

# Onderzoek naar geschikte locaties voor flexwonen



**Gemeente Overbetuwe,  
Juni 2023**

**Leeswijzer:**

- Bij 'Ruimte' vindt qua wenselijkheid scoring plaats op basis van situering ten opzichte van bestaand stedelijk gebied en landschap. Hier is ook aangegeven wat passend is op deze plek (bijvoorbeeld type bebouwing en landschappelijke inpassing)
- Bij 'Mobiliteit' en 'Milieu/bestemming' is als volgt onderscheid gemaakt: bij wenselijkheid vindt scoring plaats op basis van ligging van locatiemarkers (bv. OV-halte nabij). Bij kansrijkheid vindt scoring plaats aan de hand van de wijze waarop een locatie (gedeeltelijk) kan worden benut en ingericht (bv. zone hoogspanning).
- Bij 'Milieu/bestemming' is uitgegaan van de huidige en maximale planologische mogelijkheden. Al dan niet aanwezig zijn van (bedrijfs)activiteiten of vergunningen of onderlinge afspraken daaromtrent is daarmee niet relevant.
- Bij 'Milieu/bestemming' is op locaties met bestaande gebouwen (sloop of herontwikkeling) Wet natuurbescherming van toepassing. Dit is benoemd omdat het de kansrijkheid beïnvloedt maar vooraf niet in te schatten in welke mate. Dit kan wel nadat een quickscan flora en fauna ter plaatse is uitgevoerd. Mocht die uitwijzen dat er vervolgonderzoek moet plaatsvinden, dan kan de proceduretijd met 1 à 1,5 jaar verlengd worden.
- 'Eigendom, termijn en beschikbaarheid' spreekt grotendeels voor zich. Termijn van mogelijke ontwikkeling gaat uit van scope onderzoek (vóór 25 te realiseren, tijdelijk voor tenminste 15 jaar) en is primair gekoppeld aan oppervlak, soms in samenhang met naastliggende percelen. Bij kleinere percelen is kansrijkheid laag als andere definitieve invullingen voor de hand liggen. Bij grote percelen is de kansrijkheid hoog als een integratie met een (gefaseerde) integrale en definitieve gebiedsontwikkeling op termijn mogelijk lijkt. Dit kan betrokken worden in de structurele aanpak (diverse kleinschalige locaties waar flex gecombineerd wordt).
- Bij 'Bestaand stedelijk gebied' (bsg) wordt gebruik gemaakt van de definitie uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
- Overige afkortingen: gebiedsontsluitingsweg (GOW), perspectiefgebied Omgevingsvisie (pg), Landschapsontwikkelingsplan (LOP), externe veiligheid (EV) rangeerterrein containeruitwisselpunt Valburg (CUP), verkeersintensiteit uitgedrukt in motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm).

## 1) Vinkenhof / Vosbergen, Elst

Advies:

- **Wenselijkheid:** het is mogelijk om op deze locatie in het stedelijk randgebied (aansluitend op perspectiefgebied), flexwoningen op een acceptabele wijze stedenbouwkundig en landschappelijk in te passen. Een onderbouwing van de woningbehoefte en noodzaak voor deze locatie is noodzakelijk (ladder van duurzame verstedelijking). Gezien de ligging aan de rand van de kern valt een relatief hoog autogebruik te verwachten. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op circa 500m van het plangebied, afhankelijk van de inpassing op het perceel. Station Elst ligt op ongeveer 3 kilometer afstand.
- **Kansrijkheid:** deze locatie kent een aantal aandachtspunten met betrekking tot milieutechnische aspecten en externe veiligheid. Gezien de grootte van de locatie lijkt het wel goed mogelijk om rekening te houden met de milieutechnische aandachtspunten.

| Adviserende discipline               | Advies wenselijkheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Kleur stoplicht | Advies kansrijkheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Kleur stoplicht |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Ruimte                               | Tegen bsg, aansluitend op pg. Landschapskarakteristiek geschikt voor versterking groen aan zuid- en oostzijde: oostelijk van hoogspanning én langs watergang (zonerings tot spoorlijn). Een gestapelde of grondgebonden opzet is mogelijk op korte afstand van huidige bebouwing.<br><br>Indien gekozen wordt voor kleinschaligheid, is er een voorkeur voor inbreidingslocaties boven deze locatie, die als uitbreiding is aan te merken (ladder-onderbouwing nodig). |                 | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |
| Mobiliteit                           | De locatie ligt op circa 500 meter van de dichtstbijzijnde OV-halte (hemelsbreed, afhankelijk van de exacte inrichting ook af te leggen afstand). Gezien ligging aan de rand van de kern wordt wel een hoger autogebruik verwacht.                                                                                                                                                                                                                                     |                 | Deze locatie kan het best ontsloten worden via de kruising Bussel/Volger. De Bussel heeft voldoende capaciteit om het verkeer voor deze locatie af te wikkelen. Parkeren dient volledig binnen het plangebied te worden opgelost. Ook dient er een nieuwe ontsluitingsstructuur te worden gecreëerd in het plangebied. Tot slot zouden er langzaamverkeersverbindingen gecreëerd kunnen worden met de noordelijke woonwijk.                                                                   |                 |
| Milieu en bestemming                 | Wegverkeerslawaaï acceptabel. Binnen maatwerkzone EV CUP Valburg. Gezien afstand lijken deze risico's te verantwoorden (met risicoberekening).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 | Voldoende ruimte buiten zonerings:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoogspanning west: circa 30 à 50m vanuit hart leiding (nader GGD-advies)</li> <li>• Spuitzone 50m vanaf akkers west en zuid</li> <li>• Geen bodeminformatie (onbebouwd).</li> <li>• Nabijheid spoor m.b.t. externe veiligheid, geluid, trillingen.</li> <li>• Bedrijfsbestemming zuid (geen bedrijf gevestigd): richtafstand max. 50m, exacte afstand n.t.b.</li> <li>• Richtafstanden school 30 m.</li> </ul> |                 |
| Eigendom, termijn en beschikbaarheid | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigendom gemeente.</li> <li>• Voldoende oppervlak: integratie met totale (gefaseerde) gebiedsontwikkeling kansrijk.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |

|                        |        |  |                                                                                                                                                                                                                |  |
|------------------------|--------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                        |        |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Twee gebruiksovereenkomsten (opzegtermijn 1 maand): agrariërs hebben interesse in deze gronden.</li> </ul>                                                            |  |
| Financiële exploitatie | N.v.t. |  | <p>Kansrijk. Nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden. Geen sloopkosten, geen verwervingskosten. Een eventuele boekwaarde moet nog in kaart gebracht worden.</p> |  |

## 2) Prins Claushof, Elst

Advies:

- Wenselijkheid: het is hier alleen mogelijk om een klein aantal flexwoningen (maximaal circa 10) landschappelijk en stedenbouwkundig in te passen. Ook vanuit verkeerstechnisch oogpunt is alleen een klein aantal woningen wenselijk. Op deze locatie gaat het om een uitbreiding buiten perspectiefgebied, maar aansluitend op bestaand stedelijk gebied.
- Kansrijkheid: de hoeveelheid beschikbare ruimte is hier erg beperkt (micro-locatie). Door de beperkte ruimte is het extra lastig om rekening te houden met de genoemde milieutechnische belemmeringen.

| Adviserende discipline               | Advies wenselijkheid                                                                                                                                                                                                                                                                          | Kleur stoplicht | Advies kansrijkheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Kleur stoplicht |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Ruimte                               | Aansluitend op bsg, geen pg. Qua schaal, korrelgrootte en landschapswaarde hooguit 10 woningen te realiseren in een grondgebonden erfopzet, met bijbehorende landschappelijke inpassing..                                                                                                     |                 | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
| Mobiliteit                           | Er is een OV-halte binnen 500 meter van het plangebied aanwezig. De afstand tot het centrum van Elst is relatief groot. De Prins Claushof is een woonstraat, waarbij er weinig voertuigbewegingen plaatsvinden. Onwenselijk om meer dan 20 woningen te laten ontsluiten op de Prins Claushof. |                 | De enige ontsluitingsmogelijkheid voor deze locatie is de Prins Claushof. Gezien de functie als woonstraat is de maximaal gewenste capaciteit ongeveer 1000 motorvoertuigen per etmaal. Parkeren dient volledig in het plangebied te worden opgelost.                                                                    |                 |
| Milieu en bestemming                 | Wegverkeerslawaaï acceptabel. Binnen invloedsgebieden (EV) spoorlijnen Arnhem-Nijmegen en Betuweroute (standaardparagraaf volstaat).                                                                                                                                                          |                 | Weinig ruimte vanwege zonering: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Spuitzone 50 m vanaf akkers noord en oost</li> <li>• Geen bodeminformatie (onbebouwd).</li> <li>• Veehouderij &lt; 250m: bestaande woningen beperkend en/of bedrijfsmogelijkheden beperkend. Twijfels goed woon- en leefklimaat.</li> </ul>     |                 |
| Eigendom, termijn en beschikbaarheid | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigendom gemeente.</li> <li>• Relatief klein oppervlak maakt dat combi met of keuze voor gebiedsontwikkeling niet voor de hand ligt. Dat vraagt een visie voor de gehele noordwestelijke dorpsrand.</li> <li>• Huurovereenkomst paardenwei (opzegtermijn 2 maanden).</li> </ul> |                 |
| Financiële exploitatie               | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 | Kansrijk. Nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden. Geen sloopkosten, geen verwervingskosten. Een eventuele boekwaarde moet nog in kaart gebracht worden.                                                                                                                  |                 |

### 3) OBC van der Duyn van Maasdamstraat, Elst

Advies:

- Wenselijkheid: deze centrumlocatie leent zich ook voor andere permanente invullingen, de vraag is of het wenselijk is hier flexwoningen te realiseren t.o.v. andere (centrum) functies. Een invulling met gestapelde bouw is denkbaar op deze binnenstedelijke locatie. Echter is het vanuit verkeerskundig oogpunt wenselijk om slechts tot circa 20 woningen te realiseren.
- Kansrijkheid: deze locatie kent relatief weinig milieutechnische aandachtspunten met betrekking tot kansrijkheid. Doordat een quickscan Natuurbeheer (i.v.m. mogelijke aanwezigheid vleermuis) plaats dient te vinden kan de proceduredtijd tot 1,5 jaar oplopen. De huidige technische staat van het pand is zeer slecht, daarom is gebruik van het bestaande pand ten behoeve van flexwonen onmogelijk, noodzakelijke sloop heeft impact op de doorlooptijd en kosten.

| Adviserende discipline               | Advies wenselijkheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Kleur stoplicht | Advies kansrijkheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Kleur stoplicht |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Ruimte                               | Binnen bsg. Ontwikkeling past binnen stedenbouwkundige structuur. Op deze locatie is gestapeld wonen in een gebouw van twee tot drie bouwlagen denkbaar.                                                                                                                                                                                                                       |                 | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |
| Mobiliteit                           | Deze locatie ligt in het centrum van Elst dichtbij de dagelijkse voorzieningen. Ook zijn er bushaltes binnen 500m van het plangebied aanwezig. Parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden. Aangezien het is ingericht als een woonstraat, is het wenselijk dat de intensiteiten niet boven de 1000 voertuigen per etmaal uitkomen. Daarom maximaal 20 woningen. |                 | Ontsluiting voor het plangebied is al aanwezig. Wel rekening houden met de toename van het aantal verkeersbewegingen. Ook richting de buurtbewoners. De vraag is of parkeren op eigen terrein opgelost kan worden. Ook speelt een vraagstuk rondom het laden/lossen van Albert Heijn.                                                                                                                                                                   |                 |
| Milieu en bestemming                 | Wegverkeerslawaaï acceptabel. Locatie gelegen binnen invloedsgebieden van spoorlijnen Arnhem-Nijmegen en Betuweroute (standaardparagraaf volstaat).                                                                                                                                                                                                                            |                 | Ruimte beperkt door zonering: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Quickscan flora en fauna.</li> <li>• Vanaf de winkels (bestemming Centrum - 1, divers) geldt een zone 10 m geluid</li> <li>• Geen bodeminformatie (bebouwd).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                          |                 |
| Eigendom, termijn en beschikbaarheid | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeentelijk eigendom.</li> <li>• Bestaand vastgoed; kansrijk om op korte termijn andere definitieve functies te realiseren (kaders/richting worden onderzocht).</li> <li>• Er zijn veel geïnteresseerden in (een deel van) deze herontwikkelingslocatie.</li> <li>• Technische staat is zeer slecht. Sloop heeft impact op de doorlooptijd en kosten.</li> <li>• Huidig gebruik: leeg, ongebruikt.</li> </ul> |                 |
| Financiële exploitatie               | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 | Enigszins kansrijk. Nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden. Sloopkosten, geen verwervingskosten. Een eventuele boekwaarde moet nog in kaart gebracht worden.                                                                                                                                                                                                                                            |                 |

#### 4) Ceintuurbaan, Elst

Advies:

- Wenselijkheid: een acceptabele stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing is beperkt mogelijk op deze locatie. Hier zijn hooguit 10 flexwoningen te realiseren. De locatie is wel goed bereikbaar met ov, fiets en auto.
- Kansrijkheid: voor dit perceel zijn er reeds andere plannen ten behoeve van het realiseren van een agrarisch park. Indien toch flexwoningen op dit perceel gerealiseerd worden dient rekening gehouden te worden met een groot aantal milieutechnische aandachtspunten die lastig op te lossen zijn op dit relatief kleine perceel.

| Adviserende discipline               | Advies wenselijkheid                                                                                                                                                                                                                                                                          | Kleur stoplicht | Advies kansrijkheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Kleur stoplicht |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Ruimte                               | Aansluitend op bsg, geen pg. Bebouwing tast al snel de cultuur-historische woerd van buurtschap De Aam aan. Karakteristiek te behouden o.b.v. Omgevingsvisie en landschapsonwikkelingsplan. Alleen beperkte mogelijkheden in erfopzet, grondgebonden tot hooguit 10 flexwoningen.             |                 | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
| Mobiliteit                           | Locatie ligt op fietsafstand van station Elst (<1000m). Bovendien zijn er vrijliggende fietspaden aanwezig langs de Nieuwe Aamsestraat en ligt er een vrijliggende fietsverbinding Aamsepad. De Ceintuurbaan heeft voldoende capaciteit om het aantal woningen op die locatie af te wikkelen. |                 | Om deze locatie te ontsluiten zal er een nieuwe kruising moeten worden aangelegd op de Ceintuurbaan. Ook zal er fietsinfra moeten worden aangelegd die aantakt op de bestaande fietsinfrastructuur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                 |
| Milieu en bestemming                 | Wegverkeerslawaaï acceptabel. Locatie gelegen binnen invloedsgebieden van spoorlijnen Arnhem-Nijmegen en Betuweroute. Een standaardparagraaf volstaat.                                                                                                                                        |                 | Geen ruimte vanwege zonering: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Spuitzone 50m vanaf akkers noord, zuid en oost</li> <li>• Veehouderij (V-stacks verg.) (geluid en geur → 200m is 40 m)</li> <li>• Veehouderij → vaste afstanden mestopslag (50 meter tussen gevel dierenverblijf en gevel woning en een vaste afstand van 100 meter voor de opslag van vaste mest tot de woningen)</li> <li>• Geitenhouderij binnen 2000 m (1380) nader GGD-advies</li> <li>• Verplicht archeologisch onderzoek middels opgraven.</li> <li>• Geen bodeminformatie (onbebouwd).</li> </ul> |                 |
| Eigendom, termijn en beschikbaarheid | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 | Grondeigendom deels gemeente, deels projectontwikkelaar. Percelen worden ontwikkeld tot agrarisch park, daarom niet meer beschikbaar voor flexwonen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |
| Financiële exploitatie               | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 | Enigszins kansrijk. Nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden. Geen sloopkosten, maar mogelijk wel verwervingskosten. Een eventuele boekwaarde moet nog in kaart gebracht worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |

## 5) Platenmakersstraat, Elst

Advies:

- Wenselijkheid: op deze locatie zijn ook woonwagenstandplaatsen gepland. Onduidelijk is nog waar deze precies gerealiseerd worden. Daarnaast is de locatie ook in gebruik voor moestuinen. Het ontwikkelen van een klein aantal flexwoningen (< 10) is alleen wenselijk in samenhang met de woonwagenstandplaatsen. Bovendien is het verkeerstechnisch niet gewenst om hier een groter aantal dan 20 woningen op aan te sluiten.
- Kansrijkheid: er is een groot aantal milieutechnische belemmeringen aanwezig op deze locatie, waardoor waarschijnlijk een klein gedeelte geschikt is voor flexwoningen. Het feit dat er ook woonwagenstandplaatsen gerealiseerd worden op deze locatie, maar nog niet bekend is waar precies, maakt dit nog complexer.

| Adviserende discipline               | Advies wenselijkheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Kleur stoplicht | Advies kansrijkheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Kleur stoplicht |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Ruimte                               | Aansluitend op bsg, geen pg. Ontwerpen is met beperkt programma (< 10 woningen) alleen mogelijk in samenhang met het proces rondom de woonwagenstandplaatsen. Landschappelijke waarde vereist ook groene inpassing.                                                                                                                           |                 | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
| Mobiliteit                           | Er is een OV-halte binnen 500 meter van het plangebied aanwezig. De afstand tot het centrum van Elst is beperkt. De Platenmakersstraat kan het extra verkeer verwerken. Echter heeft deze weg nu een functie als woonstraat, waarbij er weinig voertuigbewegingen plaatsvinden. Onwenselijk om meer dan 20 woningen aan te sluiten op gebied. |                 | Parkeren dient volledig in het plangebied opgelost te worden. Noodzaak voor ontsluiting is afhankelijk van de inrichting van het gebied.                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |
| Milieu en bestemming                 | Wegverkeerslawaaï acceptabel. Locatie gelegen binnen invloedsgebieden van spoorlijnen Arnhem-Nijmegen en Betuweroute. Een standaardparagraaf volstaat.                                                                                                                                                                                        |                 | Bijna geen ruimte door zonering: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschillende veehouderijen binnen een afstand van 250 m</li> <li>• Geur Bibeko 100 mtr, stof en geluid) en vaste afstand o.a. mestopslag</li> <li>• Spuitzone 50 m vanaf akkers noord</li> <li>• Stralingscontour 30 à 50 m vanaf hart hoogspanningslijnen.</li> <li>• Geen bodeminformatie (onbebouwd).</li> </ul>                   |                 |
| Eigendom, termijn en beschikbaarheid | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeentelijk eigendom.</li> <li>• Er zit een meerwaardeclausule in de leveringsakte voor de grond.</li> <li>• Combi met woonwagens en volkstuinten ligt (mede gezien de beperkte oppervlakte) nu niet voor de hand. Dat vraagt een visie voor de gehele noordwestelijke dorpsrand.</li> <li>• Drie huurovereenkomsten paardenwei (opzegtermijn 2/3 maanden).</li> </ul> |                 |
| Financiële exploitatie               | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 | Redelijk kansrijk. Nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden. Geen sloopkosten, maar mogelijk wel verwervingskosten (moestuinen). Een eventuele boekwaarde moet nog in kaart gebracht worden.                                                                                                                                                                       |                 |



## 6) Taminiausingel / Heinz, Elst

Advies:

- Wenselijkheid: deze binnenstedelijke locatie wordt op dit moment gebruikt als openbaar groen, met een hondenuitlaatveld. Via de Taminiausingel is ontsluiting van het gebied mogelijk. Mogelijk dat wel een deel van deze locatie gebruikt wordt om de nieuwe woonwijk de Pas Noord te ontsluiten. Alleen aan de zuidzijde zijn in relatie tot De Pas Noord bouwmogelijkheden voor flexwonen. De locatie is goed bereikbaar met ov.
- Kansrijkheid: deze locatie is alleen kansrijk als dit gezien wordt in relatie tot gebiedsontwikkeling De Pas. In dat geval zou een deel flexwoningen in plaats van permanente woningen gerealiseerd worden. Bovendien gelden dan nog steeds milieutechnische aandachtspunten, zoals de milieucategorie van de Heinz fabriek. Deze aandachtspunten zijn van invloed op de doorlooptijd.

| Adviserende discipline               | Advies wenselijkheid                                                                                                                                                                                                                                                       | Kleur stoplicht | Advies kansrijkheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Kleur stoplicht |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Ruimte                               | Binnen bsg. Locatie ligt in zone hoofdgroenstructuur, met hondenuitlaatveld Brienenshof. Beperkte bouwmogelijkheden alleen aan zuidzijde van de locatie, integreren in het ontwerp voor De Pas Noord.                                                                      |                 | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
| Mobiliteit                           | De Taminiausingel is bedoeld als ontsluitingsweg voor De Pas Noord. De infrastructuur is dus geschikt om de woningen te ontsluiten. Bovendien ligt station Elst en het centrum van Elst binnen 1000 meter van het plangebied.                                              |                 | Mogelijkheden voor ontsluiting en parkeren te bezien in relatie tot ontwikkeling De Pas Noord.                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
| Milieu en bestemming                 | Wegverkeerslawaaï acceptabel. Locatie ligt voor een klein deel binnen de maatwerkzone van spoorlijn Arnhem-Nijmegen. Wanneer de ontwikkeling daar buiten blijft volstaat een standaardparagraaf. Komen de woningen daar binnen dan is wellicht een risicoberekening nodig. |                 | Minder ruimte door richtafstanden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijventerrein (cat 4.1 200 feitelijk 17 m).</li> <li>• Heinz (100m, is 17 m), zeer lastig voor geur en geluid, kost veel tijd en geld.</li> <li>• Bedrijven zijn al vrij beperkt door de woningen in de omgeving.</li> <li>• Geen bodeminformatie (onbebouwd).</li> </ul> |                 |
| Eigendom, termijn en beschikbaarheid | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigendom gemeente</li> <li>• Bij ontwikkeling alternatieve locatie voor hondenuitlaatveld.</li> <li>• Combi met gebiedsontwikkeling en wonen nu alleen mogelijk bij integratie in het plan De Pas Noord, mits een deel van het groen behouden blijft.</li> </ul>                                                |                 |
| Financiële exploitatie               | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 | Kansrijk. Nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden. Geen sloopkosten, geen verwervingskosten. Een eventuele boekwaarde moet nog in kaart gebracht worden.                                                                                                                                                  |                 |

## 7) Baltussenweg, Driel

Advies:

- Wenselijkheid: een acceptabele stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing is niet mogelijk zonder het waardevolle gebied aan te tasten. Deze locatie is in het buitengebied gelegen, ook niet in een kernrandzone. Bovendien voldoet de huidige infrastructuur niet voor een ontwikkeling met flexwoningen.
- Kansrijkheid: het realiseren van flexwoningen op deze locatie gaat in tegen ons eigen beleid. Daarmee een groot risico op bezwaren. Ook is er een aantal milieutechnische aandachtspunten die een inpassing met flexwoningen erg complex maken op dit relatief kleine perceel. Ladder duurzame verstedelijking vrijwel niet te onderbouwen.

| Adviserende discipline               | Advies wenselijkheid                                                                                                                                                                  | Kleur stoplicht | Advies kansrijkheid                                                                                                                                                                                                                                                          | Kleur stoplicht |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Ruimte                               | Sluit niet aan op bsg, geen pg. Ligging in Gelders Natuurnetwerk maakt strijd met Omgevingsvisie, LOP en provinciaal beleid. Locatie enkele jaren geleden deels ingericht als natuur. |                 | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |
| Mobiliteit                           | OV-halte op meer dan 500 m. De Leedjes en de Baltussenweg hebben een beperkte capaciteit om extra verkeer te verwerken gezien de beperkte rijbaanbreedte van de weg.                  |                 | Parkeren dient binnen het plangebied op te lossen                                                                                                                                                                                                                            |                 |
| Milieu en bestemming                 | Wegverkeerslawaaï acceptabel. Locatie is uitsluitend gelegen binnen invloedsgebieden van spoorlijn Arnhem-Nijmegen en snelweg A50. Een standaardparagraaf volstaat.                   |                 | Geen ruimte door zonering: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aan alle zijdes spuitzones 50 m fruitteelt.</li> <li>• Veehouderij &lt; 250 m</li> </ul> Geen bodeminformatie (onbebouwd).                                                                               |                 |
| Eigendom, termijn en beschikbaarheid | N.v.t.                                                                                                                                                                                |                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigendom gemeente.</li> <li>• Geen combi met gebiedsontwikkeling mogelijk.</li> <li>• Deels ingericht als natuur, deels verhuurd als volkstuinen (opzegtermijn 3 maanden). Er wordt tevens een trafohuisje gerealiseerd.</li> </ul> |                 |
| Financiële exploitatie               | N.v.t.                                                                                                                                                                                |                 | Kansrijk. Nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden. Geen sloopkosten, geen verwervingskosten. Een eventuele boekwaarde moet nog in kaart gebracht worden.                                                                      |                 |

## 8) OBS Klimboom, Heteren

Advies:

- Wenselijkheid: de vraag hier is of hier flexwoningen wenselijk zijn. Deze centrumlocatie leent zich namelijk ook voor andere permanente invullingen, zoals sociale woningbouw. Een gestapelde invulling zou passend zijn op deze locatie. De infrastructuur voldoet om flexwoningen te ontsluiten, bovendien is er een nabije OV-halte.
- Kansrijkheid: bij sloop dient een QuickScan Natuurbeheer plaats te vinden en loopt de proceduretijd op tot circa 1,5 jaar. Verder lijken er relatief weinig aandachtspunten te zijn met betrekking tot de kansrijkheid op deze locatie.

| Adviserende discipline               | Advies wenselijkheid                                                                                                                                                                                                                                            | Kleur stoplicht | Advies kansrijkheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Kleur stoplicht |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Ruimte                               | Binnen bsg. Ontwikkeling past binnen stedenbouwkundige structuur. Een gestapelde invulling (maximaal 3 lagen) zou hier passend zijn.                                                                                                                            |                 | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |
| Mobiliteit                           | OV-halte binnen 500 m en in nabijheid centrum van Heteren. Ontsluiting kan plaatsvinden op de Flessestraat. De Flessestraat kan dit verkeer verwerken.                                                                                                          |                 | Voldoende ruimte voor parkeren<br>Niet noodzakelijk om extra infrastructuur aan te leggen.                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |
| Milieu en bestemming                 | Wegverkeerslawaaï acceptabel. Locatie is gelegen binnen invloedsgebieden van snelweg A50. Locatie ligt binnen maatwerkzone van Kruidvat Heteren. Wellicht is een risicoberekening noodzakelijk. Risico's zullen naar verwachting wel verantwoord kunnen worden. |                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Quickscan flora en fauna.</li> <li>• Geen bodeminformatie (bebouwd).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                          |                 |
| Eigendom, termijn en beschikbaarheid | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                          |                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigendom gemeente</li> <li>• Bestaand vastgoed; kansrijk om op korte termijn andere definitieve functies te realiseren (gesprekken lopen, kaders/richting nog niet aanwezig).</li> <li>• Op dit moment zit er anti-kraak op deze locatie. Deze contracten kunnen maandelijks opgezegd worden.</li> </ul> |                 |
| Financiële exploitatie               | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                          |                 | Enigszins kansrijk. Nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden. Sloopkosten, geen verwervingskosten. Een eventuele boekwaarde moet nog in kaart gebracht worden.                                                                                                                                      |                 |

## 9) Randwijks-Hof, Randwijk

Advies:

- Wenselijkheid: deze locatie bevindt zich formeel gezien in het buitengebied. Alleen het realiseren van een klein aantal flexwoningen (max. 10) in bijvoorbeeld de bestaande bebouwing is passend in het historische lint. Ook vanuit verkeerstechnisch oogpunt is het minder wenselijk om hier flexwoningen toe te voegen voor doelgroepen (zoals statushouders en studenten) die in grotere mate afhankelijk zijn van nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer.
- Kansrijkheid: verschillende milieutechnische belemmeringen, in combinatie met de beperkte ruimte op deze locatie, zorgen voor grote aandachtspunten met betrekking tot een snelle kans op realisatie.

| Adviserende discipline               | Advies wenselijkheid                                                                                                                                                                                             | Kleur stoplicht | Advies kansrijkheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Kleur stoplicht |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Ruimte                               | Buiten bsg, geen pg, in buitengebied. Alleen het realiseren van een kleine hoeveelheid flexwoningen (5 à 10) is passend in het historische lint. Er is een kans voor verbetering van het huidige pand.           |                 | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
| Mobiliteit                           | OV-halte binnen 500 m. Bredeweg is geschikt om de extra verkeersbewegingen te verwerken. De dagelijkse voorzieningen liggen niet op fietsafstand van deze locatie. Deze locatie zorgt voor een hoog autogebruik. |                 | Parkeren dient volledig binnen het plangebied te worden opgelost. Locatie biedt hiervoor voldoende ruimte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |
| Milieu en bestemming                 | Wegverkeerslawaaï acceptabel. Locatie is uitsluitend gelegen binnen invloedsgebieden van spoorlijn Betuweroute en snelweg A50. Een standaardparagraaf volstaat.                                                  |                 | Vrijwel geen ruimte door zonering: <ul style="list-style-type: none"> <li>• QS flora en fauna.</li> <li>• 50 m vanaf akkers noord (fruitteelt) en west.</li> <li>• Cat. 3.2 inrichting (feitelijk geen bedrijf) → 100 is 17 m.</li> <li>• Veehouderij &lt; 250 meter</li> <li>• &lt; 2000 mrt geiten (580 en 660 mtr (nader GGD-advies vereist)</li> <li>• Nader advies ODRA lichthinder sportvelden nodig.</li> <li>• Geen bodeminformatie (bebouwd)</li> </ul> |                 |
| Eigendom, termijn en beschikbaarheid | N.v.t.                                                                                                                                                                                                           |                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigendom gemeente.</li> <li>• Kansrijk om op korte termijn andere definitieve functies te realiseren (onderzoek loopt, richting nog niet bepaald).</li> <li>• Op dit moment wordt de locatie sociaal ingevuld met tijdelijke bewoning. Er geldt een opzegtermijn van één maand.</li> </ul>                                                                                                                              |                 |
| Financiële exploitatie               | N.v.t.                                                                                                                                                                                                           |                 | Enigszins kansrijk. Nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden. Sloopkosten, geen verwervingskosten. Een eventuele boekwaarde moet nog in kaart gebracht worden.                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |

## 10) Stationsomgeving Zetten-Andelst

Advies:

- Wenselijkheid: het is wenselijk om op deze binnenstedelijke locatie flexwoningen te realiseren. Deze kunnen op een acceptabele wijze stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast worden. Gedacht zou kunnen worden aan een opzet van maximaal 20 woningen in een grondgebonden opzet.
- Kansrijkheid: aandachtspunt zijn een aantal milieutechnische aspecten. Een nadere studie moet inzichtelijk maken welke opzet er mogelijk is, rekening houdend met deze aspecten en het treffen van eventuele maatregelen.

| Adviserende discipline               | Advies wenselijkheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Kleur stoplicht | Advies kansrijkheid                                                                                                                                                                                                                                                                 | Kleur stoplicht |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Ruimte                               | Op het oostelijke perceel is bebouwing denkbaar, rekening houdende met het bebouwingslint, rekening houdende met landschappelijke overgang. Bebouwen van het westelijke perceel is niet wenselijk omdat dat de afscherming naar het bedrijventerrein vormt.<br><br>Hier passen circa 20 grondgebonden woningen, inclusief parkeren. |                 | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                              |                 |
| Mobiliteit                           | OV-halte binnen 500 m. Stationsstraat heeft weinig capaciteit om extra verkeer te verwerken: maximaal 20 eenheden.                                                                                                                                                                                                                  |                 | Nieuwe infrastructuur en parkeren nodig, moet afgestemd met (of als onderdeel van) project Station Zetten-Andelst. Parkeren dient volledig binnen het plangebied te worden opgelost.                                                                                                |                 |
| Milieu en bestemming                 | Wegverkeerslawaaï acceptabel. Locatie is uitsluitend gelegen binnen invloedsgebieden van spoorlijn Betuweroute en snelwegen A15 en A50. Een standaardparagraaf volstaat.                                                                                                                                                            |                 | Vrijwel geen ontwikkeling door zonering:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming Bedrijventerrein en Bedrijf tot cat. 4.1 bedrijven: o.a. geluid 100 (is 40 m).</li> <li>• Veehouderij &lt; 250 m.</li> <li>• Wel bodeminformatie 06ink03641 (onbebouwd).</li> </ul> |                 |
| Eigendom, termijn en beschikbaarheid | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigendom gemeente.</li> <li>• Voldoende oppervlak, combi met gebiedsontwikkeling en wonen alleen op termijn kansrijk</li> <li>• Er is een gebruiksovereenkomst gesloten (opzegtermijn 2 maanden).</li> </ul>                               |                 |
| Financiële exploitatie               | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                 | Kansrijk. Nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden. Geen sloopkosten, geen verwervingskosten. Een eventuele boekwaarde moet nog in kaart gebracht worden.                                                                             |                 |

## 11) Heldringstraat / Wageningsestraat, Zetten

Advies:

- Wenselijkheid: op deze locatie is het vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt onwenselijk om flexwoningen te realiseren. Bovendien is een groter aantal flexwoningen (meer dan 10) überhaupt niet in te passen. Vanwege de ligging aan de provinciale weg (80 km/h) is er sprake van een hogere belasting wegverkeerslawaaï, met als gevolg dat er mogelijk maatregelen getroffen moeten worden.
- Kansrijkheid: vanuit verkeerstechnisch en milieutechnisch oogpunt zijn er grote aandachtspunten die de kansrijkheid van een ontwikkeling met flexwonen op deze locatie verkleinen.

| Adviserende discipline               | Advies wenselijkheid                                                                                                                                                              | Kleur stoplicht | Advies kansrijkheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Kleur stoplicht |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Ruimte                               | Buiten bsg, geen pg. Ligt te kort op de Linge (ambitie Boven-Linge) en doet afbreuk aan kansen recreatieve en landschapsontwikkelingen (LOP). Past tevens niet bij lintbebouwing. |                 | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |
| Mobiliteit                           | Ligging aan Wageningsestraat, maar ontsluiting hier is lastig in te passen vanwege bestaande kruising binnen 100m. OV-halte binnen 500 m.                                         |                 | Lopen onderzoek scenario's wijzigen route buslijn 35 door Zetten. Eén van de scenario's is de begin- en eindhalte van de bus hier te situeren, waarbij er ook een keerlus dient te worden gemaakt bij voorkeur op deze gronden.                                                                                                                                                            |                 |
| Milieu en bestemming                 | Hogere belasting wegverkeerslawaaï (80 km/u). Locatie is uitsluitend gelegen binnen invloedsgebieden van spoorlijn Betuweroute en snelweg A50. Een standaardparagraaf volstaat.   |                 | Geen mogelijkheden door zonering <ul style="list-style-type: none"> <li>• Binnen richtafstand 100 m voor geur (is 55 m)</li> <li>• Veehouderij &lt; 200 m</li> <li>• Rundvee: vaste afstanden divers (o.a. 100 m niet voldaan)</li> <li>• Spuitzone 50 m van akker west</li> <li>• Geitenhouderijen &lt; 2000 m (nader GGD-advies)</li> <li>• Geen bodeminformatie (onbebouwd).</li> </ul> |                 |
| Eigendom, termijn en beschikbaarheid | N.v.t.                                                                                                                                                                            |                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigendom gemeente.</li> <li>• Gezien relatief klein oppervlak ligt combi met of keuze voor gebiedsontwikkeling nu niet voor de hand.</li> <li>• Er geldt een huurovereenkomst (opzegtermijn 2 maanden).</li> </ul>                                                                                                                                |                 |
| Financiële exploitatie               | N.v.t.                                                                                                                                                                            |                 | Kansrijk. Redelijk nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden. Geen sloopkosten, geen verwervingskosten. Een eventuele boekwaarde moet nog in kaart gebracht worden.                                                                                                                                                                           |                 |

## 12) Veldstraat, Zetten

Advies:

- Wenselijkheid: vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt ongewenst om op deze locatie flexwoningen te realiseren, vanwege aantasting lint Veldstraat en ruimte tussen Zetten en Landgoed Hemmen. Het realiseren van flexwoningen op deze locatie zou in strijd zijn met het gemeentelijk beleid. Wel is de locatie te ontsluiten op de Veldstraat, openbaar vervoer bevindt zich op meer dan 500 meter afstand.
- Kansrijkheid: er zijn een beperkt aantal milieutechnische en verkeerstechnische aandachtspunten die van invloed zijn op de kansrijkheid om hier flexwoningen te realiseren. Gezien de grootte van het perceel lijkt er wel rekening gehouden te kunnen worden met de milieutechnische aandachtspunten.

| Adviserende discipline               | Advies wenselijkheid                                                                                                                                                                                                                                                                         | Kleur stoplicht | Advies kansrijkheid                                                                                                                                                                                                                                                                | Kleur stoplicht |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Ruimte                               | Ligging buiten bsg, geen pg. Doet afbreuk aan lint Veldstraat en de bebouwing kern Zetten wordt te veel verbonden met landgoed Hemmen. Dit tast landschappelijke ligging landgoed aan. Daarmee is het in strijd met het gemeentelijk beleid (Omgevingsvisie en Landschapsontwikkelingsplan). |                 | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |
| Mobiliteit                           | OV-halte op meer dan 500 m. Veldstraat heeft nog voldoende capaciteit over om extra verkeer te verwerken.                                                                                                                                                                                    |                 | Voor de ontsluiting op de Veldstraat, zal er een kruising moeten worden aangelegd. Gezien de grootte van de locatie dient er ook infrastructuur in het plangebied te worden aangelegd. Hierbij dient nadrukkelijk de combinatie gezocht te worden met het nieuwbouwplan Veldzicht. |                 |
| Milieu en bestemming                 | Wegverkeerslawaaï acceptabel<br>Locatie is uitsluitend gelegen binnen invloedsgebieden van spoorlijn Betuweroute. Een standaardparagraaf volstaat.                                                                                                                                           |                 | Deel van locatie heeft geen mogelijkheden vanwege zonering: <ul style="list-style-type: none"><li>• Westkant van de locatie ligt binnen 50 meter Agrarisch (spuitzone)</li><li>• Geen hinderlijke bedrijven in de omgeving.</li><li>• Geen bodeminformatie (onbebouwd).</li></ul>  |                 |
| Eigendom, termijn en beschikbaarheid | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Eigendom bij Wst. Valburg.</li><li>• Overeenkomst met Woonstichting Valburg nodig.</li><li>• Integratie met plan Veldzicht is denkbaar, mits oost, mits beperkt.</li></ul>                                                                 |                 |
| Financiële exploitatie               | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 | Kansrijk. Redelijk nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden. Geen sloopkosten, geen verwervingskosten.                                                                                                                               |                 |

### 13) Voormalig MFC 't Kriekske, Valburg

Advies:

- Wenselijkheid: een ontwikkeling met flexwoningen is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt wenselijk. Ook biedt de locatie mogelijkheden voor ontsluiting met ov en auto. De vraag is echter wel of een permanente invulling met bijvoorbeeld sociale woningbouw, ten opzichte van flexwonen de voorkeur heeft.
- Kansrijkheid: wanneer het bestaande pand gesloopt wordt, is een quickscan Natuurbeheer nodig. Hierdoor is de kans groot dat de proceduretijd oploopt tot circa 1,5 jaar. Daarnaast zijn de sportvelden die achter deze locatie liggen en de onderbouwing met betrekking tot externe veiligheid een aandachtspunt.

| Adviserende discipline               | Advies wenselijkheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Kleur stoplicht | Advies kansrijkheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Kleur stoplicht |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Ruimte                               | Behoort tot woonwijken wederopbouw (Welstandsnota), dat kan prima transformeren. Aandachtspunt is het hoge welstandsniveau ten zuiden van de locatie. Twee bouwlagen met kap. Is ook passend in het landschap te maken. Permanente invulling verdient de voorkeur. Als hier binnen afzienbare tijd geen zicht op is, dan is flexwonen een betere optie dan braak laten liggen tot er ooit iets beters komt. |                 | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |
| Mobiliteit                           | OV-halte binnen 500 m. Aangezien de Stationsstraat is ingericht als woonstraat is het wenselijk om de niet meer dan 50 flexwonen te laten landen op deze locatie.                                                                                                                                                                                                                                           |                 | Infrastructuur is al aanwezig. Parkeren dient te worden opgelost binnen het plangebied.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
| Milieu en bestemming                 | Wegverkeerslawaaï acceptabel. Locatie is gelegen binnen invloedsgebieden van snelweg A50. Locatie is gelegen binnen maatwerkzone van CUP Valburg. Gezien de afstand lijken deze risico's te verantwoorden, eventueel met risicoberekening.                                                                                                                                                                  |                 | Perceel kan deels ontwikkeld worden door zonering: <ul style="list-style-type: none"> <li>• QS flora &amp; fauna</li> <li>• Bestemming Sport: richtafstand 50 m geluid (0 mtr)</li> <li>• Lichtmasten sportvelden (advies ODRA gewenst)</li> <li>• Geen bodeminformatie (bebouwd).</li> <li>• Zone 30 à 50 meter vanaf hart hoogspanningslijnen.</li> </ul>                                                                                                               |                 |
| Eigendom, termijn en beschikbaarheid |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nu huisvesting urgente woningzoekenden (anti-kraak), zoals gescheiden mensen in samenwerking met woningcorporatie. Er geldt een opzegtermijn van 28 dagen.</li> <li>• Bestaand vastgoed; kansrijk om te ontwikkelen, wél afweging maken met andere (gewenste) functies, zoals sociale woningbouw (permanent).</li> <li>• Er volgt een projectopdracht om de toekomstscenario's voor deze locatie in kaart te brengen.</li> </ul> |                 |
| Financiële exploitatie               | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 | Enigszins kansrijk. Nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden. sloopkosten, geen verwervingskosten. Een eventuele boekwaarde moet nog in kaart gebracht worden.                                                                                                                                                                                                                                                              |                 |



#### 14) Zuidzijde Olympiasingel, Elst

Advies:

- Wenselijkheid: deze locatie bevindt zich buiten het bestaand stedelijk gebied, buiten perspectiefgebied. Pas na realisatie van de Pas sluit het aan op bestaand stedelijk gebied. Om deze reden lijkt realisatie op korte termijn vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet voor de hand te liggen. Openbaar vervoer is op relatief korte afstand beschikbaar. Er zijn mogelijkheden om de locatie te ontsluiten. Op deze locatie valt een hogere belasting vanuit wegverkeerslawaaï te verwachten.
- Kansrijkheid: significante milieutechnische aandachtspunten zetten de kansrijkheid van het realiseren van flexwoningen op deze locatie onder druk. Omdat de locatie relatief groot is, zou bekeken kunnen worden of er een inpassing mogelijk is waar deze belemmeringen niet spelen, dit vergt echter nader onderzoek.

| Adviserende discipline               | Advies wenselijkheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kleur stoplicht | Advies kansrijkheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Kleur stoplicht |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Ruimte                               | Buiten bsg, geen pg. Ladder-onderbouw nodig. Locatie is nu agrarisch gebied en sluit pas aan op bsg na realisatie De Pas; op lange termijn zijn mogelijkheden te overwegen voor functieverandering van het agrarisch gebied.                                                                                                                                                                     |                 | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |
| Mobiliteit                           | OV-halte binnen 500 m. Ontsluiting via Olympiasingel/ Ontsluiting bewerkelijk: via Sportpark De Pas, dient de infrastructuur te worden aangepast. Via de TEOstraat dient de TEOstraat te worden heringericht en aangepast te worden                                                                                                                                                              |                 | Voldoende ruimte voor ontsluiting en parkeren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |
| Milieu en bestemming                 | Hogere belasting wegverkeerslawaaï (mede door weg op hoger talud). Twee beperkte 'hoeken' van het gebied zijn gelegen binnen een maatwerkzone. Een ontwikkeling kan relatief eenvoudig buiten deze gebieden worden geprojecteerd. In dat geval is er uitsluitend sprake van invloedsgebieden van spoorlijnen Betuweroute en Arnhem – Nijmegen en kan worden volstaan met een standaardparagraaf. |                 | Ontwikkeling deels mogelijk vanwege zonering: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming Bedrijventerrein, - betonfabriek wordt niet aan de richtafstand van 200 meter voor geluid voldaan (180)</li> <li>• Bestemming Sport wordt niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter voor geluid (0)</li> <li>• Lichtmasten sportvelden (ODRA)</li> <li>• Spuitzone 50 m vanaf akkers.</li> <li>• Er staan nog meerdere agrarische opstallen (incl. bedrijfswoning). Bij sloop QS flora &amp; fauna.</li> <li>• Geen bodeminformatie (deels bebouwd).</li> </ul> |                 |
| Eigendom, termijn en beschikbaarheid | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 | Meerdere particuliere eigendommen. Er gelden pacht-overeenkomsten voor veeteelt/ fruitteelt. Dit zet kansrijkheid onder druk. Overeenkomsten benodigd. Voldoende oppervlak, combi met gebiedsontwikkeling en wonen alleen op termijn evt. denkbaar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
| Financiële exploitatie               | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 | Enigszins kansrijk. Nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden. Mogelijk beperkte sloopkosten, wel vergoeding betalen voor gebruik.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |

## 15) Boterhoeksestraat – Polderstraat, Heteren

Advies:

- Wenselijkheid: het is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt mogelijk om op deze locatie aansluitend op bestaande stedelijk gebied flexwoningen in te passen. Aandachtspunt daarbij is wel het lint langs de Boterhoeksestraat en Polderstraat. Openbaar vervoer is op relatief korte afstand bereikbaar, bovendien kan met het realiseren van een nieuw kruispunt de locatie ontsloten worden.
- Kansrijkheid: er zijn veel milieutechnische aandachtspunten die de kansrijkheid voor het realiseren van flexwoningen op deze locatie verkleinen. Het uitzoeken welke inpassing precies mogelijk is, is maatwerk en ook afhankelijk van bijvoorbeeld bedrijven die stoppen. De westkant van deze locatie lijkt het meest kansrijk.

| Adviserende discipline               | Advies wenselijkheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Kleur stoplicht | Advies kansrijkheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Kleur stoplicht |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Ruimte                               | Tegen bsg, geen pg. Ladder-onderbouwing nodig. Is passend in het landschap te maken. Aansluiten op lintbebouwing Boterhoeksestraat en Polderstaat. In de vorm van enkele erven (10 flexwoningen) is het mogelijk om flexwoningen in enkele clusters te realiseren. Combineren met versterking van het landschap en ommetjes vanuit de kern.                                                                    |                 | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |
| Mobiliteit                           | OV-halte binnen 500 m. Voor de ontsluiting van het plangebied via de Boterhoeksestraat dient er een nieuwe kruising te worden aangelegd, wat in overleg met de provincie moet plaatsvinden. Voor de ontsluiting op de Polderstraat dient de kruising PvMG Geel of Groen aangepast te worden. Dit moet ook in overleg met de provincie. Voor dit plangebied dient er nieuwe infrastructuur te worden aangelegd. |                 | Parkeren en ontsluiting op te lossen binnen plangebied.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |
| Milieu en bestemming                 | Wegverkeerslawaaï acceptabel. Locatie is gelegen binnen invloedsgebieden van snelweg A50. Locatie ligt binnen maatwerkzones van Kruidvat Heteren en een aardgasbuisleiding. Een risicoberekening is in dit geval noodzakelijk.                                                                                                                                                                                 |                 | Rekening houden met zonering en richtafstanden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maatschappelijk (clubgebouw) 30 m geluid feitelijk is 0 m;</li> <li>• Bedrijf (autobedrijf) 30 m geluid is 13 m;</li> <li>• Bedrijf (groothandel in veevoeder) 10m geluid en gevaar is 0m;</li> <li>• Bedrijventerrein (bedrijf t/m categorie 4.1 → 200 is 80 m).</li> <li>• Spuitzone 50 m vanaf akkers en boomteelt.</li> <li>• Veehouderij &lt; 250 meter</li> <li>• Geitenhouderij &lt; 2.000 m (GGD)</li> <li>• Geen bodeminformatie (onbebouwd).</li> </ul> |                 |
| Eigendom, termijn en beschikbaarheid | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 | Eigendom ligt bij meerdere partijen. Meerdere overeenkomsten met derden sluiten. Voldoende oppervlak, integratie met gebiedsontwikkeling denkbaar op lange termijn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |
| Financiële exploitatie               | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 | Enigszins kansrijk. Nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |

|  |  |  |                                                                    |  |
|--|--|--|--------------------------------------------------------------------|--|
|  |  |  | kan worden. Geen sloopkosten, wel vergoeding betalen voor gebruik. |  |
|--|--|--|--------------------------------------------------------------------|--|

## 16) Stationsstraat, Zetten

Advies:

- Wenselijkheid: vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is het niet wenselijk om hier flexwoningen te realiseren. Deze locatie bevindt zich nabij station Zetten-Andelst en het centrum van Zetten, vanuit verkeerstechnisch oogpunt is deze locatie wel wenselijk voor de beoogde doelgroepen.
- Kansrijkheid: milieutechnisch zijn er veel aandachtspunten die de kansrijkheid voor het realiseren van flexwoningen op deze locatie verkleinen. Een en ander is ook afhankelijk van het stoppen van agrarische bedrijven. Daarmee lijkt een ontwikkeling op zeer korte termijn niet kansrijk. De locatie zou met de aanleg van een nieuwe kruising ontsloten kunnen worden.

| Adviserende discipline | Advies wenselijkheid                                                                                                                                                                                                              | Kleur stoplicht | Advies kansrijkheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Kleur stoplicht |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Ruimte                 | Tegen bsg, geen pg. Waardevol landschap met woerden/erven (LOP), historische invalsweg. Het is onwenselijk om Zetten vast te laten groeien aan het bedrijventerrein in de stationsomgeving, hoog welstandsregime (Welstandsnota). |                 | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |
| Mobiliteit             | Locatie bevindt zich binnen 500 m van OV-halte. Stationsstraat heeft voldoende capaciteit op het verkeer af te wikkelen.                                                                                                          |                 | Voor de ontsluiting van het plangebied dient er een nieuwe kruising te worden aangelegd op de Stationsstraat of de ontsluiting moet plaatsvinden ter hoogte van de nieuwe ontsluiting van Zetten-Zuid fase II. Parkeren dient volledig binnen het plangebied te worden opgelost.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
| Milieu en bestemming   | Ligging buiten 50 dB(A). Locatie is uitsluitend gelegen binnen invloedsgebieden van spoorlijn Betuweroute en snelwegen A15 en A50. Een standaardparagraaf volstaat.                                                               |                 | Ontwikkeling moeilijk vanwege zonering: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor de bestemming Bedrijventerrein (bedrijf t/m categorie 3.1) wordt niet voldaan aan de grootste richtafstand van 50 meter behorend bij een categorie 3.1 bedrijf.</li> <li>• Voor de intensieve veehouderij (met varkens) aan de Leigraafseweg 4 Zetten wordt niet aan de richtafstand voor geur voldaan. Binnen 250 meter van het plangebied ligt een veehouderij.</li> <li>• Voor de bestemming Bedrijf aan de Wageningsestraat 35 wordt niet aan de richtafstand van 200 meter voor geluid voldaan.</li> <li>• binnen de bebouwde kom een geurnorm van 2 odour units per m<sup>3</sup> lucht. Dit moet met een geurberekening met V-stacks vergunning worden getoetst</li> <li>• toetsing vaste afstanden rundvee</li> <li>• westkant en aan de oostkant van de locatie ligt binnen 50 meter de bestemming Agrarisch</li> <li>• Geen bodeminformatie (onbebouwd).</li> <li>• Spuitzone 50 m boomteelt en akkers.</li> </ul> |                 |

|                                      |        |  |                                                                                                                                                                        |  |
|--------------------------------------|--------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Eigendom, termijn en beschikbaarheid | N.v.t. |  | Eigendom bij meerdere eigenaren. Overeenkomst met derden sluiten. Integratie met gebiedsontwikkeling afhankelijk van integrale afweging die visie op zuidrand vereist. |  |
| Financiële exploitatie               | N.v.t. |  | Enigszins kansrijk. Nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden. Geen sloopkosten, wel vergoeding betalen voor gebruik.     |  |

## 17) Vluchtheuvellaan, Zetten

Advies:

- Wenselijkheid: de locatie dient bekeken te worden in relatie tot nabije ontwikkelingen. Een opzet waarbij het huidige vastgoed getransformeerd wordt en/of tiny houses geplaatst worden is denkbaar. Locatie bevindt zich nabij ov, wel moet de wegstructuur aangepast worden in overleg met de provincie.
- Kansrijkheid: er zijn enkele milieutechnische aandachtspunten die de kansrijkheid verkleinen. De eigenaar geeft aan dat hij op dit moment onderzoekt hoe dit terrein bij kan dragen aan de reguliere woningbouwopgave. Daarmee ziet eigenaar geen haalbare casus voor flexwonen voor een termijn van ten minste 15 jaar, tenzij de gemeente bereid is de locatie aan te kopen en de exploitatie door een woningcorporatie plaatsvindt.

| Adviserende discipline               | Advies wenselijkheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Kleur stoplicht | Advies kansrijkheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Kleur stoplicht |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Ruimte                               | Welstandsniveau hoog (Welstandsnota), bij voorkeur bestaande (leegstaande) bebouwing opnieuw benutten/transformeren of tiny houses. Zeer goed landschappelijk inpassen is een voorwaarde. Deze locatie dient bekeken te worden in samenhang met nabije ontwikkelingen                                                   |                 | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
| Mobiliteit                           | OV-halte binnen 500 m. Mogelijkheid voor langzaam verkeer -verbindingen met de Hoofdstraat (richting centrum). Ligging aan Wageningsestraat met voldoende capaciteit om het extra verkeer te verwerken. Hiervoor dient echter de kruising te worden aangepast. Dit zal in overleg met de provincie moeten plaatsvinden. |                 | Voldoende ruimte voor parkeren en ontsluiting binnen plangebied                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |
| Milieu en bestemming                 | Hogere belasting wegverkeerslawaaï (80 km/u) Locatie is uitsluitend gelegen binnen invloedsgebieden van spoorlijn Betuweroute en snelweg A50. Een standaardparagraaf volstaat.                                                                                                                                          |                 | Beperkingen door zonering: de bestemming Gemengd - 2 wordt niet aan de richtafstand voldaan <ul style="list-style-type: none"> <li>• noordkant van de locatie ligt binnen 50 meter de bestemming Agrarisch</li> <li>• binnen 250 meter van het plangebied ligt een veehouderij</li> <li>• Aandachtspunt voor flora/fauna bij sloop.</li> <li>• Geen bodeminformatie (onbebouwd).</li> </ul>              |                 |
| Eigendom, termijn en beschikbaarheid | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 | Eigendom bij één derde. Overeenkomst met derden sluiten Voldoende oppervlak, integratie met gefaseerde gebiedsontwikkeling kansrijk. Technische staat en mogelijkheden voor transformatie zouden nader bekeken moeten worden. Eigenaar ziet alleen mogelijkheden voor flexwonen voor relatief korte duur (enkele jaren). Tenzij gemeente de grond aankoopt en gaat exploiteren met een woningcorporatie. |                 |

|                        |        |  |                                                                                                                                                                    |  |
|------------------------|--------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Financiële exploitatie | N.v.t. |  | Enigszins kansrijk. Nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden. Geen sloopkosten, wel vergoeding betalen voor gebruik. |  |
|------------------------|--------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|