

Multicriteria-analyse

	Kloosterlaan 18-20 Noord	Kloosterlaan 8-10 Zuid	Elingsloane	Talmasingel	Locatie naast sportvelden	Locatie Heechhiem/ Kloosterlaan	Locatie Tuincentrum Nieuwstad
Oppervlakte plangebied	1,40 hectare	1,35 hectare	5,72 hectare	1,56 hectare	2,71 hectare	4,57 hectare	2,03 hectare
Mogelijk aantal woningen (o.b.v. 15 woningen/ha)	21 woningen	15 woningen	80 woningen	Minimaal 23 woningen, Inbreidingslocatie. Uitgaande van andere woonvorm: 55-60 woningen.	40 woningen	68 woningen	30 woningen
Ligging t.o.v. bestaand bebouwd gebied	Locatie ligt buiten bestaand bebouwd gebied.	Locatie ligt buiten bestaand bebouwd gebied.	Locatie ligt buiten bestaand bebouwd gebied.	Locatie ligt binnen bestaand bebouwd gebied	Locatie ligt binnen bestaand bebouwd gebied	Locatie ligt deels binnen en deels buiten bestaand bebouwd gebied.	Locatie ligt buiten bestaand bebouwd gebied.
Functionele inpasbaarheid	Grond in eigendom van gemeente.	Grond in eigendom van gemeente.	Grond in eigendom van een ontwikkelaar.	Grond in eigendom van de woningbouw- vereniging.	Grond in eigendom van ontwikkelaar.	Grond in eigendom van particulier.	Grond in eigendom van particulier.
Verkeer/ontsluit ing	Aan de bestaande weg Kloosterlaan. Kan via hier ontsloten worden.	Aan de bestaande weg Kloosterlaan. Kan via hier ontsloten worden.	Kan bij voorkeur aangesloten worden op Elingsloane. Fietsverbinding zou ook kunnen aansluiten op de Wettermunt (tweede optie voor autoverkeer)	Parkeren mag geen extra druk op omgeving (centrum) opleveren, nader invullen bij ontwikkeling.	Beperkte ontsluitingsmogelijk heden. Slechts één aansluiting mogelijk op de Burg. Bothenius Lohmanlaan. Parkeren mag geen extra druk op omgeving opleveren, nader invullen bij ontwikkeling.	Kan bij voorkeur aangesloten worden op Kloosterlaan en eventueel op de Menno van Coehoornweg. Voldoende ruimte voor parkeren	Aan de bestaande weg Nieuwstad. Kan via hier ontsloten worden. Voldoende ruimte voor parkeren.
Ecologie / stikstofdepositie	Geen NNN en geen Natura 2000 in en direct rondom het plangebied. Gelet op omvang is de verwachting dat het project wat betreft stikstof kan worden ingepast e.a. op basis van planuitwerking nader te berekenen.	Geen NNN en geen Natura 2000 in en direct rondom het plangebied. Gelet op omvang is de verwachting dat het project wat betreft stikstof kan worden ingepast e.a. op basis van planuitwerking nader te berekenen. Gelet op de agrarische	Geen NNN en geen Natura 2000 in en direct rondom het plangebied. Gelet op omvang is de verwachting dat het project wat betreft stikstof mogelijk niet kan worden ingepast e.a. op basis van planuitwerking	Geen NNN en geen Natura 2000 in en direct rondom het plangebied. Gelet op omvang is de verwachting dat het project wat betreft stikstof kan worden ingepast e.a. op basis van planuitwerking nader te berekenen.	Geen NNN en geen Natura 2000 in en direct rondom het plangebied. Gelet op omvang is de verwachting dat het project wat betreft stikstof kan worden ingepast e.a. op basis van planuitwerking nader te berekenen.	Noordzijde wordt begrensd door een natuurgebied, dit natuurgebied maakt geen onderdeel uit van NNN en is geen Natura 2000. Gelet op omvang is de verwachting dat het project wat betreft stikstof mogelijk niet kan	Geen NNN en geen Natura 2000 in en direct rondom het plangebied. Op grotere afstand NNN-gebied Burgumer Mar aan zuidoostzijde. Gelet op omvang is de verwachting dat het project wat betreft stikstof kan

	Gelet op de agrarische functie zijn er mogelijk rechten inzetbaar vanwege bemesten e.a. nader te onderzoeken. Gelet op de inrichting van het gebied zal een ecologisch onderzoek overigens noodzakelijk zijn.	functie zijn er mogelijk rechten inzetbaar vanwege bemesten e.a. nader te onderzoeken. Gelet op de inrichting van het gebied zal een ecologisch onderzoek overigens noodzakelijk zijn.	nader te berekenen. Gelet op de agrarische functie zijn er mogelijk rechten inzetbaar vanwege bemesten e.a. nader te onderzoeken. Gelet op de inrichting van het gebied zal een ecologisch onderzoek overigens noodzakelijk zijn.			worden ingepast e.a. op basis van planuitwerking nader te berekenen. Gelet op de agrarische functie zijn er mogelijk rechten inzetbaar vanwege bemesten/bestaand e bedrijfsvoering e.a. nader te onderzoeken. Gelet op de inrichting van het gebied zal een ecologisch onderzoek overigens noodzakelijk zijn.	worden ingepast e.a. op basis van planuitwerking nader te berekenen. Overigens zullen de rechten van de bestaande activiteiten worden ingezet voor ontwikkeling.
<i>Archeologie</i>	<i>Gemeente geeft aan dat archeologie reeds onderzocht is.</i> FAMKE: IJzertijd/Middeleeuwen: onderzoek vanaf 5.000 m². Steen-/Bronstijd onderzoek deels 2.500 m² en deels 50m².	<i>Was kassencomplex, is gesloopt (geroerde grond). Wel vroeger een klooster.</i> FAMKE: IJzertijd/Middeleeuwen: onderzoek vanaf 5.000 m². Steen-/Bronstijd onderzoek deels 2.500 m² en deels 50m².	<i>Gemeente geeft aan geen archeologische waarden.</i> FAMKE: IJzertijd/Middeleeuwen: onderzoek vanaf 5.000 m². Steen-/Bronstijd onderzoek deels vanaf 2,5 ha en deels 500m².	FAMKE: IJzertijd/Middeleeuwen: onderzoek vanaf 5.000 m². Steen-/Bronstijd onderzoek vanaf 2,5 ha	FAMKE: IJzertijd/Middeleeuwen: onderzoek vanaf 5.000 m². Steen-/Bronstijd onderzoek deels vanaf 2,5 ha en deels vanaf 50 m².	FAMKE: IJzertijd/Middeleeuwen: onderzoek vanaf 5.000 m². Steen-/Bronstijd onderzoek deels vanaf 2,5 ha en deels 2.500m².	FAMKE: IJzertijd/Middeleeuwen: onderzoek vanaf 5.000 m². Steen-/Bronstijd onderzoek deels 2.500 m², deels 500 m² en deels 50m².
<i>Cultuurhistorie</i>	Gebied is gelegen in het Woudenlandschap. Verschillende houtsingels worden beschermd op basis van de dubbelbestemming. Deze cultuurhistorische waarden mogen niet (zonder vergunning) worden aangetast.	Gebied is gelegen in het Woudenlandschap. De houtsingel langs de Kloosterlaan wordt beschermd op basis van de dubbelbestemming. Deze cultuurhistorische waarden mogen niet (zonder vergunning) worden aangetast.	Gebied is gelegen in het Woudenlandschap. Er staan Elzensingels langs natuurgebied, westelijke grens locatie. Deze cultuurhistorische waarden mogen niet worden aangetast. Huidige structuur Elzensingels moet worden behouden.	Geen sprake van cultuurhistorische waarden in het plangebied.	Geen sprake van cultuurhistorische waarden in het plangebied.	Gebied is gelegen in het Woudenlandschap. Er staan houtsingels langs het noordelijk gelegen natuurgebied.	Gebied is gelegen in het Woudenlandschap. De houtsingel langs de Syl wordt beschermd op basis van de dubbelbestemming. Deze cultuurhistorische waarden mogen niet (zonder vergunning) worden aangetast. In de zuidoosthoek is een historische boerderij aanwezig.
<i>Geluid</i>	Gelegen aan 50 km/u weg (Kloosterlaan), akoestisch onderzoek is noodzakelijk Ontwikkelen: 30 km/uur weg van maken, afwaarderen.	Gelegen aan 50 km/u weg (Kloosterlaan), akoestisch onderzoek is noodzakelijk Ontwikkelen: 30 km/uur weg van maken, afwaarderen. Gelet op de functie van de weg is het afwaarderen naar een	Rekening houden met geluidzone Centrale As. Gelet op de afstanden uit de Wgh ligt het plangebied deels binnen het contour. Bij ontwikkeling nadere beoordeling.	Gelegen binnen 50 km/u Kwekersstrjitte en omliggende wegen. Onderzoek is noodzakelijk.	Rekening houden met geluidzone van de Oude Commissieweg. Woningen worden hier binnen gerealiseerd. Akoestisch onderzoek is noodzakelijk.	Rekening houden met geluidzones Kloosterlaan en Menno van Coehoornweg. Akoestisch onderzoek noodzakelijk.	Mogelijk gelegen aan 50 km/u weg (Nieuwstad/Syl), akoestisch onderzoek is mogelijk Ontwikkelen: 30 km/uur weg van maken, afwaarderen.

<i>Luchtkwaliteit</i>	Gelet op de functie van de weg is het afwaarderen naar een 30 kilometer weg niet gewenst. Wel is er winst te halen in het aanbrengen van een stil wegdek (nu nog klinkers).	30 kilometer weg niet gewenst. Wel is er winst te halen in het aanbrengen van een stil wegdek (nu nog klinkers).					Gelet op de functie van de weg is het afwaarderen naar een 30 kilometer weg niet gewenst. Wel is er winst te halen in het aanbrengen van een stil wegdek (nu nog klinkers).
	Gezien omvang valt dit onder de NIBM-regeling (niet in betekenende mate).	Gezien omvang valt dit onder de NIBM-regeling (niet in betekenende mate).	Gezien omvang valt dit onder de NIBM-regeling (niet in betekenende mate).	Gezien omvang valt dit onder de NIBM-regeling (niet in betekenende mate).	Gezien omvang valt dit onder de NIBM-regeling (niet in betekenende mate).	Gezien omvang valt dit onder de NIBM-regeling.	Gezien omvang valt dit onder de NIBM-regeling.
<i>Externe veiligheid</i>	.	.	Wel is aanvullend onderzoek nodig ivm luchtkwaliteit centrale as.				
	Geen risicovolle inrichtingen/buisleidingen/transportroutes met invloed op het plangebied.	Geen risicovolle inrichtingen/buisleidingen/transportroutes met invloed op het plangebied.	Geen risicovolle inrichtingen/buisleidingen/transportroutes met invloed op het plangebied.	Geen risicovolle inrichtingen/buisleidingen/transportroutes met invloed op het plangebied.	Geen risicovolle inrichtingen/buisleidingen/transportroutes met invloed op het plangebied.	Geen risicovolle inrichtingen/buisleidingen/transportroutes met invloed op het plangebied.	Geen risicovolle inrichtingen/buisleidingen/transportroutes met invloed op het plangebied.
<i>Bodem</i>	Bodem onderzocht in 1995. Nieuw onderzoek noodzakelijk.	Bodem onderzocht in 1999. In diverse boringen zijn puinresten aangetroffen, aanvullend dient een asbestonderzoek plaats te vinden. Tevens zijn sterk verhoogde waarden in het grondwater aan metalen aangetroffen. Mogelijk van natuurlijke oorsprong.	Bodem onderzocht in 1997, 2006/2007. In mengmonster 6 is een matig verhoogd gehalte aan cadmium en kwik aangetroffen. Indicatieve bodemkwaliteitsklasse Niet Toepasbaar! In het grondwater zijn een aantal stoffen matig verhoogd aangetroffen.	Staan al woningen, geen eerder onderzoek bekend bij Bodemloket. Er zijn een aantal gedempte sloten bekend binnen het gebied. Het is onbekend met welk materiaal de sloten zijn gedempt. De locaties zijn verdacht voor het voorkomen van bodemverontreiniging.	Nog geen onderzoek uitgevoerd volgens Bodemloket. Nader onderzoek noodzakelijk.	Het grootste deel van de gronden is nog niet onderzocht volgens het Bodemloket. Voor twee locaties geldt dat onderzoek is uitgevoerd en dat de gronden voldoende zijn onderzocht/gesaneerd. Nader onderzoek noodzakelijk.	Nog geen onderzoek uitgevoerd volgens Bodemloket. Nader onderzoek noodzakelijk.
<i>Water</i>	Circa 1 meter boven NAP gelegen. Geen waterproblematiek. Compensatie is wel nodig.	Circa 0,8 meter boven NAP gelegen. Geen waterproblematiek. Compensatie is wel nodig. Mogelijk oplossen waterproblemen ten oosten wijk door extra berging	Circa 0,8 meter boven NAP gelegen. Geen waterproblematiek. Compensatie is wel nodig.	Circa 1 meter boven NAP gelegen. Geen waterproblematiek. Compensatie is wel nodig.	Circa 1,9 meter boven NAP gelegen. Geen waterproblematiek. Compensatie is wel nodig.	Circa 1,0 tot 2,3 meter boven NAP gelegen. Geen waterproblematiek. Compensatie is wel nodig.	Circa 1,0 meter boven NAP gelegen. Geen waterproblematiek. Compensatie is wel nodig.
<i>Milieuzonering</i>	Bedrijf tussen a en b levert geen probleem op. Manege op 130m afstand ten noorden van het plangebied.	Bedrijf tussen a en b levert geen probleem op. Begraafplaats en kerk ten zuiden van	Bedrijven ten westen, noordwesten op bedrijventerrein. Hier zijn bedrijven tot categorie 2 en	Ten noorden van de locatie maatschappelijke voorzieningen en ten westen centrumvoorzieningen	Bedrijventerrein ten noorden/ noordwesten. Bedrijven deels tot cat. 2 en deels tot cat. 3 toegestaan.	Direct aansluitend op het terrein ligt ten westen een manege, de Menno ruiters. Een richtafstand van 50	Geen bedrijven in de directe omgeving, waardoor geen belemmeringen ontstaan op basis

	Richtafstand hiervoor is 50m. Observeum ten noorden, richtafstand 10m. wordt aan voldaan. Er treedt hierbij wel lichthinder op voor het Observeum. Nader onderzoek nodig. Bedrijf ten noordoosten, maximaal categorie 2, op ruim 400m.	plangebied. Begraafplaats richtafstand 10m, kerk richtafstand 30m. Aan richtafstand kerk wordt voldaan. Er moet rekening worden gehouden met richtafstand begraafplaats.	deels tot categorie 3 mogelijk. Voor cat. 2 geldt een richtafstand van 30m, voor cat. 3 een richtafstand van 50m. woningbouwlocatie bevindt zich buiten deze richtafstanden.	. Allen met richtafstand van 10m, goed verenigbaar met woonfunctie. Geen onderzoek noodzakelijk.	Richtafstanden vallen over plangebied heen. Ook geldt vanuit de sportfunctie (de overblijven sportvelden) een richtafstand van 30 meter. Onderzoek noodzakelijk als woningen hierbinnen komen te staan.	meter is daarbij van toepassing. Ook op het Observeum is een richtafstand van toepassing van 10 meter. Omdat de sterrenwacht ook in de avond en nachtperiode actief is zou een nader onderzoek kunnen bijdragen om te bepalen of deze 10 meter voldoende is.	van de milieuzonering.
	Niet relevant	Niet relevant	Ten noorden loopt een hoogspannings-verbinding. Gronden met de dubbel-bestemming ‘Leiding – Hoogspannings-verbinding’ mogen niet bebouwd worden. Bij de verkavelingsopzet is rekening gehouden dat er buiten de veiligheidszone ong. 80 woningen kunnen worden gebouwd	Niet relevant	Niet relevant	Niet relevant	Niet relevant
<i>Kabels en leidingen</i>							
<i>Uitvoerbaarheid</i>	-	-	Door ontwikkelaar ontwikkeld. Er kan een deal gemaakt worden met de ontwikkelaar dat gemeente zelf kavels uitgeeft.	-	-	-	-
<i>Planschade</i>	Reële kans op planschade.	Reële kans op planschade.	Reële kans op planschade.	Voor deze locatie wordt op voorhand geen planschade verwacht, tenzij het nieuwe bouwplan qua situering en massa dusdanig afwijkt en daarmee negatieve gevolgen kan hebben.	Reële kans op planschade. Sprake van naastgelegen woningen en mogelijke beperking van bedrijfsvoering van noordelijk gelegen bedrijven en sportcomplex.	Mogelijk planschade voor aangrenzende woningen. Dit is afhankelijk van de ontwikkelmogelijkheden die in nabijheid van deze woningen worden geboden.	Kans op planschade, afhankelijk van hoe de zuidoosthoek wordt ingericht. Hier grenzen een aantal woningen aan het plangebied.
<i>Aanvullende ontwikkelingen/opmerkingen</i>	Principeverzoeken incidentele invulgebieden	In het kader van de Besluit Activiteiten Leefomgeving, zoals dat onder de omgevingswet inwerking zal treden,	In het kader van de Besluit Activiteiten Leefomgeving, zoals dat onder de omgevingswet inwerking zal treden,			In het kader van de Besluit Activiteiten Leefomgeving, zoals dat onder de omgevingswet inwerking zal treden,	In het kader van de Besluit Activiteiten Leefomgeving, zoals dat onder de omgevingswet inwerking zal treden,
	In het kader van de Besluit Activiteiten						

Leefomgeving, zoals dat onder de omgevingswet inwerking zal treden, komt het begrip inrichting te vervallen. Derhalve gelden de geluidsvoorschriften ook buiten de inrichting. Voor het uitvoeren van werkzaamheden op aangrenzend agrarische gronden kan door ons in het omgevingsplan nadere regels worden gesteld . IN zoverre is het dan ook van belang daar nu al rekening mee te houden. De omliggende agrarische gronden mogen worden aangewend voor grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden (gronden ten behoeve van houtteelt daaronder begrepen). Dit heeft tot gevolg dat in het kader van de toepassingsmogelijkheden ook rekening zal moeten worden gehouden met de emissies die kunnen vrijkomen bij het toepassen van bestrijdingsmiddelen. De jurisprudentie geeft aan dat het daarbij niet uitmaakt of er al woningen in de buurt aanwezig zijn. In zoverre moet de beoordeling zien om de nieuwe ontwikkeling. De locatie is gelegen binnen het waterwingebied zoals dat in het kader van de provinciale milieuverordening is opgenomen. Dit geeft een beperking ten aanzien van het gebruik. Zo is het o.a. verboden om te heien	komt het begrip inrichting te vervallen. Derhalve gelden de geluidsvoorschriften ook buiten de inrichting. Voor het uitvoeren van werkzaamheden op aangrenzend agrarische gronden kan door ons in het omgevingsplan nadere regels worden gesteld . IN zoverre is het dan ook van belang daar nu al rekening mee te houden. De omliggende agrarische gronden mogen worden aangewend voor grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden (gronden ten behoeve van houtteelt daaronder begrepen). Dit heeft tot gevolg dat in het kader van de toepassingsmogelijkheden ook rekening zal moeten worden gehouden met de emissies die kunnen vrijkomen bij het toepassen van bestrijdingsmiddelen. De jurisprudentie geeft aan dat het daarbij niet uitmaakt of er al woningen in de buurt aanwezig zijn. In zoverre moet de beoordeling zien om de nieuwe ontwikkeling.	komt het begrip inrichting te vervallen. Derhalve gelden de geluidsvoorschriften ook buiten de inrichting. Voor het uitvoeren van werkzaamheden op aangrenzend agrarische gronden kan door ons in het omgevingsplan nadere regels worden gesteld . IN zoverre is het dan ook van belang daar nu al rekening mee te houden. De omliggende agrarische gronden mogen worden aangewend voor grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden (gronden ten behoeve van houtteelt daaronder begrepen). Dit heeft tot gevolg dat in het kader van de toepassingsmogelijkheden ook rekening zal moeten worden gehouden met de emissies die kunnen vrijkomen bij het toepassen van bestrijdingsmiddelen . De jurisprudentie geeft aan dat het daarbij niet uitmaakt of er al woningen in de buurt aanwezig zijn. In zoverre moet de beoordeling zien om de nieuwe ontwikkeling.			komt het begrip inrichting te vervallen. Derhalve gelden de geluidsvoorschriften ook buiten de inrichting. Voor het uitvoeren van werkzaamheden op aangrenzend agrarische gronden kan door ons in het omgevingsplan nadere regels worden gesteld . IN zoverre is het dan ook van belang daar nu al rekening mee te houden. De omliggende agrarische gronden mogen worden aangewend voor grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden (gronden ten behoeve van houtteelt daaronder begrepen). Dit heeft tot gevolg dat in het kader van de toepassingsmogelijkheden ook rekening zal moeten worden gehouden met de emissies die kunnen vrijkomen bij het toepassen van bestrijdingsmiddelen . De jurisprudentie geeft aan dat het daarbij niet uitmaakt of er al woningen in de buurt aanwezig zijn. In zoverre moet de beoordeling zien om de nieuwe ontwikkeling. De locatie is gelegen binnen het waterwingebied zoals dat in het kader van de provinciale milieuverordening is opgenomen. Dit geeft een beperking	komt het begrip inrichting te vervallen. Derhalve gelden de geluidsvoorschriften ook buiten de inrichting. Voor het uitvoeren van werkzaamheden op aangrenzend agrarische gronden kan door ons in het omgevingsplan nadere regels worden gesteld . IN zoverre is het dan ook van belang daar nu al rekening mee te houden. De omliggende agrarische gronden mogen worden aangewend voor grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden (gronden ten behoeve van houtteelt daaronder begrepen). Dit heeft tot gevolg dat in het kader van de toepassingsmogelijkheden ook rekening zal moeten worden gehouden met de emissies die kunnen vrijkomen bij het toepassen van bestrijdingsmiddelen . De jurisprudentie geeft aan dat het daarbij niet uitmaakt of er al woningen in de buurt aanwezig zijn. In zoverre moet de beoordeling zien om de nieuwe ontwikkeling. De locatie is gelegen binnen het waterwingebied zoals dat in het kader van de provinciale milieuverordening is opgenomen. Dit geeft een beperking
--	--	---	--	--	--	--

provinciale milieuverordening is opgenomen. Dit geeft een beperking ten aanzien van het gebruik. Zo is het o.a. verboden om te heien dieper dan 2 meter (ontheffing mogelijk), en een gesloten of open bodemenergiesysteem te installeren (geen ontheffing mogelijk).	dieper dan 2 meter (ontheffing mogelijk), en een gesloten of open bodemenergiesysteem te installeren (geen ontheffing mogelijk).				ten aanzien van het gebruik. Zo is het o.a. verboden om te heien dieper dan 2 meter (ontheffing mogelijk), en een gesloten of open bodemenergiesysteem te installeren (geen ontheffing mogelijk).	ten aanzien van het gebruik. Zo is het o.a. verboden om te heien dieper dan 2 meter (ontheffing mogelijk), en een gesloten of open bodemenergiesysteem te installeren (geen ontheffing mogelijk).
---	--	--	--	--	---	---