

# LOCATIESTUDIE FLEXWONEN EN OPVANG GEMEENTE BERKELLAND

Werksessie 04-09-2023

# AGENDA

- Doel en proces
- Shortlist
- Beoordelingscriteria en beoordeling
- Vervolg rapportage
- Opmerkingen

# Doel en proces

# DOEL

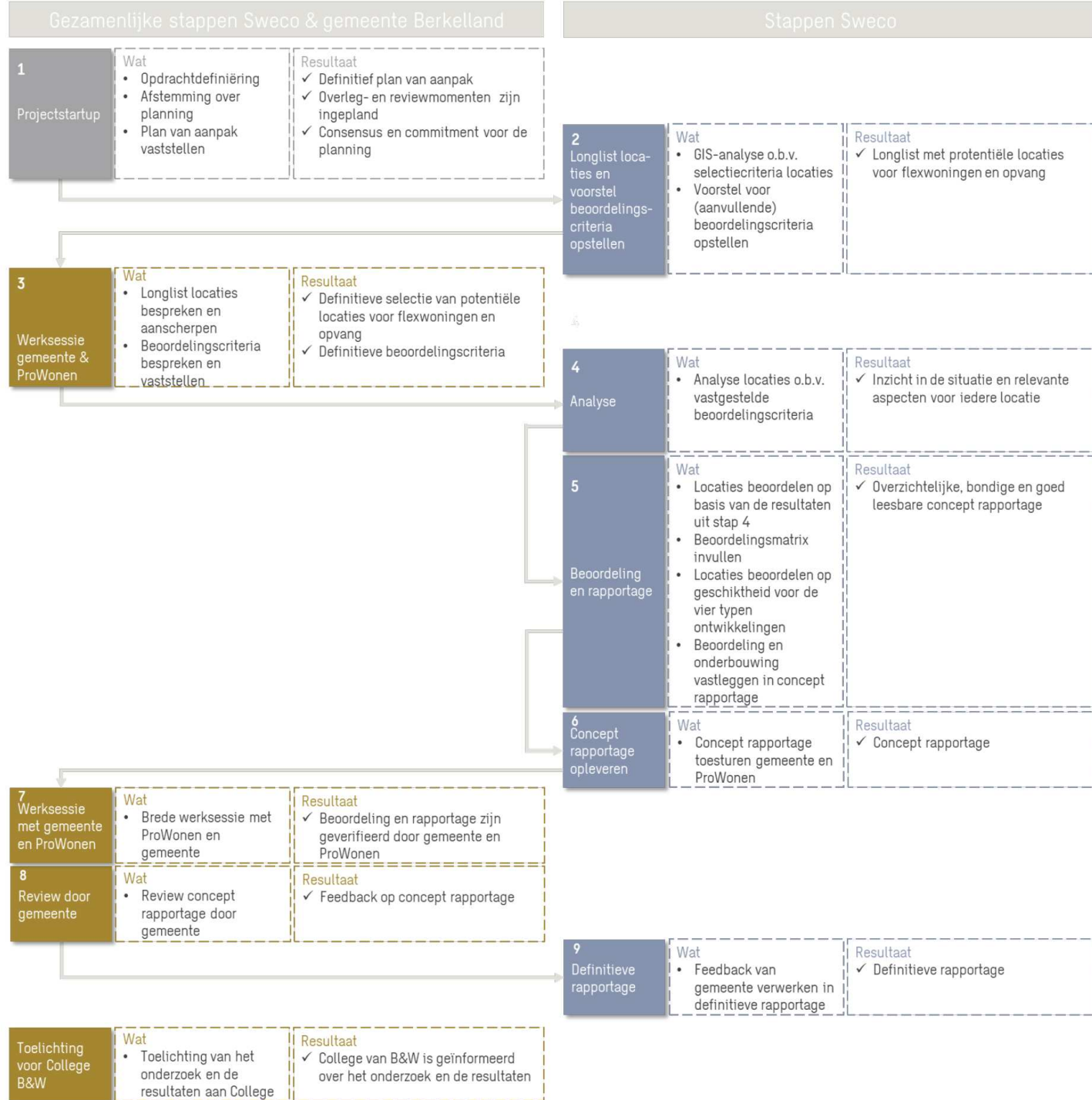
De geschiktheid en kansrijkheid van potentiële locaties voor flexwoningen en opvang in de gemeente Berkelland objectief en goed onderbouwd inzichtelijk maken.

Dat doen we voor drie typen opgaven:

1. 30 **flexwoningen** in grote kernen, verdeeld over meerdere locaties met maximaal 10-15 flexwoningen per locatie;
2. Vergrote opgave **flexwoningen** voor 150 personen, verdeeld over meerdere locaties met maximaal 10-15 flexwoningen per locatie;
3. **Opvang** van in totaal 300 personen, verdeeld over meerdere locaties met 50-200 opvangplekken per locatie.

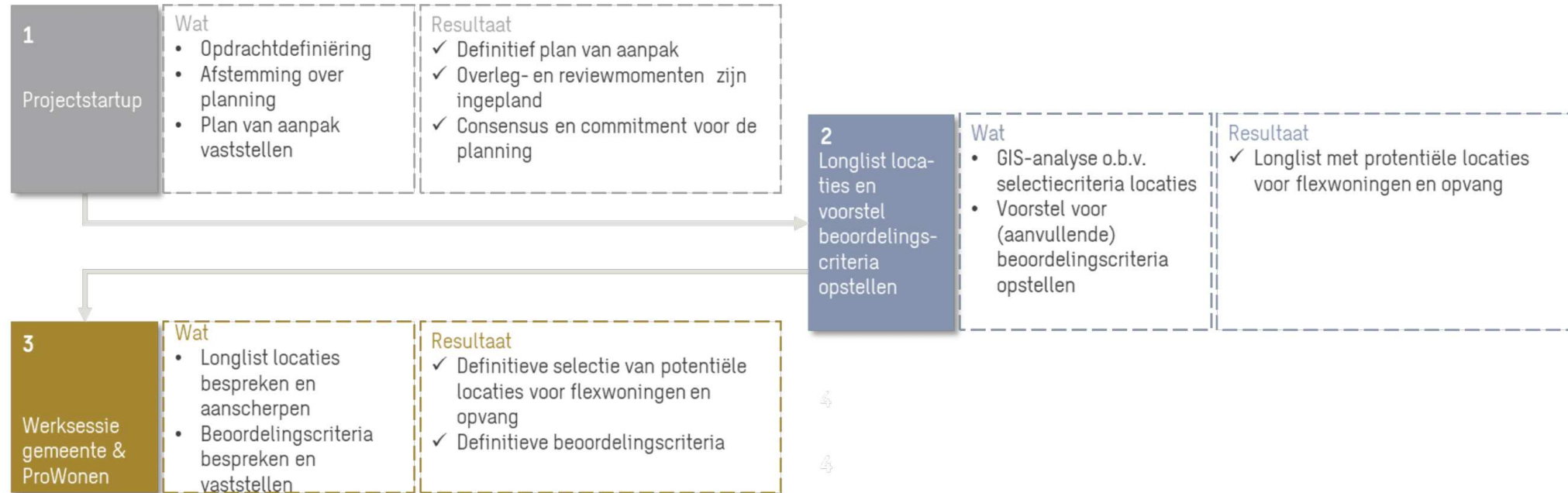
# PROCES

- 9 werkstappen
- Van grof naar fijn



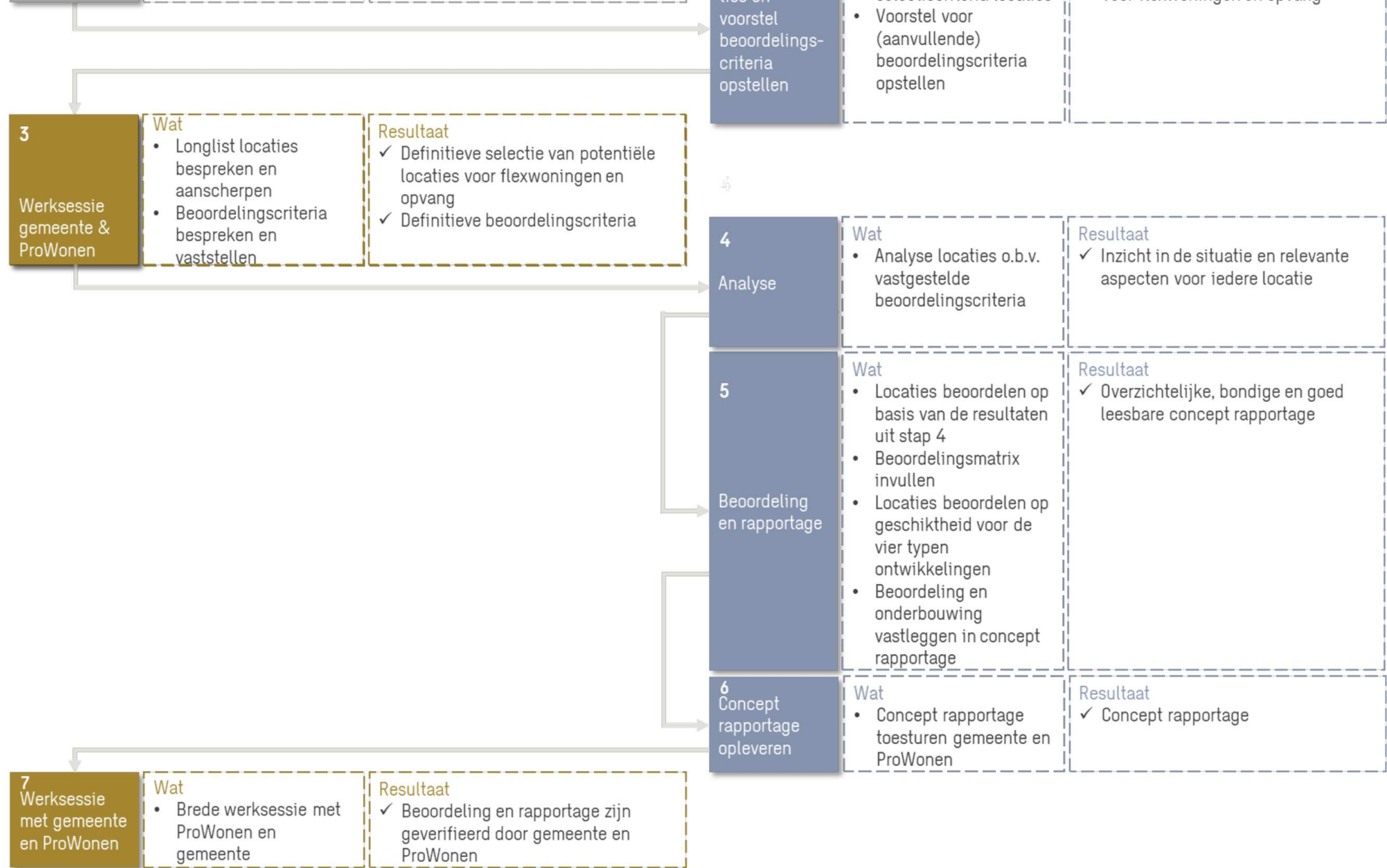
# PROCES

- 9 werkstappen
- Van grof naar fijn



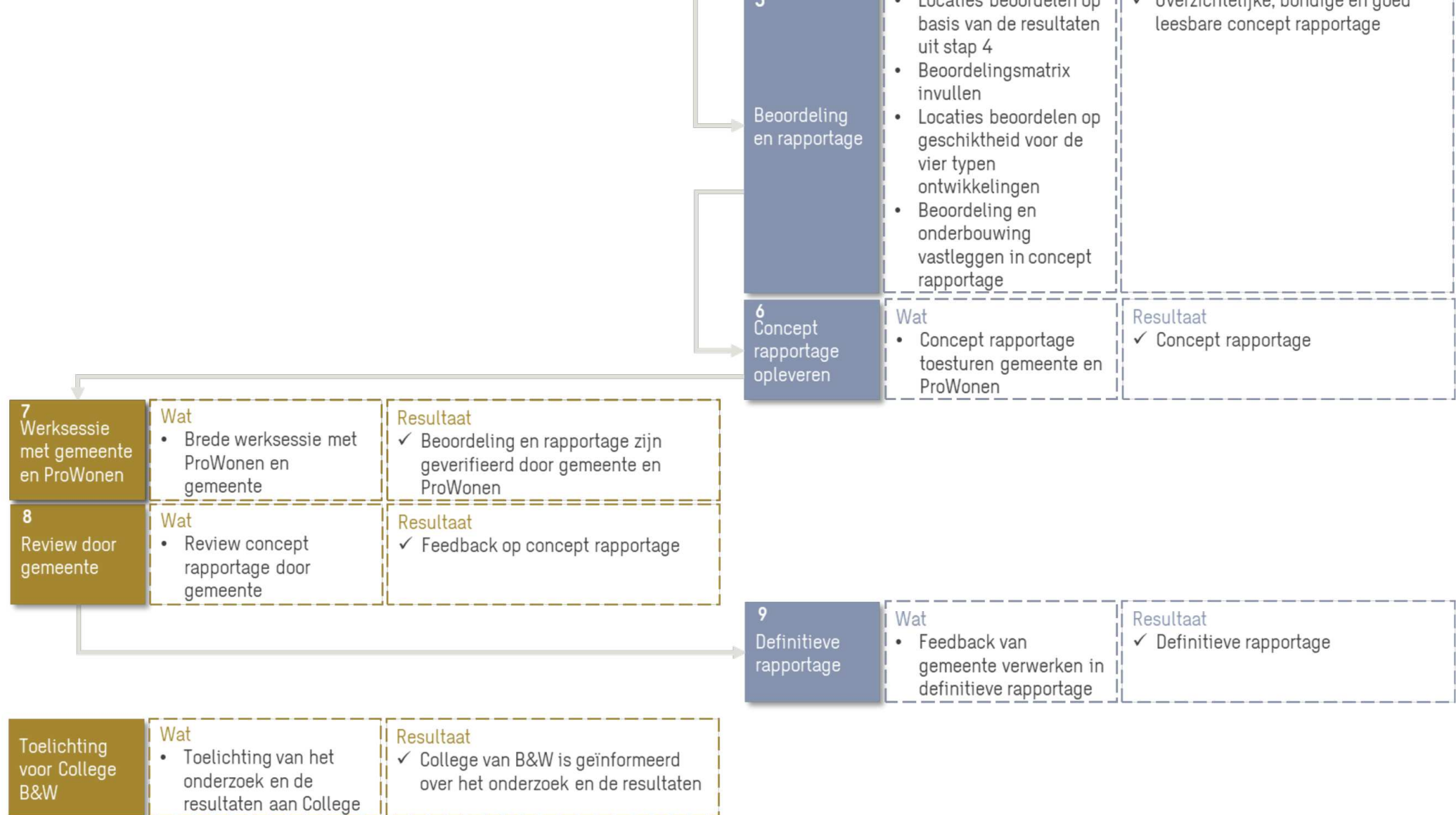
# PROCES

- 9 werkstappen
- Van grof naar fijn



# PROCES

- 9 werkstappen
- Van grof naar fijn





# SELECTIE LOCATIES

# SELECTIECRITERIA FLEXWONINGEN

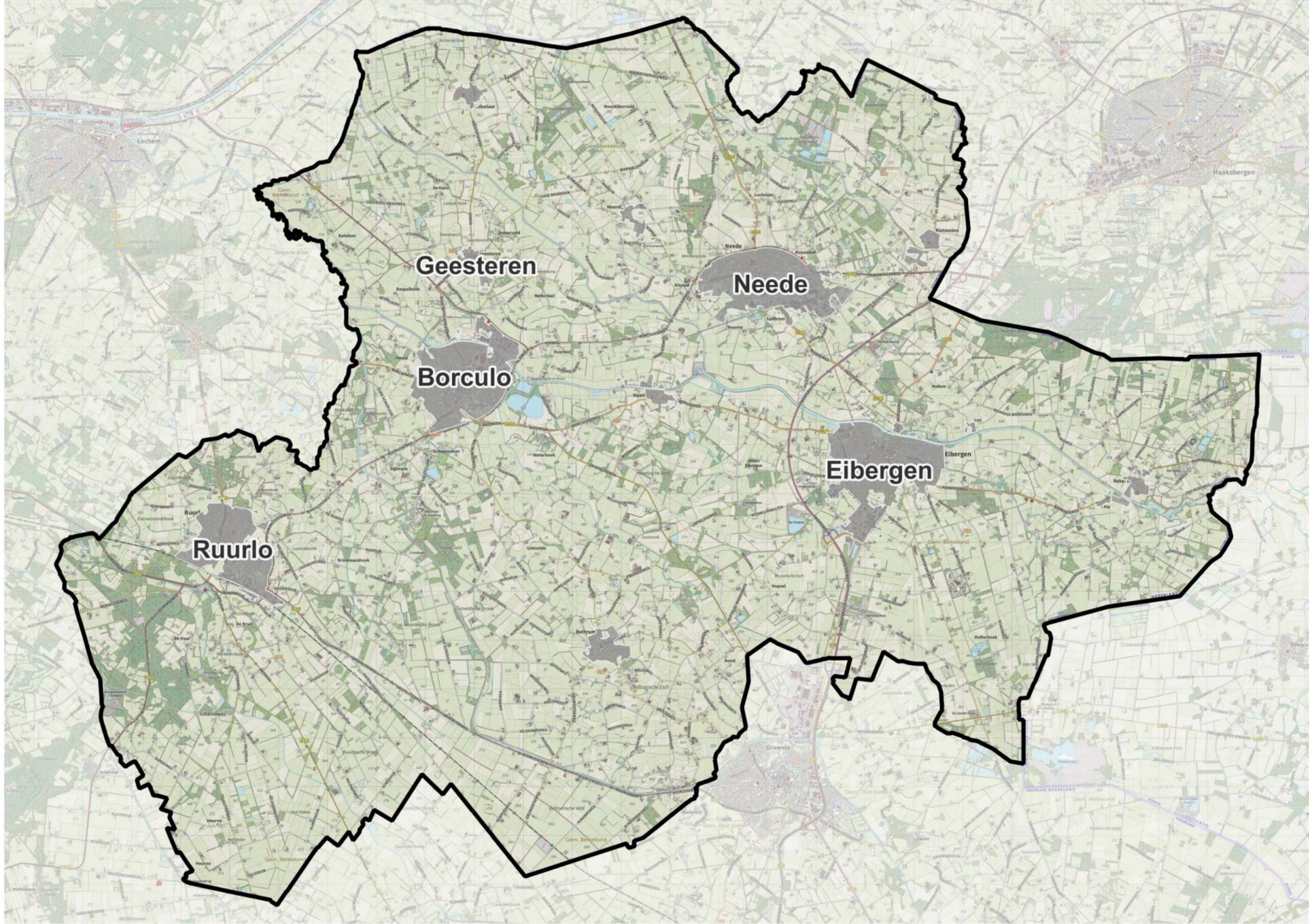
- Eigendom van gemeente Berkelland / ProWonen
- Gelegen in of aangrenzend aan kern
- Per locatie circa 10 tot 15 flexwoningen
- Per flexwoning 150 m<sup>2</sup> tot 200 m<sup>2</sup> grondoppervlak
- Omvang van de locatie is groter dan 1.500 m<sup>2</sup>
- Woningen kunnen minimaal 10 jaar en maximaal 15 jaar worden gebruikt
- De locatie is bij voorkeur op maximaal 25 meter vanaf de openbare weg gelegen
- Locatie is geen onderdeel van reguliere planvoorraad voor permanente woningbouw

# SELECTIECRITERIA OPVANG

- Bereikbaar conform het Europese richtsnoer
- Eigendom van gemeente Berkelland / langdurige huur/lease
- 50 tot 200 opvangplekken
- Omvang van de locatie is groter dan 3.000 m<sup>2</sup>
- Locatie moet aansluiten op de openbare weg
- Locatie is geen onderdeel van reguliere planvoorraad voor permanente woningbouw.

# Longlist en shortlist

- Ruim 30 locaties op longlist
- Naar 12 locaties op shortlist (werksessie 1)



# Borculo



# BOR1

- Westelijke rand RWZI
- De Leenkamer
- 6.600 m<sup>2</sup>



# BOR2

- Wildbaan
- 6.860 m2





# BOR3

- Crossbaantje  
Lichtenhorst/Spoorstraat
- 2.000 m<sup>2</sup>



# Eibergen



# EIB1

- Volkstuinen Kuipersweg
- 3.170 m<sup>2</sup>



# EIB2

- Waterretentiegebied  
Beltrumseweg
- 3.540 m<sup>2</sup>



# EIB3

- Kapitfelsingel
- 5.620 m<sup>2</sup>



# EIB4

- Aan vml. N18
- 11.640 m<sup>2</sup>

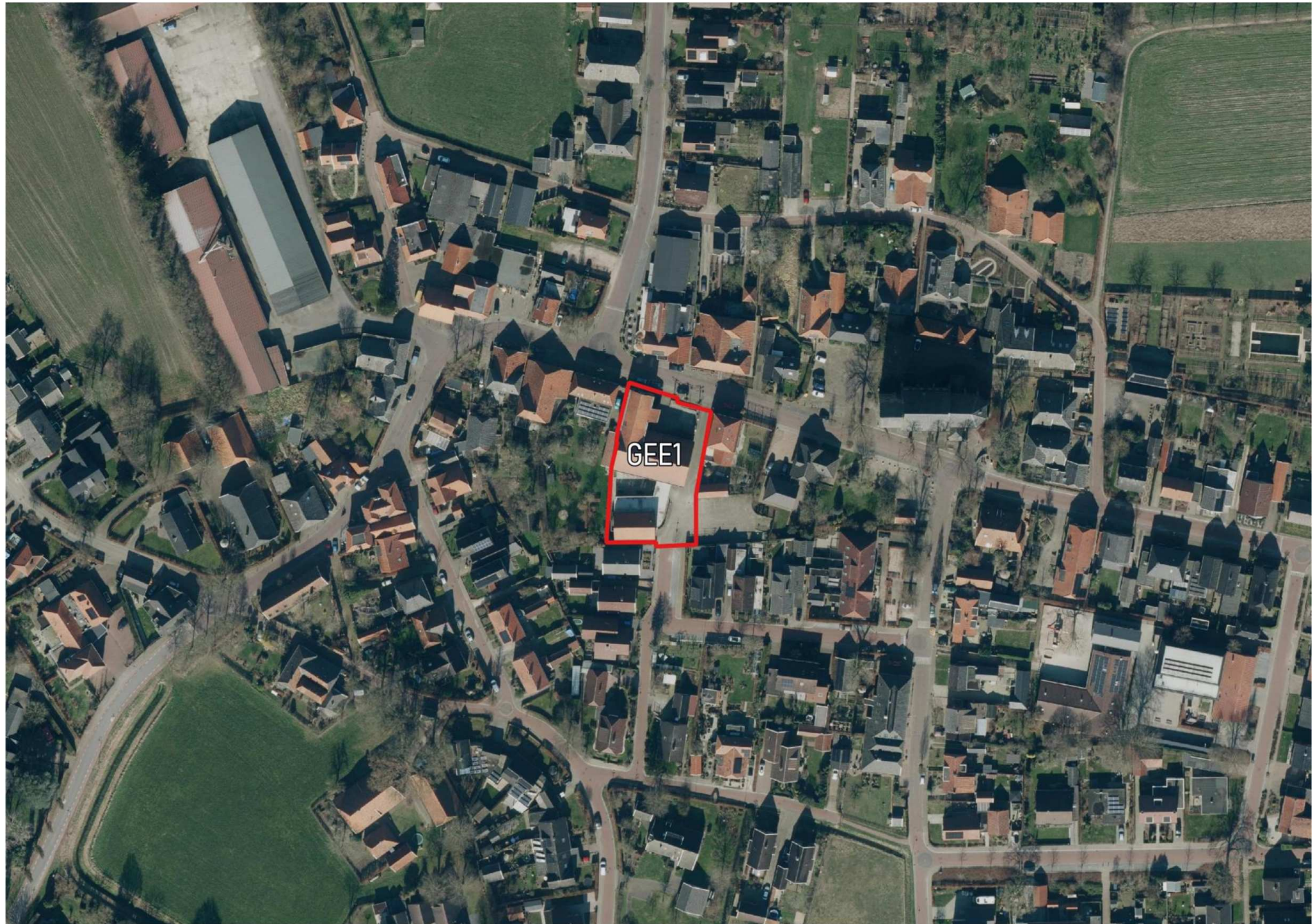


# Geesteren



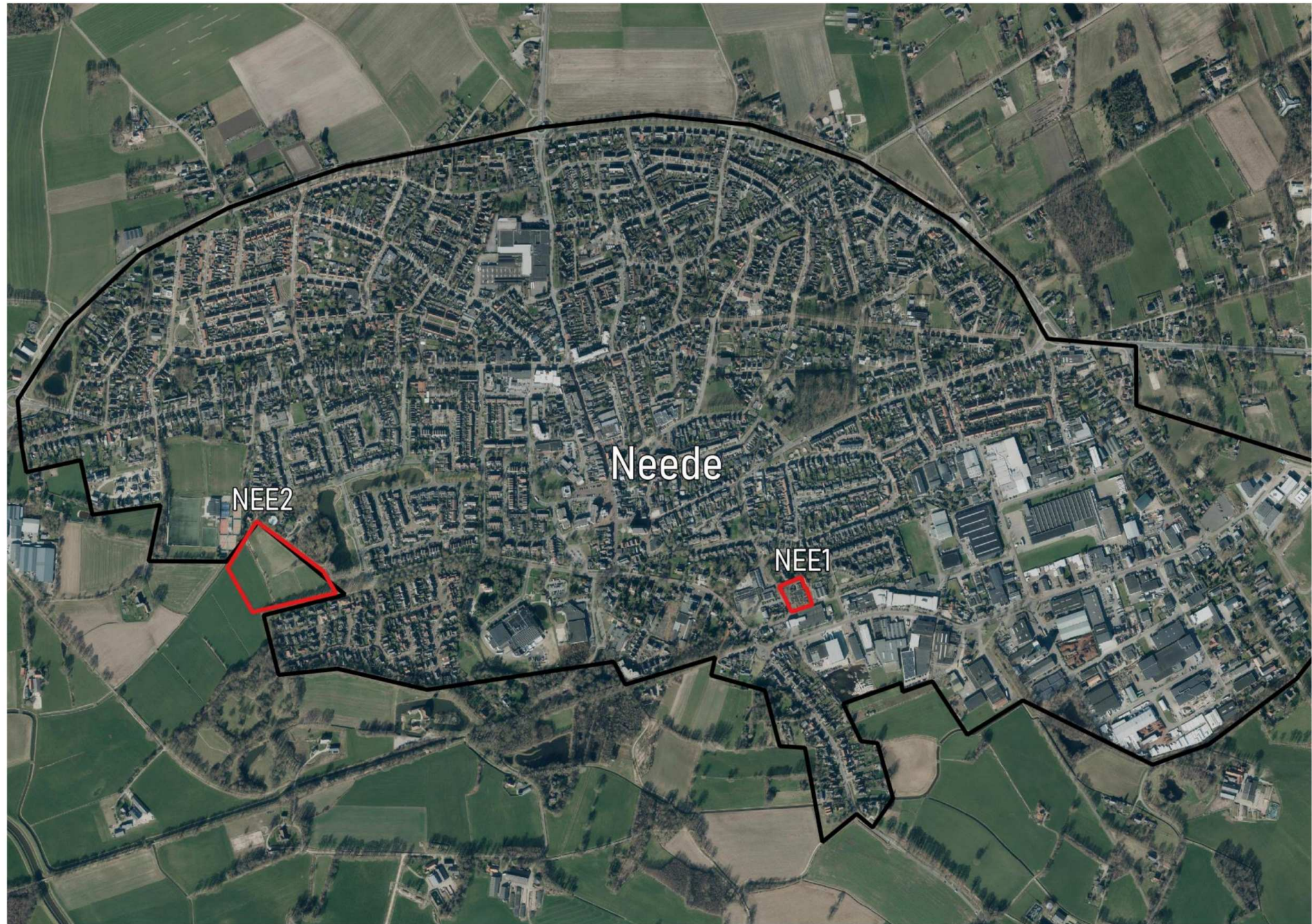
# GEE1

- Gereformeerde Kerk
- Ca. 800 m<sup>2</sup> BVO





# Neede



# NEE1

- Wheemerstraat
- 3.450 m2



# NEE2

- Kronenkamp
- 27.790 m<sup>2</sup>



# Ruurlo



# RUU1

- Leusinkbrink Noord
- 77.700 m<sup>2</sup>



# RUU2

- Speelveld Brouwershoekweg
- 2.280 m<sup>2</sup>



# BEOORDELINGSCRITERIA

# BEOORDELING

Doel: Het maken van een zorgvuldige en beargumenteerde afweging, zodat de gemeente voorkeurslocaties kan selecteren

- Multicriteria-analyse
- Integrale afweging
- Beoordeling van locaties ten opzichte van elkaar
- Per criterium een score
- Bureauonderzoek



# BEOORDELINGSCRITERIA FLEXWONEN

CRITERIUM	INDICATOR
Omgevingsaspecten	
Archeologie	Aantasting archeologisch bodemarchief
Landschap en cultuurhistorie	Aantasting landschappelijke en cultuurhistorische waarden
Ecologie	Aantasting/verstoring soorten en gebieden
Bodem	Milieuhygiëne
Water	Passend binnen de legger
Milieuzonering en verkeerslawaaï	Invloed van milieusituatie
	Verkeerslawaaï
Externe veiligheid	Invloed van risicovolle objecten en/of transportleidingen en - routes

# BEOORDELINGSCRITERIA FLEXWONEN

Locatiecriteria gemeente	
Eigendom	Locatie moet in eigendom zijn of komen van de gemeente Berkelland of ProWonen, waarbij het de voorkeur heeft dat een locatie al in eigendom is van ProWonen of de gemeente
Ruimte	Voldoende ruimte voor 10 tot 15 flexwoningen (al dan niet gestapeld) met een grondoppervlak van 150 tot 200 m <sup>2</sup> per flexwoning
Ligging	Gelegen in of aangrenzend aan een kern
Ligging	Bij voorkeur gelegen op maximaal 25 meter van de openbare weg
Tijdelijkheid	Minimaal 10 en maximaal 15 jaar gebruik in tijdelijkheid
Reguliere planvoorraad	De locatie is geen onderdeel van de reguliere planvoorraad voor permanente woningbouw om de afgesproken aantallen uit de woondeal te halen

# BEOORDELINGSCRITERIA FLEXWONEN

Verkeer	
Ontsluiting	Ligging in het verkeersnetwerk
Verkeersveiligheid	Positie langzaam verkeer – gemotoriseerd verkeer
Stedenbouw en beleid	
Ruimtelijke inpassing	Ligging ten opzichte van bebouwde omgeving en aanwezige structuren
Vigerend ruimtelijk beleid	Passend binnen het ruimtelijk beleid

# BEOORDELINGSCRITERIA OPVANG

CRITERIUM	INDICATOR
Omgevingsaspecten	
Archeologie	Aantasting archeologisch bodemarchief
Landschap en cultuurhistorie	Aantasting landschappelijke en cultuurhistorische waarden
Ecologie	Aantasting/verstoring soorten en gebieden
Bodem	Milieuhygiëne
Water	Passend binnen de legger
Milieuzonering en verkeerslawaaï	Invloed van milieusituatie
	Verkeerslawaaï
Externe veiligheid	Invloed van risicovolle objecten en/of transportleidingen en - routes

# BEOORDELINGSCRITERIA OPVANG

Locatiecriteria gemeente	
Eigendom	Locatie moet in eigendom zijn of komen van de gemeente Berkelland of langdurig kunnen worden gehuurd of geleased.
Ruimte	Voldoende ruimte voor 50 tot 200 opvangplekken
Ligging	De locatie sluit aan op de openbare weg
Reguliere planvoorraad	De locatie is geen onderdeel van de reguliere planvoorraad voor permanente woningbouw om de afgesproken aantallen uit de woondeal te halen
Richtlijnen COA	
Voorzieningen	Bereikbaarheid van voorzieningen
Asbest	Verwachting van de aanwezigheid van asbest
Geschikt voor bewoning	Aanwezigheid van verwarming en voldoet aan brandveiligheidseisen

# BEOORDELINGSCRITERIA OPVANG

Verkeer	
Ontsluiting	Ligging in het verkeersnetwerk
Verkeersveiligheid	Positie langzaam verkeer – gemotoriseerd verkeer
Stedenbouw en beleid	
Ruimtelijke inpassing	Ligging ten opzichte van bebouwde omgeving en aanwezige structuren
Vigerend ruimtelijk beleid	Passend binnen het ruimtelijk beleid

# BEOORDELING

# Flexwonen / opvang

CRITERIUM	INDICATOR	BOR1	BOR2	BOR3	EIB1	EIB2	EIB3	EIB4	GEE1	NEE1	NEE2	RUU1	RUU2
Omgevingsaspecten													
Archeologie	Aantasting archeologisch bodemarchief	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	-	-
Landschap en cultuurhistorie	Aantasting landschappelijke en cultuurhistorische waarden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ecologie	Aantasting/verstoring soorten en gebieden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bodem	Milieuhygiëne	0	0	-	-	-	0	0	0	-	0	0	-
Water	Beperkingen ten aanzien van water	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Milieuzonering en verkeerslawaaï	Invloed van milieusituatie	0	0	0	---	0	---	-	0	-	-	0	-
	Verkeerslawaaï	0	0	-	0	-	0	0	0	0	0	0	0
Externe veiligheid	Invloed van risicovolle objecten en/of transportleidingen en -routes	0	0	0	0	0	-	-	0	-	0	0	0
Kabels en leidingen	Mogelijkheid om locaties op korte termijn aan te sluiten op nutsvoorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0





# Conclusies flexwoningen

## **Omgevingsaspecten**

- Voor elke locatie dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de omgevingsaspecten
- EIB1 (Volkstuinen) en EIB 3 (Kapittelsingel) liggen binnen 500 meter van een geitenhouderij

## **Locatiecriteria gemeente**

- Geen belemmeringen vanuit locatiecriteria

## **Verkeer**

- Voor locatie EIB1 (Volkstuinen) is de bestaande infrastructuur ontoereikend voor het realiseren van flexwoningen. Ook wordt de verkeersveiligheid van deze locatie als slecht beoordeeld.

## **Stedenbouw en beleid**

- Ten aanzien van stedenbouw zijn alle locaties gelegen binnen bestaand stedelijk gebied of aan de rand van de kernen. Het realiseren van flexwoningen is niet in strijd met het beleid.



# Conclusies opvang

## Omgevingsaspecten

- Voor elke locatie dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de omgevingsaspecten
- EIB1 (Volkstuinen) en EIB 3 (Kapittelsingel) liggen binnen 500 meter van een geitenhouderij

## Locatiecriteria gemeente

- De locaties BOR3 (crossbaan) en RUU2 (speelveld) vallen af vanwege de beperkte grootte om het gewenste aantal opvangplekken te realiseren.

## Richtlijnen COA

- Alle locaties behoeven enige concessies ten aanzien van de loop- en fietsafstand tot een basis- en middelbare school. Locatie GEE1 (Geref. Kerk) is echter niet geschikt voor opvang, omdat deze locatie te ver van meerdere voorzieningen (supermarkt, medische zorg, school) ligt.

## Verkeer

- Voor locatie EIB1 (Volkstuinen) is de bestaande infrastructuur ontoereikend voor het realiseren van opvang. Ook wordt de verkeersveiligheid van deze locatie als slecht beoordeeld.

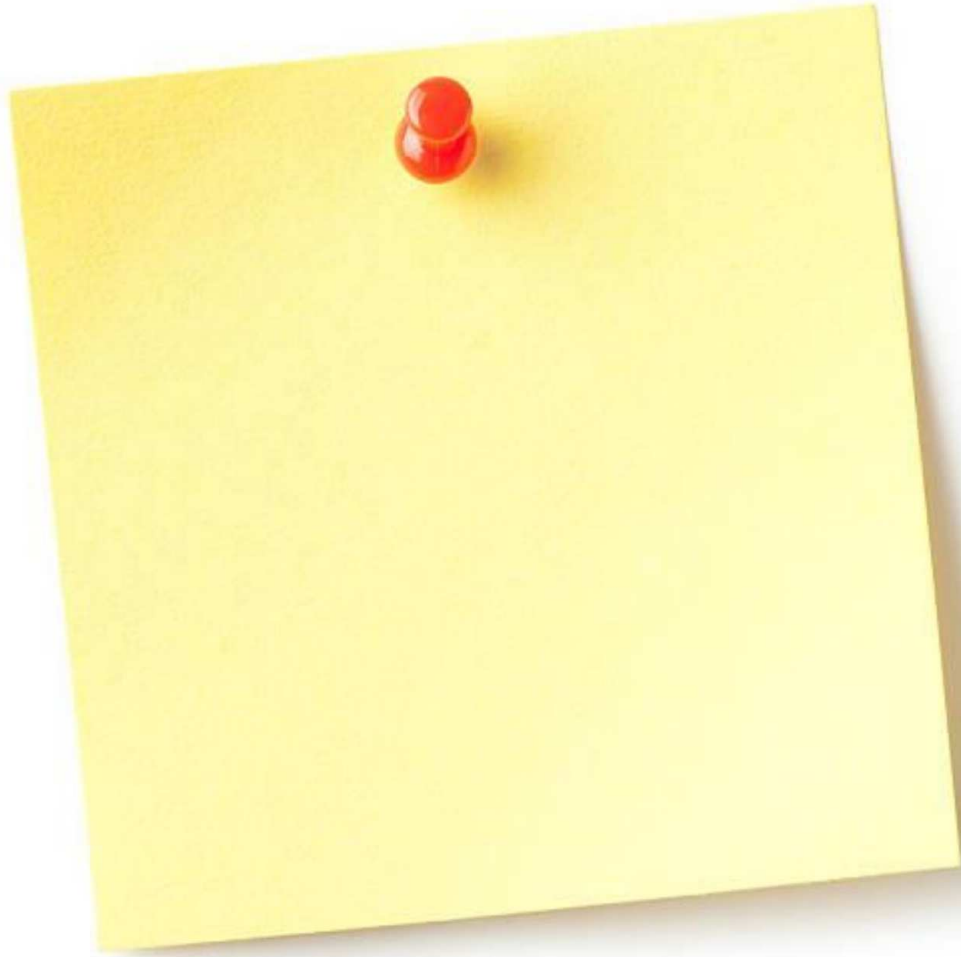
## Stedenbouw en beleid

- Ten aanzien van stedenbouw zijn alle locaties gelegen binnen bestaand stedelijk gebied of aan de rand van de kernen. Het realiseren van opvanglocaties is niet in strijd met het beleid.

# Conclusies

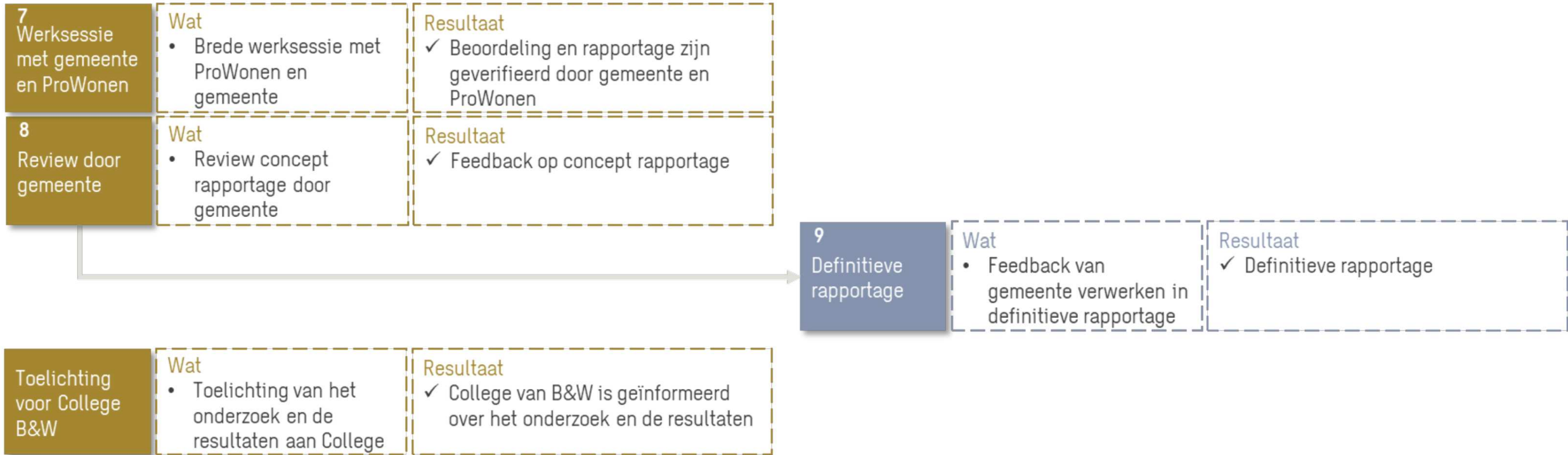
OPGAVEN	LOCATIES	OPGAVEN	LOCATIES
Flexwoningen	BOR1 (westrand RWZI) BOR2 (Wildbaan) BOR3 (Crossbaan) EIB2 (Waterretentie) EIB4 (vml. N18) GEE1 (Geref. Kerk) NEE1 (Wheemerstraat) NEE2 (Kronenkamp) RUU1 (Leusinkbrink N.) RUU2 (Speelveld)	Combinatie van flexwoningen en opvang	BOR1 (westrand RWZI) BOR2 (Wildbaan) EIB4 (vml. N18) NEE2 (Kronenkamp) RUU1 (Leusinkbrink N.)
Opvang	BOR1 (westrand RWZI) BOR2 (Wildbaan) EIB2 (Waterretentie) EIB4 (vml. N18) NEE1 (Wheemerstraat) NEE2 (Kronenkamp) RUU1 (Leusinkbrink N.)	Ongeschikt voor beide opgaven	EIB1 (Volkstuinen) EIB3 (Kapittelsingel)

# OPMERKINGEN?



# AFRONDING RAPPORTAGE

# VERVOLGSTAPPEN





# VRAGEN / OPMERKINGEN

# BEDANKT!

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

Er zijn geen gegevens geanonimiseerd in dit document.

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
-----	---------	--------------	------------