gezamenlijk de shortlist. De locaties op de shortlist worden in een volgend stadium van het proces getoetst aan omgevingsaspecten.

Alle randvoorwaarden zijn verder afgebroken in (meetbare) indicatoren. Voor alle randvoorwaarden geldt dat deze zijn beoordeeld aan de hand van drie niveaus: Goed, Voldoende en Slecht. Wanneer een randvoorwaarde meerdere indicatoren heeft, wordt het maximaal aantal te behalen punten verdeeld over het aantal indicatoren.

1. Beschikbaarheid	Indicator	Goed (3 punten)	Voldoende (1 punt)	Slecht (0 punten)
In hoeverre is de locatie op korte termijn in te zetten voor de opvang van ontheemden	Beschikbaarheid eigendom (BES)	gemeentegrond	publieke instanties of door particuliere eigenaar aangedragen locatie	private eigenaar/eigenaren
Binnen welke termijn is het mogelijk hier ontheemden op te vangen (inclusief procedures en realisatie)	Tijdspad (TP)	Beschikbaar binnen één jaar. Het eigenaarschap van de opvanglocatie door de gemeente of provincie bevordert een snellere ontwikkeling, omdat publieke instanties doorgaans betere toegang hebben tot middelen, processen en samenwerking met andere relevante stakeholders. Dit vergroot de kans op een efficiënte en effectieve realisatie van de opvanglocatie. Of er zijn eventueel al (warme) contacten bekend waaruit dit blijkt/waaruit blijkt dat er mogelijkheden zijn voor een (snelle) overeenkomst. Daarnaast speelt de aanwezigheid van bestaande bebouwing of infrastructuur een rol, als dit reeds aanwezig is, zorgt	Beschikbaar binnen één tot twee jaar: de locatie vereist structurele aanpassingen of verbouwingen om aan het gehele programma te voldoen die niet binnen één jaar realiseerbaar zijn. Voor lege grond zou het in theorie mogelijk zijn om binnen 2 jaar een opvanglocatie op deze te realiseren. Hierbij nemen we planologische procedures, participatie en bouw mee in de afweging.	De locatie is slechts beperkte tijd beschikbaar als opvanglocatie (minder dan 5 jaar). En/of er zijn structurele aanpassingen of uitbreidingen nodig aan bebouwing en infrastructuur (kabels en leidingen, ontsluiting, etc.) aan de locatie, waardoor een opvanglocatie binnen 2 jaar realiseren niet haalbaar blijkt.

		dit voor een snellere ontwikkeling dan bijvoorbeeld een leeg stuk grond		
2. Planologische mogelijkheden	Indicator	Goed (4 punten)	Voldoende (2 punt)	Slecht (0 punten)
De opvanglocatie mag geen belemmering vormen voor toekomstige ontwikkelingen op basis van de structuurvisie.	Structuurvisie (SV)	De locatie is in de geldende structuurvisie niet aangewezen als geplande woningbouwlocatie of er zijn geen andere ontwikkelingen gepland in de nabije toekomst	De locatie is in de geldende structuurvisie deels aangewezen als geplande woningbouwlocatie , maar ontwikkeling is op korte termijn (binnen 5 jaar) nog niet aan de orde	De locatie is in de geldende structuurvisie aangewezen als geplande woningbouwlocatie of er zijn andere ontwikkelingen gepland in de nabije toekomst
	Indicator	Goed (1 punt)	Voldoende (0 punt)	Onvoldoende (0 punten)

De locatie biedt vanwege de aard of ligging mogelijkheden om ook ná de opvang van ontheemden gebruikt te worden voor andere doeleinden	Kansen benutten (KB)	De locatie is gelegen in het centrumgebied of bebouwde kom van één van de kernen. De locatie kan in de toekomst voor andere doeleinden gebruikt worden.	De locatie is gelegen binnen bebouwingconcentratie van één van de kernen. De locatie kan in de toekomst mogelijk voor andere doeleinden gebruikt worden.	De locatie is gelegen in het buitengebied. Het is niet aannemelijk dat een locatie van deze omvang in de toekomst een geschikte functie vindt in het buitengebied.
3. Omvang van de locatie	Indicator	Goed (4 punten)	Voldoende (2 punten)	Slecht (0 punten)
	Omvang (OMV)	De locatie is van voldoende omvang om voldoende woningen te realiseren. Dit gaat volgens de norm om minimaal 2.125 m ² .	De locatie is van geringe omvang, niet het hele programma (minder dan 80%) is mogelijk.	De locatie is te klein, waardoor het programma significant moet worden aangepast.
4. Doelgroep passend bij locatie	Indicator	Goed (3 punten)	Voldoende (1 punt)	Slecht (0 punten)
De doelgroep moet passen bij de landelijke karakter en couleur lokaal van onze dorpen. Dit wordt bepaald aan de hand van de omgevingsadresdichtheid, dit wordt uitgedrukt in adressen per vierkante kilometer.	Omgevingsadresdichtheid (OAD)	De doelgroep is passend bij de locatie en omgeving. De locatie heeft een omgevingsadresdichtheid die aansluit op de opvang van 125 personen. De omgevingsadresdichtheid is > 400.	De doelgroep is minder passend bij de locatie en omgeving. De omgevingsadresdichtheid is in verhouding klein tot de 125 personen die opgevangen worden. De omgevingsadresdichtheid bedraagt 200-400.	De doelgroep past niet bij de locatie en omgeving. De omgevingsadresdichtheid is niet in verhouding tot de 125 personen die opgevangen worden. De omgevingsadresdichtheid is <200.

5. Omgevingskwaliteit	Indicator	Goed (1 punt)	Voldoende (0 punten)	Slecht (0 punten)
	Afstand tot kernvoorzieningen (KERN)	< 1 kilometer	1 kilometer - 2 kilometer	> 2 kilometer
	Afstand tot basisschool (BS)	< 1 kilometer	1 kilometer - 2 kilometer	> 2 kilometer

GEHEEM

Toetsing locaties

Naam locatie		TOTAAL	1. Beschikbaarheid	2. Planologische mogelijkheden	3. Omvang	4. Doelgroep	5. Omgevingskwaliteit		opmerkingen	
	toelichting		BES	SV	KB	DMV	OAD	KERN	BS	
Paardenwei Walkvat Alphen		18	De gemeente is eigenaar van deze locatie. Het eigenaarschap van de opvanglocatie door de gemeente of provincie bevordert een snellere ontwikkeling, omdat publieke instanties doorgaans betere toegang hebben tot middelen, processen en samenwerking met andere relevante stakeholders. Dit vergroot de kans op een efficiënte en effectieve realisatie van de opvanglocatie.	In theorie zou het mogelijk zijn om binnen 2 jaar een opvanglocatie op deze grond te realiseren. Hierbij nemen we planologische procedures, participatie en bouw mee in de afweging.	Locatie is gelegen in een woongebied, maar heeft zelf nog geen woonfunctie. Hier zijn voor zover bekend ook geen (concrete) plannen voor. Ook grenst de locatie aan een bedrijf (zuidzijde).	De locatie is gelegen in een woonwijk aan de rand van Alphen. De locatie kan in de toekomst mogelijk voor andere doeleinden gebruikt worden. Omdat het een veel minder centrale locatie is zoals in het centrum - en het daarmee lastiger is om een alternatieve functie hiervoor te vinden nadat de locatie niet meer in gebruik is als opvanglocatie - scoort	Het perceel beslaat 1,3 ha. Er wordt uitgegaan dat er 17 m2 per persoon nodig is om opvang te realiseren. Hiermee zou de locatie dus ruim voldoende zijn om te voldoen aan de opgave.	Omgevingsadressendichtheid is 488 adressen per km2. Hiermee past de locatie goed bij de omgeving.	De dichtstbijzijnde supermarkt (PLUS) is op 850 meter n. Ook bevindt er zich een huisarts aan de overzijde van de straat.	De dichtstbijzijnde basisschool bevindt zich binnen 600 meter.
Gronden Nieuwveldweg Alphen		17	De gemeente is eigenaar van deze locatie. Het eigenaarschap van de opvanglocatie door de gemeente of provincie bevordert een snellere ontwikkeling, omdat publieke instanties doorgaans betere toegang hebben tot middelen, processen en samenwerking met andere relevante stakeholders. Dit vergroot de kans op een efficiënte en effectieve realisatie van de opvanglocatie.	In theorie zou het mogelijk zijn om binnen 2 jaar een opvanglocatie op deze grond te realiseren. Hierbij nemen we planologische procedures, participatie en bouw mee in de afweging.	De locatie is niet gelegen in een woongebied (ten oosten van Alphen). Er zijn voor zover bekend geen (concrete) plannen om hier woningen te realiseren.	De locatie ligt buiten de kern Alphen. Gezien de relatief afgelegen ligging wordt de kans klein geacht dat er een nieuwe functie voor het gebouw gevonden kan worden nadat deze niet meer in gebruik is als opvanglocatie. Hiermee scoren we daarom geen punten.	Het gehele perceel betreft 7465 m2. Hiermee zouden in theorie meer dan 125 ontheemden opgevangen kunnen worden. De locatie voldoet hiermee ruim aan de programma eisen.	Omgevingsadressendichtheid is 488 adressen per km2. Hiermee past de locatie goed bij de omgeving.	De dichtstbijzijnde supermarkt (PLUS) ligt op circa 600 meter	De dichtstbijzijnde basisschool bevindt zich op circa 700 meter
Achter Giltzeweg Chaaam		11	De gemeente is eigenaar van deze locatie. Het eigenaarschap van de opvanglocatie door de gemeente of provincie bevordert een snellere ontwikkeling, omdat publieke instanties doorgaans betere toegang hebben tot middelen, processen en samenwerking met andere relevante stakeholders. Dit vergroot de kans op een efficiënte en effectieve realisatie van de opvanglocatie.	In theorie zou het mogelijk zijn om binnen 2 jaar een opvanglocatie op deze grond te realiseren. Hierbij nemen we planologische procedures, participatie en bouw mee in de afweging.	Locatie is niet gelegen binnen bebouwingsconcentratie, en niet direct aangewezen als woongebied. Ook zijn er geen concrete plannen voor het ontwikkelen van deze locatie in de toekomst. Daarom scoort deze locatie 'goed' (4 punten).	De locatie ligt net in Chaaam (noordzijde). Er bestaat een kans dat hier na gebruik als opvanglocatie een geschikte nieuwe functie voor gevonden kan worden. Echter vanwege de ligging aan de rand van de kern is dit minder zeker dan wanneer een locatie centrale ligt. Daarom scoren we hier één punt.	Oppervlakte van het perceel bedraagt 7646 m2, hiermee voldoet het aan de eisen. Hiermee kunnen in theorie meer dan 400 mensen opgevangen worden (uitgegaan van 17 m2 per persoon).	Omgevingsadressendichtheid is 463 adressen per km2.	De dichtstbijzijnde supermarkt (Lidl) is op 500 meter	De dichtstbijzijnde basisschool bevindt zich op circa 1,2 kilometer
Gronden Bredaseweg Chaaam		16	De grond heeft een particuliere eigenaar en is door de eigenaar aangeboden bij de gemeente. Hierdoor wordt aangenomen dat een eventuele koop/ huurovereenkomst op korte termijn te sluiten is. De locatie scoort hiermee 1 punt.	In theorie zou het mogelijk zijn om binnen 2 jaar een opvanglocatie op deze grond te realiseren. Hierbij nemen we planologische procedures, participatie en bouw mee in de afweging.	Locatie is gelegen binnen bebouwingsconcentratie, maar niet direct aangewezen als woongebied. Er zijn ook geen concrete woningbouwplannen voor deze locatie. Daarom scoort deze goed (4 punten).	De locatie is gelegen aan de rand van de kern Chaaam. Er bestaat een kans dat hier na gebruik als opvanglocatie een geschikte nieuwe functie kan worden gevonden. Hiermee wordt 'voldoende' gescoort.	Oppervlakte van het perceel bedraagt circa 6.300 m2. Hiermee zou in theorie aan de gehele opgave kunnen worden voldaan.	Omgevingsadressendichtheid is 463 per km2. Hiermee past de locatie goed bij de omgeving.	De dichtstbijzijnde supermarkt ligt op 800 meter.	De dichtstbijzijnde basisschool bevindt zich op circa 350 meter

Bijlage 2: Toetsing omgevingsaspecten

Dit document bevat vertrouwelijke informatie en mag niet zonder goedkeuring verspreid en/ of gekopieerd worden.

Paardenwei Walkvat Alphen

Omgevingsaspect	Omschrijving	Categorie
Bodem (B)	<p>In het verleden vanaf ca. 1850 tot 1950 is het terrein hoogstwaarschijnlijk gebruikt als landbouwgrond/natuur. Hierna heeft het terrein de bestemming 'recreatie' met de functieaanduiding 'manege' gekregen. Er zijn geen gegevens beschikbaar of de grond verontreinigd is of niet.</p> <p>Om vast te stellen of gebouwd kan worden zonder maatregelen moet voorafgaand onderzoek worden uitgevoerd zoals omschreven in paragraaf 5.5.2 van het Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal). Het voorafgaand onderzoek bestaat uit vooronderzoek (stap 1) volgens NEN 5725, eventueel gevolgd door stap 2 een verkennend onderzoek (volgens NEN 5740) waarbij de bodemkwaliteit wordt vastgesteld door het uitvoeren van veldwerk en analyses.</p>	Laag/ midden risico

Geluid (GEL)	<p>Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een geluidsgevoelige functie toegevoegd aan het plangebied. Binnen het plangebied ligt de geluidsbelasting (dB) met name tussen de 46-50 dB, richting de Kapellekensbaan valt een klein gedeelte van het gebied tussen de 51-55 dB.</p> <p>Door hier rekening mee te houden bij de inrichting van het terrein kunnen de woningen buiten de risicogeluidsbelasting (51 dB t/m 60 dB) vallen, zie tabel 2. Met deze geluidsbelasting dienen geen aanvullende maatregelen op de gevel toegepast te worden.</p> <p>Om de geluidsbelasting verder inzichtelijk te maken, dient een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd te worden.</p>	Laag risico
Mobiliteit & Parkeren (MP)	<p>Het plangebied grenst aan de Walkvat, een weg binnen de bebouwde kom met een maximum snelheid van 30 km/u. Aan de westkant van het gebied aan de Walkvat liggen een aantal parkeervakken die gebruikt worden door de omliggende bewoners.</p> <p>Binnen het plangebied is voldoende ruimte om parkeergelegenheid te realiseren.</p>	Laag risico
Natuur (N)	<p>Het is wettelijk verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de gevolgen voor de flora en fauna in beeld te brengen. Hiervoor wordt een bureauonderzoek en terreinbezoek (quickscan flora en fauna) uitgevoerd. Daarnaast wordt beoordeeld of er effecten te verwachten zijn op gebieden die bescherming genieten op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en/of het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) of op gebieden die liggen in het Nationaal Natuurnetwerk.</p> <p>Daarnaast is het plangebied gelegen pal naast een NNN, waardoor de kans op het treffen van beschermde soorten groot is. Zonder het uitvoeren van een quickscan is het niet mogelijk om uitsluitsel te geven over de aanwezigheid van beschermde soorten.</p>	Midden risico
Archeologie (A)	<p>In het gebied zijn twee zonerings gedefinieerd:</p> <ol style="list-style-type: none"> Noordoostkant: Deze zone heeft een verhoogde kans op archeologische vindplaatsen, met name gerelateerd aan natte contexten en andere activiteiten zoals begraving, economie en ritueel. Het wordt aangeraden om in een vroege fase van de planvorming onderzoek te laten uitvoeren indien de vrijstellingsgrens wordt overschreden. Zuidwestkant: Deze zone bevat bekende vindplaatsen en cultuurhistorische elementen en/of -structuur, waaronder begraafplaatsen, kerkhoven, grachten, wallen, en historische dorpskernen, evenals terreinen van hoge waarde. Ook hier wordt aanbevolen om vroegtijdig onderzoek uit te voeren indien de vrijstellingsgrens wordt overschreden. <p>Volgens het vigerende omgevingsplan (Paraplubestemmingsplan Alphen-Chaam 2023) heeft het zuidoosten van het gebied archeologische waarde 2. Het is verboden om te bouwen of grondwerkzaamheden uit te voeren groter dan 100 m² of dieper dan 0,3 meter op de mede voor 'Waarde - Archeologie 2' bestemde gronden, zonder een archeologisch onderzoek uit te voeren.</p>	Hoog risico

	Het is noodzakelijk om een archeologisch bureauonderzoek uit te voeren, waarbij de waarde en het risico op aantasting van de waarde wordt vastgesteld.	
Water (W)	<p>Er zijn geen (beschermde) watergangen in de buurt aanwezig van het gebied.</p> <p>In het gebied is er momenteel veel ruimte voor water in de grond, tot wel 1000 mm. De omgeving rondom heeft ook veel mogelijkheid tot wateropvang, dit ligt tussen de 250 en 2500 mm berging.</p> <p>Met de voorgenomen ontwikkeling wordt verharding toegevoegd aan het plangebied. Hiervoor moet waterberging gerealiseerd worden</p>	Laag risico
Bedrijven en milieuzonering (BMZ)	Er zijn in de omgeving van het gebied geen bedrijven met milieuzoneringen aanwezig.	Laag risico
Omgevingsveiligheid (OV)	Het plangebied ligt niet binnen aandachtsgebieden of andere bronnen of invloedssferen. Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.	Laag risico
Cultuurhistorische waarden (CHW)	Op de Cultuurhistorische Waardenkaart Brabant is er geen contour in of rond het gebied aanwezig, dit toont aan dat er maar een laag risico is op het aan treffen van cultuurhistorische waarden.	Laag risico
Stikstof (N2)	<p>Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied ligt op circa 2,6 kilometer van het plangebied. Gezien de afstand tot het Natura-2000 gebied en de omvang van de ontwikkeling, is er de verwachting dat geen sprake zal zijn van de depositie op het Natura-2000 gebied.</p> <p>Het aspect stikstof vormt hiermee een laag risico voor de geplande ontwikkeling. Dit moet wel worden aangetoond in een volgende fase van de planontwikkeling.</p>	Laag risico
Hoogspanningslijn (HSL)	Er zijn geen hoogspanningslijnen in de omgeving van het gebied aanwezig.	Laag risico
Volksgesondheid (VG)	<p>Dichtstbijzijnde dierverblijf, betreft die van een varkenshouderij op afstand van ca. 400 meter.</p> <p>Er moet circa 250 meter afstand gehouden worden tussen veehouderijen en gevoelige functies, hier voldoet de locatie aan.</p>	Laag risico
Niet gesprongen Explosieven (NGE)	Momenteel zijn hier nog geen gegevens van bekend. Voor deze haalbaarheidsstudie wordt er uitgegaan van een gemiddeld risico.	Midden risico

Gronden Nieuweveldweg Alphen

Omgevingsaspect	Omschrijving	Categorie
Bodem (B)	<p>In het verleden is het terrein onderdeel geweest van natuurlandschappen. Nu heeft het gebied de functie agrarisch . Er zijn geen gegevens beschikbaar of de grond verontreinigd is of niet.</p> <p>Om vast te stellen of gebouwd kan worden zonder maatregelen moet voorafgaand onderzoek worden uitgevoerd zoals omschreven in paragraaf 5.5.2 van het Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal). Het voorafgaand onderzoek bestaat uit vooronderzoek (stap 1) volgens NEN 5725, eventueel gevolgd door stap 2 een verkennend onderzoek (volgens NEN 5740) waarbij de bodemkwaliteit wordt vastgesteld door het uitvoeren van veldwerk en analyses.</p>	Midden risico
Geluid (GEL)	<p>Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een geluidsgevoelige functie toegevoegd aan het plangebied. Het plangebied ligt binnen de contour van de Kapellekensbaan en de N260. Richting het westen van het gebied ligt deze waarde tussen de 51-55 dB, het oosten tussen de 56-70 dB.</p> <p>Er is geen mogelijkheid bij de inrichting van het gebied om de woningen zo te plaatsen dat zij geen geluidoverlast van de N-weg ondervinden. Wanneer de woningen aan de westkant van het gebied worden geplaatst is de overlast op de woningen het minste, maar vallen dan nog steeds binnen de geluidsbelasting van 51dB t/m 60 dB.</p> <p>Om de geluidsbelasting op de gevel vast te stellen, dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Gezien de verwachte geluidsbelasting, zijn ook verdere maatregelen op de gevel niet uit te sluiten.</p>	Midden/ Hoog risico
Mobiliteit & Parkeren (MP)	<p>Het gebied grenst niet direct aan een bestaande autoweg en beschikt hierdoor ook niet over parkeerplaatsen. De enige optie om het plangebied aan te sluiten op de bestaande infrastructuur is om de Nieuweveldweg te verlengen en hier een (geasfalteerde) 30 km/uur weg van te maken.</p> <p>Binnen het plangebied is voldoende ruimte om te voldoen aan de parkeerbehoefte.</p>	Midden risico
Natuur (N)	<p>Het is wettelijk verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de gevolgen voor de flora en fauna in beeld te brengen. Hiervoor wordt een bureauonderzoek en terreinbezoek (quicksan flora en fauna) uitgevoerd. Daarnaast wordt beoordeeld of er effecten te verwachten zijn op gebieden die bescherming genieten op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en/of het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) of op gebieden die liggen in het Nationaal Natuurnetwerk.</p> <p>Het gebied ligt in een groene omgeving, pal naast een NNN, waardoor er een kans aanwezig is dat er in, op of rond het gebied een beschermde soort aanwezig is. Zonder het</p>	Midden risico

	<p>uitvoeren van een quickscan is het niet mogelijk om uitsluitel te geven over de aanwezigheid van beschermde soorten.</p>	
Archeologie (A)	<p>In het gebied zijn drie zonerings gedefinieerd:</p> <ol style="list-style-type: none"> Noordzijde: Deze zone heeft een verhoogde kans op archeologische vindplaatsen, met name gerelateerd aan natte contexten en andere activiteiten zoals begraving, economie en ritueel. Het wordt aangeraden om in een vroege fase van de planvorming onderzoek te laten uitvoeren indien de vrijstellingsgrens wordt overschreden. Oostzijde: Deze zone bevat bekende vindplaatsen en cultuurhistorische elementen en/of -structuur, waaronder begraafplaatsen, kerkhoven, grachten, wallen, en historische dorpskernen, evenals terreinen van hoge waarde. Ook hier wordt aanbevolen om vroegtijdig onderzoek uit te voeren indien de vrijstellingsgrens wordt overschreden. Zuidwestzijde: Deze zone heeft een verhoogde kans op vindplaatsen gerelateerd aan bewoning en beakkering van landbouwers, jager-verzamelaars (gradiëntzones), natte context en cultuurhistorische structuur (karraspoor, krater/kuil, schervenmuur). Er wordt aanbevolen om vroegtijdig onderzoek uit te voeren indien de vrijstellingsgrens wordt overschreden. <p>Volgens het vigerende omgevingsplan (Paraplubestemmingsplan Alphen-Chaam 2023) beschikt het gebied over drie archeologische waarden. In noordwestzijde van het gebied geldt een waarde van 5. De oostzijde van het gebied heeft een waarde van 2. De zuidwestzijde van het gebied heeft een waarde van 3b. Het is verboden om te bouwen of grondwerkzaamheden uit te voeren op deze gronden die bestemd zijn voor 'Waarde – Archeologie 5, 2, 3b', zonder een archeologisch onderzoek uit te voeren.</p> <p>Het is noodzakelijk om een archeologisch bureauonderzoek uit te voeren, waarbij de waarde en het risico op aantasting van de waarde wordt vastgesteld.</p>	Hoog risico
Water (W)	<p>Er zijn geen (beschermde) watergangen in de buurt aanwezig van het gebied.</p> <p>In het gebied is er momenteel ruimte voor water in de grond, 750 tot 1000 mm. De omgeving rondom heeft ook veel mogelijkheid tot wateropvang, dit ligt tussen de 250 en 1000 mm berging.</p> <p>Met de voorgenomen ontwikkeling wordt verharding toegevoegd aan het plangebied. Hiervoor moet waterberging gerealiseerd worden.</p>	Laag risico
Bedrijven en milieuzonering (BMZ)	<p>Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven met een milieuzonering aanwezig.</p>	Laag risico
Omgevingsveiligheid (OV)	<p>Het plangebied ligt niet binnen aandachtsgebieden of andere bronnen of invloedssferen. Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.</p>	Laag risico
Cultuurhistorische waarden (CHW)	<p>Op de Cultuurhistorische Waardenkaart Brabant is er geen contour in of rond het gebied aanwezig, dit toont aan dat er maar een laag risico is op het aan treffen van cultuurhistorische waarden.</p>	Laag risico

Stikstof (N2)	<p>Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied ligt op circa 2,6 kilometer van het plangebied. Gezien de afstand tot het Natura-2000 gebied en de omvang van de ontwikkeling, is er de verwachting dat geen sprake zal zijn van de depositie op het Natura-2000 gebied.</p> <p>Het aspect stikstof vormt hiermee een laag risico voor de geplande ontwikkeling. Dit moet wel worden aangetoond in een volgende fase van de planontwikkeling.</p>	Laag risico
Hoogspanningslijn (HSL)	Er zijn geen hoogspanningslijnen in de omgeving van het gebied aanwezig.	Laag risico
Volksgezondheid (VG)	<p>Op circa 400 meter, op perceel (M 1276), worden varkens gehouden.</p> <p>Met de realisatie van de woningen wordt een gevoelige locatie aan de omgeving toegevoegd. Op circa 100 meter, bijna naast gelegen perceel (K 1014), worden schapen gehouden.</p> <p>Er moet circa 250 meter afstand gehouden worden tussen veehouderijen en gevoelige functies, hier voldoet de locatie aan.</p>	Laag risico
Niet gesprongen Explosieven (NGE)	Momenteel zijn hier nog geen gegevens van bekend. Voor deze haalbaarheidsstudie wordt er uitgegaan van een gemiddeld risico.	Midden risico

Gronden achter Gilzeweg Chaam

Omgevingsaspect	Omschrijving	Categorie
Bodem (B)	<p>In het verleden is het terrein onderdeel geweest van landbouwgrond/natuur. Nu heeft het gebied de functie 'Sport'.</p> <p>Om vast te stellen of gebouwd kan worden zonder maatregelen moet voorafgaand onderzoek worden uitgevoerd zoals omschreven in paragraaf 5.5.2 van het Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal). Het voorafgaand onderzoek bestaat uit vooronderzoek (stap 1) volgens NEN 5725, eventueel gevolgd door stap 2 een verkennend onderzoek (volgens NEN 5740) waarbij de bodemkwaliteit wordt vastgesteld door het uitvoeren van veldwerk en analyses.</p>	Laag/ midden risico
Geluid (GEL)	<p>Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een geluidsgevoelige functie toegevoegd aan het plangebied.</p> <p>De sportvelden ernaast kunnen eventueel voor overlast zorgen met wedstrijden en/of trainingen. Geadviseerd wordt om een richtafstand van 50 tot 100 meter aan te houden. Deze afstand wordt overschreden aangezien de velden grenzen aan het gebied. Voor amateurvoetbalvelden wordt gemiddeld gerekend met 70-90 dB bij wedstrijden en tussen de 50-60 dB bij trainingen.</p> <p>Er is geen mogelijkheid bij de inrichting van het terrein om te voldoen aan de geadviseerde richtafstand van 50 – 100 meter van de voetbalvelden tot de woningen. Met een akoestisch onderzoek kan de geluidsbelasting op de gevel verder inzichtelijk gemaakt worden.</p>	Midden/ hoog risico
Mobiliteit & Parkeren (MP)	<p>Het gebied grenst niet direct aan een al bestaande weg en beschikt hierdoor ook niet over parkeerplaatsen.</p> <p>Het meest voor de hand liggende om het gebied te ontsluiten is om het Elsakkerpad te verlengen en hier een (geasfalteerde) 30 km/uur weg van te maken.</p> <p>Een andere optie is om de Geerakker door te trekken richting het noorden. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om te voorzien in de parkeergelegenheid.</p> <p>De meest directe route is via de velden van de voetbalvereniging, echter is dit in eerste instantie geen wenselijke uitbreiding van de wegenstructuur.</p>	Hoog risico
Natuur (N)	<p>Het is wettelijk verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de gevolgen voor de flora en fauna in beeld te brengen. Hiervoor wordt een bureauonderzoek en terreinbezoek (quickscan flora en fauna) uitgevoerd. Daarnaast wordt beoordeeld of er effecten te verwachten zijn op gebieden die bescherming genieten op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en/of het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) of op gebieden die liggen in het Nationaal Natuurnetwerk.</p>	Midden risico

	<p>Het gebied wordt omringd door groen, waardoor er een kans aanwezig is dat er in, op of rond het gebied een beschermde soort aanwezig is. Zonder het uitvoeren van een quickscan is het niet mogelijk om uitsluitel te geven over de aanwezigheid van beschermde soorten.</p>	
Archeologie (A)	<p>In het gebied is één zoneringszone gedefinieerd:</p> <ol style="list-style-type: none"> Gehele grond: Deze zone heeft een verhoogde kans op vindplaatsen gerelateerd aan bewoning en beakkering van landbouwers, jager-verzamelaars (gradiëntzones), natte context en cultuurhistorische structuur (karraspoor, krater/kuil, schervenmuur). Er wordt aanbevolen om vroegtijdig onderzoek uit te voeren indien de vrijstellingsgrens wordt overschreden. <p>Volgens het vigerende omgevingsplan (Paraplubestemmingsplan Alphen-Chaam 2023) heeft het gebied een archeologische waarde 3b. Het is verboden om te bouwen of grondwerkzaamheden uit te voeren op deze gronden die bestemd zijn voor 'Waarde – Archeologie 3b', zonder een archeologisch onderzoek uit te voeren.</p> <p>Het is noodzakelijk om een archeologisch bureauonderzoek uit te voeren, waarbij de waarde en het risico op aantasting van de waarde wordt vastgesteld.</p>	Hoog risico
Water (W)	<p>Er zijn geen (beschermde) watergangen in de buurt aanwezig van het gebied.</p> <p>In het gebied is er momenteel ruimte voor water in de grond, 250 tot 500 mm. De omgeving rondom heeft ook veel mogelijkheid tot wateropvang, dit ligt tussen de 100 en 500 mm berging.</p> <p>Met de voorgenomen ontwikkeling wordt verharding toegevoegd aan het plangebied. Hiervoor moet waterberging gerealiseerd worden</p>	Laag risico
Bedrijven en milieuzonering (BMZ)	<p>Op ca. 500 m afstand van de locatie ligt een RWZI. Er wordt geadviseerd om een richtafstand van 300 tot 500 m te houden tot gevoelige functies. Hier kan met een specifieke inrichting van het gebied aan worden voldaan.</p>	Laag risico
Omgevingsveiligheid (OV)	<p>Het plangebied ligt niet binnen aandachtsgebieden of andere bronnen of invloedssferen. Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.</p>	Laag risico
Cultuurhistorische waarden (CHW)	<p>Op de Cultuurhistorische Waardenkaart Brabant is er geen contour in of rond het gebied aanwezig, dit toont aan dat er maar een laag risico is op het aan treffen van cultuurhistorische waarden.</p>	Laag risico
Stikstof (N2)	<p>Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied ligt op circa 6 kilometer van het plangebied. Gezien de afstand tot het Natura-2000 gebied en de omvang van de ontwikkeling, is er de verwachting dat geen sprake zal zijn van de depositie op het Natura-2000 gebied.</p> <p>Het aspect stikstof vormt hiermee een laag risico voor de geplande ontwikkeling. Dit moet wel worden aangetoond in een volgende fase van de planontwikkeling.</p>	Laag risico
Hoogspanningslijn (HSL)	<p>Er zijn geen hoogspanningslijnen in de omgeving van het gebied aanwezig.</p>	Laag risico
Volksgesondheid (VG)	<p>Met de realisatie van de woningen wordt een gevoelige locatie aan de omgeving toegevoegd. Op circa 100 meter,</p>	Hoog risico

	<p>bijna naast gelegen perceel (K 1014), worden schapen gehouden.</p> <p>Uit de richtlijn van de Omgevingswet blijkt dat er geadviseerd wordt om circa 250 meter afstand te houden tussen veehouderijen en gevoelige functies. Hier voldoet de locatie niet aan. Hier kan wel onderbouwd van af worden geweken, na het uitvoeren van onder andere een geur onderzoek. Met het geuronderzoek moet aangetoond worden dat dat er in de nieuwe situatie geen geur gevoelige objecten (tijdelijke woningen) zijn die een geurbelasting hebben van meer dan 1 OUE/m³.</p>	
Lichthinder (LH)	<p>De lichtmasten mogen van het omgevingsplan gemeente Alphen Chaam, maximaal 12 meter bedragen. Er is geen richtafstand aanwezig in de regels. Echter wordt vaak geadviseerd om 20 tot 30 meter afstand te houden tot woningen.</p> <p>De dichtbij zijnde lichtmast tot de rand van het gebied bedraagt ca 90 meter.</p>	Laag risico
Niet gesprongen Explosieven (NGE)	<p>Momenteel zijn hier nog geen gegevens van bekend. Voor deze haalbaarheidsstudie wordt er uitgegaan van een gemiddeld risico.</p>	Midden risico

Gronden Bredaseweg Chaam

Omgevingsaspect	Omschrijving	Categorie
Bodem (B)	<p>Voor zover bekend heeft de grond altijd dienst gedaan voor agrarische doeleinden, het perceel heeft in de huidige situatie dan ook de bestemming 'Agrarisch'. Er zijn geen gegevens beschikbaar of de grond verontreinigd is of niet.</p> <p>Om vast te stellen of gebouwd kan worden zonder maatregelen moet voorafgaand onderzoek worden uitgevoerd zoals omschreven in paragraaf 5.5.2 van het Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal). Het voorafgaand onderzoek bestaat uit vooronderzoek (stap 1) volgens NEN 5725, eventueel gevolgd door stap 2 een verkennend onderzoek (volgens NEN 5740) waarbij de bodemkwaliteit wordt vastgesteld door het uitvoeren van veldwerk en analyses.</p>	Laag/ midden risico
Geluid (GEL)	<p>Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een geluidsgevoelige functie toegevoegd aan het plangebied.</p> <p>Het gebied ligt aan gebiedsontsluitingsweg, waar een maximale snelheid geldt van 50km/u, de Bredaseweg. In het zuiden van het gebied worden waarden van tussen de 56 tot 65 dB gemeten. Richting het noorden, verder van de weg, nemen deze af richting 46-50 dB.</p> <p>Bij de inrichting kan in acht genomen worden om de woningen zo veel mogelijk in het noordelijk deel van het terrein te plaatsen, om de geluidsoverlast van de Bredaseweg zo veel mogelijk tegen te gaan.</p> <p>Wanneer de woningen aan de noordkant van het gebied worden geplaatst is de overlast op de woningen het minste, maar vallen dan nog steeds binnen de geluidsbelasting van 51dB t/m 60 dB. Om de geluidsbelasting op de gevel vast te stellen, dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Gezien de verwachte geluidsbelasting, zijn ook verdere maatregelen op de gevel niet uit te sluiten.</p>	Midden/ hoog risico
Mobiliteit & Parkeren (MP)	<p>Het gebied grenst aan de Bredaseweg, dit is een provinciale weg waar men 50 km/uur mag rijden. Het gebied beschikt al over een ontsluitingsweg, maar parkeermogelijkheden en een in-/uitrit ontbreken. Daarnaast kan een in-/ uitrit op de gebiedsontsluitingsweg zorgen voor een onoverzichtelijke situatie. Er zal onderzocht moeten worden hoe dit het beste ingepast kan worden.</p> <p>Het plangebied is van voldoende omvang om te voldoen aan de parkeerbehoefte.</p>	Laag/ Midden risico
Natuur (N)	<p>Het is wettelijk verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de gevolgen voor de flora en fauna in beeld te brengen. Hiervoor wordt een bureauonderzoek en terreinbezoek uitgevoerd. Daarnaast wordt beoordeeld of er effecten te verwachten zijn op gebieden die bescherming genieten op grond van het Besluit activiteiten</p>	Midden risico

	<p>leefomgeving (Bal) en/of het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) of op gebieden die liggen in het Nationaal Natuurnetwerk.</p> <p>Het gebied ligt in een groene omgeving, waardoor er een kleine kans aanwezig is dat er in, op of rond het gebied een beschermde soort aanwezig is.</p>	
Archeologie (A)	<p>In het gebied zijn twee zonerings gedefinieerd:</p> <ol style="list-style-type: none"> Noordelijke puntje: Deze zone heeft een verhoogde kans op vindplaatsen gerelateerd aan bewoning en beakking van landbouwers, jager-verzamelaars (gradiëntzones), natte context en cultuurhistorische structuur (karraspoor, krater/kuil, schervenmuur). Er wordt aanbevolen om vroegtijdig onderzoek uit te voeren indien de vrijstellingsgrens wordt overschreden. Overige gebied: Deze zone bevat bekende vindplaatsen en cultuurhistorische elementen en/of -structuur, waaronder begraafplaatsen, kerkhoven, grachten, wallen, en historische dorpskernen, evenals terreinen van hoge waarde. Ook hier wordt aanbevolen om vroegtijdig onderzoek uit te voeren indien de vrijstellingsgrens wordt overschreden. <p>Volgens het vigerende omgevingsplan (Paraplubestemmingsplan Alphen-Chaam 2023) beschikt het gebied over drie archeologische waarden. In het midden van het gebied geldt een waarde van 5. De zuidoostzijde van het gebied heeft een waarde van 2. Het is verboden om te bouwen of grondwerkzaamheden uit te voeren op deze gronden die bestemd zijn voor 'Waarde – Archeologie 2, 3b en 5', zonder een archeologisch onderzoek uit te voeren.</p> <p>Het is noodzakelijk om een archeologisch bureauonderzoek uit te voeren, waarbij de waarde en het risico op aantasting van de waarde wordt vastgesteld.</p>	Hoog risico
Water (W)	<p>Er zijn geen (beschermde) watergangen in de buurt aanwezig van het gebied.</p> <p>In het gebied is er momenteel ruimte voor water in de grond, 100 tot 250 mm. De omgeving rondom heeft ook veel mogelijkheid tot wateropvang, dit ligt tussen de 100 en 500 mm berging.</p> <p>Met de voorgenomen ontwikkeling wordt verharding toegevoegd aan het plangebied. Hiervoor moet waterberging gerealiseerd worden</p>	Laag risico
Bedrijven en milieuzonering (BMZ)	<p>Op ca. 280 m afstand van de locatie ligt een RWZI. Er wordt geadviseerd om een richtafstand van 300 tot 500 m te houden tot gevoelige functies.</p> <p>Hier voldoet de locatie niet aan. Hier kan wel onderbouwd van af worden geweken, na het uitvoeren van onder andere een geur onderzoek. Met het geuronderzoek moet aangetoond worden dat dat er in de nieuwe situatie geen geur gevoelige objecten (tijdelijke woningen) zijn die een geurbelasting hebben van meer dan 1 OUE/m³.</p>	Hoog risico
Omgevingsveiligheid (OV)	<p>Het plangebied ligt niet binnen aandachtsgebieden of andere bronnen of invloedssferen. Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.</p>	Laag risico

Cultuurhistorische waarden (CHW)	Op de Cultuurhistorische Waardenkaart Brabant is er geen contour in of rond het gebied aanwezig, dit toont aan dat er maar een laag risico is op het aan treffen van cultuurhistorische waarden.	Laag risico
Stikstof (N2)	<p>Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied ligt op circa 6 kilometer van het plangebied. Gezien de afstand tot het Natura-2000 gebied en de omvang van de ontwikkeling, is er de verwachting dat geen sprake zal zijn van de depositie op het Natura-2000 gebied.</p> <p>Het aspect stikstof vormt hiermee een laag risico voor de geplande ontwikkeling. Dit moet wel worden aangetoond in een volgende fase van de planontwikkeling.</p>	Laag risico
Hoogspanningslijn (HSL)	Er zijn geen hoogspanningslijnen in de omgeving van het gebied aanwezig	Laag risico
Volksgezondheid (VG)	<p>Dichtstbijzijnde dierenverblijf, betreft die van een schapenhouderij op een afstand van ongeveer 325 meter.</p> <p>Er moet circa 250 meter afstand gehouden worden tussen veehouderijen en gevoelige functies, hier voldoet de locatie aan.</p>	Laag risico
Niet gesprongen Explosieven (NGE)	Momenteel zijn hier nog geen gegevens van bekend. Voor deze haalbaarheidsstudie wordt er uitgegaan van een gemiddeld risico.	Midden risico

Parkeerterrein tennis Zandstraat Alphen

Omgevingsaspect	Omschrijving	Categorie
Bodem	<p>Het plangebied is geheel verhard en in gebruik als parkeerterrein en groen.</p> <p>Er zijn geen gegevens beschikbaar of de grond verontreinigd is of niet. Om vast te stellen of gebouwd kan worden zonder maatregelen moet voorafgaand onderzoek worden uitgevoerd zoals omschreven in paragraaf 5.5.2 van het Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal). Het voorafgaand onderzoek bestaat uit vooronderzoek (stap 1) volgens NEN 5725, eventueel gevolgd door stap 2 een verkennend onderzoek (volgens NEN 5740) waarbij de bodemkwaliteit wordt vastgesteld door het uitvoeren van veldwerk en analyses.</p>	Laag/ Midden
Geluid	<p>Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een geluidsgevoelige functie toegevoegd aan het plangebied. Binnen het plangebied ligt de geluidsbelasting (dB) met name tussen de 46-50 dB, een heel klein deel langs het Zandpad valt tussen de 51-55 dB.</p> <p>Door hier rekening mee te houden bij de inrichting van het terrein kunnen de woningen buiten de risicogeluidsbelasting (51 dB t/m 60 dB) vallen, zie tabel 2. Met deze geluidsbelasting dienen geen aanvullende maatregelen op de gevel toegepast te worden. Om de geluidsbelasting verder inzichtelijk te maken, dient een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd te worden.</p>	Laag
Mobiliteit en parkeren	<p>Het plangebied grenst aan de Zandstraat en wordt hierop ontsloten. De Zandstraat is een weg binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 30 km/u. Het plangebied wordt nu gebruikt als parkeerplaats. Binnen het plangebied is ruimte om parkeergelegenheid te realiseren. Mocht de beschikbare ruimte anders ingezet worden, is het parkeerterrein bij de voetbal en tennis op loopafstand.</p>	Laag
Natuur	<p>Het is wettelijk verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de gevolgen voor de flora en fauna in beeld te brengen. Hiervoor wordt een bureauonderzoek en terreinbezoek (quickscan flora en fauna) uitgevoerd. Daarnaast wordt beoordeeld of er effecten te verwachten zijn op gebieden die bescherming genieten op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en/of het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) of op gebieden die liggen in het Nationaal Natuurnetwerk.</p> <p>Uitgangspunt is een ontwikkeling waarbij het bestaande groen gehandhaafd blijft. Het overige deel van het plangebied is verhard, waardoor er geen natuurwaarden verloren gaan. In de omgeving van het plangebied ligt ook geen NNN.</p>	Laag
Archeologie	<p>Het plangebied bevat bekende vindplaatsen en cultuurhistorische elementen en/of -structuur, waaronder begraafplaatsen, kerkhoven, grachten, wallen, en historische dorpskernen, evenals terreinen van hoge waarde. Ook hier wordt aanbevolen om vroegtijdig onderzoek uit te voeren indien de vrijstellingsgrens wordt overschreden.</p>	Hoog

	<p>Volgens het vigerende omgevingsplan (Paraplubestemmingsplan Alphen-Chaam 2023) heeft het plangebied archeologische waarde 2. Het is verboden om te bouwen of grondwerkzaamheden uit te voeren groter dan 100 m² of dieper dan 0,3 meter op de mede voor 'Waarde - Archeologie 2' bestemde gronden, zonder een archeologisch onderzoek uit te voeren.</p> <p>Het is noodzakelijk om een archeologisch bureauonderzoek uit te voeren, waarbij de waarde en het risico op aantasting van de waarde wordt vastgesteld.</p>	
Water	<p>Er zijn geen (beschermde) watergangen in de buurt aanwezig van het gebied.</p> <p>Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen verharding toegevoegd aan het plangebied, want het plangebied is al geheel verhard.</p>	Laag
Bedrijven en milieuzonering	<p>Direct naast het plangebied liggen de sportvelden. Om precies te zijn de tennisvereniging. Er wordt geadviseerd om een richtafstand van 50 m te houden tot gevoelige functies volgens de oude VNG- systematiek. In gemengd gebied mag de afstand met 1 trede worden verlaagd, dit betekent 30 meter. Het plangebied ligt op 30 meter van de velden, maar de kantine ligt dichterbij. Daarom spreken we van een aandachtspunt.</p> <p>In de nieuwe systematiek is het sowieso noodzakelijk om akoestisch onderzoek te doen. Met het onderzoek moet worden aangetoond dat dat er in de nieuwe situatie geen geluidgevoelige objecten oftewel (tijdelijke) woningen zijn die een binnen de invloedssfeer van de tennisvelden vallen en dat de normen voor deze woning worden overschreden.</p>	Midden
Omgevingsveiligheid	<p>Het plangebied ligt niet binnen aandachtsgebieden of andere bronnen of invloedssferen. Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.</p>	Laag
Cultuurhistorische waarden	<p>Op de Cultuurhistorische Waardenkaart Brabant is er geen contour in of rond het gebied aanwezig, dit toont aan dat er maar een laag risico is op het aan treffen van cultuurhistorische waarden.</p>	Laag
Stikstof	<p>Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied ligt op circa 3,3 kilometer van het plangebied. Gezien de afstand tot het Natura-2000 gebied, de recente uitspraak over salderen en de aanpassingen van de aërius calculator maken stikstof een onzekere factor.</p> <p>Het aspect stikstof vormt hiermee een midden risico voor de geplande ontwikkeling. Dit moet wel worden aangetoond in een volgende fase van de planontwikkeling.</p>	Midden
Hoogspanningsleiding	<p>Er zijn geen hoogspanningslijnen in de omgeving van het gebied aanwezig.</p>	Laag
Volksgezondheid	<p>Dichtstbijzijnde dierverblijf, betreft een veehouderij op 80 meter. Voor melkveebedrijven geldt een vaste richtafstand van 50 meter. Hier worden echter geen dieren meer gehouden.</p>	Laag
Lichthinder	<p>De lichtmasten mogen van het omgevingsplan Kom Alphen, maximaal 12 meter bedragen. Er is geen richtafstand aanwezig in de regels. Echter wordt vaak geadviseerd om 20 tot 30 meter afstand te houden tot woningen.</p> <p>De dichtbij zijnde lichtmast tot de rand van het gebied bedraagt meer dan 30 meter.</p>	Laag

Niet gesprongen explosieven	Momenteel zijn hier nog geen gegevens van bekend. Voor deze haalbaarheidsstudie wordt er uitgegaan van een gemiddeld risico.	Midden
-----------------------------	--	--------