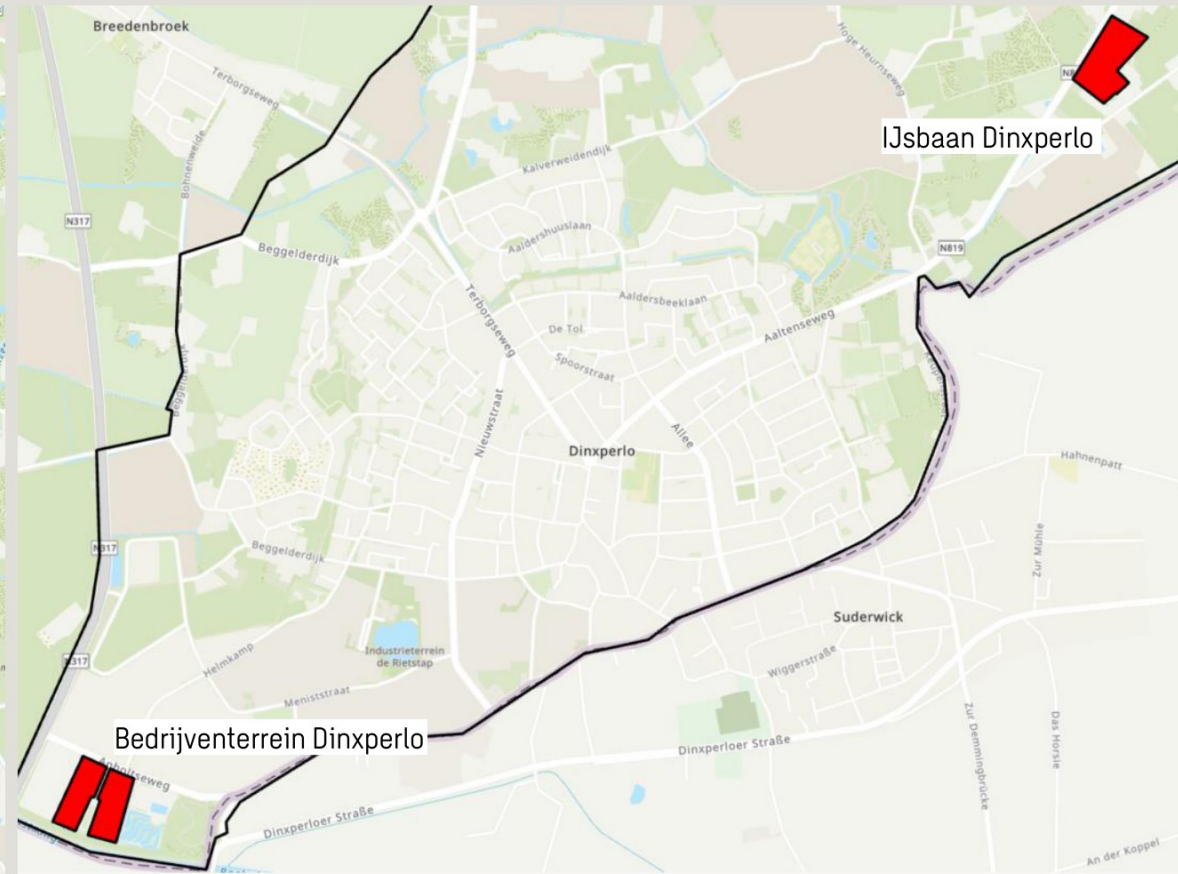
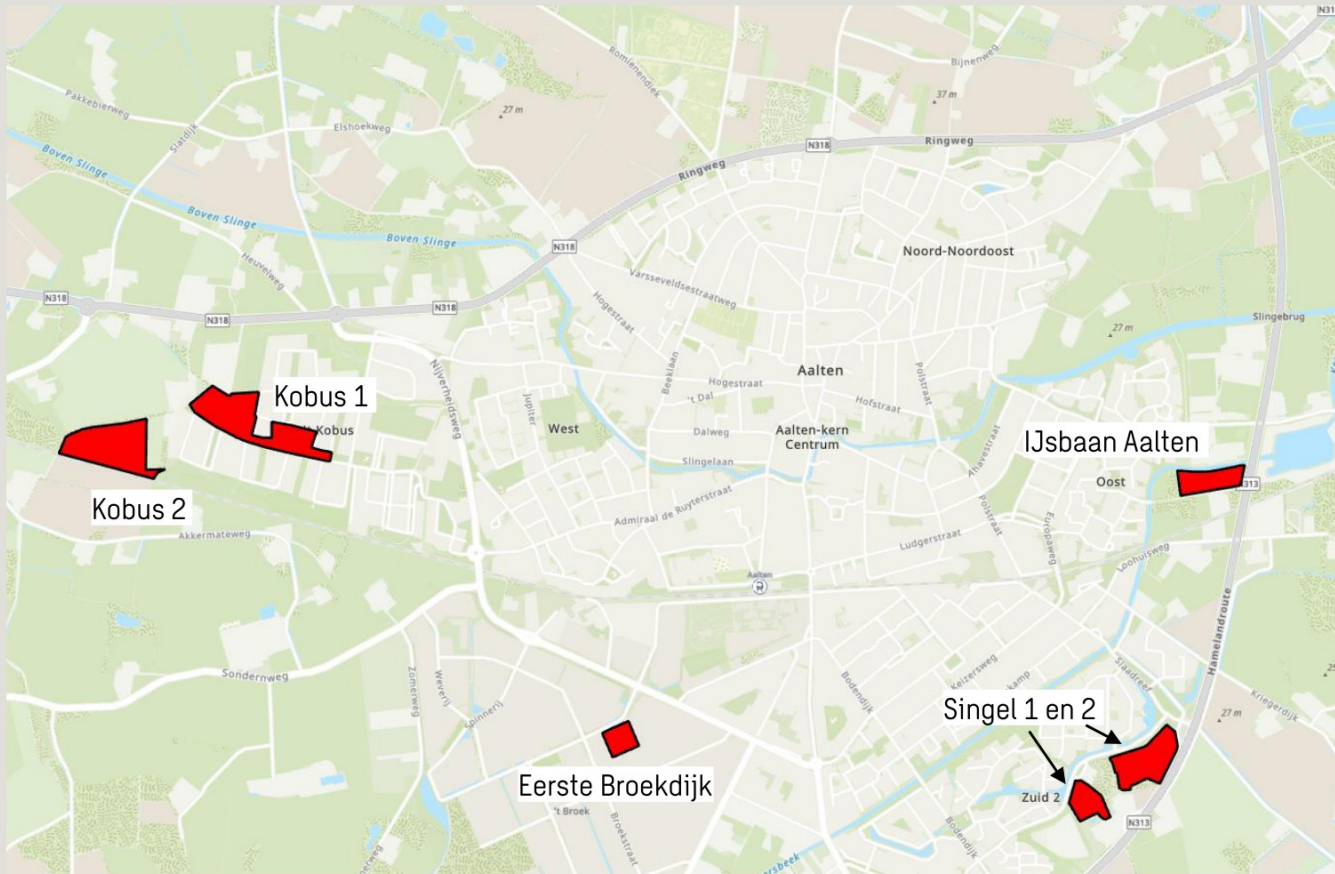


Overzicht locaties



Programma tijdelijke huisvesting

Er zijn tegenwoordig een groot scala aan mogelijkheden om snel huisvesting te realiseren. Dit varieert van modulaire bouw die kant- en klaar uit de fabriek komt, tot demontabele bouw die in korte tijd gerealiseerd wordt en ook weer uit elkaar te halen is. De woningen variëren dan ook van kleine woonunits tot volledige eengezinswoningen. Afhankelijk van de duur van de tijdelijke huisvesting moeten hier keuzes in gemaakt worden. Bij tijdelijke huisvesting tot 10 jaar is het toegestaan om 'mindere kwaliteit' te realiseren die niet voldoet aan het bouwbesluit. In dat geval zal de focus liggen op woonunits zoals bekend op vakantieparken. Voor een langere termijn kunnen demontabele meer kwalitatieve woningen een oplossing kunnen bieden.

Uitgangspunten (deels nog in te vullen):

- Op basis van de voorbeelden zien we dat een bandbreedte van circa 40 tot 100 woningen/units per hectare realistisch is en kan passen bij de beoogde locaties.
- Termijn tijdelijke huisvesting of kwaliteit bepalend?
- Doel korte en/of ook lange termijn?
- Kwaliteit inrichting locatie, speelvoorzieningen, groen etc?
- Hoeveel parkeerplaatsen per locatie?



Voorbeeldprojecten v.l.n.r.: chaletpark COA, modulaire prefab houtbouw STEK, tijdelijke (gestapelde) woonunits Barli.

1 Oude IJsbaan Aalten

Bevindingen vanuit planologie

- Het terrein heeft een sportbestemming, met een tijdelijke omgevingsvergunning is hier wonen mogelijk.
- De gasleiding (hoge druk) die door het gebied loopt beperkt de gebruiksmogelijkheden. De locatie ligt vrijwel volledig in een zgn. 'brandaandachtsgebied' en aan weerszijden van de buisleiding is sprake van risicocontour.
- Het gebied ondervindt hinder van geluid van de nabijgelegen N313 en van de tennisbanen (50 meter). De bijbehorende contouren vallen grotendeels over het plangebied. Bij tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan met een periode van maximaal 10 jaar is de Wet geluidhinder echter niet van toepassing. Maar het aspect geluid dient wel altijd meegewogen te worden voor een goede ruimtelijke ordening (onder de Omgevingswet: evenwichtige toedeling van functies aan locaties). Daarbij speelt voor de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat o.a. de duur van het verblijf een belangrijke rol.
- De aanwezige nutsvoorzieningen hebben waarschijnlijk onvoldoende capaciteit voor een grootschalige woonfunctie.
- De oostelijke helft van het plangebied geldt als boringsvrije zone (Provinciale Omgevingsverordening). Dit heeft alleen een beperkende invloed als er tot op bepaalde diepte geboord zou moeten worden.

Locatiegegevens:

Gelegen binnen de kern van Aalten, in het oosten

1,07 hectare groot

Bestemming sport

In eigendom van de gemeente

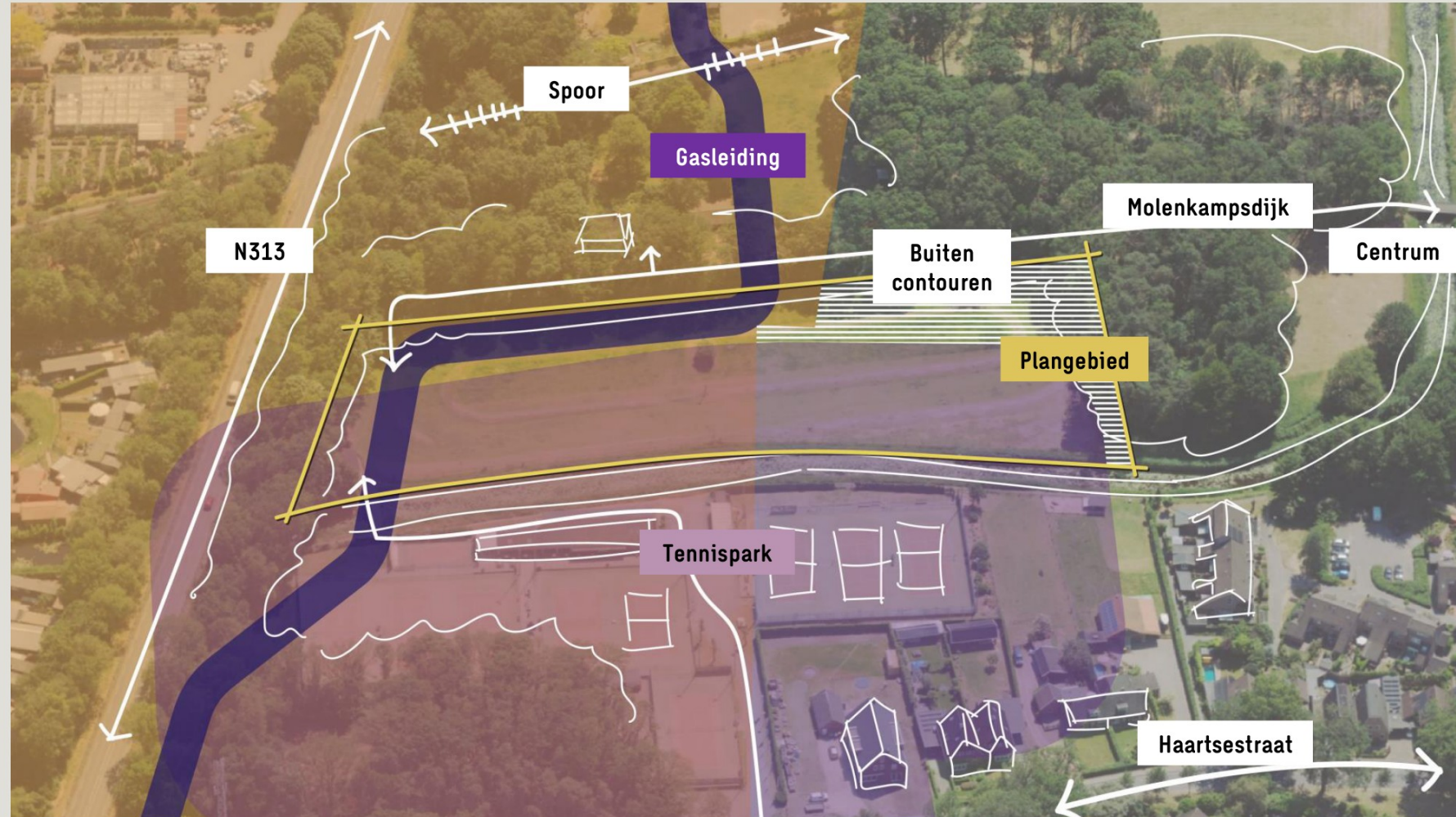


Aspect	Relevante bevindingen
Archeologie	Lage verwachting
Hoogte & water	Binnen locatie geen/nauwelijks hoogteverschil, ligt wel lager dan omliggende gebied, watergang ten noorden.
Ontplobbare oorlogsresten	Vooronderzoek bekend (Bron: VEO bommenkaart)
Ecologie, groen en bomen	Dichtstbijzijnde natura2000-gebied op ca. 6,4 km (relevant voor stikstofberekeningen). Momenteel groen met rondom bosschages en watergang aan noordzijde, binnen gebied mogelijk in te passen bo(o)m(en)
Nutsvoorzieningen	Naar verwachting alle aansluitingen beschikbaar, maar capaciteit waarschijnlijk onvoldoende
Risicokaart	Gasbuisleiding door plangebied
Geluid	Geluid N313 (standaardwaarde Bkl wordt in een groot deel van de locatie waarschijnlijk overschreden) Geluid tennisbanen (richtcontour VNG bedraagt 50 meter)
Omgevingsverordening Provincie & Keur/legger	Omgevingsverordening Gld.: boringsvrije zone ligt over locatie heen Legger: smalle beschermingsstrook langs watergang noordzijde (echter geen noemenswaardige impact op te gebruiken ruimte)
Milieucontouren	Geen belemmeringen (behalve tennisbaan, benoemd bij geluid)
Ontsluiting en afstand voorzieningen	Dichtbij (relatief kleine) woonkern, (loop)afstand voorzieningen

1 Oude IJsbahn Aalten

Bevindingen vanuit ruimte

- Het plangebied is omringd door veel groen en een waterloop wat zorgt voor een aangenaam woonmilieu. Op het perceel is geen waardevol groen aanwezig. Geluid heeft aandacht.
- Locatie ligt niet aan een verharde weg, maar aan een zandpad (Molenkampsdijk) waaraan ook een woonhuis is gelegen, bestaande toegang tot het plangebied verleggen naar het oosten om het woonhuis te ontlasten.
- Molenkampsdijk heeft geen verlichting en toegang enkel via (smalle) brug, risico voor vrachtverkeer, bussen etc?
- Semi-geïsoleerde ligging doordat het plangebied niet direct in iemands achtertuin ligt maar er wel sprake is van enige sociale controle. Er is geen sprake van menging met bestaande bewoners.
- Het centrum met voorzieningen ligt op circa 25 minuten lopen, naar het westen. Geen openbaar vervoer aanwezig.



2 Kobus (1)

Bevindingen vanuit planologie

- Het terrein heeft een groenbestemming, met een tijdelijke omgevingsvergunning is hier wonen mogelijk.
- Bestaand woongebied en daardoor weinig milieubelemmeringen.
- Gelegen aan bestaande weg (Knibbelweide) met de benodigde nutsvoorzieningen, onduidelijk of capaciteit toereikend is.
- Zone door groenbeleidsplan aangeduid als “hoofdgroen” en is vrij recent aangeplant.
- Gebied heeft een waterberingingsfunctie, verwachting is dat bestaande wadi’s hierdoor moeten worden gehandhaafd.
- Veel weerstand verwacht. Wijk is nieuw, groen is recent aangelegd en fungeert als speel- en loopgebied.

Locatiegegevens:

Gelegen binnen de kern van Aalten, in het Westen

3,12 hectare groot

Bestemming groen

In eigendom van de gemeente



Aspect	Relevante bevindingen
Archeologie	Deels hoge verwachting, deels lage verwachting
Hoogte & water	Weinig hoogteverschil, meest westelijke deel is wel wat lager gelegen. Ook is sprake van een aangelegde wadi-structuur (waterbergfunctie omliggende woonwijk)
Ontploffbare oorlogsresten	Geen vooronderzoek bekend
Ecologie, groen en bomen	Dichtstbijzijnde natura2000-gebied op ca. 7,9 km (relevant voor stikstofberkeeringen) Locatie vormt aangelegde groene zone binnen nieuwbouwwijk. In hoeverre is ontwikkeling belemmerend voor groen/water bestaande woonwijk?
Nutsvoorzieningen	Nabij nutsvoorzieningen nieuw aangelegde woonwijk, maar geen infrastructuur binnen locatie
Risicokaart	Geen externe veiligheidsrisico's aanwezig
Geluid	Geen belemmeringen
Omgevingsverordening Provincie & Keur/legger	Geen belemmeringen
Milieucontouren	Geen belemmeringen
Ontsluiting en afstand voorzieningen	Ontsluiting aanwezig, dichtbij bestaande woonkern, enige (loop)afstand voorzieningen

2 Kobus (1)

Bevindingen vanuit ruimte

- Het plangebied bestaat uit een groene parkachtige zone tussen bestaande nieuwbouwwoningen, met verschillende doelen zoals waterberging, verkoeling (bomen/bos) en recreatie/wandelroutes.
- Aantrekkelijk en groen woonmilieu binnen een bestaande woonwijk waardoor wat de integratie zal bevorderen.
- Goede ontsluitingsmogelijkheden via bestaande wegen en ruimte om bijv. langsparkeren te realiseren.
- Het centrum met voorzieningen is op circa 25 minuten lopen gelegen, er is geen ov.
- Rekening houdend met de wadi's (waterbergingscapaciteit), aangeplant bos en behoudt van de speelvoorzieningen, is er aan de rand van het bos ruimte voor tijdelijke woningen. Door de verspreide en individuele ligging is dit in de basis niet geschikt voor speedzoekers of asiel, wel voor starters/studenten.



3 Kobus (2)

Bevindingen vanuit planologie

- Het terrein heeft een agrarische bestemming , met een tijdelijke omgevingsvergunning (max. 10 jaar) is hier wonen mogelijk.
- Buisleiding gelegen langs het plangebied geeft een EV-risico. Aan weerszijden is sprake van een risicocontour. De PR10-6 contour waar een woonfunctie niet mogelijk is valt niet of nauwelijks over het plangebied.
- Geluidsproductie van de aanliggende spoorlijn verzorgt hinder aan de zuidrand van het gebied.
- Geen nutsvoorzieningen aanwezig.
- Geen bestaande (verharde) ontsluiting.
- Ligging buiten kern Aalten, oordeel Provincie mogelijk relevanter.
- Veel weerstand verwacht, recent zouden er toezeggingen gedaan zijn dat dit terrein niet bebouwd zal worden. Deel van het terrein is ook verkocht aan aanwonende.

Locatiegegevens:

Gelegen in het buitengebied van Aalten, tegen de kern

2,75 hectare groot

Bestemming landelijk gebied

In eigendom van de gemeente

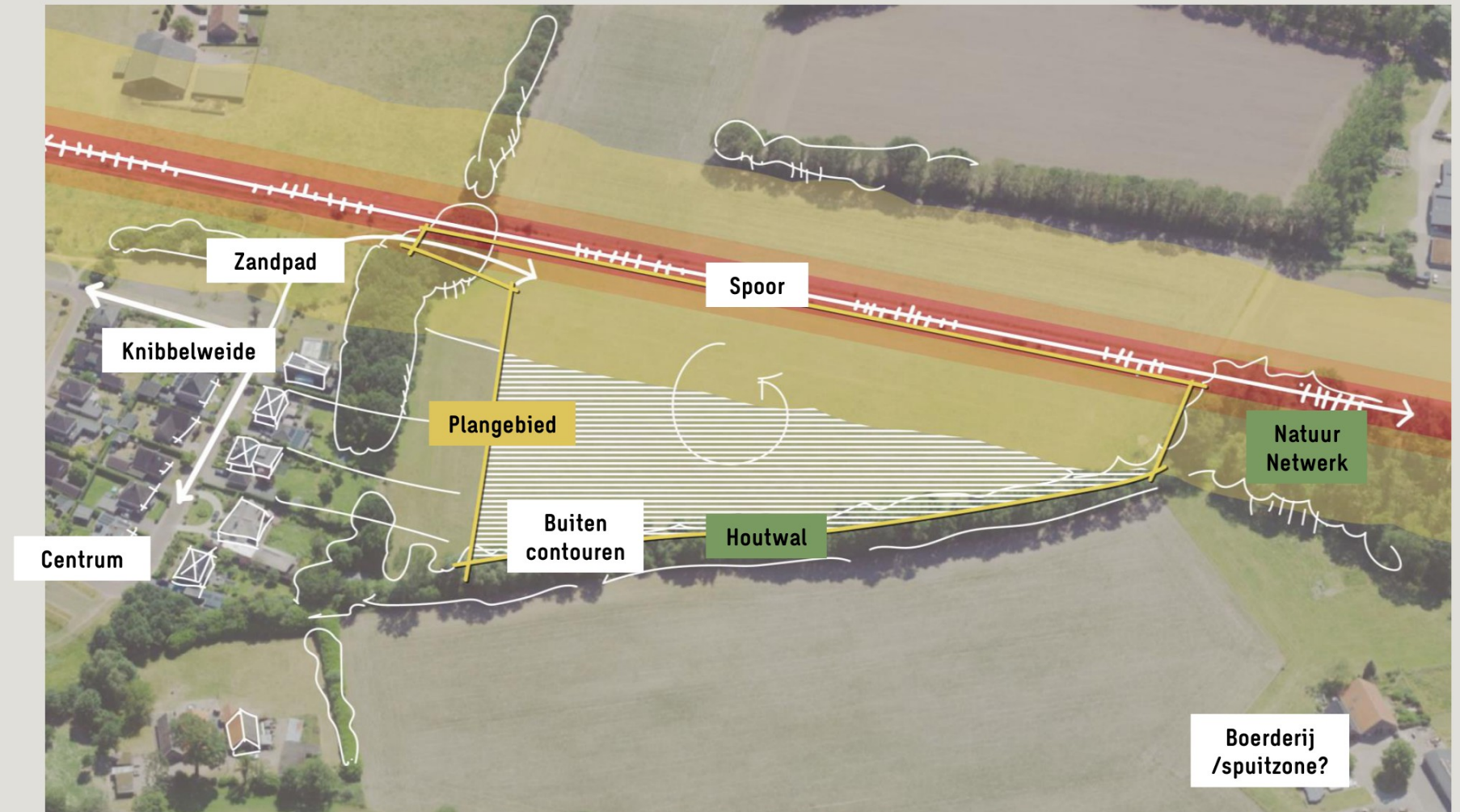


Aspect	Relevante bevindingen
Archeologie	Hoge verwachting
Hoogte & water	Nauwelijks hoogteverschil
Ontplobbare oorlogsresten	Vooronderzoek bekend (Bron: VEO bommenkaart), op gemeentekaart verdacht gebied 'afwerpmunitie bruto'
Ecologie, groen en bomen	Grenst aan GNN ten westen. Bomenrij aan noordzijde maakt onderdeel uit van provinciale 'groene ontwikkelingszone'. Echter geen belemmeringen in gebied zelf. Dichtstbijzijnde natura2000-gebied op ca. 8,2 km (relevant voor stikstofberkeningen) Gras-/akkerland, rondom bomen
Nutsvoorzieningen	Niet aanwezig
Risicokaart	Buisleiding aan rand van plangebied
Geluid	Spoorlijn aan zuidrand van plangebied (standaardwaarde Bkl wordt in een strook aan zuidzijde overschreden)
Omgevingsverordening Provincie & Keur/legger	Geen belemmeringen
Milieucontouren	Rundveehouderij ten zuidoosten (geringe invloed, contour van 100m raakt slechts zuidoosthoek plangebied)
Ontsluiting en afstand voorzieningen	Geen bestaande ontsluiting, dichtbij bestaande woonkern, enige (loop)afstand voorzieningen

3 Kobus (2)

Bevindingen vanuit ruimte

- Het plangebied is gelegen net buiten de kern van Aalten en omkaderd door houtwallen en grenzend aan een natuurnetwerk. Het is ruim opgezet en heeft een mooie uitzichten wat bijdragen aan een aangenaam woonmilieu.
- Echter ontbreekt het aan een bestaande ontsluitingsstructuur (locatiecriteria), ligt het geïsoleerd (geen integratie/sociale controle) en tegen een spoorweg aan (geluid en veiligheid i.r.t. oversteken).
- De spoorweg lijkt op dit moment slechts met een klein hekwerk afgeschermd te zijn, is een aandachtspunt.
- Het centrum met voorzieningen is op circa 25 minuten lopen gelegen, geen ov. Goede wandelroute via voetpaden van bestaande woonwijken met verlichting.
- Een deel van het oorspronkelijk perceel is verkocht aan de aangrenzende woningen waardoor de 'achtertuinen' direct grenzen aan het plangebied. Weerstand verwacht.



4 IJsbaan Dinxperlo

Bevindingen vanuit planologie

- Het terrein heeft een sport bestemming, met een tijdelijke omgevingsvergunning (max. 10 jaar) is hier wonen mogelijk.
- Locatie is nog in gebruik, wel gesprekken over verkleinen dus mogelijk niet gehele terrein beschikbaar voor tijdelijke woningen.
- Opstallen met asbest aanwezig.
- Gelegen aan bestaande weg (Boesveldsedijk en Aaltenseweg) met de benodigde nutsvoorzieningen, onduidelijk of capaciteit toereikend is.
- Geluidsoverlast van naastgelegen N819 (Aaltenseweg) geeft geluidsbelasting op het plangebied.
- Mogelijk hindercontour van schapenhouderij en/of spuitvrije zones i.v.m. ligging buitengebied.
- Ligging buiten kern Dinxperlo, oordeel Provincie mogelijk relevanter.

Locatiegegevens:

Locatie gelegen ten oosten van de kern Dinxperlo in het buitengebied

2,3 hectare groot

Bestemming sport

In eigendom van de gemeente

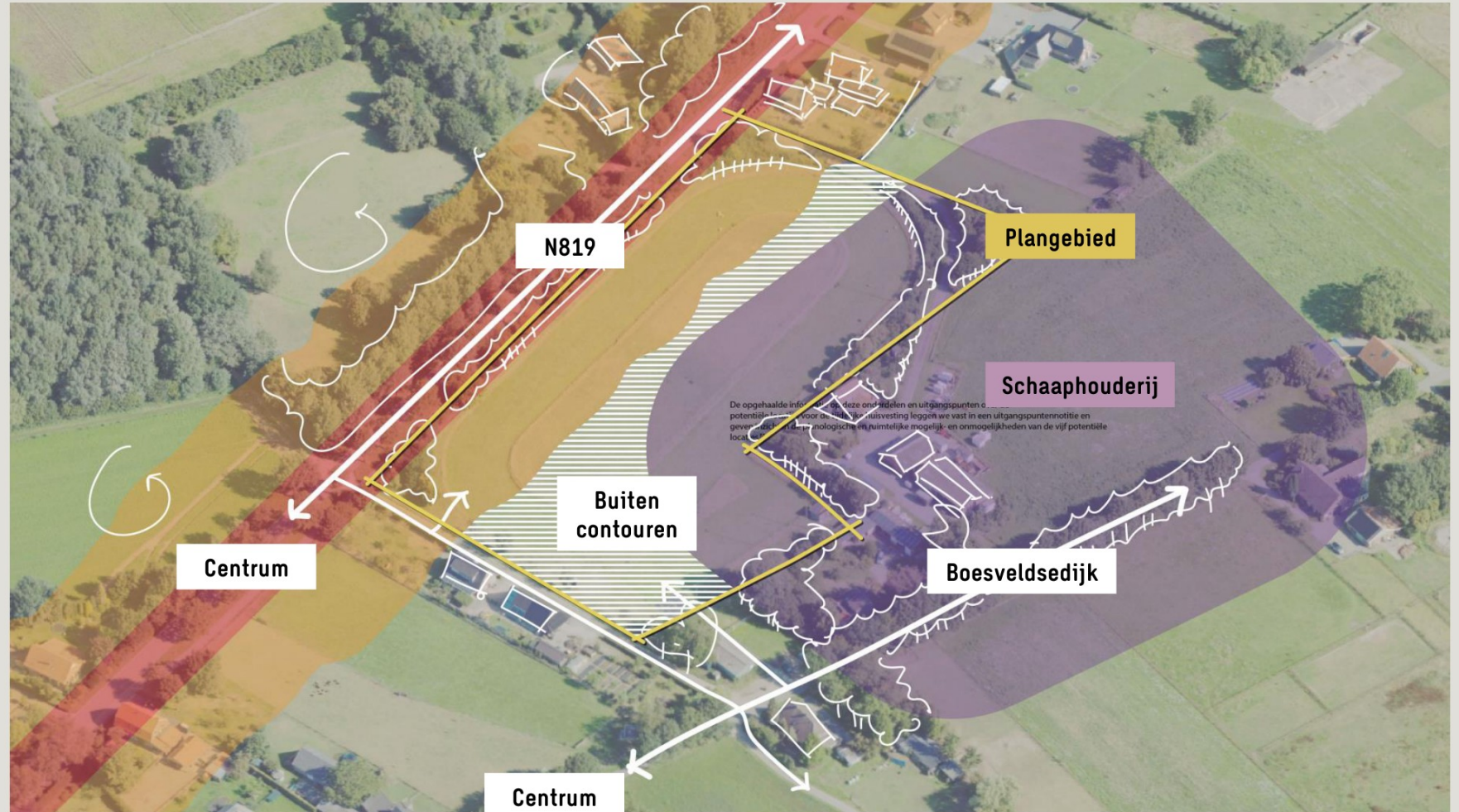


Aspect	Relevante bevindingen
Archeologie	Lage verwachting
Hoogte & water	Nauwelijks hoogteverschil
Ontploffbare oorlogsresten	Geen vooronderzoek bekend, op gemeentekaart gemarkeerd als verdacht gebied geschutmunitie
Ecologie, groen en bomen	Dichtstbijzijnde natura2000-gebied op ca. 14,5 km Grasland
Nutsvoorzieningen	Naar verwachting alle aansluitingen beschikbaar, maar capaciteit waarschijnlijk onvoldoende
Risicokaart	Geen externe veiligheidsrisico's aanwezig
Geluid	N819 (standaardwaarde Bkl wordt in een strook langs de weg overschreden)
Omgevingsverordening Provincie & Keur/legger	Geen belemmeringen
Milieucontouren	Kleinschalige schapenhouderij oostzijde. Mogelijk spuitzones akkerbouw?
Ontsluiting en afstand voorzieningen	Ontsluiting aanwezig Grenst niet direct aan woonkern, (relatieve) afstand tot voorzieningen

4 IJsbaan Dinxperlo

Bevindingen vanuit ruimte

- Het plangebied is omringd door een variatie van groen en bebouwing. De bestaande kavels en woningen zijn ruim opgezet door de ligging in het buitengebied. Gezamenlijk zorgt het voor een rustig en aangenaam woonmilieu.
- Ligging in buurtschap kan zorgen voor enige integratie en sociale controle. Daartegen ook felle weerstand.
- Op het perceel is geen waardevol groen aanwezig, de randen hebben wel veelal een groene inpassing.
- Locatie is goed ontsloten en georiënteerd op de Boesveldsedijk, ten noorden ligt de N819 en fungeert als hoofdverbinding tussen Dinxperlo en Aalten. Geen ov aanwezig.
- Het centrum met voorzieningen is circa 30 minuten lopen. Geen voetpaden, fietspad langs de N819 of over rijbaan Boesveldsedijk, beide zonder verlichting.



5 Bedrijventerrein Dinxperlo

Bevindingen vanuit planologie

- Het terrein heeft een bestemming bedrijventerrein, met een tijdelijke omgevingsvergunning (max. 10 jaar) is hier wonen mogelijk.
- Percelen staan al lang te koop en zijn dus waarschijnlijk beschikbaar.
- Wonen op een bedrijfsterrein is een belemmerende factor voor zowel het wonen als de bedrijfsvoering (milieuwetgeving).
- Milieuhindercontour van de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Afhankelijk van de ter plaatse voorzieningen maar heeft waarschijnlijk betrekking op het hele plangebied.
- Sprake van een relatief hoge geluidsproductie van het bedrijventerrein.
- Gelegen aan bestaande weg (Anholtseweg) met de benodigde nutsvoorzieningen.

Locatiegegevens:

Locatie gelegen ten westen van de kern Dinxperlo op een bedrijventerrein

2,8 hectare groot

Bestemming bedrijventerrein

Locatie is in particulier eigendom

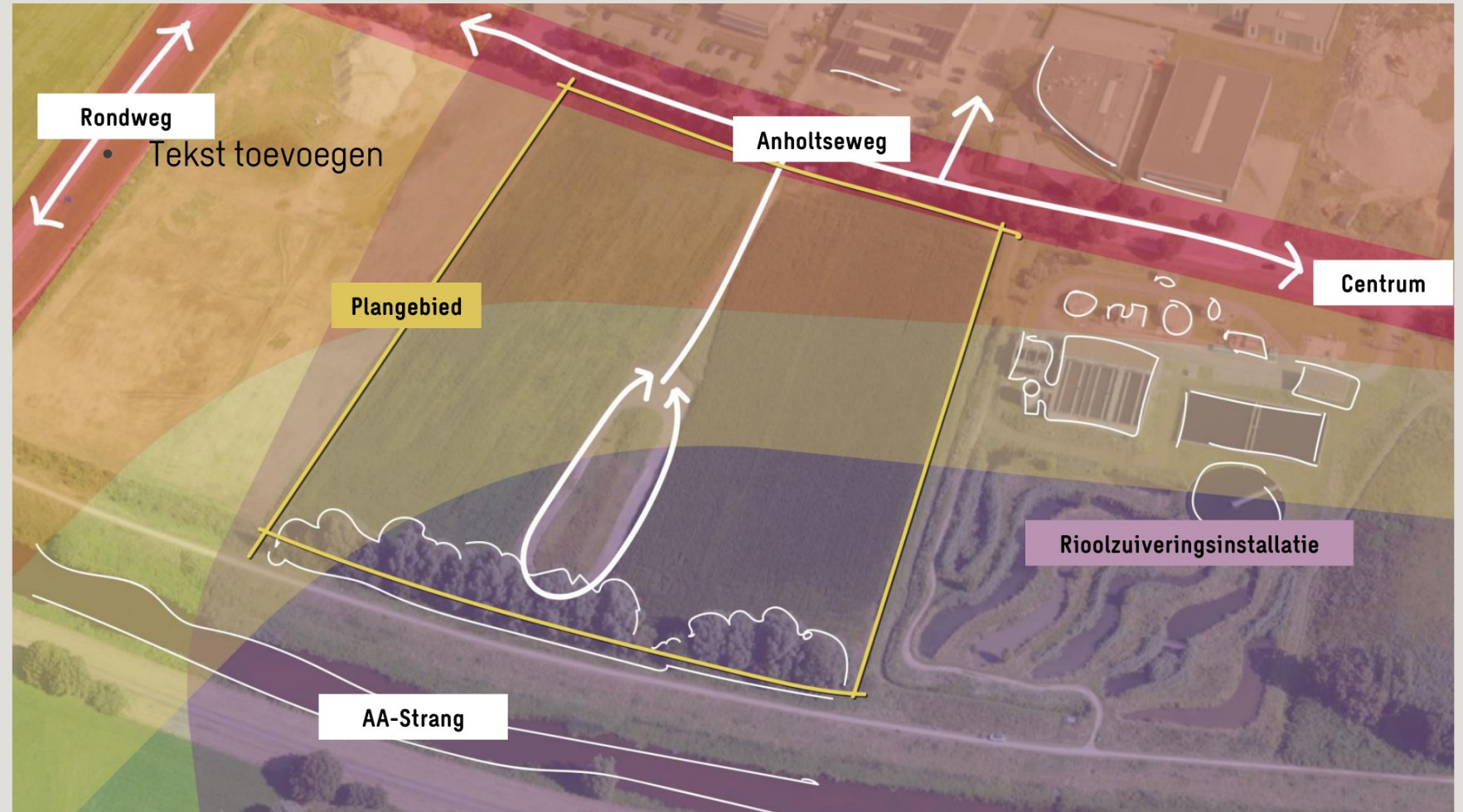


Aspect	Relevante bevindingen
Archeologie	Gematigd
Hoogte & water	Nauwelijks hoogteverschil
Ontploffbare oorlogsresten	Geen vooronderzoek bekend, op gemeentekaart gemarkeerd als verdacht gebied geschutmunitie
Ecologie, groen en bomen	Dichtstbijzijnde natura2000-gebied op ca. 17,8 km Braakliggend
Nutsvoorzieningen	Waarschijnlijk aanwezig
Risicokaart	Geen externe veiligheidsrisico's aanwezig
Geluid	Redelijke mate van geluidsproductie bedrijvigheid (standaardwaarde Bkl wordt aan noordzijde naar verwachting overschreden).
Omgevingsverordening Provincie & Keur/legger	Geen belemmeringen
Milieucontouren	Milieucontour van naastgelegen RWZI Mogelijke contouren andere bedrijvigheid
Ontsluiting en afstand voorzieningen	Ontsluiting aanwezig Enige (loop)afstand tot voorzieningen kern Dinxperlo

5 Bedrijventerrein Dinxperlo

Bevindingen vanuit ruimte

- Het plangebied is gelegen op een industrieterrein, naast de gelende milieucontouren is dit in de basis geen prettig woonmilieu.
- Niet gelegen nabij woongebied, geen sprake van integratie en minder aantrekkelijke wandelroutes.
- Het centrum met voorzieningen is circa 25 minuten lopen. Geen voetpaden op het industrieterrein, wel verlichting.
- Verkeerskundige gezien is de locatie goed ontsloten en is er zelfs al een interne ontsluitingsstructuur aanwezig.
- Ten zuiden van het plangebied is de waterloop Aa-strang gelegen met een dijkje, wandelpad en een rij met bomen. Dit biedt recreatieve waarden.



6 Singel 1 en 2

Bevindingen vanuit planologie (afkomstig uit onderzoeken van bureau Ontwerp & Omgeving)

- Haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd naar mogelijkheid voor permanente woningbouw op deze locatie door Bureau Ontwerp & Omgeving, maar is nu in beeld voor tijdelijke huisvesting. Singel 1 is nog in beeld voor permanente woningbouw.
- Weerstand verwacht omdat een plaatselijke projectontwikkelaar er recent plannen heeft gepresenteerd.
- Het college heeft voor de locatie Singel 2 ingestemd met de opslag van slib (ca. 5.000 m2 nodig van de 17.000 m2 die beschikbaar is)
- Er zijn nog geen nutsvoorzieningen aanwezig.
- Door de ligging langs de Hamelandroute (N313) is er sprake van een hoge geluidsbelasting in een groot deel van de locatie Singel 2. Dit belemmert het woonmilieu.
- Locatie mogelijk verpacht (agrarische pacht staat niet in openbare registers, dit moet nog uitgezocht worden?)
- Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling (wel een relatief hoge GHG om rekening mee te houden bij evt. ontwikkeling).
- Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is er op voorhand geen bodemverontreiniging te verwachten binnen het plangebied.
- Geen belemmeringen voor NNN, mogelijk wel invloed op Natura2000 gelegen binnen 10km (mogelijke stikstofdepositie), daarnaast is vooronderzoek gedaan op soorten.
- Het aspect klimaatadaptatie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling, maar het is wel nodig om klimaatrobust in te richten.
- Lage archeologische verwachting

Locatiegegevens:

Locatie(s) gelegen ten zuidoosten van kern Aalten

Samen 2,8 hectare groot

Bestemming agrarisch dorpsgebied

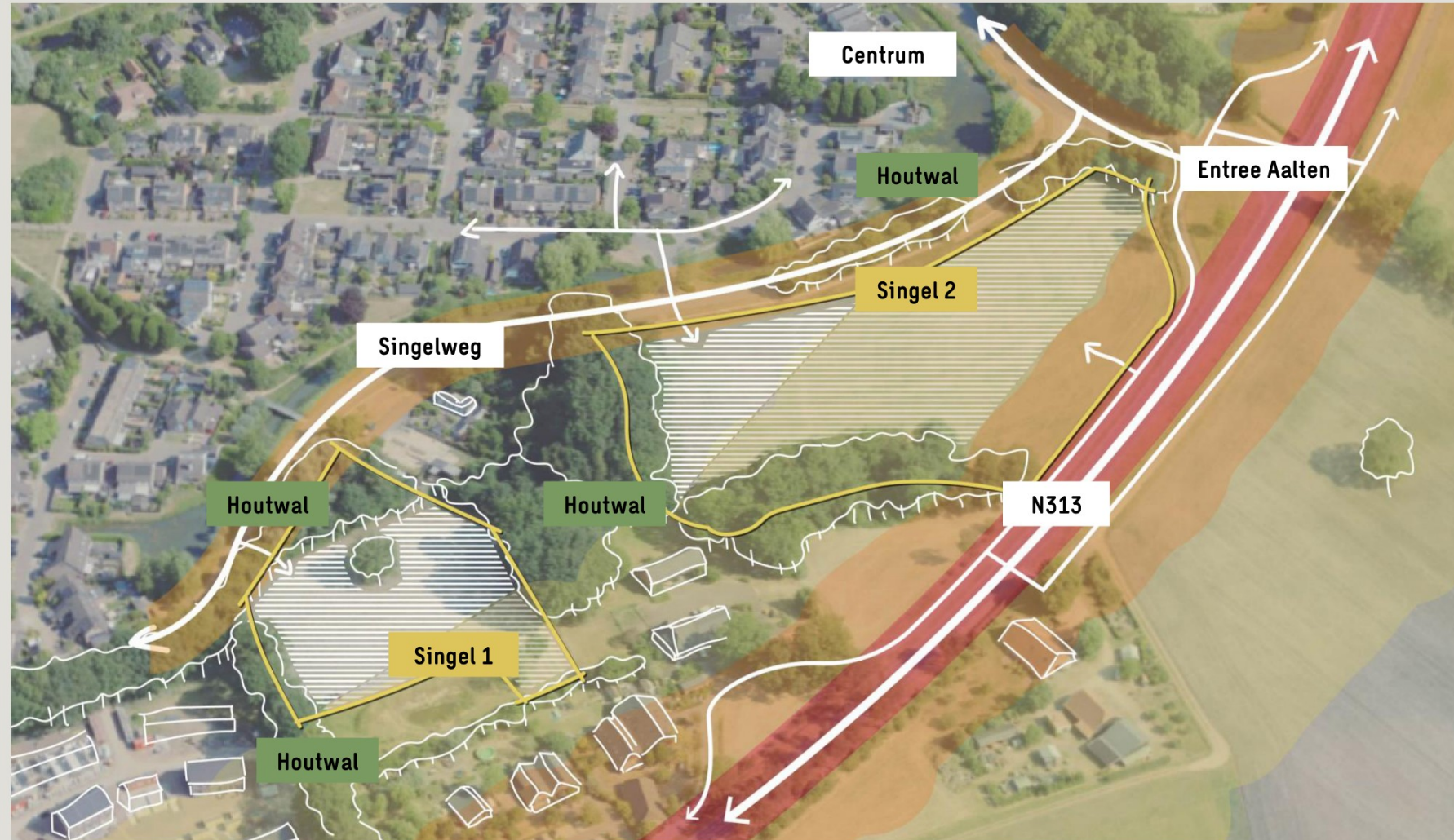
Locatie is in gemeentelijk eigendom



6 Singel 1 en 2

Bevindingen vanuit ruimte

- Ontsluiting is goed (N313), locatie ligt aan de rand van de woonkern in het buitengebied.
- Het centrum met voorzieningen is circa 25 minuten lopen (route door woongebieden).
- De twee locaties zijn, deels, omringd met een houtwal. Dit zorgt voor een rustig, omsloten en aangenaam woonmilieu.
- Zowel op locatie 1 als twee staan waardevolle houtwallen. Locatie 1 heeft een solitaire boom. Locatie 2 kijkt uit op een solitaire boom.
- Locatie 1 als 2 zijn ontsloten via de Singelweg. Locatie 2 is ook te ontsluiten via de Hamelandroute. Er is geen ov aanwezig.



7 Eerste Broekdijk Aalten

Bevindingen vanuit planologie

- Het terrein heeft een bedrijfsbestemming (bouwvlak 'bedrijf met categorie 3.2').
- Locatie is geen eigendom van de gemeente (mogelijke belemmering voor snelheid)
- De locatie ondervindt veel hinder van geluid van het industrieterrein waarop het perceel gelegen is. Atlas leefomgeving geeft een gemiddelde geluidsbelasting van 65 dB op het perceel, wat voor een normale woonfunctie zeer hoog is. Deze geluidsproductie wordt naar verwachting m.n. overdag bereikt. Het industrieterrein ('t Broek) is dan ook een terrein met vastgelegde geluidszone die in een contour rondom het industrieterrein nieuwe woningen in beginsel uitsluit. Om te kunnen spreken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties speelt voor de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat o.a. de duur van het verblijf een belangrijke rol (langdurig verblijf op deze locatie ligt niet voor de hand).
- Naar verwachting zijn gezien de ligging van het perceel op het bedrijventerrein alle benodigde nutsaansluitingen aanwezig (mogelijk al op het perceel)
- De ligging op het bedrijventerrein maakt de locatie potentieel gevoelig voor bedrijfsactiviteiten die vanwege geluid, geur of gevaar het woonmilieu belemmeren. Direct omliggende bedrijven betreffen een logistiekbedrijf en verschillende productiebedrijven (elektronische apparaten, vloerkleden, borstels, houtbewerking). Op ca. 80 meter afstand ligt een chemisch productiebedrijf met risicocontour (de PR10-6 contour ligt echter niet over plangebied).

Locatiegegevens:

Gelegen binnen de kern Aalten
op het bedrijventerrein

0,63 hectare groot

Bestemming bedrijventerrein

In particulier eigendom

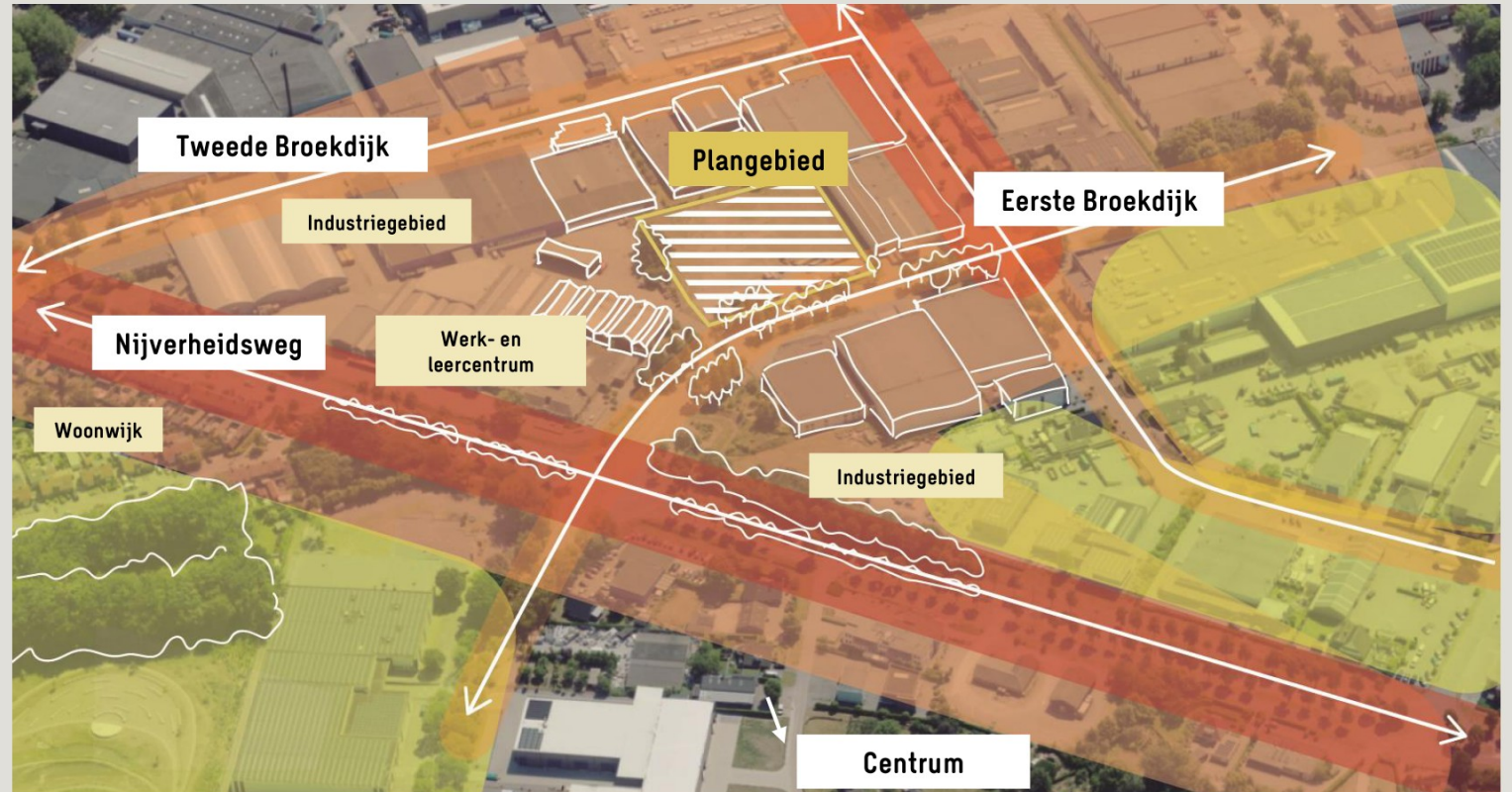


Aspect	Relevante bevindingen
Archeologie	Lage verwachting
Hoogte & water	Binnen de locatie weinig hoogteverschil maar wel een iets dieperliggend deel binnen het perceel (ZW) waar soms water lijkt te staan. Aan de overzijde van de Eerste Broekdijk loopt een watergang. Langs de weg aan de noordkant van het perceel loopt een ondiepe greppel.
Ontploffbare oorlogsresten	Geen vooronderzoek bekend (Bron: VEO bommenkaart) en geen verdacht gebied gemeentekaart.
Ecologie, groen en bomen	Dichtstbijzijnde natura2000-gebied op ca. 8,2 km. Terrein ligt momenteel braak. Langs de Eerste Broekdijk staan enkele bomen langs de weg en aan de oostgrens van het perceel staan tevens enkele bomen.
Nutsvoorzieningen	Naar verwachting aanwezig (mogelijk al op het perceel)
Risicokaart	Geen risicobronnen voor externe veiligheid met directe invloedsfeer op het plangebied.
Geluid	In algemene zin is op deze locatie sprake van veel geluid, afkomstig van bedrijvigheid. Geluid van wegverkeer Eerste Broekdijk (los bekeken): de standaardwaarde Bkl wordt mogelijk in een deel van het perceel dichter langs de weg licht overschreden.
Planologie Provincie & Waterschap	Vanuit de Omgevingsverordening provincie Gelderland en de Waterschapsverordening Rijn en IJssel liggen er geen belemmerende factoren op het gebied.
Milieucontouren	Vanwege de ligging op bedrijventerrein liggen er verschillende potentiële invloeden van geur, geluid of gevaar die het woonmilieu kunnen beïnvloeden.
Ontsluiting en afstand voorzieningen	Locatie ligt geïsoleerd van woongebieden op industrieterrein, ca. 20 minuten (loop)afstand centrum Aalten

7 Eerste Broekdijk Aalten

Bevindingen vanuit ruimte

- Het plangebied is omringd door grote bedrijfspanden en kent weinig ruimtelijke kwaliteit. Aan de noord- en oostrand liggen enkele bomen, verder is geen (waardevol) groen aanwezig.
- Wel op loopafstand van groen buitengebied ten zuidwesten van bedrijventerrein
- Het terrein is afgezet met een gaashekwerk en beschikt over een bestaande oprit naar de aangelegen weg (Eerste Broekdijk is een verlichte weg, zonder scheiding van verkeersstromen).
- De locatie is goed ontsloten via de Eerste Broekdijk en de Nijverheidsweg.
- Het centrum met voorzieningen ligt op circa 20 minuten lopen, richting het noorden. M.u.v. van het eerste deel over het bedrijventerrein waar geen trottoirs liggen, is dit verder een redelijk goede looproute. Er is geen openbaar vervoerhalte aanwezig op het bedrijventerrein.
- Het plangebied ligt niet in een woongebied dus er is geen sprake van menging met bestaande bewoners. In de basis is op het industrieterrein geen sprake van een prettig woonmilieu vanwege omliggende bedrijvigheid (m.n. geluid).



Samenvattend locatiescans (1)

1. IJsbaan Aalten

Kansrijke locatie door semi-geïsoleerde en groene ligging, sociale controle door aanwezigheid sportpark en enkele woningen rondom, maar geen directe impact op een bestaande woonwijk.

Locatie heeft geen verharde en verlichte ontsluitingsweg of aansluiting met ov. Het centrum is op ca. 25 minuten lopen of 5 min fietsen prima te doen.

Geluid van zowel de weg als het sportpark is een aandachtspunt en heeft veel impact op het ruimtegebruik. Bij eventuele uitwerking van deze locatie vraagt dit nader onderzoek. Door de aanwezigheid van de gasleiding is een risicoanalyse nodig om het (tijdelijk) wonen te kunnen motiveren. spreiding van de woningen in het groen (lage dichtheid).

2. Kobus (1)

De bestaande functie van het plangebied als parkachtige omgeving met waterberinging-, speel- en recreatieve doeleinden gaan niet samen met het realiseren van tijdelijke huisvesting voor spoed- en asielzoekers.

Wel wordt deze locatie kansrijk gezien voor bijvoorbeeld flexwoningen voor starters. Deze typologie mengt zich beter in een bestaande woonwijk en past bij de beoogde beeldkwaliteit van de parkachtige zone en gewenste spreiding van de woningen in het groen (lage dichtheid).

3. Kobus (2)

De locatie heeft een erg geïsoleerde ligging in het buitengebied, tegen de achterkant van een woonwijk, langs het spoor en maar een smalle aansluitingsmogelijkheid. Daartegen wel een groot en open veld ter beschikking.

Er is geen bestaande verharde weg tot aan het plangebied, enkel een zandpad die langs het spoor het plangebied bereikt. Er zal een weg moeten worden aangelegd en een deel van de houtwal worden gekapt om een afdoende aansluiting te creëren. Mogelijke nog ecologische gevolgen in het kader van de natuur netwerk (oversteekplaats vogels e.d. door doorgaande houtwal overzijde spoor)

Beloftes uit het verleden dat hier geen woningen komen en stukken grond die zijn verkocht aan de vrijstaande woningen creëren de verwachting van veel weerstand.

Veel ver gelijkenis met de locatie van de ijsbaan in Aalten, dat wordt dan ook als een beter alternatief gezien.

Samenvattend locatiescans (2)

4. IJsbaan Dinxperlo

Kansrijke locatie door semi-geïsoleerde en groene ligging, sociale controle door buurtschap. Daartegen wel weerstand verwacht. Locatie nog in gebruik als ijsbaan, wel koppelkansen mogelijk om gelijktijdig om te vormen naar 'krabbelbaan', mogelijk financieel aantrekkelijk/subsidie.

Verbinding met centrum niet optimaal over fietspad of rijbaan zonder verlichting. Afstand ondanks ligging in buitengebied niet meer dan andere locaties.

5. Bedrijventerrein Dinxperlo

Afweging wonen versus bedrijvigheid is een belangrijk aspect. Wat is daadwerkelijk het impact van het geluid en wat is het toekomstperspectief van de omliggende percelen naar de toekomst?

Locatie an sich kansrijk door grootte van de locatie en bestaande (interne) ontsluitingsstructuur, ligging aan een waterloop met wandelroute.

Er zijn geen voetpaden op het bedrijventerrein. Integratie is nihil door geïsoleerde ligging niet nabij een woonwijk. Wat betreft weerstand kan dat juist positief zijn.

6. Singel 1 en 2

De locatie ligt ruimtelijk gezien positief, aan de rand van de woonkern met goede ontsluitingsmogelijkheden en is deels omringd met een houtwal. Dit zorgt voor een rustig, omsloten en aangenaam woonmilieu.

Qua milieucontouren speelt op deze locatie geluid van de Hamelandroute (N313) een grote rol, waardoor sprake is van hoge geluidsbelasting op een groot deel van Singel 2.

Ook dient op Singel 2 rekening te worden gehouden met de opslag van slib, mogelijke weerstand omdat hier eerder plannen zijn gepresenteerd door een projectontwikkelaar (weliswaar niet haalbaar) en mogelijk ook bestaande verpachting. Singel 1 is daarnaast nog in beeld voor permanente woningbouw. Deze zaken belemmeren mogelijk (snelheid van) de ontwikkeling.

7. Eerste Broekdijk Aalten

Ook op deze locatie speelt een afweging tussen lage kwaliteit van het woonmilieu versus noodzaak tijdelijke woningbouw. Gezien de ligging op het industrieterrein is sprake van erg hoge geluidsbelasting en impact van de omliggende bedrijvigheid.

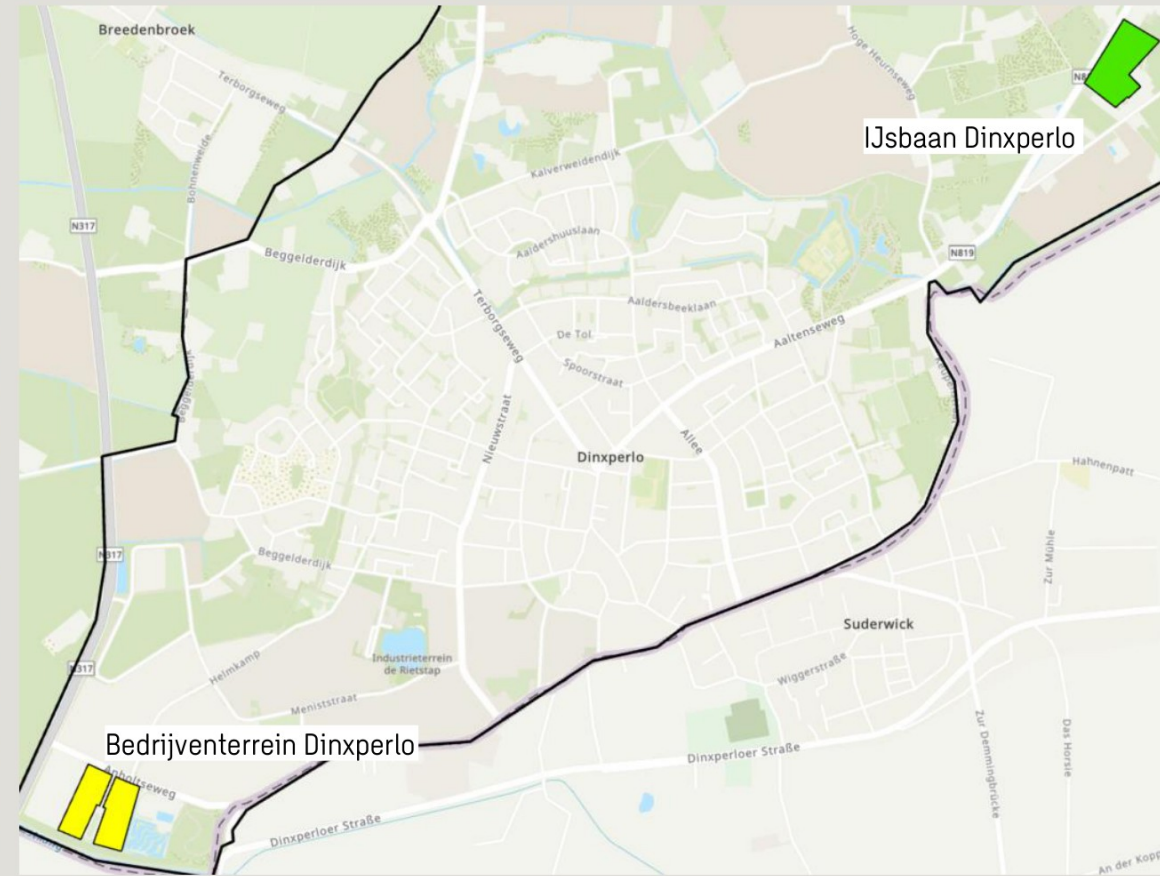
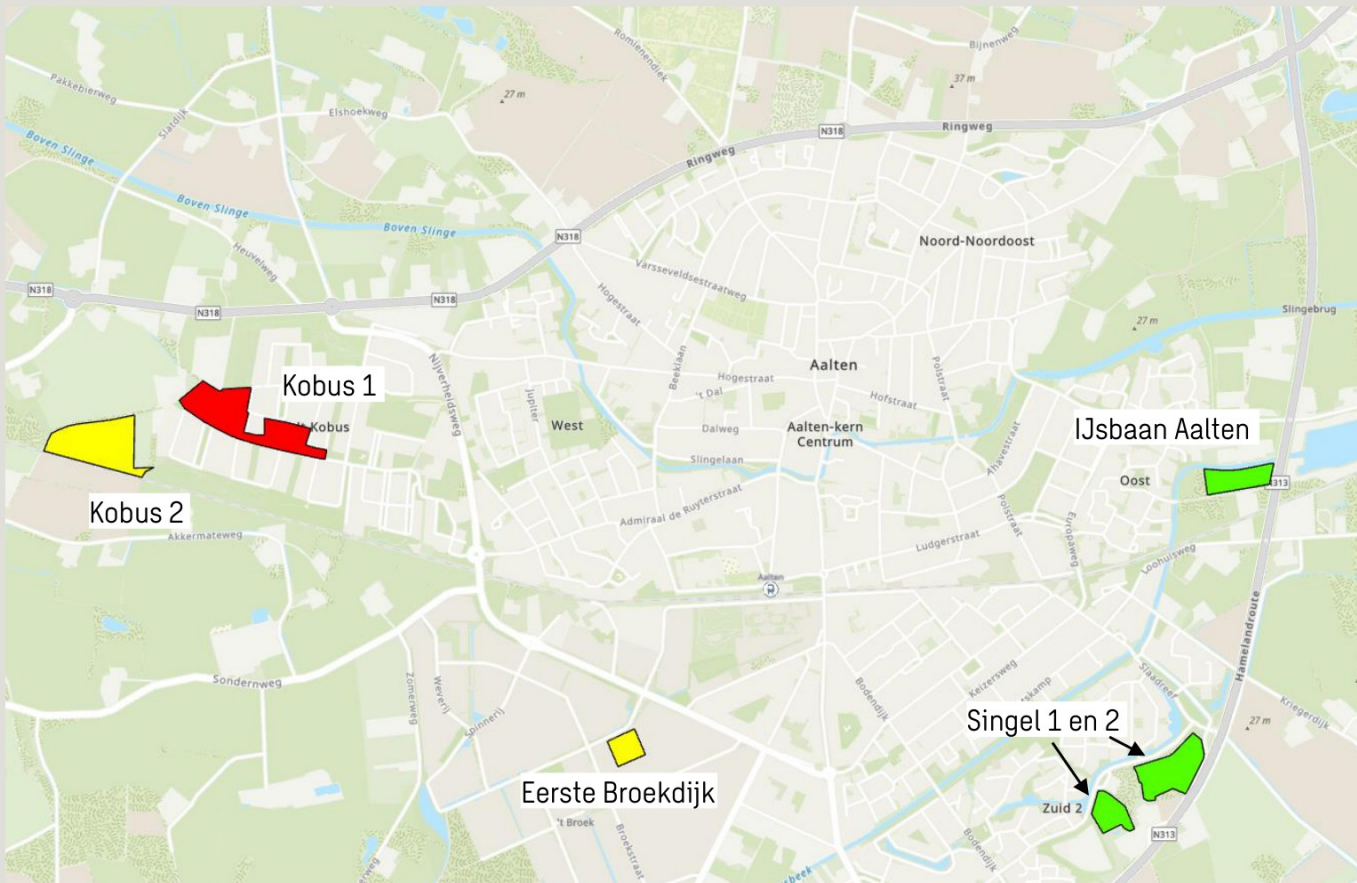
De locatie is nog niet in eigendom van de gemeente. Dat kan potentieel belemmeren in snelheid of (financiële) haalbaarheid.

De loopafstand van 20 minuten tot het centrum van Aalten is goed te doen. Gezien de geïsoleerde ligging op het industrieterrein op afstand van andere woonmilieus is echter wel beperkter sprake van sociale controle / integratie. Daardoor is tegelijkertijd mogelijk wel minder weerstand te verwachten uit de omgeving.

De locatie is daarnaast wat kleiner in omvang dan de andere locaties.

Overzicht locaties - kansrijkheid

Kleuren (groen – geel – rood) geven de kansrijkheid aan



Kansrijke hoeveelheden woningen per locatie (kansrijke locaties)

IJbaan Aalten

Slechts gerekend buiten de (harde) contour van de gasleiding, maar inclusief de delen van het plangebied waar naar verwachting de geluidscontouren overheen liggen, blijft er 8.335 m² over (paarse deel rechtsonder). Als we met deze oppervlakte rekenen is in totaal ruimte voor **circa 30 tot 80 tijdelijke woningen**. Het leefklimaat is in dat geval minder gunstig vanwege de geluidsbelasting. Invulling als een locatie waar mensen korter verblijven (COA of andere vorm van doorstroomlocatie) zou dan acceptabeler zijn.

Buiten alle hindercontouren gerekend blijft een oppervlak van 2.184 m² over (paarse deel linksonder). Dat biedt ruimte voor **circa 8 tot 20 tijdelijke woningen** in het gedeelte waar een langduriger verblijf vanuit het oogpunt van het woonklimaat sowieso acceptabel is. In dit gedeelte zou bewoning voor een (relatief) langere duur (bijvoorbeeld door statushouders) acceptabel zijn.



IJbaan Dinxperlo

Op basis van het totale plangebied is ruimte voor **circa 90 tot 230 tijdelijke woningen**. Voor deze hoeveelheid zou tevens binnen de hindercontouren moeten worden gebouwd, waarbij dit bij kortere verblijfsduur op de locatie naar verwachting acceptabeler zou zijn.

Buiten alle hindercontouren gerekend blijft een oppervlak van 5.746 m² over (paarse deel hiernaast). Dat biedt ruimte voor **circa 20 tot 60 tijdelijke woningen**. In dit gedeelte zou bewoning voor langere duur acceptabel zijn. De situering van de schapenhouderij en geluidsbelasting van de weg zouden specifiek bekeken moeten worden (wellicht ontstaat meer ruimte).



Singel 1 en 2 Aalten

Op basis van het totale plangebied van Singel 1 en 2 is ruimte voor:

- Singel 1 (7.900 m²) totaal: **circa 30 tot 80 tijdelijke woningen**
- Singel 2 (20.500 m²) totaal: **circa 80 tot 200 tijdelijke woningen**

Opgeteld voor beide deelgebieden betekent dit dat ruimte is voor **circa 110 tot 280 tijdelijke woningen**. Voor deze hoeveelheden zou dus op beide locaties en tevens binnen het door geluid belaste gedeelte moeten worden gebouwd, waarbij dit bij kortere verblijfsduur op de locatie naar verwachting acceptabeler zou zijn.

Het gedeelte dat buiten het door geluid belaste deel van Singel 2 ligt bedraagt naar schatting ca. 2.000 m² (zie paarse deel hieronder, gekleurd over afbeelding rapport Bureau O&O). Buiten deze geluidscontour gerekend blijft op Singel 2 ruimte over voor **circa 8 tot 20 tijdelijke woningen** (in plaats van de totale 80-200 op die locatie). In dit gedeelte zou bewoning voor langere duur (bijvoorbeeld door statushouders) acceptabel zijn.



Kansrijke hoeveelheden woningen per locatie (minder kansrijke locaties)

Bedrijventerrein Dinxperlo

Op basis van het totale plangebied is op deze locatie ruimte voor **circa 110 tot 280 tijdelijke woningen**. Daarvoor zou dus binnen de hindercontouren moeten worden gebouwd, waarbij dit bij kortere verblijfsduur op de locatie eventueel acceptabeler zou zijn.

Er zijn op deze locatie **geen tijdelijke woningen in te passen buiten bestaande hindercontouren** (geen prettig woonmilieu).

Kobus 1 Aalten

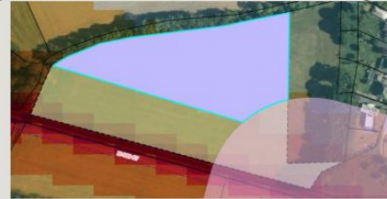
Om verschillende redenen lijkt deze locatie **ongeschikt voor speed- en asielzoekers** om een significante bijdrage te kunnen leveren aan het huisvesten van aandachtsgroepen.

Tegen de rand van het aangeplante bos zien wij echter wel ruimte voor **circa 10 tot 15 tijdelijke (flex)woningen**, wellicht enkele meer als je de hele parkzone meeneemt richting het zuiden.

Kobus 2 Aalten

Op basis van het totale plangebied van ca. 27.500 m² is ruimte voor **circa 110 tot 275 tijdelijke woningen**. Voor deze hoeveelheid zou tevens binnen de hindercontouren moeten worden gebouwd, wat bij kortere verblijfsduur op de locatie mogelijk acceptabel zou zijn.

Buiten alle hindercontouren gerekend blijft een oppervlak van 13.902 m² over (paarse deel in). Dat biedt ruimte voor circa **circa 55 tot 140 tijdelijke woningen** in het gedeelte waar een langduriger verblijf vanuit milieu-planologisch oogpunt voor het woonklimaat in elk geval acceptabel is.



Eerste Broekdijk Aalten

Op basis van de totale perceelgrootte zou op deze locatie ruimte zijn voor **circa 25 tot 120 tijdelijke woningen**. Op het volledige perceel is sprake van hoge geluidsbelasting. Invulling als een locatie waar mensen korter verblijven (COA of andere vorm van doorstroomlocatie) zou eventueel acceptabel kunnen zijn. Woningen die langduriger verblijf mogelijk maken zijn op deze locatie niet te beargumenteren.

Stedenbouwkundige schetsen

Singel 2

Stedenbouwkundige schets: huisvesting statushouders en speedzoekers



293 wooneenheden

- Tijdelijke woningen: 225 st.
- Tijdelijke eensgezinswoningen: 23 st.
- Tijdelijke appartementen: 45 st.
- Aantal parkeerplaatsen: 68 st.

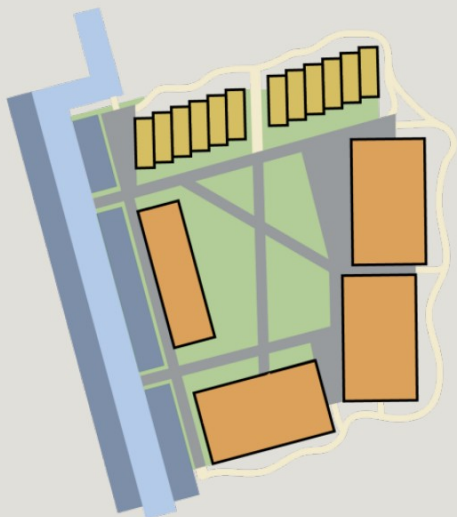


Singel 2

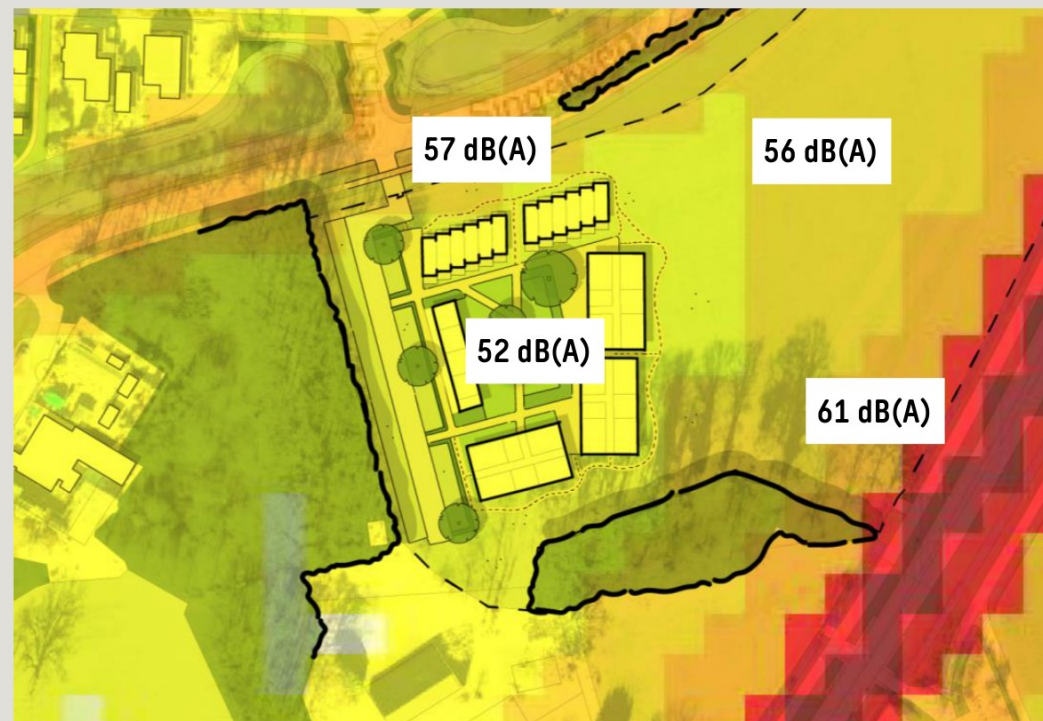
Stedenbouwkundige schets

RUIMTEGEBRUIK

Woningen		1625m ²
•	Starterswoningen	
•	appartementen (3-lagen hoog)	
Parkeren		1360m ²
Groen		1100m ²
Verharding		1000m ²
Paden (half verharding)		200m ²
Totaal:		5285m ²

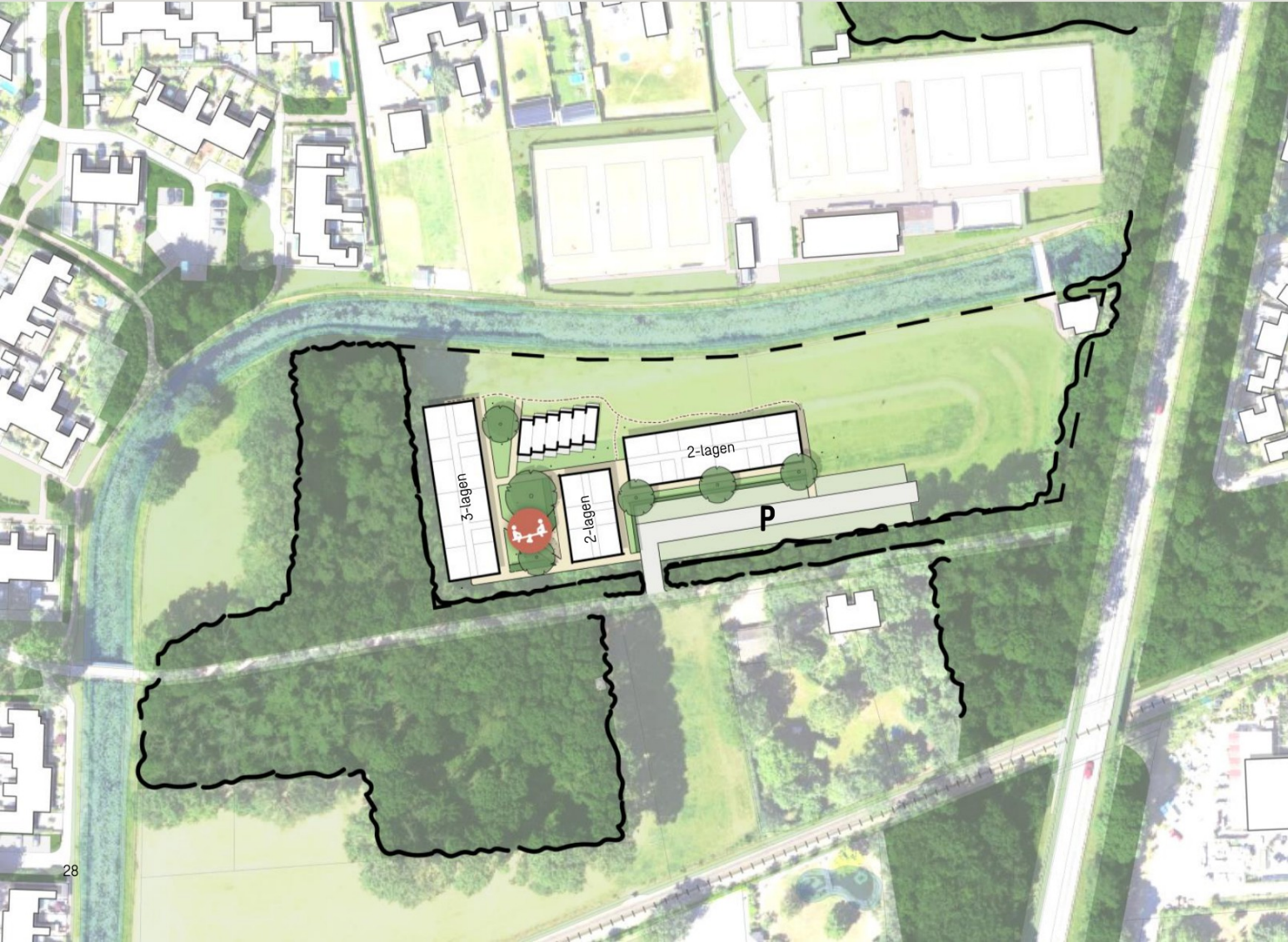


MILIEUASPECTEN



Oude IJbaan Aalten

Stedenbouwkundige schets: huisvesting statushouders en speedzoekers



66 wooneenheden

- 6 starterswoningen (Heijmans One 3,5x9,5)
- 60 appartementen (3 en 2 lagen hoog)
 - 12x 2-kamer (6x6m)
 - 48x 3-kamer (9x6m)

Parkeerplaatsen: 57



Oude IJsbaan Aalten

Stedenbouwkundige schets: ruimte voor opvang



2 appartementen (3-lagen hoog)

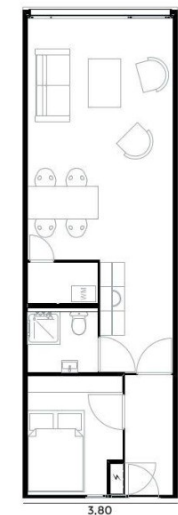
- Variant A: 36 modules
- Variant B: 42 modules



Variant A Gebruikt in de tekening

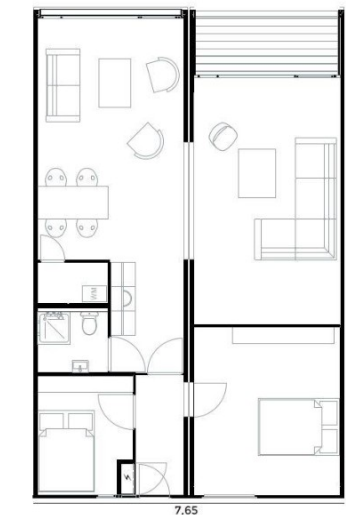
1 module

40m²



2 modules

80m²



Variant B

1 module

1 module

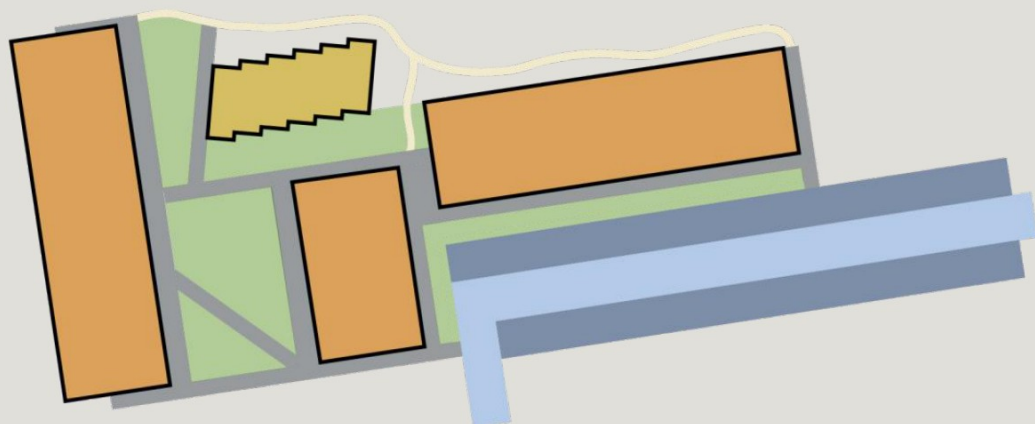


Oude IJbaan Aalten

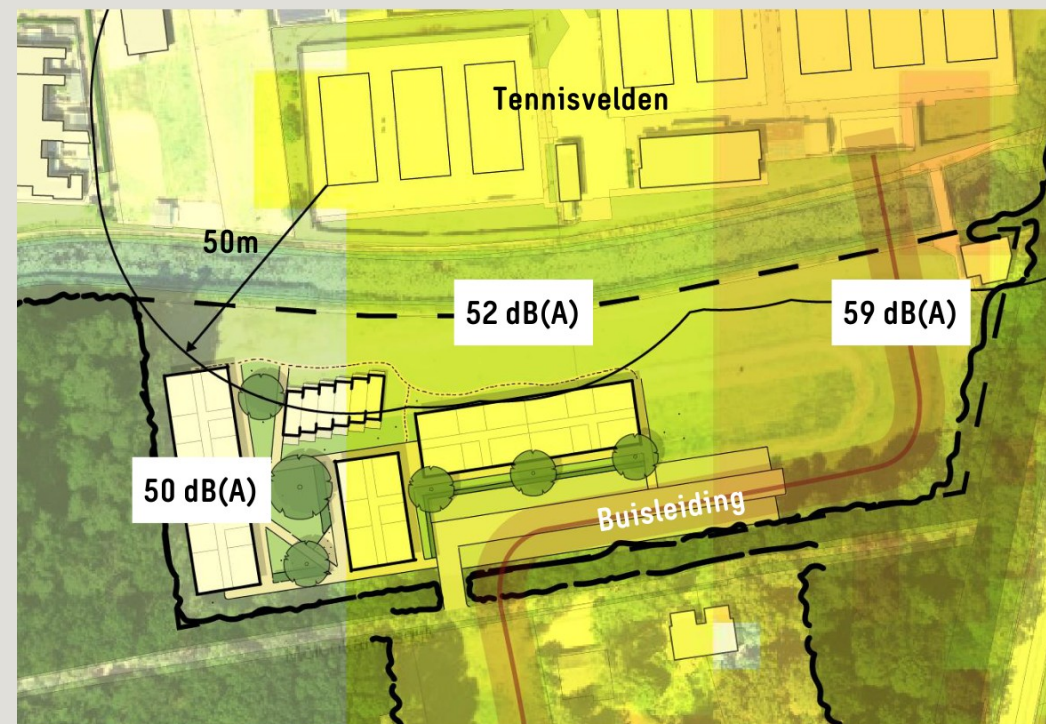
Stedenbouwkundige schets

RUIMTEGEBRUIK

Woningen	1880m ²
• Starterswoningen	
• appartementen (3-lagen hoog)	
Parkeren	1255m ²
Groen	800m ²
Verharding	650m ²
Paden (half verharding)	300m ²
Totaal:	4885m²



MILIEUASPECTEN



IJsbaan Dinxperlo

Stedenbouwkundige schets: huisvesting statushouders en speedzoekers



39 wooneenheden

- 21 starterswoningen (Heijmans One 3,5x9,5)
- 18 appartementen (2 lagen hoog)
 - 6x 2-kamer (6x6m)
 - 12x 3-kamer (9x6m)

Parkeerplaatsen: 28



IJsbaan Dinxperlo

Stedenbouwkundige schets: ruimte voor opvang



5 appartementen (3-lagen hoog)

- Variant A: 162 modules
- Variant B: 201 modules



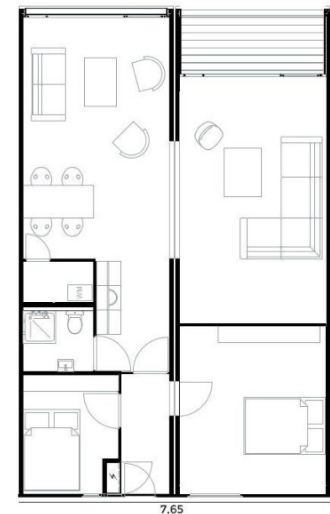
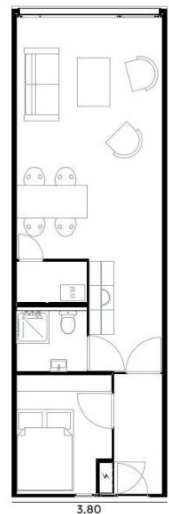
Variant A Gebruikt in de tekening

1 module

2 modules

40m²

80m²



Variant B

1 module

1 module



IJsbaan Dinxperlo

Stedenbouwkundige schets

RUIMTEGEBRUIK

Woningen 1240m²

- Starterswoningen
- appartementen (3-lagen hoog)

Parkeren 540m²

Groen 1530m²

Verharding 560m²

Paden (half verharding) 180m²

Totaal: 4050m²

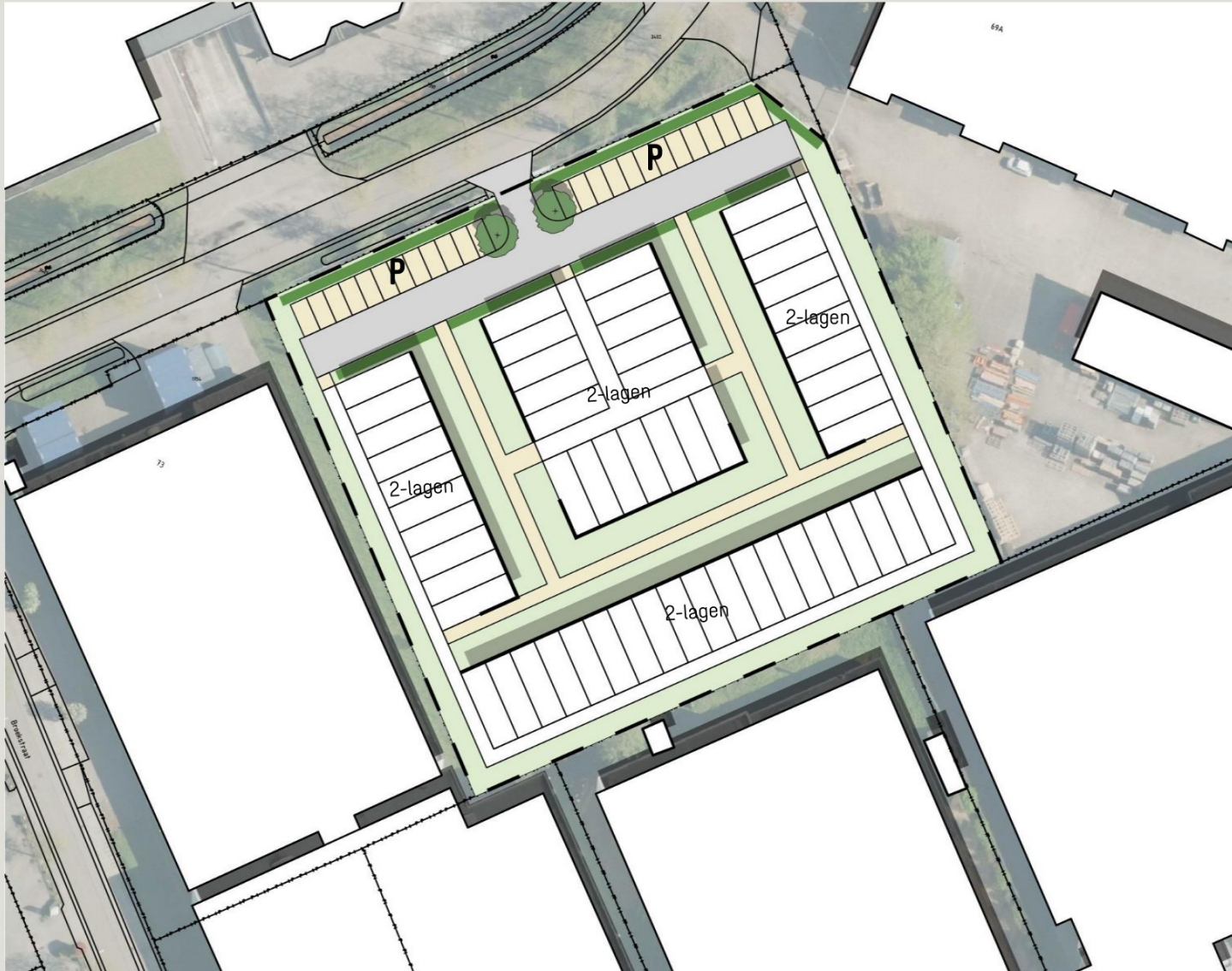


MILIEUASPECTEN



Eerste Broekdijk – variant 1

Stedenbouwkundige schets: opvang



112 wooneenheden

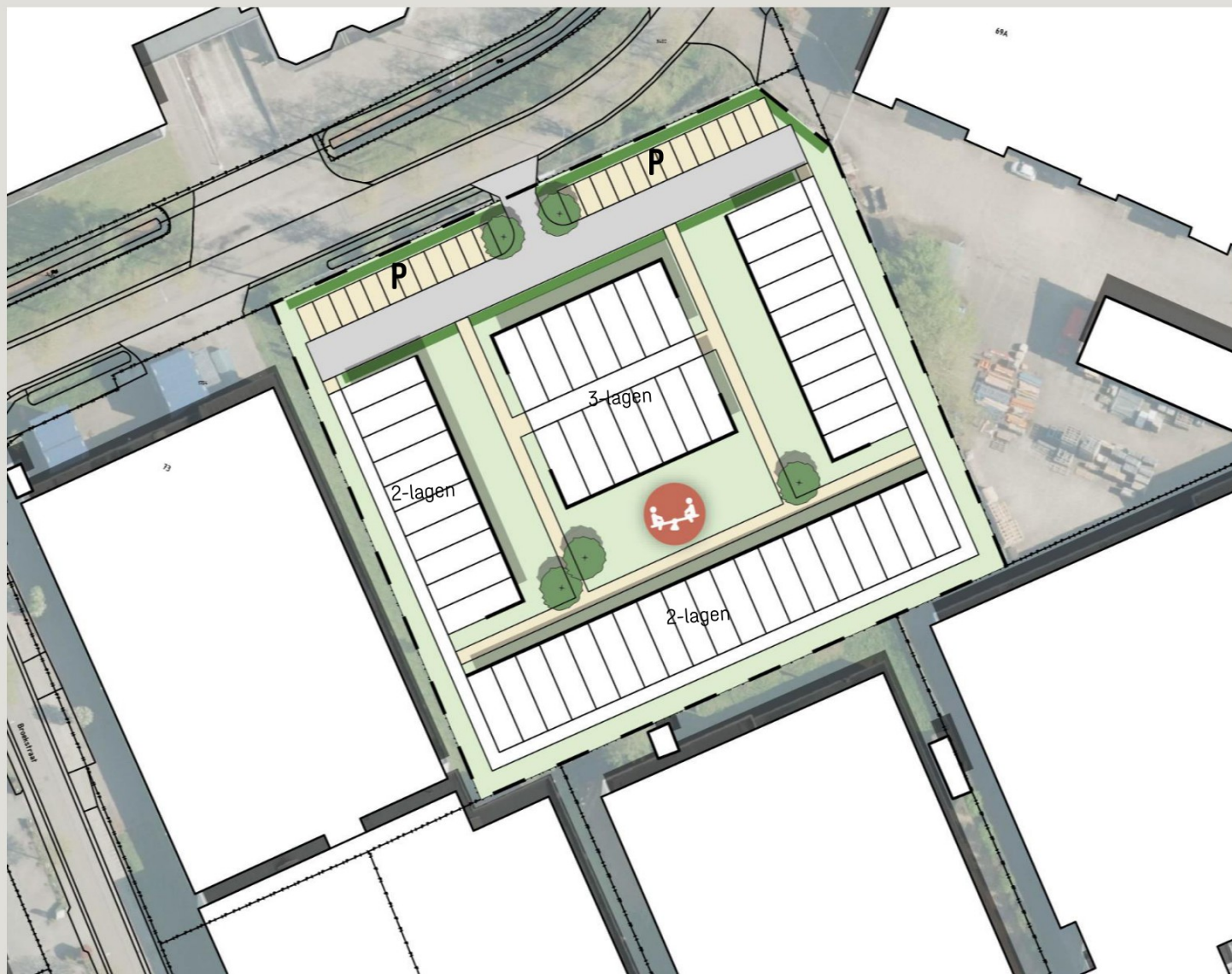
- Tijdelijke woningen: 112

Parkeerplaatsen: 25



Eerste Broekdijk – variant 2

Stedenbouwkundige schets: opvang



120 wooneenheden

- Tijdelijke woningen 120

Parkeerplaatsen: 25

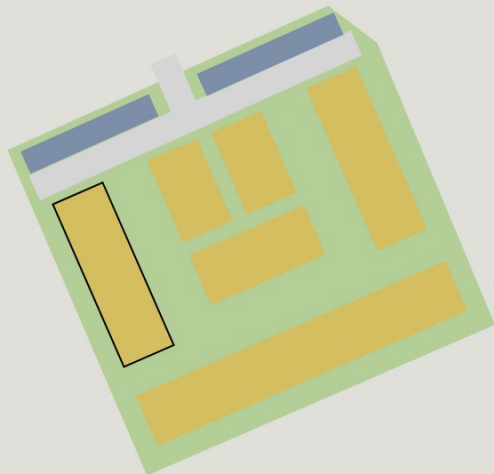


Eerste Broekdijk

Stedenbouwkundige schets: opvang

RUIMTEGEBRUIK

■ Woningen	2834 m ²
■ Parkeren	312 m ²
■ Groen	2285 m ²
■ Verharding	526 m ²
■ Paden (half verharding)	327 m ²



MILIEUASPECTEN

