

Bijlage bij collegevoorstel verkenning zoeklocaties huisvesting verschillende doelgroepen

Quickscan mogelijke locaties huisvesting verschillende doelgroepen

Stap 1.

In deze fase zijn alle op voorhand mogelijke locaties in kaart gebracht. Het gaat om de locaties die zijn vastgesteld in de diverse kernvisies, aanvullende locaties uit de projectopdracht en locaties toegevoegd vanuit de ambtelijke werkgroep. Uiteindelijk zijn er 28 in beeld gebracht. Belangrijke randvoorwaarde is de beschikbare oppervlakte. Op basis van ervaringen elders schatten we in dat een minimale omvang van circa 3.000 m² noodzakelijk zal zijn. Alle locaties voldoen aan die randvoorwaarde.

Deze locaties zijn vervolgens op hoofdlijnen beschouwd aan de hand van vijf indicatoren: eigendom, ontsluiting, nabijheid voorzieningen, nabijheid riool en stedenbouwkundige inpassing. Op deze indicatoren zijn de locaties vervolgens gescoord. Daarbij is grofweg de volgende beoordeling aangehouden:

- Eigendom/eigenaar: in deze kolom is aangegeven of de gronden in eigendom zijn van de gemeente (groen), er wordt onderhandeld over aankoop door de gemeente (oranje) of in eigendom zijn bij derden (rood).
- Ontsluiting: ligt de locatie aan een bestaande verharde weg (groen), is eenvoudig aansluiting op een bestaande verharde weg te maken (oranje) of ligt het aan een onverharde weg (rood).
- Nabijheid voorzieningen: binnen een straal van 1 km van een OV-verbinding en binnen een straal van 2 km van een supermarkt (groen), een van beide (oranje) of geen van beide (rood).
- Riool: bestaande aansluiting aanwezig of aansluitmogelijkheid in de buurt (groen), geen directe aansluitmogelijkheid in de directe nabijheid, extra inspanning vereist qua lengte vrijverval riool of nieuw pompgemaal (oranje) of aansluiting slechts mogelijk tegen hoge investering (rood).
- Stedenbouwkundig: aansluitend op bestaande en landschappelijk goed inpasbaar (groen), verder weg van bestaande woonbebouwing of geen optimale landschappelijke inpassing mogelijk (oranje) en excentrisch van bestaande woonbebouwing en/of geen passende landschappelijke inpassing mogelijk (rood).

De scores zijn weergegeven in tabel A.

Tabel A:

	Locatie	Grootte	Eigendom gem.	Bestemming	Eigendom	Ontsluiting	Nabijheid voorzieningen	Nabijheid riool	Stedenbouwkundig
1	Almen-Zuid 2B	8.500	7.500	Agrarisch en centrum	Green	Green	Green	Green	Green
2	Almen Scheggertdijk 7	26.246	26.246	Bedrijf	Green	Green	Green	Green	Red
3	Almen Scheggertdijk hoek Almense brug	6.700	0	Bedrijventerrein	Red	Green	Green	Green	Yellow
4	Barchem zuid-oost 1b	24.000	0	Agrarisch	Red	Yellow	Yellow	Green	Green
5	Barchem kampeerterrein Reusterman	58.020	0	Recreatie - Verblijfsrecreatie	Red	Yellow	Yellow	Green	Green
6	Eefde sportveld Detmerskazerne	13.000	13.000	Maatschappelijk	Green	Green	Green	Green	Green
7	Eefde noord-oost	78.000	70.000	Agrarisch	Green	Green	Green	Green	Green
8	Eefde Rustoordlaan	52.000	0	Agrarisch	Red	Red	Green	Yellow	Green
9	Zutphenseweg 112 Eefde	5.490	0	Agrarisch	Red	Green	Green	Green	Green
10	Epse Waterdijk west	19.000	0	Agrarisch en wonen (zuidoost)	Red	Green	Yellow	Green	Green
11	Epse Diekman	24.000	0	Bos, recreatie, wonen	Red	Green	Yellow	Yellow	Red
12	Gorssel Mogezone	16.000	0	Groen en bedrijf	Red	Green	Green	Green	Yellow
13	Gorssel Smitskamp	23.000	23.000	Agrarisch	Green	Green	Green	Yellow	Green
14	Gorssel Smitskamp langs N348	ca. 4.000	ca. 4.000	Agrarisch	Green	Green	Green	Yellow	Green
15	Gorssel noord-oost	107.000	5.860	Agrarisch	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Green
16	Gorssel perceel Elfuursweg	24.870	24.870	Agrarisch	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Red
17	Harfsen zuid west	30.009	0	Agrarisch	Yellow	Green	Green	Green	Green
18	Harfsen west	8.735	0	Agrarisch	Red	Green	Green	Green	Green
19	Harfsen Reeveerweg oost	17.371	0	Agrarisch	Red	Green	Green	Green	Green
20	Laren zuid	39.265	0	Agrarisch	Red	Green	Green	Yellow	Green
21	Laren noord	31.490	0	Agrarisch	Red	Green	Green	Green	Green
22	Lochem oost	110.000	110.000	Agrarisch, water	Green	Green	Yellow	Yellow	Green
23	Lochem boerderij Tusselerdijk (Lochem oost)	24.190	0	Agrarisch met waarden	Red	Green	Yellow	Green	Green
24	Lochem Hessenweg	19.565	0	Agrarisch met waarden	Red	Green	Green	Green	Green
25	Lochem Lange Voren	15.529	15.529	Groen	Green	Green	Green	Green	Green
26	Bedrijventerrein Stijgoord (kavel 6,9,11,13)	4.200	4.200	Gemengd	Green	Green	Green	Green	Green
27	Bedrijventerrein Diekink	77.078	77.078	Bedrijventerrein	Green	Green	Green	Green	Yellow
28	Lochem De Elzelaan 1 (korfbalveld)	50.365	50.365	Sport	Green	Green	Yellow	Yellow	Green

Stap 2.

Voornemens is om beide locaties augustus 2024 operatief te hebben. Dit tijdspad is kort rekening houdend met de te verwachten communicatie-inspanningen, ruimtelijke procedure, aanbesteding en levertijden units, plaatsing en inrichting van het terrein. Om die reden is er geen proceduretijd beschikbaar voor aankoop van percelen van derden. Daarom zijn in stap 2 alle percelen afgevallen die niet in eigendom zijn van de gemeente of waarvan de verwachting is dat ze niet op korte termijn worden aangekocht. Momenteel verwachten we geen nieuwe aankoop van gronden voor het eind van dit jaar.

De resterende 12 locaties zijn weergegeven in tabel B.

Tabel B:

					Eigendom gem.	Ontsluiting	Nabijheid voorzieningen	Nabijheid nuts/riool	Stedenbouwkundig	Eindoordeel
	Locatie	Grootte	Eigendom gem.	Bestemming						
1	Almen-Zuid 2B	8.500	7.500	Agrarisch en centrum						C
2	Almen Scheggedijk 7	26.246	26.246	Bedrijf						C
3	Eefde sportveld Detmerskazerne	13.000	13.000	Maatschappelijk						A
4	Eefde noord-oost	78.000	70.000	Agrarisch						A
5	Gorssel Smitskamp	23.000	23.000	Agrarisch						B
6	Gorssel Smitskamp langs N348	ca. 4.000	ca. 4.000	Agrarisch						B
7	Gorssel Wvg perceel Elfuursweg	24.870	24.870	Agrarisch						C
8	Lochem oost	110.000	110.000	Agrarisch, water						C
9	Lochem Lange Voren	15.529	15.529	Groen						A
10	Bedrijventerrein Stijgoord (kavel 6,9,11,13)	4.200	4.200	Gemengd						A
11	Bedrijventerrein Diekink 1A	77.078	77.078	Bedrijventerrein						B
12	Lochem De Elzelaan 1 (korfbalveld)	50.365	50.365	Sport						C

Stap 3.

Van de overgebleven locaties scoren er 4 op alle indicatoren 'groen'. Dit is van toepassing voor: Eefde: sportveld Detmerskazerne, Eefde: Noord Oost, Lochem: Lange Voren en Lochem: Stijgoord (eindoordeel A). Ook Almen-Zuid 2B scoort 'groen' op alle indicatoren. Gelet op het al vergevorderde plan- en participatieproces valt deze locatie af. Daarnaast scoren 3 locaties 'groen' met slechts op één indicator 'oranje'. Ook deze locaties (eindoordeel B) zijn meegenomen voor een nadere afweging.

De locatie Elzelaan 1 in Lochem scoort op twee aspecten 'oranje' maar is mede afgefallen in verband met mogelijke uitbreidingsplannen van de voetbalvereniging.

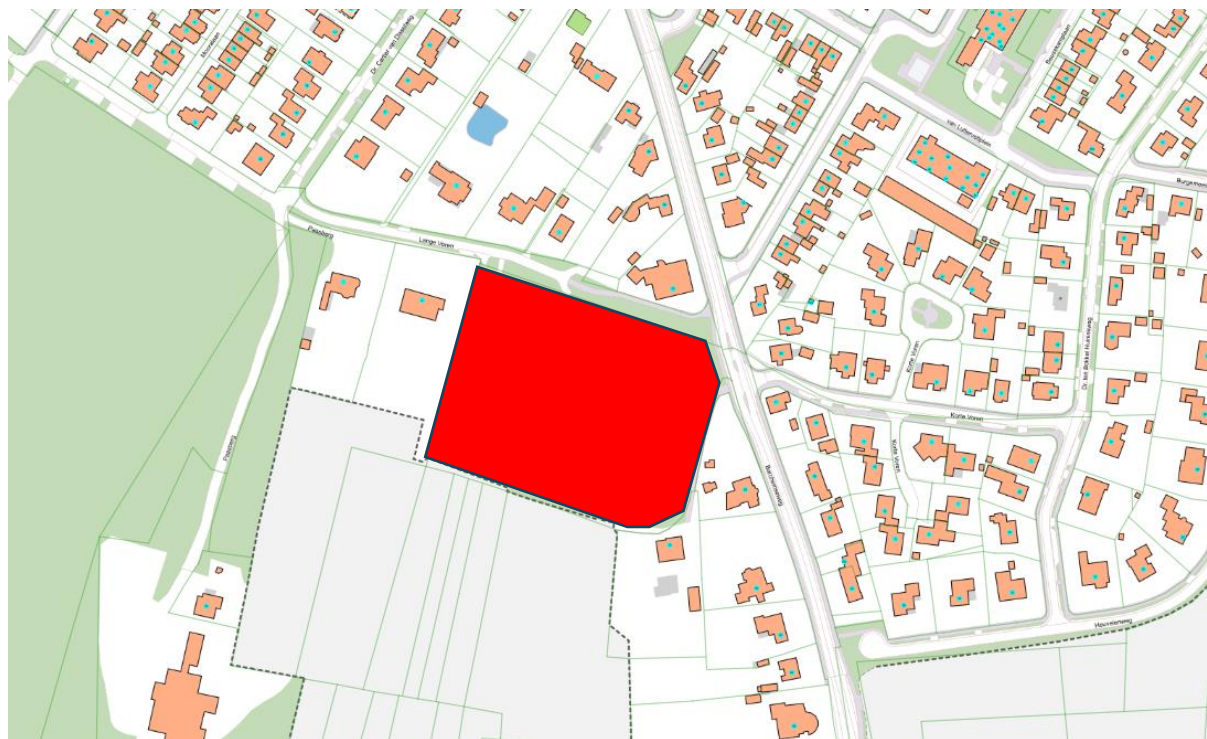
Stap 4.

De laatste 7 locaties zijn nog wat gedetailleerder bekeken (zie verder). Daarbij zijn, naast ruimtelijke afwegingen, ook maatschappelijke aspecten betrokken. De voor- en nadelen zijn per locatie in beeld gebracht. Voor alle locaties geldt dat nader onderzoek op bepaalde deelaspecten noodzakelijk is (Flora&Fauna, geluid, archeologie etc.). Waar op onderdelen al onderzoek is verricht, en dit waarschijnlijk geen belemmering vormt voor de plannen, is dat als een voordeel aangemerkt. Waar nu al bekend is dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is geldt dit als een nadeel.

Het is lastig de voor- en nadelen objectief te wegen. De werkgroep beoordeelt desondanks de locaties Lange Voren in Lochem en Smitskamp in Gorssel als meest geschikt voor de tijdelijke huisvesting van verschillende doelgroepen. Het sportveld bij de Detmerskazerne (Eefde) en kantoorlocatie Stijgoord (Lochem) zijn in principe ook geschikt, maar scoren iets lager.

Voor de locatie Smitskamp in Gorssel wordt in eerste instantie gekeken naar de strook langs de N348. Als dit qua geluidsbelasting niet mogelijk blijkt, schuift de locatie noordelijker op naar het gebied dat is aangewezen in de kernvisie Gorssel. Nadere uitwerking is noodzakelijk om de geschiktheid definitief te kunnen beoordelen.

Locatie Lochem Lange Voren



Voordelen	Nadelen
Dichtbij voorzieningen in het centrum.	Grondwaterbeschermingsgebied (provincie bevoegd gezag).
Dichtbij een buurt kan bevorderend werken voor integratiedoelinden.	Bestemmen van dit perceel ligt gevoelig in de buurt.
Op fietsafstand naar huidige locatie inburgering. Werk- en participatieplekken bereikbaar met fiets en OV.	Ontsluiting via Lange Voren/Cartier van Disselweg goed mogelijk. Via de Barchemseweg problematisch vanwege aanwezigheid middengeleider.

Voordelen	Nadelen
Direct beschikbaar. Geen contractuele afspraken.	In gebruik als sportveld voor scholen bij grootschaliger activiteiten.
In de kernvisie Lochem is de locatie niet aangewezen voor woningbouw, maar als optie om mee te nemen voor alternatieve woonvormen, versnelde woningbouw en/of tijdelijke huisvesting.	
Onderwijs: de taalschakelklas voor basisschoolkinderen is gekoppeld aan een reguliere basisschool in Lochem. Vanaf een locatie in Lochem goed te bereiken. Voor ISK onderwijs kan gekozen worden voor Neede of Zutphen. Beide zijn vanuit kern Lochem te bereiken.	
Kinderopvang; in de kern Lochem zijn meer kinderopvangaanbieders, waaronder ook een aantal die VVE-bieden.	
De Oekraïners die nu in Lochem wonen hebben inmiddels een netwerk opgebouwd door middel van school, sport en werk.	
Locatie is geschikt. Ontsluiting vergt nadere uitwerking. Bij de behandeling van de kernvisie Lochem bleek weerstand van omwonenden tegen bebouwing van het perceel. Een goede communicatiestrategie is hier een extra aandachtspunt.	

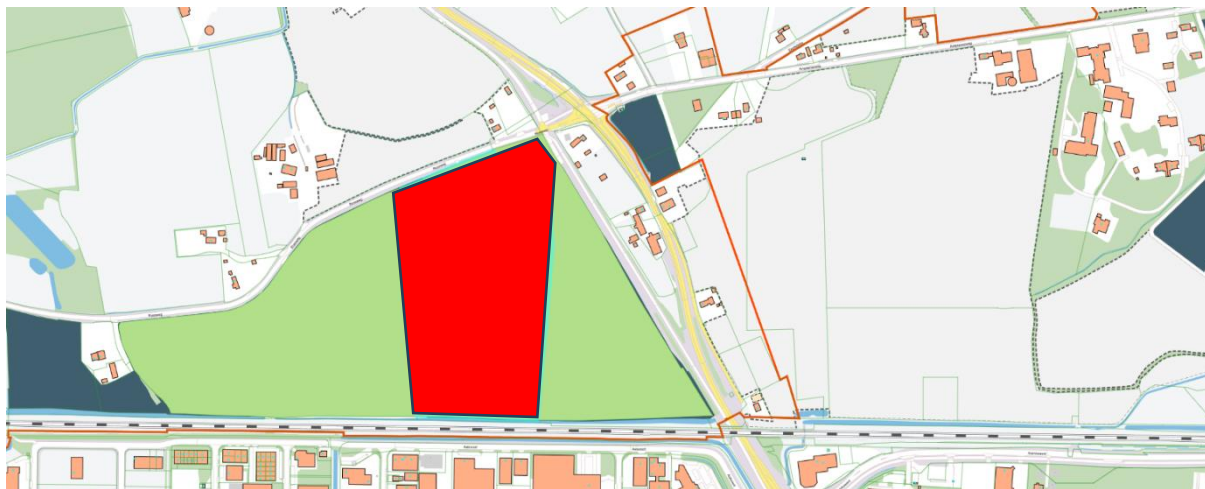
Locatie Lochem Stijgoord



Voordelen	Nadelen
Archeologisch al onderzocht en vrijgegeven Dichtbij voorzieningen in het centrum.	Financieel: vertraagde gronduitgifte (Grex). Ligt aan een drukke weg en in de invloedzone van een aantal grote bedrijven.
Op fietsafstand naar huidige locatie inburgering. Werk- en participatieplekken bereikbaar met fiets en OV.	Richting station moeten voetgangers nu nog over het fietspad lopen. Na gereedkomen van de nieuwe brug wordt de huidige brug waarschijnlijk uitsluitend nog gebruikt als voetgangers- en fietsbrug.

Voordelen	Nadelen
Grond is al geschikt om te bebouwen.	Zuidwestelijk is veel wateroverlast, zeker bij grootste regenbui van 160 mm/ 2 uur.
Locatie is niet aangewezen in de kernvisie en concurreert dus niet met geplande woningbouw.	Niet direct aan woonbebouwing. Minder mogelijkheden tot integratie.
Onderwijs: de taalschakelklas voor basisschoolkinderen is gekoppeld aan een reguliere basisschool in Lochem. Vanaf een locatie in Lochem goed te bereiken. Voor ISK onderwijs kan gekozen worden voor Neede of Zutphen. Beide zijn vanuit kern Lochem te bereiken.	
Kinderopvang; in de kern Lochem zijn meer kinderopvangaanbieders, waaronder ook een aantal die VVE-bieden.	
De Oekraïners die nu in Lochem wonen hebben inmiddels een netwerk opgebouwd door middel van school, sport en werk.	
Eindoordeel	
Locatie is geschikt maar heeft tot gevolg dat de uitgifte van kantoorlocaties vertraging oploopt. Weerstand is te verwachten van omliggende bedrijven (Friesland Campina, Wila) vanuit vrees beperkt te worden in de bedrijfsvoering. Vanwege de ligging zijn integratiemogelijkheden beperkt.	

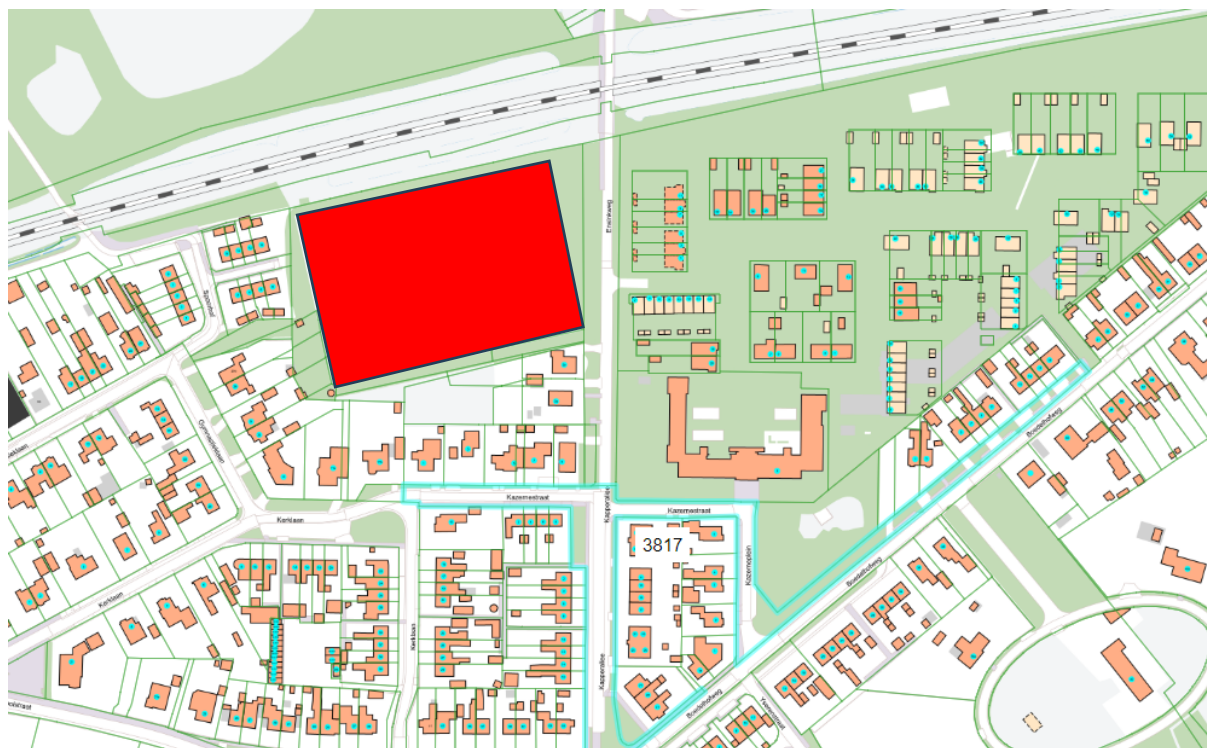
Locatie Lochem Diekink



Voordelen	Nadelen
Archeologisch grotendeels onderzocht en vrijgegeven.	Financieel: vertraagde gronduitgifte (GreX).
Kansen om te combineren met bestaande woning op het terrein	Voetgangers moeten gebruik maken van het fietspad langs de Rengersweg.
Door netcongestie mogelijk al vertraagde uitgifte aan bedrijven.	Alleen noordelijk gedeelte geschikt i.v.m. afstand woningen tot hoogspanningsmast.
Locatie is niet aangewezen in de kernvisie en concurreert dus niet met geplande woningbouw.	Er loopt nog een hoger beroepsprocedure tegen de ontwikkeling van het bedrijventerrein

Voordelen	Nadelen
Onderwijs: de taalschakelklas voor basisschoolkinderen is gekoppeld aan een reguliere basisschool in Lochem. Vanaf een locatie in Lochem goed te bereiken. Voor ISK onderwijs kan gekozen worden voor Neede of Zutphen. Beide zijn vanuit kern Lochem te bereiken.	Bij regenbui van 70 mm wateroverlast op noordelijke strook langs Rossweg en zuidelijke strook langs NS-spoor. Bij regenbui van 160 mm/ 2 uur ook op het midden van het perceel. Ontsluiting van dit terrein zal daarom waarschijnlijk vanaf de Rossweg aan de westkant van het perceel moeten plaatsvinden.
Kinderopvang; in de kern Lochem zijn meer kinderopvangaanbieders, waaronder ook een aantal die VVE-bieden.	Relatief ver van centrumvoorzieningen. Weinig mogelijkheden tot integratie.
De Oekraïners die nu in Lochem wonen hebben inmiddels een netwerk opgebouwd door middel van school, sport en werk.	De locatie ligt (deels) in de zone van het spoor en een hoogspanningsleiding. Op een klein stuk van het perceel ligt tevens een explosieaandachtsgebied van het bedrijf Technisch Ingenieursbureau Meurs.
	Diverse (agrarische) bedrijven binnen een straal van 100 meter.
	Plaatselijk licht tot en met matig verhoogde gehalten aan lood aangetroffen. In het grondwater werd plaatselijk sterk verhoogde gehalten aan nikkel aangetroffen.
Eindoordeel	
In principe geschikt maar van de drie locaties in Lochem de minst aantrekkelijke optie. Dit met name vanwege de excentrische ligging en lopende juridische procedure.	

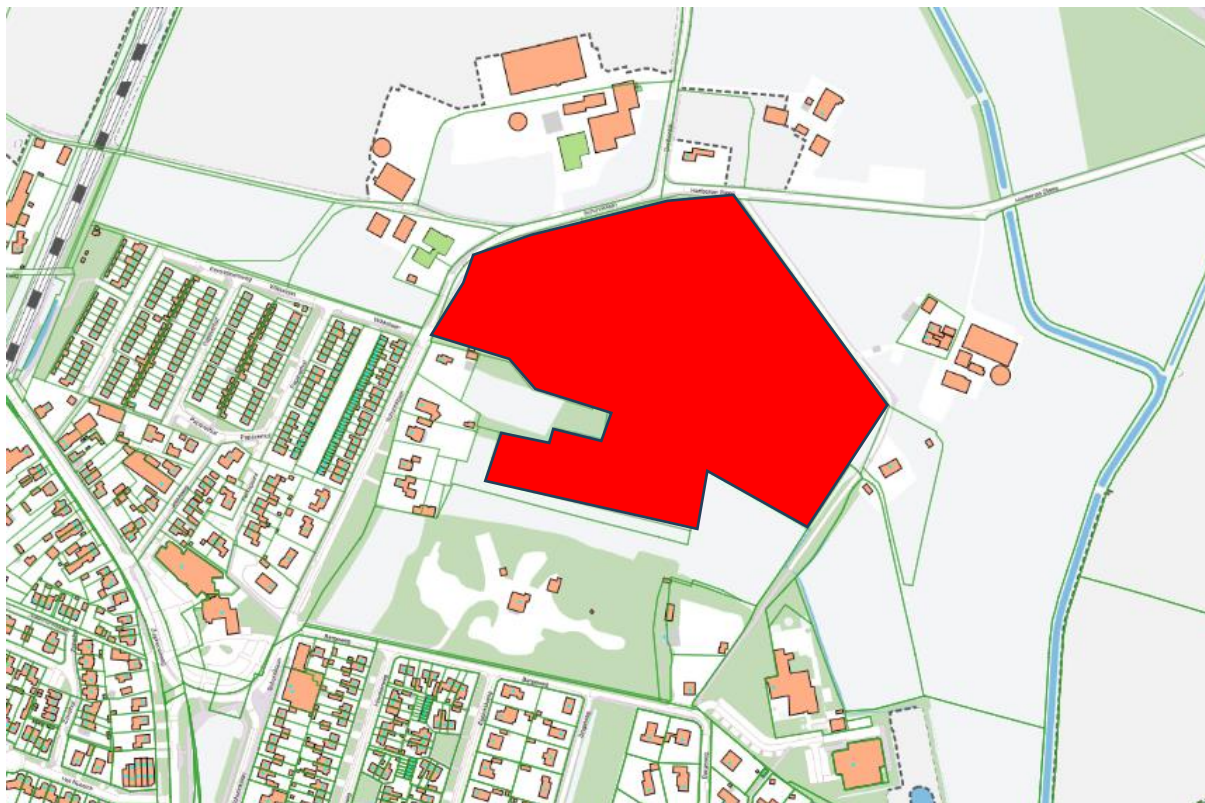
Locatie Eefde Sportveld Detmerskazerne



Voordelen	Nadelen
Bodem al onderzocht (nog niet op asbest in puin)	Ligging nabij spoor. Onderzoek externe veiligheid. Bij tijdelijk afwijken bestemmingsplan is Wet geluidshinder niet van toepassing. Wel rekening houden met 'een goede ruimtelijke ordening'.

Voordelen	Nadelen
Dichtbij voorzieningen.	Kamsalamander en levendbarende hagedis komende voor op locatie.
Dichtbij een buurt kan bevorderend werken voor integratiedoelinden.	Locatie is aangewezen als woningbouwlocatie in kernvisie. Een groot deel van de opgave sociale huur in Eefde moet hier 'landen'
	Bij een regenbui van 70 mm/ 1 uur zit de noordelijke spoorloot vol. Bij een regenbui van 160 mm/ 2 uur staat driekwart van het terrein blank.
Onderwijs: de taalschakelklas voor basisschoolkinderen is gekoppeld aan een reguliere basisschool in kern Lochem. Kinderen reizen ofwel vanuit Eefde naar Lochem of in overleg naar Zutphen. Voor ISK onderwijs kan gekozen worden voor Zutphen.	In Eefde zijn nog geen mogelijkheden voor VVE-kinderopvang. Daarvoor moet uitgeweken worden naar Gorssel.
In Eefde is kinderopvang aanwezig.	
Eindoordeel	
Locatie in geschikt maar er dient wel geïnvesteerd te worden in het oplossen van de waterhuishouding. Dit in aanwezigheid van beschermde soorten zijn risico's voor snelle realisatie. In Eefde is op dit moment nog geen bestaande 'infrastructuur' voor opvang.	

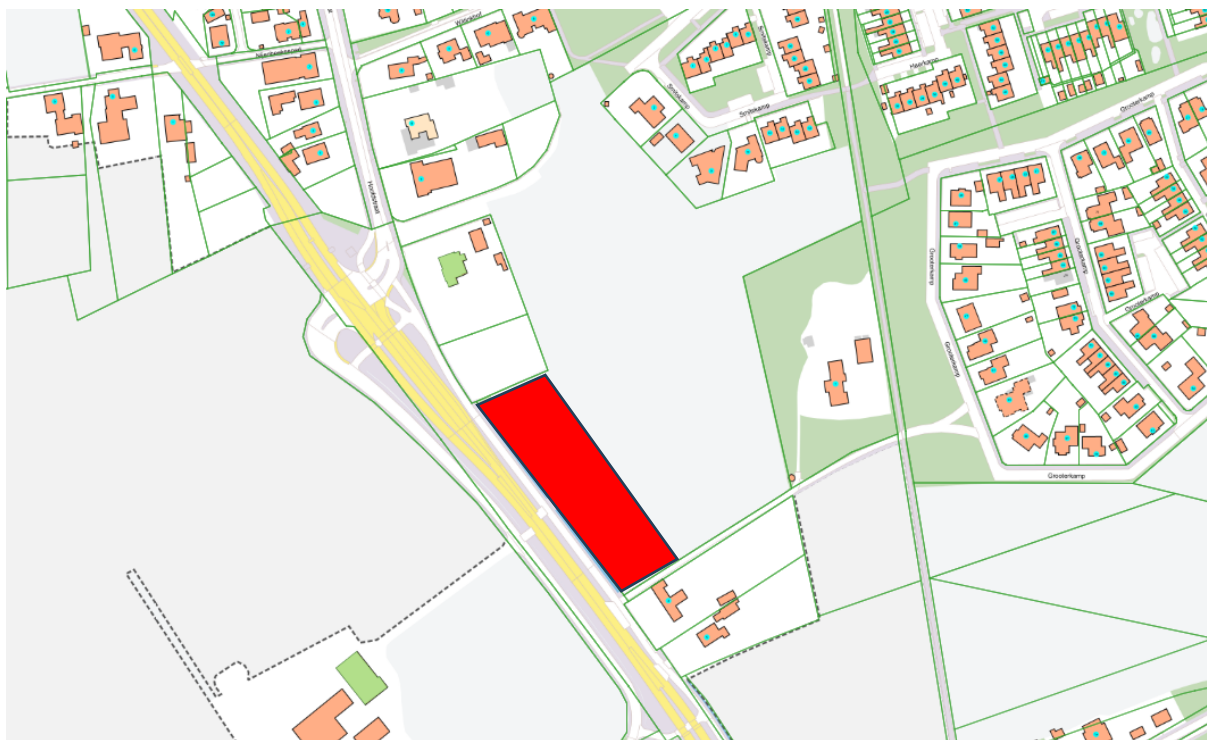
Locatie Eefde Noord Oost



Voordelen	Nadelen
Dichtbij voorzieningen van Eefde.	Diverse omliggende agrarische bedrijven (onderzoek geur- en luchtkwaliteit noodzakelijk).
Locatie is aangewezen als woningbouwlocatie in kernvisie maar groot genoeg om deels in te zetten voor tijdelijke woningen.	Deel van de locatie ligt in de 100% letaalzone van een buisleiding.

Voordelen	Nadelen
Onderwijs: de taalschakelklas voor basisschoolkinderen is gekoppeld aan een reguliere basisschool in kern Lochem. Kinderen reizen ofwel vanuit Eefde naar Lochem of in overleg naar Zutphen. Voor ISK onderwijs kan gekozen worden voor Zutphen.	Mogelijk dassenburcht aangrenzend en essentieel foerageergebied das en steenuil.
In Eefde is kinderopvang aanwezig	Gronden zijn verpacht. Nog niet duidelijk of die op korte termijn kan worden beëindigd.
	Perceel staat bij regenbui van 70 mm/ 1 uur al voor driekwart helemaal blank. Bij regenbui van 160 mm/ 2 uur staat nagenoeg het gehele perceel blank.
	In Eefde is nog geen VVE-kinderopvang. Daarvoor moet op dit moment uitgeweken worden naar Gorssel.
Eindoordeel	
Locatie is bij nadere beschouwing minder geschikt. Naast Flora&Fauna , agrarische milieucirkels en waterhuishoudkundige problemen is met name de juridische situatie rondom de pacht naar verwachting niet snel oplosbaar.	

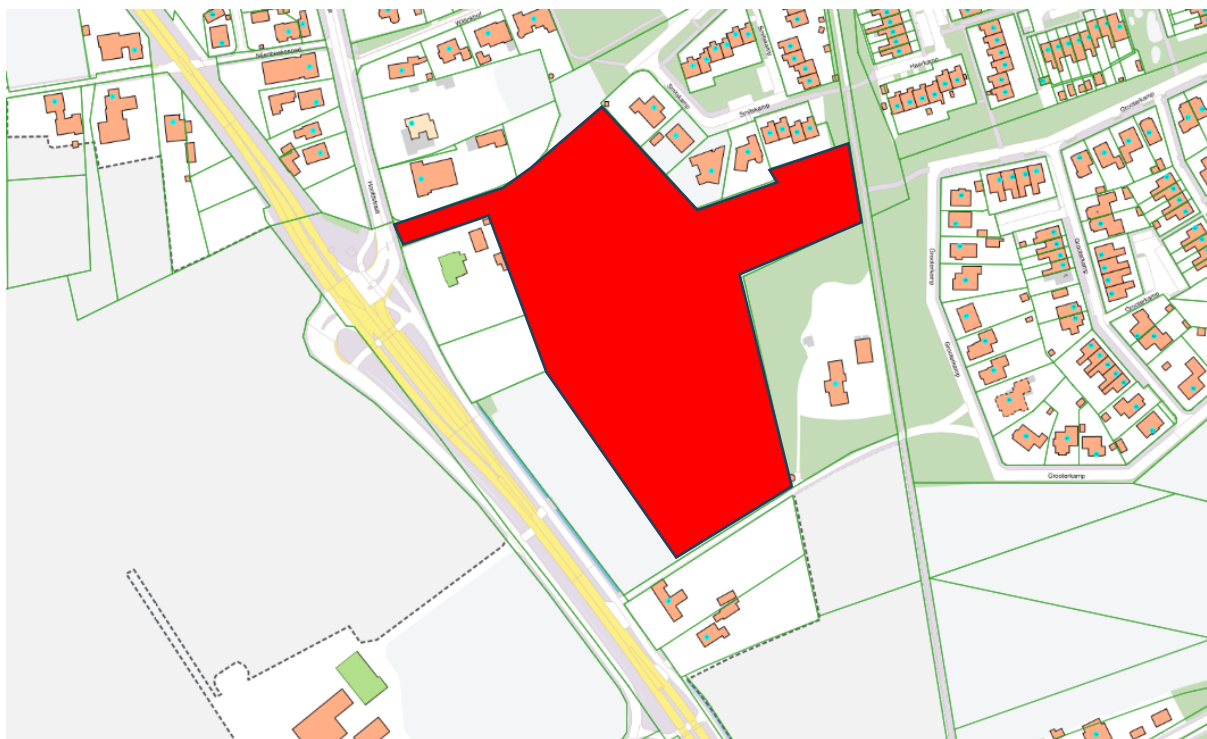
Locatie Gorssel Smitskamp strook langs N348



Voordelen	Nadelen
<p>Grenst aan de in de kernvisie aangewezen woningbouwlocatie Smitskamp. Locatie is niet aangewezen in de kernvisie en concurreert dus niet met geplande woningbouw.</p>	<p>Door ligging aan de N348 mogelijk geluid een beperkende factor. Bij tijdelijk afwijken bestemmings-omgevingsplan is Wet geluidshinder niet van toepassing. Wel dient rekening te worden gehouden met 'een goede ruimtelijke ordening'. Bij de ODA is de vraag uitgezet of dat op deze locatie is te onderbouwen.</p>

Voordelen	Nadelen
Bereikbaarheid voorzieningen goed.	Extra uitrit voor ontsluiting via N348 problematisch. Ontsluiting via noordkant (Lijnbaan/Smitskamp) doorkruist potentiële woningbouwlocatie.
Onderwijs: de taalschakelklas voor basisschoolkinderen is gekoppeld aan een reguliere basisschool in kern Lochem. Kinderen reizen ofwel vanuit Gorssel naar Lochem of in overleg naar Zutphen. Voor ISK onderwijs kan gekozen worden voor Zutphen of Deventer.	Bij ontsluiting via noordkant over een weilandperceel zal snel blank staan. Dit noordelijke deel, bij de westkant van de Smitskamp, is ook nodig om de wateroverlast van dit zuidelijke woongebied en van Hoofdstraat-zuid te ontlasten (subsidieproject: uitvoering gereed in 2027). Een alternatieve ontsluiting is wellicht mogelijk via een pad ter hoogte van Hoofdstraat 2.
In Gorssel is kinderopvang aanwezig. Er is een VVE-aanbieder in Gorssel.	
De Oekraïners die nu in Gorssel wonen hebben inmiddels een netwerk opgebouwd door middel van school, sport en werk.	
Eindoordeel	
Perceel is geschikt maar nog onduidelijk is in hoeverre weggeluid realisatie kan dwarsbomen. Ontsluiting en waterhuishouding zijn nader uit te werken aandachtspunten.	

Locatie Gorssel Smitskamp



Voordelen	Nadelen
Centrale ligging t.o.v. voorzieningen.	In de kernvisie aangewezen als locatie voor permanente woningbouw. Een belangrijke locatie voor de opgave sociale huur in Gorssel.
Er kan een goede aansluiting op de bestaande bebouwingsstructuur gemaakt worden.	Noord- en oostzijde van dit perceel staat al bij regenbui van 70 mm/ 1 uur helemaal blank. Bij regenbui van 160 mm/ 2 uur staat bijna hele perceel blank.

Voordelen	Nadelen
Dichtbij een buurt kan bevorderend werken voor integratiedoelstellingen.	
<p>Onderwijs: de taalschakelklas voor basisschoolkinderen is gekoppeld aan een reguliere basisschool in kern Lochem. Kinderen reizen ofwel vanuit Gorssel naar Lochem of in overleg naar Zutphen.</p> <p>Voor ISK onderwijs kan gekozen worden voor Zutphen of Deventer.</p>	
In Gorssel is kinderopvang aanwezig. Er is een VVE-aanbieder in Gorssel.	
De Oekraïners die nu in Gorssel wonen hebben inmiddels een netwerk opgebouwd door middel van school, sport en werk.	
Eindoordeel	
Locatie is geschikt. Ontsluiting en waterhuishouding zijn een nader uit te werken aandachtspunten.	