

# Locatiestudie azc gemeente Hardenberg

Concept globaal locatieonderzoek





**sab** adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

# Inhoudsopgave

<b>01. Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 De onderzoeksaanpak	5
1.3 Leeswijzer	5
<b>02. Programma van eisen</b>	<b>7</b>
2.1 Inleiding	7
2.2 Globaal locatieonderzoek	8
2.3 Diepgaand locatieonderzoek	20
2.4 Afweging locaties	24
<b>03. Globaal locatieonderzoek</b>	<b>27</b>

# 01. Inleiding

# 01 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Binnen de spreidingswet is bepaald dat de gemeente Hardenberg minimaal 355 vluchtelingen (waaronder 30 alleenstaande minderjarige vluchtelingen (hierna amv-ers)) dient op te vangen. Naast dit wettelijke kader, heeft de gemeenteraad van de gemeente Hardenberg op 16 januari 2024 het handelingskader “Vanuit basis in Hardenberg richting een bestendig bestaan - uitgangspunten voor handelen in het vluchtelingen- en migratievraagstuk” vastgesteld. In dit handelingskader heeft de gemeenteraad uitgesproken de opvang van vluchtelingen niet alleen te zien als wettelijke verplichting, maar ook te zien vanuit een maatschappelijke verantwoordelijkheid.

In maart 2026 loopt de bestuursovereenkomst voor de huidige locatie van het asielzoekerscentrum (hierna azc) af. De gemeente Hardenberg wil hierop goed voorbereid zijn en duidelijk hebben op welke locatie(s) de opvang van asielzoekers daarna kan plaatsvinden. Om hier inzicht in te krijgen wordt een locatieonderzoek uitgevoerd. In de tussentijd worden landelijke en regionale ontwikkelingen rondom de opvang van asielzoekers gemonitord.

## 1.2 De onderzoeksaanpak

Het locatieonderzoek wordt in twee stappen uitgevoerd, eerst een globaal onderzoek en daarna een diepgaand onderzoek. Het onderzoek wordt uitgevoerd aan de hand van een programma van eisen. In dit programma van eisen zijn harde en zachte voorwaarden

opgenomen waaraan een locatie voor een asielzoekerscentrum moet voldoen. Hierin is onderscheid gemaakt tussen aspecten die in het globale onderzoek worden meegenomen en aspecten die pas in het diepgaande onderzoek aan de orde komen.

In het globale onderzoek wordt de gehele gemeente Hardenberg onder de loep genomen. In dit deel van het onderzoek wordt bepaald welke locaties binnen de gemeente gezien de uitgangspunten in het programma van eisen eventueel geschikt zijn voor de realisatie van een azc. Het globale onderzoek zal met een voorstel van het bestuur aan de raad worden voorgelegd om te besluiten welke locaties doorgaan voor het diepgaande onderzoek.

In het diepgaande locatieonderzoek worden deze locaties vervolgens diepgaander beoordeeld. Op basis van de resultaten van het diepgaande locatieonderzoek kan de gemeenteraad tot slot een afweging maken welke locaties worden gekozen.

## 1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het programma van eisen gepresenteerd en nader toegelicht. Hoofdstuk 3 laat vervolgens de onderzoekresultaten van het globaal locatieonderzoek zien. Op dit moment is alleen het globale locatieonderzoek uitgevoerd en bevat dit rapport alleen deze resultaten. Later kunnen de resultaten uit de vervolgfase worden toegevoegd.

02.

Programma van  
eisen

# 02 Programma van eisen

## 2.1 Inleiding

Voorliggend 'programma van eisen' geeft inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve voorwaarden die bij de ontwikkeling thuishoren en de locatietekenen van een asielzoekerscentrum bepalen. Het programma van eisen is vormgegeven aan de hand van beleid- en regelgeving en de input die is voortgekomen uit gehouden interviews met de ambtelijke organisatie, het COA, plaatselijk belangen en omwonenden van het huidige azc en het college van burgemeester en wethouders. Daarbij hebben betrokkenen de gelegenheid gehad om over aspecten en onderwerpen die bij een asielzoekerscentrum komen kijken input te geven.

De locaties die in hoofdstuk 3 aan de orde komen, kunnen op basis van het programma van eisen mee naar het diepgaande onderzoek. Het kan zijn dat bestuurlijke of politieke keuzes ten aanzien van (andere) invulling of inpasbaarheid van locaties leiden tot een nadere selectie van locaties of dat er aspecten zijn die in het diepgaande onderzoek nader worden onderzocht.

Het programma van eisen is uitgewerkt voor het globale locatieonderzoek en het diepgaande locatieonderzoek. Na afronding van het globale locatieonderzoek, kan het programma van eisen voor het diepgaande locatie onderzoek waar nodig bijgesteld worden. Hierna lichten we stapsgewijs de verschillende onderdelen uit het programma van eisen toe.

## 2.2 Globaal locatieonderzoek

### 2.2.1 Voorwaarden eerste selectie locaties

Vanuit beleid en wet- en regelgeving gelden kaders waardoor een azc op bepaalde locaties niet mogelijk is (zie kaart op pagina 9). Daarnaast is een azc ook niet mogelijk op locaties waar op dit moment al goed functionerende functies aanwezig zijn. De volgende locaties vallen daarom op voorhand af en worden in het globale locatie onderzoek verder niet beoordeeld:


- Locaties binnen het NNN;
- Locaties binnen bestaand bos- of natuurgebied;
- Locaties binnen primaire watergebieden of waterbergingsgebieden;
- Locaties binnen nee, tenzij zone uit het ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving
- Locaties ter plaatse van hoogspanningsleidingen;
- Locaties binnen van plaatsgebonden risicocontouren van bedrijven;
- Locaties binnen letaliteitszones van leidingen en (spoor-, of water)wegen;
- Locaties binnen essen- en hoevenlandschap in Hardenberg
- Locaties binnen open veenontginningslandschap, open heideontginningslandschap en beekdallandschap;
- Locaties ter plaatse van de koloniën van weldadigheid;
- Locaties achter lintbebouwing;
- Locaties ter plaatse van openbaar groen of natuur in de kern;

### Legenda


 CBS Gemeentegrens Hardenberg

#### Veiligheidszone

 PR 10-6 contour (windturbines)

 PR 10-6 contour (bestaande bronnen)


 Leidingen en hoogspanningverbindingen


 PR 10-6 contour (buisleidingen)

 100% metaalzone (aardgasleidingen)

#### Water en Natuur

 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

 Overstroombaar gebied

 Primaire watergebieden

 Waterbergingsgebieden


#### Combinatiekaart klimaatadaptief bouwen (feb.2024)


 ja, accepteren

 ja, mits: kleine opgave

 ja, mits: gemiddelde opgave

 ja, mits: grote opgave

 nee, tenzij

 niet bouwen, grote rivieren

 niet bouwen, IJsseldelta


 Voorlopig geen kustuitbreiding


#### Enkelbestemmingen\_Hardenberg

 bedrijf

 bedrijventerrein

 bos

 centrum

 cultuur en ontspanning

 detailhandel

 gemengd


 groen

 horeca

 kantoor

 maatschappelijk

 natuur


 overig

 recreatie

 sport

 tuin

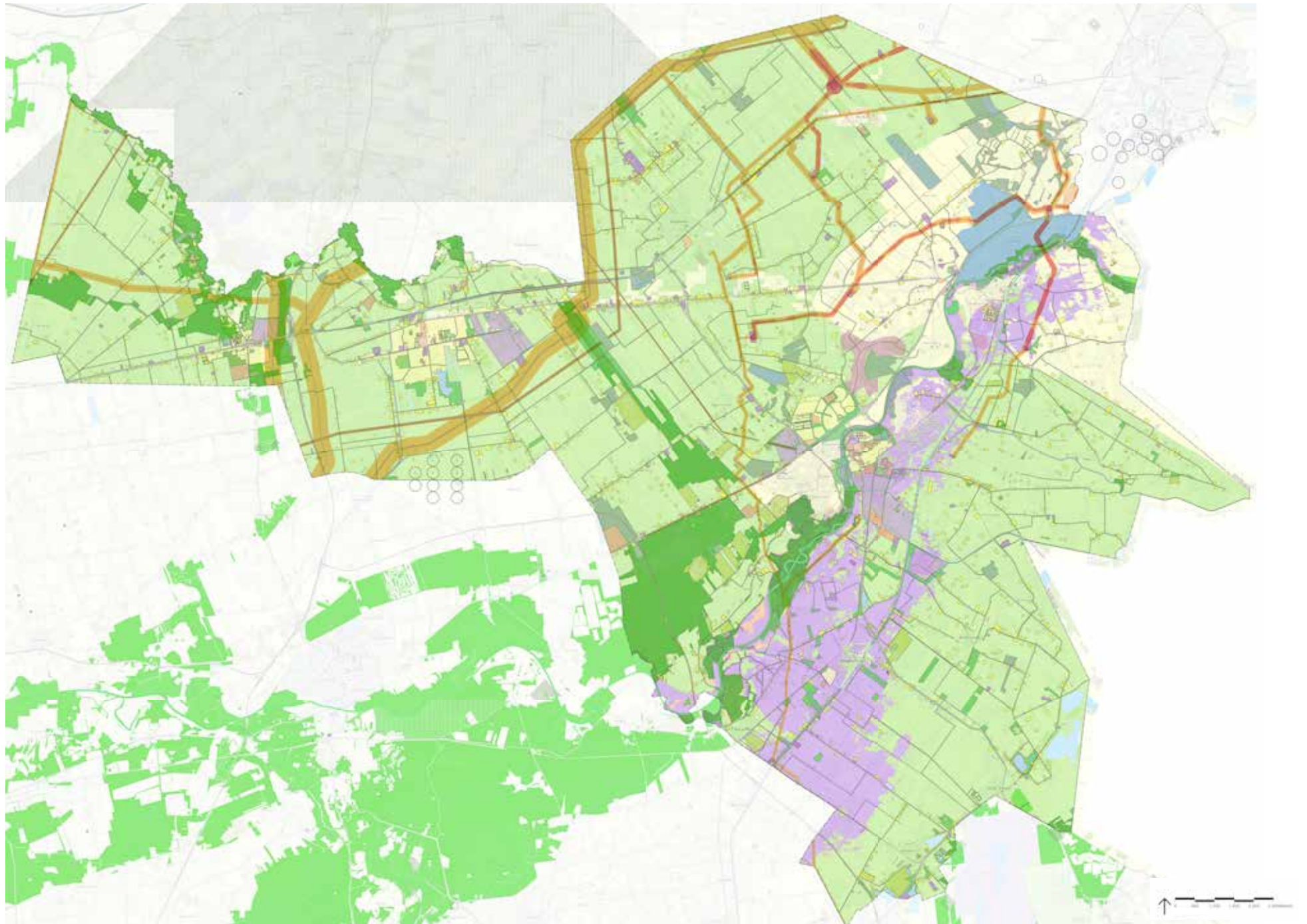
 verkeer

 water

 wonen

 woongebied

Legenda bij overzichtskaart op pagina 9



Overzichtskartaard gemeente Hardenberg met veiligheidszones & water- en natuurgebieden

- Locaties waar goed functionerende functies aanwezig zijn: zoals bedrijven, woningen en maatschappelijke functies.

Leegstaand vastgoed, locaties waarvan bij de gemeente bekend is dat zij binnenkort vrijkomen, locaties die zijn aangedragen en locaties waarvoor nog geen definitieve afspraken zijn gemaakt voor de toekomstige invulling worden wel meegenomen (zie ook toelichting op pagina 27 over de selectie van locaties).

We lichten per onderdeel toe waarom de overige genoemde locaties afvallen.

### **Natuurnetwerk Nederland (NNN)**

Het NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en natuurgebieden hun waarde verliezen. In artikel 4.58 van de omgevingsverordening Overijssel 2024 is geregeld dat omgevingsplannen die betrekking hebben op gebieden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland geen ontwikkelingen mogelijk maken die leiden tot:

1. aantasting van de mogelijkheden om de natuurdoelen te realiseren die voor dit gebied zijn vastgesteld in Bijlage X Wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN,
2. vermindering van het areaal van het Natuurnetwerk Nederland en
3. aantasting van de samenhang tussen onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland.

Op basis van deze instructieregel is het niet mogelijk om ter plaatse van het NNN een azc te realiseren. Dit zal altijd leiden tot een vermindering van het areaal van het NNN. Locaties die binnen het NNN liggen worden daarom niet beoordeeld.

### **Bestaand bos- of natuurgebied**

Bestaande bos- en natuurgebieden buiten het NNN zijn in de omgevingsverordening Overijssel gedefinieerd als ‘gebieden waarvoor het geldende omgevingsplan regels stelt gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden’. Omgevingsplannen die betrekking hebben op deze gebieden mogen niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen waardoor de aanwezige en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden worden aangetast (artikel 4.65).

Ter plaatse van gebieden die in het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Hardenberg zijn bestemd als ‘Groen-Landschapselement’ of ‘Natuur’ is op basis van deze instructieregel de realisatie van een azc niet mogelijk. Op deze locaties zijn natuur of landschapselementen aanwezig die op basis van het tijdelijke omgevingsplan moeten worden behouden, hersteld of ontwikkeld. Door de ontwikkeling van een azc zullen natuur- en landschapswaarden worden aangetast. Locaties ter plaatse van deze bestemmingen worden daarom niet beoordeeld.

### **Primaire watergebieden of waterbergingsgebieden**

In de omgevingsverordening Overijssel 2024 zijn primaire watergebieden en waterbergingsgebieden aangewezen. Primaire

watergebieden zijn gebieden die door de natuurlijke ligging bij hevige neerslag gemakkelijk onder water lopen. Waterbergingsgebieden zijn gebieden die door het aanbrengen van waterhuishoudkundige werken zoals dijken, kades en toevoerwerken geschikt zijn gemaakt voor wateropvang.

In artikel 4.89 van de omgevingsverordening regelt dat omgevingsplannen die betrekking hebben op gebieden die zijn aangewezen als primair watergebied of waterbergingsgebied, alleen mogen voorzien in nieuwe ontwikkelingen, als die de rol van dat gebied voor wateropvang niet belemmeren. Een dergelijk omgevingsplan voorziet alleen in nieuwe kapitaalintensieve functies, als maatregelen zijn getroffen om schadekosten te voorkomen. Kapitaalintensieve functies zijn functies die hoge investeringskosten per vierkante meter met zich meebrengen, zoals woonwijken, bedrijventerreinen en glastuinbouwbedrijven.

De realisatie van een azc is ter plaatse van door de provincie aangewezen primaire watergebieden en waterbergingsgebieden niet wenselijk en mogelijk. Locaties ter plaatse van deze gebieden worden daarom niet meegenomen.

### **Nee, tenzij zone uit het ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving**

Het ruimtelijk afwegingskader is een beslissingsondersteunend instrument voor gemeenten, waterschappen en provincies. Het helpt

hen om bij locatiekeuzes voor nieuwe woningbouw, werklocaties, publieke gebouwen of industriegebieden een goede afweging te maken vanuit het water- en bodemsysteem. Het ruimtelijke afwegingskader is een uitwerking van de structurerende keuze 21 over de locatiekeuze bij nieuwbouw uit de Kamerbrief water en bodem sturend en gaat over de onderwerpen waterveiligheid, wateroverlast, bodemdaling en de beschikbaarheid van drinkwater. Regionaal kunnen ook andere opgaven spelen. Het ruimtelijk afwegingskader dient gebruik te worden bij alle projecten waarvan na 1 januari 2025 een bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Hoewel het ruimtelijke afwegingskader nog niet juridisch geborgd is, wordt het gebruik wel zoveel mogelijk gestimuleerd. Het rijk vraagt medeoverheden en bouwende partijen daarom het afwegingskader zoveel mogelijk toe te passen. Het afwegingskader is vertaald in een gecombineerde sturingskaart. Deze gecombineerde sturingskaart geeft een samenvattend beeld van waar er in Nederland goed gebouwd kan worden, waar er een opgave is vanuit het water- en bodemsysteem, en waar het niet verstandig is om te bouwen.

In de kaart bij het afwegingskader is een deel van de gemeente Hardenberg aangewezen als 'nee, tenzij' (paarse gebied). In deze gebieden zijn de gevolgen door een ontwikkeling of de combinatie van kans en gevolg op wateroverlast of -slachtoffers zo groot dat een ontwikkeling hier onwenselijk is, tenzij aan harde voorwaarden wordt voldaan.

Het specifieke gebied in Hardenberg is aangewezen vanwege de middelgrote kans op overstromingen. Het gebied kan eens in de 100 jaar overstromen met een overstromingsdiepte tussen de 0,5 en 2,0 meter.



*Uitsnede kaart bij afwegingskader*

### **Hoogspanningsleidingen, letaliteitszones en plaatsgebonden risicocontouren**

Aan weerszijden van een hoogspanningslijn is in het algemeen sprake van een zakelijk rechtstrook. Privaatrechtelijk is geregeld dat binnen een bepaalde afstand van de leiding geen bebouwing mag komen.

Deze zakelijk rechtstrook is opgenomen in de bestemmingsplannen in de gemeente Hardenberg middels de dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding. Ter plaatse van deze gebieden is de realisatie van een azc uitgesloten.

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Bij het beoordelen van gevaarlijke locaties wordt uitgegaan van een basisnorm: het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof mag voor omwonenden niet hoger zijn dan 1 op de miljoen per jaar (10<sup>-6</sup>/jaar). Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren. Binnen de 10<sup>-6</sup>/jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare gebouwen (oa gebouwen met een woonfunctie) en locaties en zeer kwetsbare gebouwen geprojecteerd worden. Ter plaatse van deze gebieden is de realisatie van een azc uitgesloten.

Rondom buisleidingen met gevaarlijke stoffen geldt daarnaast een belemmeringsgebied van 5 m vanaf het hart van de leiding. Een belemmeringsgebied buisleiding is bedoeld voor de veiligheid en het onderhoud van buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Binnen een belemmeringsgebied buisleidingen mogen in het omgevingsplan geen gebouwen worden toegelaten. Ter plaatse van deze gebieden is de realisatie van een azc uitgesloten.

### **Essen en hoevenlandschap in Hardenberg**

In het bestemmingsplan 'beheersverordening Hardenberg Wonen' is ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Essen en hoevenlandschap' geregeld dat de sterke gebiedskenmerken van het essen- en hoevenlandschap in stand dienen te worden gehouden. Middels de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - open gebied' is in de verbeelding aangegeven op welke gronden het behoud van deze openheid dient te worden gewaarborgd. Op deze gronden is de realisatie van een azc daarom op voorhand uitgesloten

### **Open veenontginningslandschap, open heideontginningslandschap en beekdallandschap**

De gemeente Hardenberg heeft in de Visienota Buitengebied de doelen van het gemeentelijk beleid voor het buitengebied geformuleerd en op hoofdlijnen de gebiedskenmerken en ontwikkelingsrichtingen beschreven. De gebiedskenmerken en ontwikkelingsrichtingen zijn vervolgens per gebied gedetailleerd uitgewerkt in respectievelijk Landschap-Identiteit-Kaarten (LIK's) en Ontwikkelingsvisies. Voor verschillende deelgebieden in Hardenberg zijn in de ontwikkelingsvisies per gebiedstype de visie op toekomstige ontwikkelingen gegeven. In de verschillende deelgebieden geldt dat voor de landschapstypen 'open veenontginningslandschap', open heideontginningslandschap en beekdallandschap het behoud van de openheid belangrijk is. Binnen deze landschapstypen worden met name mogelijkheden gezien voor VABs en ontwikkelingen in de landbouw en niet voor wonen en menging van functies.

### **Locaties ter plaatse van de koloniën van weldadigheid**

Het gebied Ommerschans-Balkbrug is op 4 november 2011 aangewezen als Beschermd Dorpsgezicht met als doel het meest gave deel van de negentiende-eeuwse orthogonale veenontginningen van de Koloniën van Weldadigheid te beschermen. Een deel van dit complex ligt binnen de gemeente Hardenberg. De ontwikkeling van een azc is op deze gronden op voorhand uitgesloten.

### **Locaties achter lintbebouwing**

De gemeente Hardenberg heeft als beleid dat achter aanwezige lintbebouwing niet gebouwd mag worden. In de buurtschappennota 2014 (beleidsregel locaties voor woningbouw voor zes buurtschappen of dorpen in de gemeente Hardenberg) is aangegeven dat bebouwing aan zijwegen van een lint niet is toegestaan om kernvorming te voorkomen, wat de kenmerkende karakteristiek van het lint ondermijnt. Op locaties achter de linten is de realisatie van een asielzoekerscentrum daarom niet mogelijk.

### **Openbaar groen of natuur in de kern**

De aanwezigheid van openbaar groen en natuurterreinen in de kernen is van belang voor het woon- en leefklimaat. Het bebouwen van deze terreinen is daarom niet gewenst. Terreinen die zijn bestemd voor openbaar groen of natuur worden daarom niet meegenomen in het locatieonderzoek.

### 2.2.2 Zuining en zorgvuldig ruimtegebruik

Vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking en het provinciale beleid voor een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is het noodzakelijk dat eerst naar locaties binnen bestaand stedelijk gebied wordt gezocht. Mochten hier geen geschikte locaties uitkomen (ook niet door middel van herstructurering of transformatie), dan kan aansluitend op stedelijk gebied naar locaties worden gekeken. Bestaand stedelijk gebied wordt in de Omgevingsverordening als volgt gedefinieerd: de gronden binnen steden en dorpen die benut worden voor stedelijke functies op grond van een geldend omgevingsplan en op grond van een (voor)ontwerp voor zover de provincie daarover een positief advies heeft uitgebracht in het kader van het vooroverleg.

Tijdens het uitvoeren van het globale locatieonderzoek bleek het aantal locaties binnen bestaand stedelijk gebied om de daadwerkelijke haalbaarheid te onderzoeken klein. Er is daarom voor gekozen om ook locaties in de groene omgeving mee te nemen. Het gaat hierbij om locaties aansluitend op bestaand stedelijk gebied en in het buitengebied die in eigendom zijn van de gemeente, te koop zijn aangeboden of op basis van een oproep van de gemeente zijn aangeboden. In het diepgaand onderzoek kan een verdere afweging plaatsvinden in hoeverre het wenselijk is om voor een locatie in de groene omgeving te kiezen.

### Ontwikkelingen in de groene omgeving

In de provinciale verordening is de 'Groene Omgeving' gedefinieerd als 'dat deel van de fysieke leefomgeving waarvan de gronden niet vallen binnen bestaand bebouwd gebied'. Voor ontwikkelingen in de Groene Omgeving op locaties die niet aansluiten op bestaand stedelijk gebied heeft de provincie specifieke regels opgenomen.

Nieuwvestiging (vestiging waarin het geldende omgevingsplan nog niet voorziet) en grootschalige uitbreiding van bestaande functies is in de groene omgeving alleen mogelijk als daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen zijn en het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Omgevingsplannen mogen daarnaast alleen nieuwe ontwikkelingen (ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving waarvoor het geldende omgevingsplan moet worden aangepast voordat daaraan medewerking kan worden verleend) voorzien in de Groene Omgeving die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen, als aannemelijk gemaakt is dat:

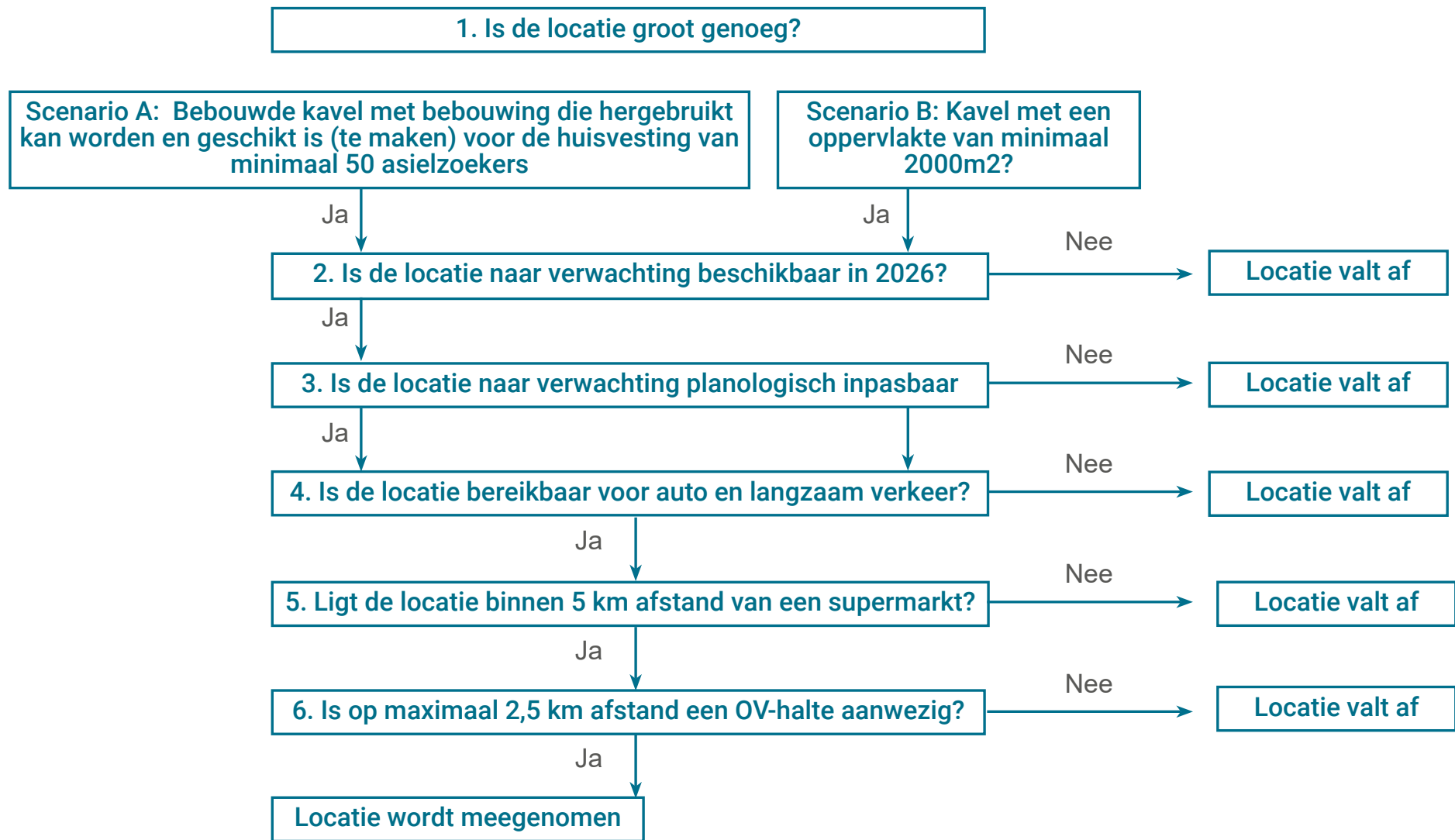
- (her)benutten van bestaande bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;

- en mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Bij de realisatie van een azc in de groene omgeving zal altijd sprake zijn van nieuwvestiging. Dit is alleen mogelijk als er maatschappelijke of sociaal economische redenen zijn. Dit is in overleg met de provincie wellicht te motiveren als is aangetoond dat binnen of aansluitend op bestaand stedelijk gebied geen geschikte locaties zijn voor de realisatie van een azc. Het beleid van de provincie is er daarnaast op gericht om in principe alleen bestaande bebouwing en erven in het buitengebied in aanmerking te laten komen voor een nieuwe functie. Locaties in de groene omgeving zijn meegenomen in het globale onderzoek. In het diepgaand onderzoek kan een verdere afweging plaatsvinden in hoeverre het wenselijk is om voor een locatie in de groene omgeving te kiezen.

### **2.2.3 Voorwaarden globale toets geselecteerde locaties**

Alle locaties die voldoen aan de in de vorige paragraaf genoemde voorwaarden worden geselecteerd. Deze locaties worden in het globale locatieonderzoek getoetst aan de hand van de beslisboom die op de volgende pagina is weergegeven. Op de pagina's daarna lichten we de beslisboom verder toe.



### **Stap 1: Is de locatie groot genoeg?**

De locatie moet groot genoeg zijn voor de vestiging van een asielzoekerscentrum. In dit onderzoek wordt er vanuit gegaan dat in de gemeente Hardenberg in totaal maximaal 400 asielzoekers moeten kunnen worden opgevangen. Dit kan in één grotere locatie, maar ook verdeeld over verschillende kleinere locaties. De minimale omvang van een azc-locatie bedraagt 50 asielzoekers. Een azc kan worden gerealiseerd in bestaande bebouwing of op een onbebouwde kavel. We gaan in deze stap daarom uit van twee scenario's:

- In scenario A is sprake van een bebouwde kavel en in dat geval moet de locatie geschikt kunnen worden gemaakt voor de opvang van minimaal 50 asielzoekers (minimaal 2050m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (hierna bvo)).
- In scenario B is sprake van een onbebouwde kavel. De kavel moet in dat geval geschikt zijn voor de realisatie van een gebouw voor de opvang van minimaal 50 asielzoekers en de bijbehorende buitenruimte (minimale kavelomvang ca. 2000m<sup>2</sup>).

Wanneer niet voldaan wordt aan de eisen van één van bovenstaande scenario's, dan valt de locatie af.

Door het COA is een ruimtestaat ter beschikking gesteld voor de opvang van 400-1000 asielzoekers. Voor 400 asielzoekers bedraagt de benodigde omvang van het gebouw ruim 7.650m<sup>2</sup> bvo. Uit het interview met de locatiemanager is gebleken dat bebouwing bij voorkeur maximaal 2 lagen hoog is, wat betekent dat de footprint van het gebouw minimaal 3.800m<sup>2</sup> bedraagt. Voorts is een inschatting gemaakt van de benodigde buitenruimte bij een opvanglocatie. Dit betreft een sportveld, buitenspeelplaats, fietsenrekken en afsluitbare fietsenstallingen en parkeerplaatsen en ruimte rondom de bebouwing. Voor 400 opvangplekken bedraagt de benodigde buitenruimte naar schatting 2.300m<sup>2</sup>. Dit brengt de totale minimale kavelomvang op 6.100m<sup>2</sup>.

Vervolgens hebben we op basis hiervan een inschatting gemaakt van de benodigde grootte van locaties voor 200,100 en 50 opvangplekken. Daarbij zijn we er vooralsnog vanuit gegaan dat op een locatie voor 200 asielzoekers wel ruimtes voor algemene voorzieningen (zoals gezondheidszorg en vluchtelingenwerk) aanwezig zijn en op kleinere locaties niet. Dat betekent dat we voor een locatie van minimaal 50 opvangplekken uitgaan van benodigd bvo bebouwing van 2050m<sup>2</sup> (scenario A) en voor scenario B van een minimale kavelomvang van ca. 1.900m<sup>2</sup>, wat voor deze globale studie is afgerond naar 2.000m<sup>2</sup>.

Omvang azc (Aantal opvangplekken)	bvo gebouw m <sup>2</sup>	Minimale footprint m <sup>2</sup> (In 2 volledige bouwlagen)	Inschatting benodigde buitenruimte m <sup>2</sup>	Totale kavel m <sup>2</sup> (Minimaal)
400	7.650	3.800	2.300	6.100
200	4.600	2.300	1.500	3.800
100	2.650	1.300	1.100	2.400
50	2.050	1.000	900	1.900

In het diepgaandere locatieonderzoek zal op basis van de specifieke locatiemarken een verdieping plaatsvinden van het aantal mogelijke opvangplekken op een locatie en in het geval van scenario A bekeken worden of benodigde buitenruimte in nabijheid gerealiseerd kan worden.

### Stap 2: Is de locatie naar verwachting beschikbaar in 2026?

De locatie moet beschikbaar zijn voor maart 2026 om deze te verbouwen (in geval van scenario A) of om deze woon- en bouwrijp te maken (in geval van scenario B).

Anders valt de locatie af. De exacte beschikbaarheid en bijvoorbeeld invloed van het tijdig beschikbaar hebben van nutsvoorzieningen (energie) komt in het diepgaand onderzoek aan de orde.

### Stap 3: Is de locatie naar verwachting planologisch inpasbaar?

Voor iedere locatie voor een nieuw asielzoekerscentrum zal gelden dat een planologische procedure doorlopen zal moeten worden, omdat de nieuwbouw niet past binnen het (tijdelijk) omgevingsplan. Dat betekent dat het van belang is dat de beoogde ontwikkeling op een locatie naar verwachting planologisch inpasbaar is. Op basis van wet- en regelgeving, beleid, openbare bronnen en de inzet van de lokale kennis vanuit de stuurgroep, werkgroep en ambtelijke projectgroep wordt een inschatting gemaakt van de kansrijkheid van een locatie en zijn eventuele belemmeringen, aandachtspunten en risico's voor de planologische inpasbaarheid op hoofdlijnen geïnventariseerd. Als hieruit onoverkomelijke belemmeringen naar voren komen (bijv. omdat een locatie binnen hindercontouren valt die niet met maatregelen te ondervangen is), dan valt de locatie af.

In het diepgaand onderzoek volgt een nadere beschouwing van de planologische belemmeringen die niet op voorhand als onoverkomelijk worden ingeschat, bijvoorbeeld door het uitvoeren van haalbaarheidsonderzoeken.

#### **Stap 4: Is de locatie bereikbaar voor auto en langzaamverkeer?**

De locatie moet bereikbaar zijn met de auto, lopend en met de fiets voor personeel, bevoorrading en asielzoekers. In deze stap bekijken we of de locatie bereikbaar is zonder hiervoor grootschalige aanpassingen aan de infrastructuur te moeten doen.

De verkeersveilige inpassing komt in het diepgaandere onderzoek aan de orde. Daarin beschouwen we nader of een scheiding van verkeersstromen met duidelijke voetgangers en fietsroutes naar voorzieningen (supermarkt, ov-halte, school) mogelijk is.

#### **Stap 5: Ligt de locatie binnen 5 km afstand van een supermarkt?**

Asielzoekers moeten zelf boodschappen kunnen doen en het is daarom van belang dat ze een supermarkt binnen afzienbare tijd kunnen bereiken. Veel asielzoekers beschikken over een fiets, maar een deel zal de boodschappen lopend moeten doen. In dit onderzoek is als uitgangspunt genomen dat de maximaal acceptabele loopafstand tot een supermarkt 5 km bedraagt. Dit betekent dat een asielzoeker de supermarkt (lopend) binnen een uur kan bereiken.

#### **Stap 5: Is op maximaal 2,5 km afstand een OV-halte aanwezig?**

Wanneer asielzoekers voor het eerst aankomen op een locatie, zijn zij aangewezen op het OV om deze locatie te bereiken. Ook bij vertrek en

voor hun (dagelijkse) vervoer zijn ze aangewezen op de fiets en het OV. Het is daarom noodzakelijk dat vanuit een azc-locatie een OV-halte te bereiken is, ook al is dit een lokale bus en heeft deze lijn een beperkte of onregelmatige dienstregeling. In dit onderzoek is als uitgangspunt genomen dat de maximale afstand tot een OV-halte 2,5 km mag bedragen. Bij voorkeur is de maximale afstand 1 km. Voor locaties waarbij de bushalte tussen 1 en 2,5 km ligt kan dit meewegen in het diepgaande onderzoek.

#### **2.2.3 Aandachtspunten voor diepgaand locatieonderzoek**

Tot slot zullen per globale locatie een aantal aandachtspunten worden genoteerd voor het diepgaande locatieonderzoek voor zover van toepassing. Dit zijn geen aspecten waarop de locatie op voorhand kan afvallen, maar deze kunnen om een nadere beschouwing en/of afweging vragen in het diepgaande onderzoek.

- Ligt de locatie binnen overstroombaar gebied? In dat geval is alleen een tijdelijke locatie een optie.
- Ligt de locatie binnen een gebied met archeologische, cultuurhistorische en of landschappelijke waarden?
- Ligt de locatie binnen beschermd dorps- of stadsgezicht?

Onderstaand wordt per aspect een korte toelichting gegeven.

### **Overstroombaar gebied**

In artikel 4.90 van de omgevingsverordening Overijssel 2024 is geregeld dat omgevingsplannen die betrekking hebben op gebieden die zijn aangewezen als overstroombaar gebied alleen voorzien in stedelijke functies binnen dat gebied als door het stellen van voorwaarden is verzekerd dat de veiligheid ook op lange termijn is geborgd. Bij locaties binnen overstroombaar gebied is dit een aandachtspunt, dat meegenomen zal moeten worden in het diepgaande locatieonderzoek.

### **Archeologische, cultuurhistorische en of landschappelijke waarden**

Archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden kunnen eisen stellen aan de inrichting van een locatie. Wanneer dergelijke waarden al bekend zijn, dan worden deze alvast benoemd.

### **Beschermd dorps- of stadsgezicht**

De gemeente Hardenberg kent 3 rijksbeschermd dorpsgezichten: dorpsgezicht Gramsbergen, dorpsgezicht Ommerschans - Balkbrug en dorpsgezicht Rheeze. Doel van de status is om de karakteristieke, ruimtelijke kwaliteit van een plek ook in de toekomst te handhaven. Dit wil niet zeggen dat het gebied in de tijd wordt bevroren; nieuwe ontwikkelingen blijven mogelijk. Bij ruimtelijke ingrepen moet wel

zorgvuldig worden gekeken naar de bestaande kwaliteit en worden nieuwe ontwikkelingen daarop afgestemd. De realisatie van nieuwe locaties zal hierdoor binnen de beschermde dorpsgezichten beperkingen kennen. De realisatie van een asielzoekerscentrum binnen bestaande bebouwing is hier wel mogelijk.



*azc Winterswijk als deel van de woonwijk*

## 2.3 Diepgaand locatieonderzoek

Na afronding van het globale locatie onderzoek, wordt voor de overgebleven locaties een diepgaand locatieonderzoek uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden alvast de aspecten benoemd die naar verwachting worden meegenomen in dit diepgaande onderzoek. Na afronding van het globale locatieonderzoek vindt een herijking plaats van deze uitgangspunten en zal gekeken worden naar de invloed van eventuele regionale of landelijk ontwikkelingen. Vervolgens zal het programma van eisen voor het diepgaande locatie onderzoek definitief vormgegeven kunnen worden.

### 2.3.1 Proces & participatie

Het is van belang om inwoners van Hardenberg (of omwonenden van betrokken locaties) te betrekken bij het diepgaande locatie onderzoek. De resultaten uit het globale locatieonderzoek zullen worden gepresenteerd, waarbij wordt uitgelegd hoe dit onderzoek heeft geleid tot de potentiële locaties. Ook zal aangegeven worden hoe het diepgaand onderzoek wordt uitgevoerd en welke rol inwoners en omwonenden daarbij hebben.

Het is belangrijk om van gedachten te wisselen over de criteria en aspecten die in het diepgaand locatie onderzoek aan de orde komen. De gemeente gaat met inwoners in gesprek om kennis van de locaties op te halen en samen kansen en knelpunten te benoemen.

Na afronding van het diepgaande locatie onderzoek presenteren we de uitkomsten aan omwonenden van de betrokken locaties. We geven hierin aan hoe we de eerdere inbreng hebben meegenomen.

### 2.3.2 Inventarisatie per locatie

- Hoe kan de locatie verkeersveilig worden ontsloten? Hiervoor worden de langzaam verkeersroutes, OV en autoroutes van het azc naar belangrijke voorzieningen inzichtelijk gemaakt (o.a. OV halte, supermarkt)
- Hoe kan het azc worden ingepast? We geven daarvoor heel globaal een vlekkenplan per locatie (massaopbouw bebouwing, buitenruimte, parkeren) en geven ruimtelijke aandachtspunten voor een goede stedenbouwkundige inpassing mee (bouwhoogte, rooilijnen, omheining etc.). Daarbij nemen we ook de input vanuit de Plaatselijk Belangen en omwonenden van het huidige azc mee om hinder voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken
- Hoe kan het azc planologisch worden ingepast? We gaan hiervoor dieper in op eventuele hindercontouren vanuit het azc naar de omgeving en eventuele hindercontouren vanuit de omgeving.
- Wat zijn globaal de kosten om de locatie geschikt te maken als azc?

### 2.3.3 Afwegingscriteria diepgaand onderzoek

Op basis van de inventarisatie per locatie maken we inzichtelijk hoe geschikt de locatie is voor de huisvesting van asielzoekers. Daarin worden in ieder geval de volgende criteria meegenomen. Na afronding van het globale locatieonderzoek vindt een herijking plaats van deze uitgangspunten en zal gekeken worden naar de invloed van eventuele regionale of landelijk ontwikkelingen. Vervolgens zal het programma van eisen voor het diepgaande locatie onderzoek definitief vormgegeven kunnen worden.

#### **Beschikbaarheid locatie**

We verwachten in het diepgaande onderzoek meer duidelijkheid te krijgen over de beschikbaarheid van de locatie (zie ook 2.2.3), door contacten met de eigenaren, maar ook uitkomsten van de inventarisatie per locatie (planologische beperkingen) en tijdige beschikbaarheid van nutsvoorzieningen (zie ook pagina 23). Hoe dichterbij 1 maart 2026 in locatie in gebruik kan worden genomen, hoe positiever dit is in de afweging in het diepgaand onderzoek. Daarnaast is het van belang om inzicht te krijgen hoe lang een locatie beschikbaar is (onbeperkt of bepaalde tijd). Voor locaties binnen overstroombaar gebied, hanteren we het uitgangspunt dat alleen een tijdelijk asielzoekerscentrum mogelijk is.

#### **Omvang azc passend bij omgeving**

Vanuit de interviews (zoals benoemd in paragraaf 2.1) volgt dat het gewenst is dat de omvang van de toekomstige locatie (aantal

opvangplekken) past bij de omvang van de kern waar deze bij wordt gerealiseerd. Bij een kleine kern past een kleinschaligere azc beter dan bij een grote kern. Dit wordt daarom meegenomen in de afweging tussen de verschillende locaties.

#### **Invloedsgebied locatie**

Vanuit interviews met Plaatselijk Belang en omwonenden van het huidige azc is de vraag gekomen om het azc op de huidige locatie niet te verlengen. Dit heeft te maken met beloftes die het bestuur in het verleden gemaakt heeft. Uit de opdracht vanuit de gemeenteraad volgt dat de huidige locatie wel moet worden meegenomen in het onderzoek.

In de afweging in het diepgaand onderzoek wordt meegenomen dat het azc al 10 jaar op deze plek heeft gestaan en de beloftes die zijn gemaakt. De huidige locatie is vanuit dit oogpunt minder geschikt voor een azc dan andere vergelijkbare locaties. In de afweging wordt dit daarom als negatief aspect voor de locatie meegenomen. Hetzelfde geldt voor eventuele locaties die in de nabijheid van de huidige locatie liggen en hetzelfde directe invloedsgebied hebben.

#### **Buitenkwartier**

In de gemeente Hardenberg is een pilot gestart om asielzoekers vanaf dag één mee te laten doen in de samenleving: het Buitenkwartier. Er wordt vanuit gegaan dat hierdoor op een hele natuurlijke manier veel beter draagvlak ontstaat voor de hele asielketen. Tijdens de pilot wordt onderzocht welke inzet in geld, menskracht en regelruimte hiervoor

echt helpend is. De gemeente Hardenberg heeft in de Agenda Pilot Buitenkwartier vier thema's geformuleerd waarop de gemeente extra of andere inspanningen wil verrichten:

- 1 Leven op het azc als prettige thuisbasis voor alle bewoners. Net zoals in alle wijken van Hardenberg is er een gezonde mix in leeftijden, gezinssamenstelling, enz. Daarnaast voorkomen dat bewoners van het azc "tussen de hekken" leven en dat de "buitenwereld" niet weet wat er gebeurt en omgekeerd.
- 2 Intensivering Nederlandse Taal door direct te beginnen met intensief taalonderwijs.
- 3 Verbinding met werk, onderwijs en verenigingen om een brug te kunnen slaan tussen bewoners van het azc en andere bewoners van Hardenberg.
- 4 Juridische en/of organisatorische belemmeringen wegnemen die belemmeren dat nieuwkomers vanaf dag één dat zij in Nederland zijn een nieuw leven kunnen opbouwen.

Om aan te kunnen sluiten bij de doelstellingen uit de Agenda Buitenkwartier is het van belang dat er in de nabijheid van de locatie mogelijkheden zijn voor (vrijwilligers)werk en dat er onderwijs en verenigingen aanwezig zijn. Dit beoordelen we in het diepgaand locatieonderzoek.

Ook is het van belang dat de locatie daadwerkelijk onderdeel kan uitmaken van de kern/omgeving. Suggesties die tijdens de eerste bijeenkomst met omwonenden worden meegegeven nemen we bijvoorbeeld hierin mee.

Een andere mogelijkheid is om te kijken of een opvanglocatie kan worden gecombineerd met nieuwe woningen voor andere doelgroepen (bijv. jongeren/starters) wat ook kan bijdragen aan de doelstellingen van Buitenkwartier en bovendien tegelijkertijd ook het draagvlak kan vergroten, omdat er ook voor lokale woningzoekers iets wordt gedaan. Op diverse plekken in Nederland zijn deze combinaties momenteel in ontwikkeling.

#### **Verkeersveilige ontsluiting**

In het kader van het globale locatieonderzoek is onderzocht of de locatie bereikbaar is voor auto en langzaam verkeer. In het diepgaande locatieonderzoek worden de mogelijkheden voor de ontsluiting verder onderzocht en bekeken of de locatie ook verkeersveilig te ontsluiten is. We zullen hierin beschouwen of een scheiding van verkeersstromen met duidelijke voetgangers en fietsroutes naar voorzieningen (supermarkt, ov-halte, school) mogelijk is.

#### **Aansluiting NUTS-voorzieningen**

De locatie moet worden aangesloten op verschillende voorzieningen, waaronder de riolering en het stroomnet. Op dit moment geldt dat in vrijwel geheel Nederland een beperkte capaciteit beschikbaar is op het stroomnet en bestaan er wachtrijen voor het verkrijgen van een aansluiting. Ook de capaciteit van en de mogelijkheden om aan te sluiten op de riolering zal tussen de locaties verschillen. In het diepgaande locatieonderzoek wordt onderzocht of de locatie naar

verwachting (tijdig) kan worden aangesloten op deze voorzieningen en wat hierbij eventuele kansen en knelpunten zijn.

### **Ruimtelijke en landschappelijke inpassing i.r.t. specifieke locatiewaarden**

Aan de hand van de inventarisatie per locatie en eventuele waarden (cultuurhistorie, landschap, beschermd dorpsgezicht) wegen we in dit criterium mee of een azc ruimtelijk goed kan worden ingepast op een locatie.

Wanneer op de locatie cultuurhistorisch en/of archeologische waarden aanwezig zijn, dan zal hier bij de realisatie van een asielzoekerscentrum rekening mee moeten worden gehouden en mag de realisatie van een asielzoekerscentrum deze waarden niet aantasten. Dit kan bijvoorbeeld door niet, of niet diep te funderen, gebruik van bestaande bebouwing, of een passende inrichting van het perceel. Wanneer cultuurhistorische en/of archeologische waarden verwacht worden, zal mogelijk onderzoek nodig zijn om te bepalen of deze ook daadwerkelijk aanwezig zijn. In het diepgaande onderzoek wordt uitgezocht wat dit voor de realisatie van een azc op de verschillende locaties betekend.

Ditzelfde geldt voor beschermd dorps- op stadsgezicht (zie ook 2.3.5).

### **Afstand tot gevoelige functies**

Afhankelijk van de omvang en inrichting van een azc, is het azc zelf een hinderveroorzakende functie. Wanneer sprake is van een inrichting met een eigen terrein dan is dat in ieder geval het geval. Wanneer een azc is opgezet als een reguliere woonwijk, dan is dit niet het geval. Bij mogelijkheden hier tussenin, moet een afweging gemaakt worden.

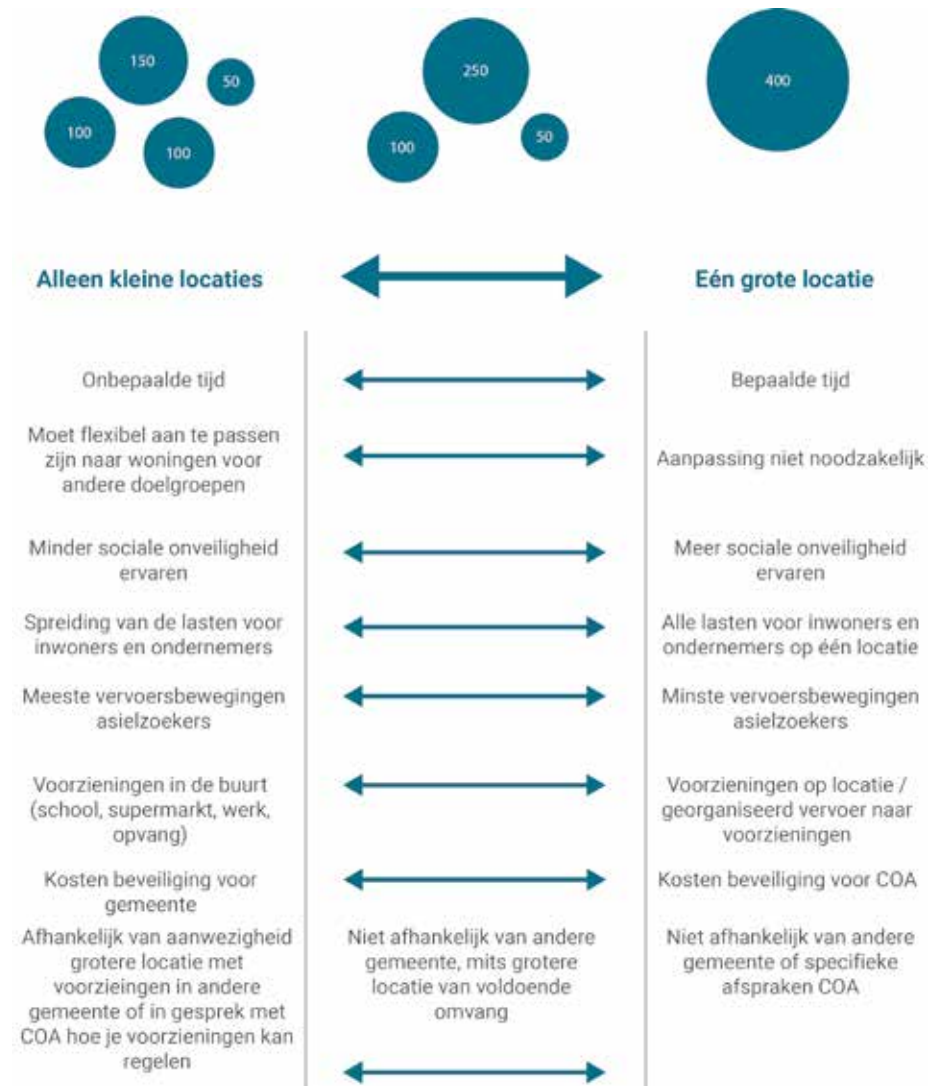
Dit betekent dat ten opzichte van een azc voldoende afstand moet worden aangehouden tot omliggende functies. In de publicatie bedrijven en milieuzonering van het VNG zijn richtafstanden opgenomen die moeten worden aangehouden tussen hinderveroorzakende en gevoelige functies. Een azc is hier niet in opgenomen, maar is in hinder vergelijkbaar met sportvelden. In het diepgaande locatie onderzoek wordt bekeken welke richtafstanden voor bepaalde locaties aangehouden moeten worden, en of hieraan voldaan kan worden. Wanneer dit niet het geval is, dan kan door middel van nader onderzoek van richtafstanden worden afgeweken. Wanneer gewenst kan dit ook in het diepgaande onderzoek worden meegenomen.

### Hindercontouren

Een azc is naast een hinderveroorzakende functie ook een hindergevoelige functie. Onder de omgevingswet is het wettelijk geen geluid- of geurgevoelige functie. Het is echter wel van belang dat in een azc een goed woon- en leefklimaat aanwezig is. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) zal daarom getoetst worden of dit gezien eventuele omliggende hinderveroorzakende functies ook te waarborgen is.

### 2.4 Afweging locaties

Na afronding van het diepgaande locatieonderzoek bepalen we welke (combinaties van) locaties mogelijk zijn om uiteindelijk 400 opvangplekken in de gemeente te kunnen realiseren. Hierbij zijn drie varianten mogelijk: alleen kleine locaties, één grotere locatie en verschillende kleine satellietlocaties of één grote locatie. In onderstaande afbeelding zijn de voorwaarden en uitgangspunten die bij de verschillende varianten horen uitgewerkt. Het COA zal als verantwoordelijke voor de huisvesting van asielzoekers betrokken worden in de afweging. Als er vanuit het college of de raad een duidelijke voorkeur is voor één van de varianten, dan helpt dit in de selectie van varianten en ook in de selectie van globaal naar diepgaand locatieonderzoek.



# 03. Globaal locatieonderzoek

## 03. Globaal locatieonderzoek

Het programma van eisen uit hoofdstuk 2 vormt de basis voor de locatiestudie die in voorliggend hoofdstuk wordt gepresenteerd. Op basis van de in paragraaf 2.2.1 en 2.2.2 genoemde voorwaarden voor de eerste selectie van locaties zijn potentiële locaties geselecteerd. Daarbij is gebruik gemaakt van de kennis bij het ambtelijk apparaat. Ook is er een brede oproep aan de samenleving geweest (in lokale kranten) om locaties aan te dragen voor de vestiging van een azc. Ook deze locaties zijn meegenomen, wanneer zij voldoen aan de paragraaf 2.2.1 en 2.2.2 genoemde voorwaarden. Hetzelfde geldt voor locaties waarvan bekend is dat zij te koop of te huur staan aangeboden.

Op overzichtskaarten van de kernen zijn de ligging en begrenzing van de betreffende locaties opgenomen. We merken daarbij op dat de exacte begrenzing en afbakening van de verschillende locaties indicatief te noemen is en dat er mogelijk ook andere begrenzingen zijn toe te passen.

De geselecteerde locaties worden navolgend systematisch behandeld aan de hand van de beslisboom van het programma van eisen (zie pagina 13). Voor iedere locatie wordt bepaald of de locatie groot genoeg is en geschikt is (te maken) voor scenario A of B. Ook wordt een eerste inschatting gemaakt over de beschikbaarheid van de locatie, of de locatie planologische inpasbaar is en of deze bereikbaar is voor auto- en langzaamverkeer. Daarnaast wordt bepaald of er binnen een afstand van 5 km een supermarkt aanwezig is en of er binnen een afstand van 2,5 km een ov-halte ligt.



# Slagharen

Locaties Slagharen - buitenstedelijk

1. Witmanweg



## Slagharen; locatie 1 Witmanweg

### Kenschets

oppervlakte: ca. 35.920 m<sup>2</sup>  
kadastraal: Slagharen, HDB01-V-1362  
HDB01-V-1103  
eigendom: Gemeente

### 1. Is de locatie groot genoeg voor:

#### Scenario A:

Een bebouwde kavel met bebouwing die hergebruikt kan worden en geschikt is (te maken) voor de huisvesting van minimaal 50 asielzoekers?

Nee

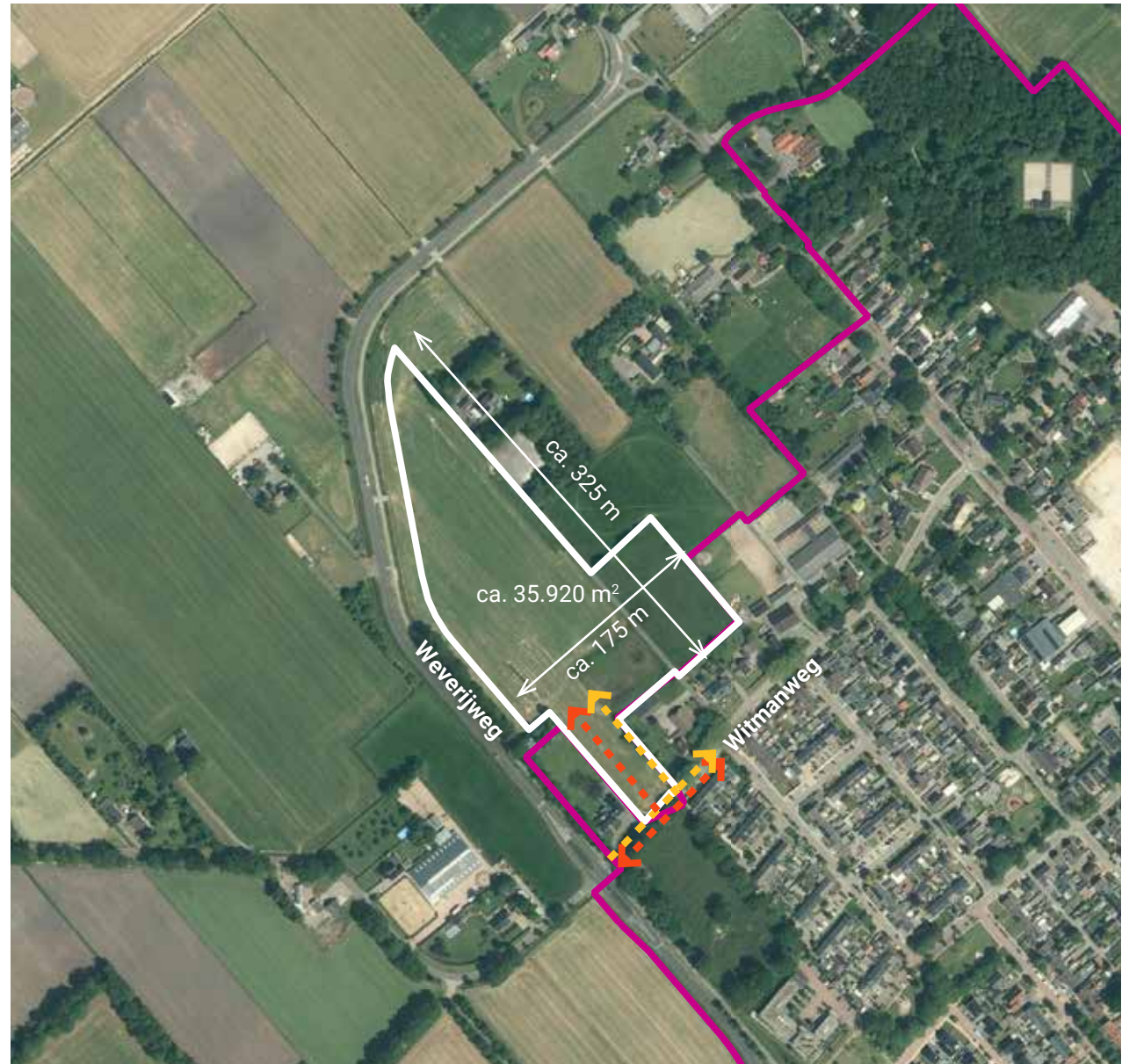
#### Scenario B:

Een kavel met een oppervlakte van minimaal 2000m<sup>2</sup>?

Ja, de kavel heeft een oppervlakte van ca. 35.920 m<sup>2</sup>. Er is op deze locatie een azc van 50 tot 400 asielzoekers voorstelbaar.

### 2. Is de locatie naar verwachting beschikbaar in 2026?

- Ja, de locatie is eigendom van de gemeente. Er zijn plannen voor woningbouw.



Slagharen | Witmanweg

Oppervlakte en afmetingen locatie, schaal 1:5000



Langzaamverkeersroute

Autoroute

## Slagharen; locatie 1 Witmanweg

### 3. Is de locatie naar verwachting planologisch inpasbaar?

- De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Besloten veenontginningslandschap', zonder bouwvlak. Voor de realisatie van een azc is een planologische procedure nodig.
- Bij de inrichting van de locatie dient rekening te worden gehouden met de landschappelijke waarden.
- In het archeologiebeleid is de locatie aangeduid als Archeologie 5. Bij grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 2500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Geurhinder van de manege aan de Witmanweg 23b kan invloed hebben op de vormgeving, inrichting en/of geschiktheid van het perceel.
- Geluidhinder van de N852 kan invloed hebben op de vormgeving, inrichting en/of geschiktheid van het perceel.

### 4. Is de locatie bereikbaar voor auto- en langzaamverkeer?

- De locatie is met de auto en voor langzaamverkeer vanaf de Witmanweg goed te ontsluiten.
- Er is een vrijliggend fietspad aanwezig parallel aan de Weverijweg.

### 5. Ligt de locatie binnen 5 km afstand van een supermarkt?

- Ja, op 900m afstand ligt supermarkt Jumbo.

### 6. Is op maximaal 2,5 km afstand een OV-halte aanwezig?

- Ja, op 400m afstand ligt bushalte Kloosterhaar, Witmansweg, bus 30 (Hoogeveen-Hardenberg).

#### Conclusie:

Locatie komt in aanmerking voor diepgaand locatieonderzoek.



Bestemmingsplan

-  Agrarisch
-  Wonen
-  Verkeer



# Hardenberg, Hardenberg, Collendoorn, Rheeze, Brucht, Bruchterveld & Hoogenweg

## Locaties Hardenberg - binnenstedelijk

2. Hardenberg - Rheezerweg-Twenteweg

## Locaties Hardenberg - buitenstedelijk

3. Hardenberg - Jachthuisweg

4. Hardenberg - Koehierdesteeg

5. Bruchterveld - Kuilenweg

6. Hoogenweg - Hardenbergerveldweg I

7. Hoogenweg - Hardenbergerveldweg II



## Hardenberg; locatie 2 Rheezerweg/Twenteweg

### Kenschets

oppervlakte: ca. 2.405m<sup>2</sup>  
kadastraal: Hardenberg, HDB01-B-8081  
eigendom: Gemeente

### 1. Is de locatie groot genoeg voor:

#### Scenario A:

Een bebouwde kavel met bebouwing die hergebruikt kan worden en geschikt is (te maken) voor de huisvesting van minimaal 50 asielzoekers?

Nee

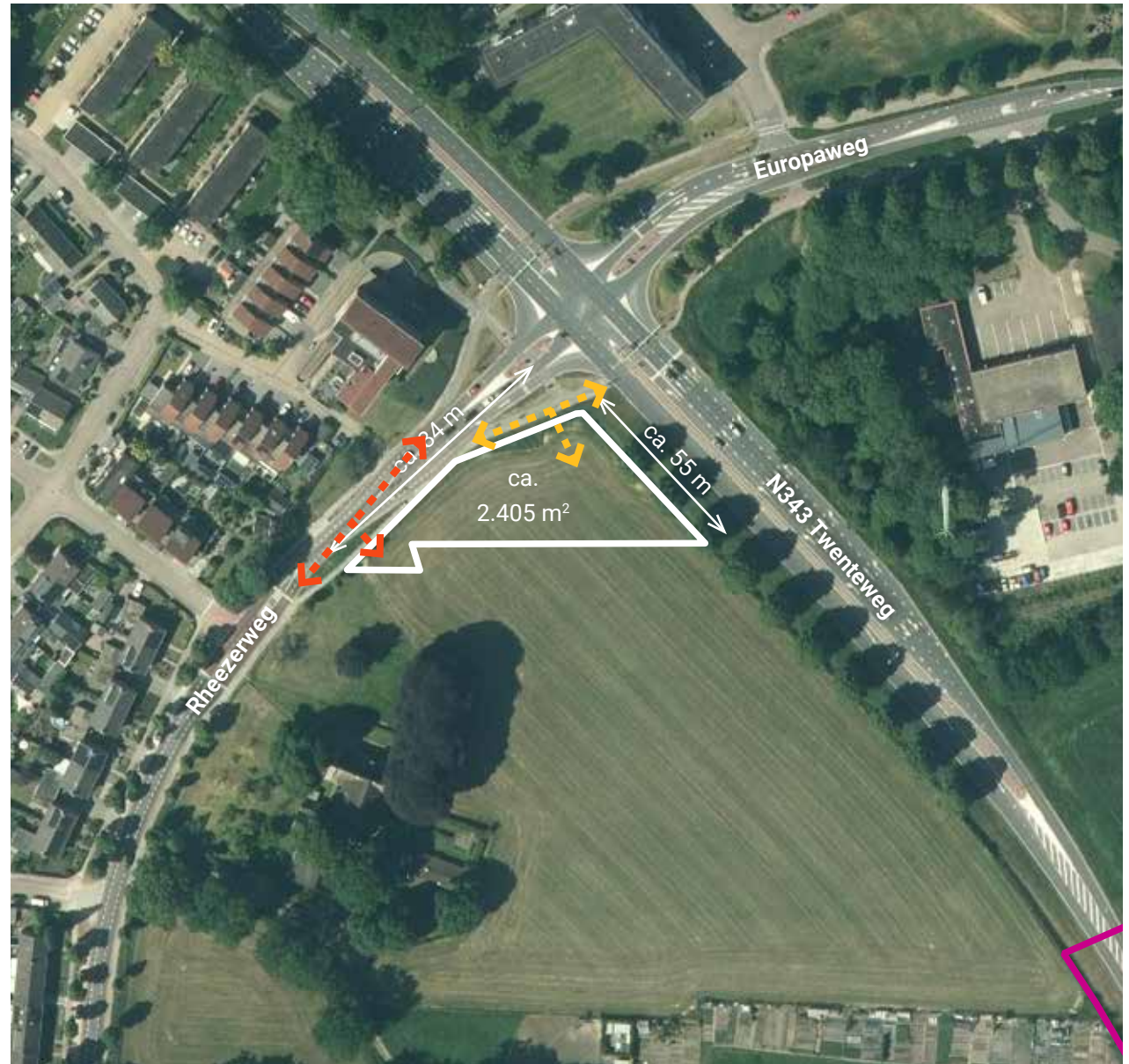
#### Scenario B:

Een kavel met een oppervlakte van minimaal 2000m<sup>2</sup>?



Ja, de kavel heeft een oppervlakte van ca. 2.405 m<sup>2</sup>. Er is op deze locatie een azc van 50 tot 100 asielzoekers voorstelbaar.

### 2. Is de locatie naar verwachting beschikbaar in 2026?

- Ja, de locatie is eigendom van de gemeente.



Hardenberg | Rheezerweg/Twenteweg  
Oppervlakte en afmetingen locatie, schaal 1:2000

 Langzaamverkeersroute  
 Autoroute

## Hardenberg; locatie 2 Rheezerweg/Twenteweg

### 3. Is de locatie naar verwachting planologisch inpasbaar?

- De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Essen- en hoevenlandschap', zonder bouwvlak. Voor de realisatie van een azc is een planologische procedure nodig.
- Bij de inrichting van de locatie dient rekening te worden gehouden met de landschappelijke waarden.
- In het archeologiebeleid is de locatie aangeduid als Archeologie 3. Bij grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 275 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Geluidhinder van de N343 kan invloed hebben op de vormgeving, inrichting en/of geschiktheid van het perceel.
- Geluidhinder van de brandweerkazerne kan invloed hebben op de vormgeving, inrichting en/of geschiktheid van het perceel.

### 4. Is de locatie bereikbaar voor auto- en langzaamverkeer?

- De locatie is met de auto (en voor langzaamverkeer) te ontsluiten vanaf de Rheezerweg, mits buiten het kruisingsvlak.
- Parallel aan de Rheezerweg zijn ter hoogte van de locatie voetpaden en fietssuggestiestroken aan weerszijden aanwezig.

- Ontsluiting vanaf de N343/Twenteweg is niet mogelijk.

### 5. Ligt de locatie binnen 5 km afstand van een supermarkt?

- Ja, op 950m ligt supermarkt Spar en op 1,1km afstand ligt supermarkt Jumbo.

### 6. Is op maximaal 2,5 km afstand een OV-halte aanwezig?






- Ja, op 25m afstand ligt bushalte Hardenberg, Rheezerweg, bus 597 (Beerzerveld-Hardenberg).

### Conclusie:

Locatie komt in aanmerking voor diepgaand locatieonderzoek.



Beheersverordening

-  Agrarisch
-  Wonen
-  Maatschappelijk
-  Groen
-  Verkeer

## Hardenberg; locatie 3 Jachthuisweg (huidige locatie azc)

### Kenschets

oppervlakte: ca. 140.570 m<sup>2</sup>

kadastraal: Hardenberg, HDB01-O-1568,  
HDB01-O-1567, HDB01-O-3351,  
HDB01-O-2267, HDB01-O-2266,  
HDB01-O-2265, HDB01-O-29

eigendom: Gemeente

### 1. Is de locatie groot genoeg voor:

#### Scenario A:

Een bebouwde kavel met bebouwing die hergebruikt kan worden en geschikt is (te maken) voor de huisvesting van minimaal 50 asielzoekers?

Nee, de huidige bebouwing is niet geschikt.

#### Scenario B:

Een kavel met een oppervlakte van minimaal 2000m<sup>2</sup>?

Ja, de kavel heeft een oppervlakte van ca.140.570 m<sup>2</sup>. De locatie bevindt zich op het toekomstige bedrijventerrein. Er is op deze locatie een inpassing van een azc van 50 tot 400 asielzoekers voorstelbaar.

### 2. Is de locatie naar verwachting beschikbaar in 2026?

- Ja, de locatie is eigendom van de gemeente.
- Er is een bedrijventerrein in voorbereiding op deze locatie.



Heemse | Jachthuisweg

Oppervlakte en afmetingen locatie, schaal 1:5000



Langzaamverkeersroute

Autoroute

## Hardenberg; locatie 3 Jachthuisweg (huidige locatie azc)

### 3. Is de locatie naar verwachting planologisch inpasbaar?

- De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde, kleinschalig landschap', zonder bouwvlak. Voor de realisatie van een azc is een planologische procedure nodig.
- In het archeologiebeleid is de locatie aangeduid als Archeologie 4. Bij grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Indien een deel van het terrein voor een azc gebruikt wordt, heeft dit mogelijk beperkingen voor de ontwikkeling van het resterende bedrijventerrein tot gevolg.

### 4. Is de locatie bereikbaar voor auto- en langzaamverkeer?

- Ja, de locatie is voor auto- en langzaamverkeer te ontsluiten vanaf de parallelweg van de Jachthuisweg. Hier is ook een voetpad aanwezig.
- De locatie is voor autoverkeer vanaf de Polenweg bereikbaar. Haaks op de Polenweg is ook een aansluiting op een vrijliggend fietspad.
- Voor langzaamverkeer is de locatie ook via de Polendwarsweg bereikbaar, dit is een onverharde weg.

### 5. Ligt de locatie binnen 5 km afstand van een supermarkt?

Ja, op 1,3km afstand ligt supermarkt Aldi.

### 6. Is op maximaal 2,5 km afstand een OV-halte aanwezig?

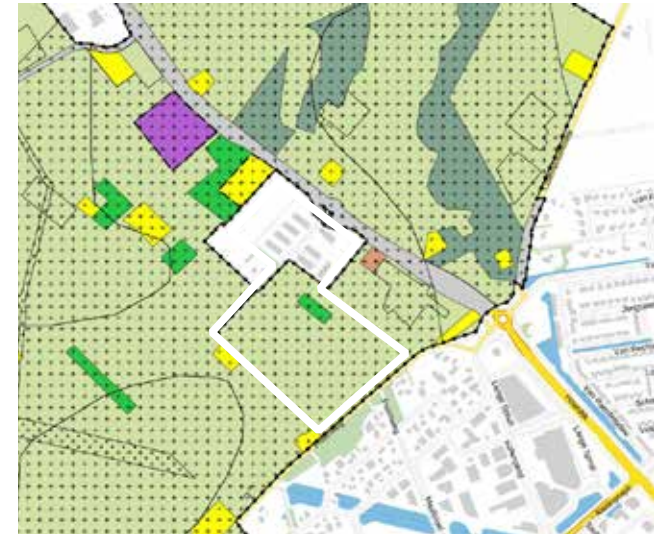
- Ja op 900m ligt bushalte Heemserveen, Haarmolen, bus 30, (Hoogeveen-Hardenberg)

### Aandachtspunt diepgaand onderzoek:

Binnen invloedsgebied van het huidige azc.

### Conclusie:

Locatie komt in aanmerking voor diepgaand locatieonderzoek.



Bestemmingsplan

- Bedrijf
- Maatschappelijk
- Wonen
- Agrarisch
- Groen

## Hardenberg; locatie 4 Koehierdesteeg

### Kenschets

oppervlakte: ca. 2.750m<sup>2</sup>  
kadastraal: Hardenberg, HDB01-O-3827  
eigendom: Gemeente

### 1. Is de locatie groot genoeg voor:

#### Scenario A:

Een bebouwde kavel met bebouwing die hergebruikt kan worden en geschikt is (te maken) voor de huisvesting van minimaal 50 asielzoekers?

Nee

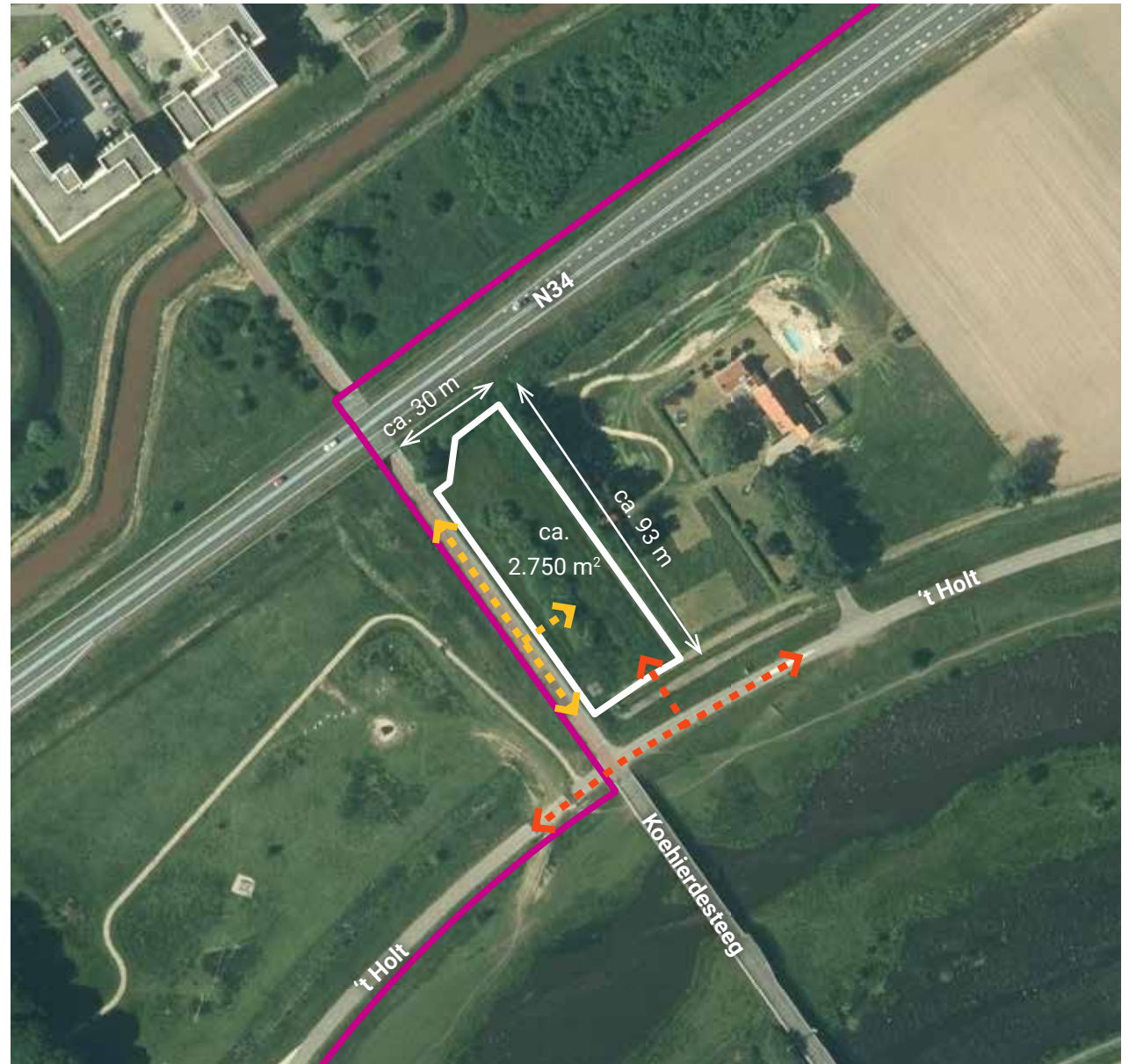
#### Scenario B:

Een kavel met een oppervlakte van minimaal 2000m<sup>2</sup>?

Ja, de kavel heeft een oppervlakte van ca. 2750 m<sup>2</sup>. Er is op deze locatie een azc van 50 asielzoekers voorstelbaar.

### 2. Is de locatie naar verwachting beschikbaar in 2026?

- Ja, de locatie is eigendom van de gemeente.



Hardenberg | Koehierdesteeg

Oppervlakte en afmetingen locatie, schaal 1:2000



Langzaamverkeersroute

Autoroute

## Hardenberg; locatie 4 Koehierdesteeg

### 3. Is de locatie naar verwachting planologisch inpasbaar?

- De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Essen- en hoevenlandschap', zonder bouwvlak. Voor de realisatie van een azc is een planologische procedure nodig.
- Bij de inrichting van de locatie dient rekening te worden gehouden met de landschappelijke waarden.
- In het archeologiebeleid is de locatie deels aangeduid als Archeologie 4. Bij grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Geluidhinder van de N34 kan invloed hebben op de vormgeving, inrichting en/of geschiktheid van het perceel.

### 4. Is de locatie bereikbaar voor auto- en langzaamverkeer?

- De locatie is met de auto te ontsluiten vanaf 't Holt.
- De locatie is voor langzaamverkeer te ontsluiten via de Koehierdesteeg, dit is een langzaamverkeersverbinding voor wandel- en fietsverkeer.

### 5. Ligt de locatie binnen 5 km afstand van een supermarkt?

- Ja, op 500m afstand liggen supermarkten Lidl en Albert Heijn.

### 6. Is op maximaal 2,5 km afstand een OV-halte aanwezig?

- Ja, op 850m afstand ligt bushalte Hardenberg, Parkweg, bus 598 (Bruinehaar-Hardenberg).

### Aandachtspunten:

- Door de lagere ligging dan de directe omgeving is een goede waterhuishouding een aandachtspunt bij diepgaand onderzoek.

### Conclusie:

Locatie komt in aanmerking voor diepgaand locatieonderzoek.



Bestemmingsplan

- Agrarisch
- Wonen

## Bruchterveld; locatie 5 Kuilenweg

### Kenschets

oppervlakte: ca. 23.471m<sup>2</sup>  
kadastraal: Bruchterveld, HDB01-AB-1012  
eigendom: Gemeente

### 1. Is de locatie groot genoeg voor:

#### Scenario A:

Een bebouwde kavel met bebouwing die hergebruikt kan worden en geschikt is (te maken) voor de huisvesting van minimaal 50 asielzoekers?

Nee

#### Scenario B:

Een kavel met een oppervlakte van minimaal 2000m<sup>2</sup>?

Ja, de kavel heeft een oppervlakte van ca. 23.471m<sup>2</sup>. Er is op deze locatie een inpassing van een azc van 50 tot 400 asielzoekers voorstelbaar.

### 2. Is de locatie naar verwachting beschikbaar in 2026?

- Ja, de locatie is eigendom van de gemeente, maar de locatie is bedoeld als waterbergingsgebied ten behoeve van de uitbreiding van bedrijventerrein Broeklanden-Zuid fase 3. Nadere afstemming hierover is nodig om beschikbaarheid van de locatie te bepalen.



Bruchterveld | Kuilenweg

Oppervlakte en afmetingen locatie, schaal 1:2000



Langzaamverkeersroute

Autoroute

## Bruchterveld; locatie 5 Kuilenweg

### 3. Is de locatie naar verwachting planologisch inpasbaar?

- De locatie heeft de enkelbestemming 'Groen - Waterberging' zonder bouwvlak. Voor de realisatie van een azc is een planologische procedure nodig.
- De locatie is opgenomen als waterberging voor bedrijventerrein Broeklanden-zuid fase 3. Op deze locatie moet op basis van de waterschapsverordening waterberging gerealiseerd worden, om de toename van verhard oppervlak op het bedrijventerrein ten westen van de locatie te compenseren. Dit betreft geen waterbergingsgebied zoals benoemd in paragraaf 2.2.1 waarvoor in de omgevingsverordening Overijssel 2024 regels zijn opgenomen. Wanneer hier een azc gerealiseerd wordt, zal waarschijnlijk op een andere locatie in de benodigde waterberging moeten worden voorzien. In overleg met het waterschap moet worden bekeken of dit mogelijk is.
- Geluidhinder vanuit bedrijventerrein 'Broeklanden Zuid' kan invloed hebben op de vormgeving, inrichting en/of geschiktheid van het perceel.

### 4. Is de locatie bereikbaar voor auto- en langzaamverkeer?

- De locatie is met de auto en voor langzaamverkeer te ontsluiten vanaf de Kuilenweg.
- Langs de westkant van de kavel loopt een fietsroute, deze sluit aan op de Kuilenweg.

### 5. Ligt de locatie binnen 5 km afstand van een supermarkt?

- Ja, op 3,7km afstand ligt supermarkt Plus (Bergentheim).

### 6. Is op maximaal 2,5 km afstand een OV-halte aanwezig?

- Ja, op 650m afstand ligt bushalte Hardenberg, Moderna, bus 598 (Hardenberg-Bruinehaar).

### Conclusie:

Locatie komt in aanmerking voor diepgaand locatieonderzoek, mits naar verwachting beschikbaar.



Bestemmingsplan

- Bedrijf
- Groen

## Hoogenweg; locatie 6 Hardenbergerveldweg I

### Kenschets

oppervlakte: ca. 16.577m<sup>2</sup>  
kadastraal: Hoogenweg, HDB01Z4783  
eigendom: Gemeente

### 1. Is de locatie groot genoeg voor:

#### Scenario A:

Een bebouwde kavel met bebouwing die hergebruikt kan worden en geschikt is (te maken) voor de huisvesting van minimaal 50 asielzoekers?

Nee

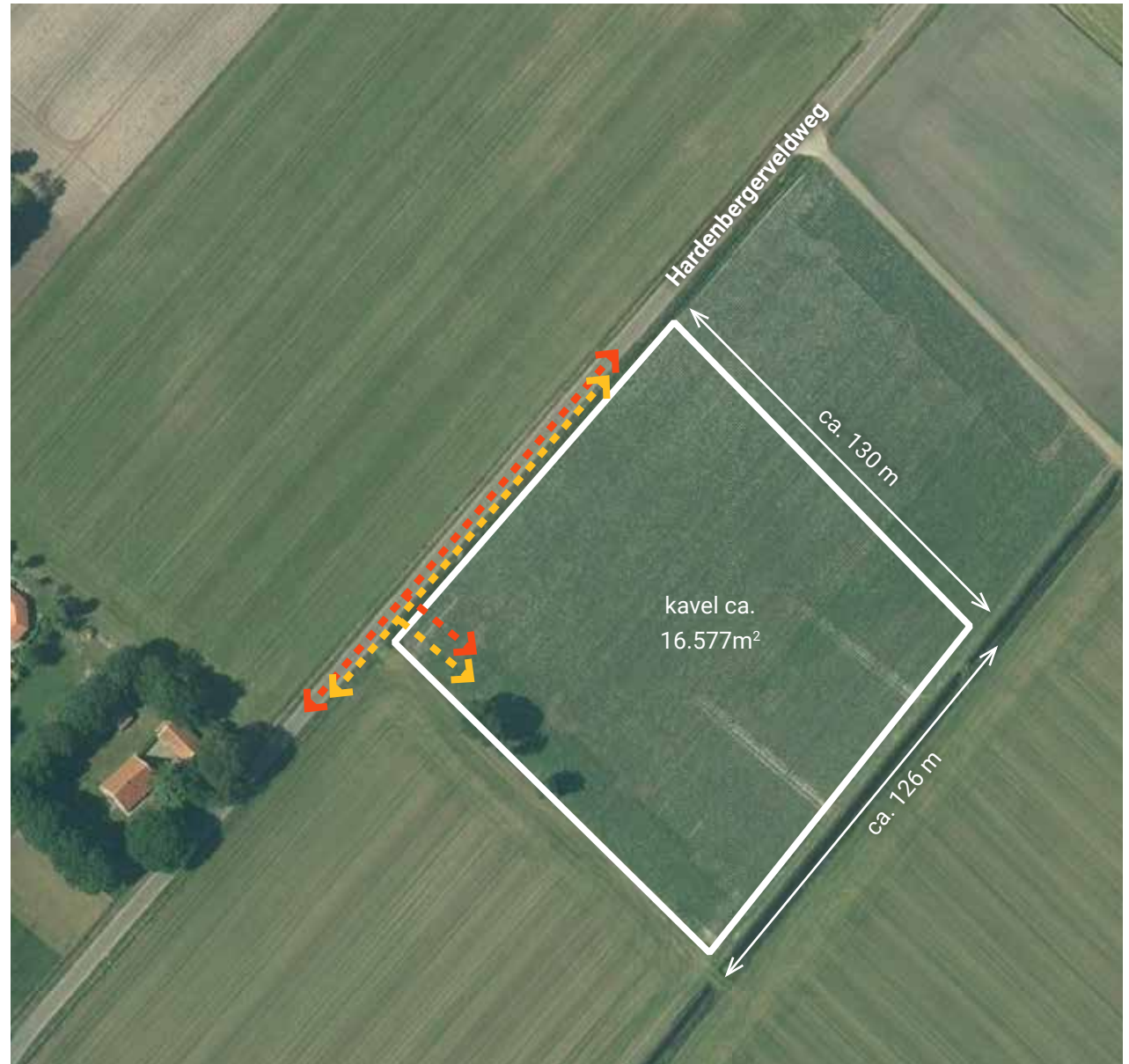
#### Scenario B:

Een kavel met een oppervlakte van minimaal 2000m<sup>2</sup>?

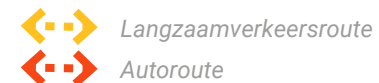
Ja, de kavel heeft een oppervlakte van ca. 16.577m<sup>2</sup>. Er is op deze locatie een azc van 50 tot 400 asielzoekers voorstelbaar.

### 2. Is de locatie naar verwachting beschikbaar in 2026?

- Ja, de locatie is eigendom van de gemeente.



Hoogenweg | Hardenbergerveldweg I  
Oppervlakte en afmetingen locatie, schaal 1:2000



## Hoogenweg; locatie 6 Hardenbergerveldweg I

### 3. Is de locatie naar verwachting planologisch inpasbaar?

- De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Besloten heideontginningslandschap', zonder bouwvlak. Voor de realisatie van een azc is een planologische procedure nodig.
- Bij de inrichting van de locatie dient rekening te worden gehouden met de landschappelijke waarden.
- Geluid- en geurhinder vanuit bedrijventerrein 'Broeklanden' kan invloed hebben op de vormgeving, inrichting en/of geschiktheid van het perceel.
- Het perceel ligt in de groene omgeving en niet aansluitend op bestaand stedelijk gebied. Het perceel heeft geen stedelijke functie en er is geen bebouwing aanwezig. Bij de realisatie van een azc op deze locatie zou sprake zijn van nieuwvestiging. Dit is alleen mogelijk als sprake is van sociaaleconomische of maatschappelijke redenen en compensatie plaatsvindt voor het verlies aan ecologische en landschappelijke waarden.

### 4. Is de locatie bereikbaar voor auto- en langzaamverkeer?

- De locatie is met de auto en voor langzaamverkeer te ontsluiten vanaf de Hardenbergerveldweg. Auto- en langzaamverkeer maken hier beide gebruik van de rijbaan.

### 5. Ligt de locatie binnen 5 km afstand van een supermarkt?

- Ja, op 3,7km afstand ligt supermarkt Plus en op 4,5km afstand liggen supermarkter Lidl, Aldi, Jumbo en Albert Heijn (Hardenberg).

### 6. Is op maximaal 2,5 km afstand een OV-halte aanwezig?

- Ja, op 1km afstand ligt bushalte Hardenberg, Broeklanden, bus 598 (Hardenberg-Bruinehaar).

#### Conclusie:

Locatie komt in aanmerking voor diepgaand locatieonderzoek.



Bestemmingsplan

- Agrarisch
- Wonen

## Hoogenweg; locatie7 Hardenbergerveldweg II

### Kenschets

oppervlakte: ca. 29.640m<sup>2</sup>  
kadastraal: Hoogenweg, HDB01Z4779  
eigendom: Gemeente

### 1. Is de locatie groot genoeg voor:

#### Scenario A:

Een bebouwde kavel met bebouwing die hergebruikt kan worden en geschikt is (te maken) voor de huisvesting van minimaal 50 asielzoekers?

Nee

#### Scenario B:

Een kavel met een oppervlakte van minimaal 2000m<sup>2</sup>?

Ja, de kavel heeft een oppervlakte van ca. 29.640m<sup>2</sup>. Er is op deze locatie een azc van 50 tot 400 asielzoekers voorstelbaar.

### 2. Is de locatie naar verwachting beschikbaar in 2026?

- Ja, de locatie is eigendom van de gemeente.



Hoogenweg | Hardenbergerveldweg II

Oppervlakte en afmetingen locatie, schaal 1:5000



Langzaamverkeersroute

Autoroute

## Hoogenweg; locatie 7 Hardenbergerveldweg II

### 3. Is de locatie naar verwachting planologisch inpasbaar?

- De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Besloten heideontginningslandschap', zonder bouwvlak. Voor de realisatie van een azc is een planologische procedure nodig.
- De landschappelijke waarde kan invloed hebben op de vormgeving, inrichting en/of geschiktheid van het perceel.
- Geluidhinder vanuit de naastgelegen ijsbaan kan invloed hebben op de vormgeving, inrichting en/of geschiktheid van het perceel.
- Het perceel ligt in de groene omgeving en niet aansluitend op bestaand stedelijk gebied. Het perceel heeft geen stedelijke functie en er is geen bebouwing aanwezig. Bij de realisatie van een azc op deze locatie zou sprake zijn van nieuwvestiging. Dit is alleen mogelijk als sprake is van sociaaleconomische of maatschappelijke redenen en compensatie plaatsvindt voor het verlies aan ecologische en landschappelijke waarden.

### 4. Is de locatie bereikbaar voor auto- en langzaamverkeer?

- De locatie is met de auto en voor langzaamverkeer te ontsluiten vanaf

de Hardenbergerveldweg. Auto- en langzaamverkeer maken hier beide gebruik van de rijbaan.

- Daarnaast is een tweede ontsluiting voor auto- en langzaamverkeer mogelijk via een zijstraat van de Hoogenweg.

### 5. Ligt de locatie binnen 5 km afstand van een supermarkt?

- Ja, op 2,6km afstand ligt supermarkt Plus (Hardenberg).

### 6. Is op maximaal 2,5 km afstand een OV-halte aanwezig?






- Nee, op 2,2km afstand ligt bushalte Hardenberg, ziekenhuis, bus 598 (Hardenberg-Bruinehaar) en bus 80 (Hardenberg-Westerhaar).

### Conclusie:

Locatie komt in aanmerking voor diepgaand locatieonderzoek.



Bestemmingsplan

	Agrarisch
	Wonen
	Maatschappelijk
	Bedrijf
	Groen



# Dedemsvaart

## Locaties Dedemsvaart - binnenstedelijk

- 8. Oude Zuidwolderstraat
- 9. Langewijk
- 10. Rheezerend

## Locaties Dedemsvaart - buitenstedelijk

- 11. Sponturfwijk



## Dedemsvaart; locatie 8 Oude Zuidwolderstraat

### Kenschets

oppervlakte: ca. 14.800 m<sup>2</sup>  
kadastraal: Dedemsvaart, AVE00-H-6452  
eigendom: Gemeente

### 1. Is de locatie groot genoeg voor:

#### Scenario A:

Een bebouwde kavel met bebouwing die hergebruikt kan worden en geschikt is (te maken) voor de huisvesting van minimaal 50 asielzoekers?

Nee, evt. onderzoek naar gebruik bedrijfshal 1.330m<sup>2</sup>.

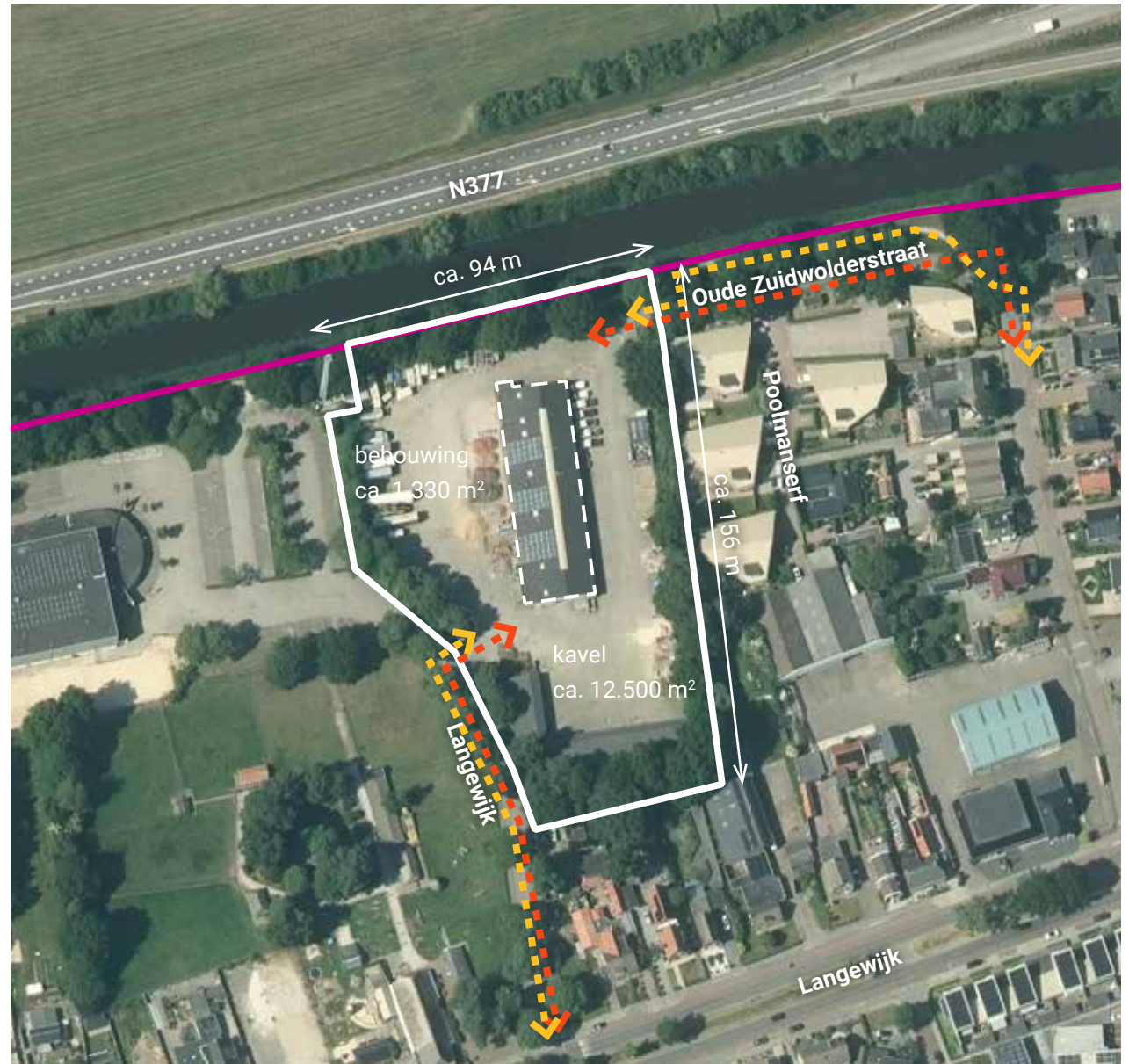
#### Scenario B:

Een kavel met een oppervlakte van minimaal 2000m<sup>2</sup>?



Ja, de kavel is 12.500m<sup>2</sup>. Er is op deze locatie een inpassing van een azc van 50 tot 400 asielzoekers voorstelbaar.

### 2. Is de locatie naar verwachting beschikbaar in 2026?

- Ja, de locatie is eigendom van de gemeente.



Dedemsvaart | Oude Zuidwolderstraat  
Oppervlakte en afmetingen locatie, schaal 1:2000

 Langzaamverkeersroute  
 Autoroute

## Dedemsvaart; locatie 8 Oude Zuidwolderstraat

### 3. Is de locatie naar verwachting planologisch inpasbaar?

- De locatie heeft de enkelbestemming 'Bedrijf' met een maximaal bebouwingspercentage van 60%. Voor de realisatie van een azc is een planologische procedure nodig.
- Geluidhinder van de sporthal kan invloed hebben op de vormgeving, inrichting en/of geschiktheid van het perceel.
- Geluidhinder van de N377 kan invloed hebben op de vormgeving, inrichting en/of geschiktheid van het perceel.
- De bodemkwaliteit kan invloed hebben op de geschiktheid van het perceel.

### 4. Is de locatie bereikbaar voor auto- en langzaamverkeer?

- Ja, de locatie is aan de noordoostzijde via de Oude Zuidwolderstraat bereikbaar voor auto- en langzaamverkeer.
- Voor langzaamverkeer is aan de noordzijde van de kavel een vrijliggend voetpad aanwezig.
- Daarnaast is de locatie voor auto- en langzaamverkeer aan de westzijde te ontsluiten via de Langewijk. Er is een voetpad aanwezig parallel aan de Langewijk.

### 5. Ligt de locatie binnen 5 km afstand van een supermarkt?

- Ja, binnen 650m ligt supermarkten Lidl en Aldi. Binnen 800m liggen supermarkten Jumbo en Albert Heijn.

### 6. Is op maximaal 2,5 km afstand een OV-halte aanwezig?

- Ja, binnen 400m ligt bushalte Dedemsvaart, Oude Zuidwolderstraat, bus 31 (Hoogeveen-Dedemsvaart).

#### Conclusie:

Locatie komt in aanmerking voor diepgaand locatieonderzoek.



Bestemmingsplan

	Wonen
	Bedrijfsgebied
	Maatschappelijk
	Detailhandel
	Verkeer
	Groen
	Recreatie
	Water

## Dedemsvaart; locatie 9 Langewijk

### Kenschets

oppervlakte: ca. 25.563 m<sup>2</sup>  
kadastraal: Dedemsvaart, AVE00-L-6005  
eigendom: Gemeente

### 1. Is de locatie groot genoeg voor:

#### Scenario A:

Een bebouwde kavel met bebouwing die hergebruikt kan worden en geschikt is (te maken) voor de huisvesting van minimaal 50 asielzoekers?

Nee

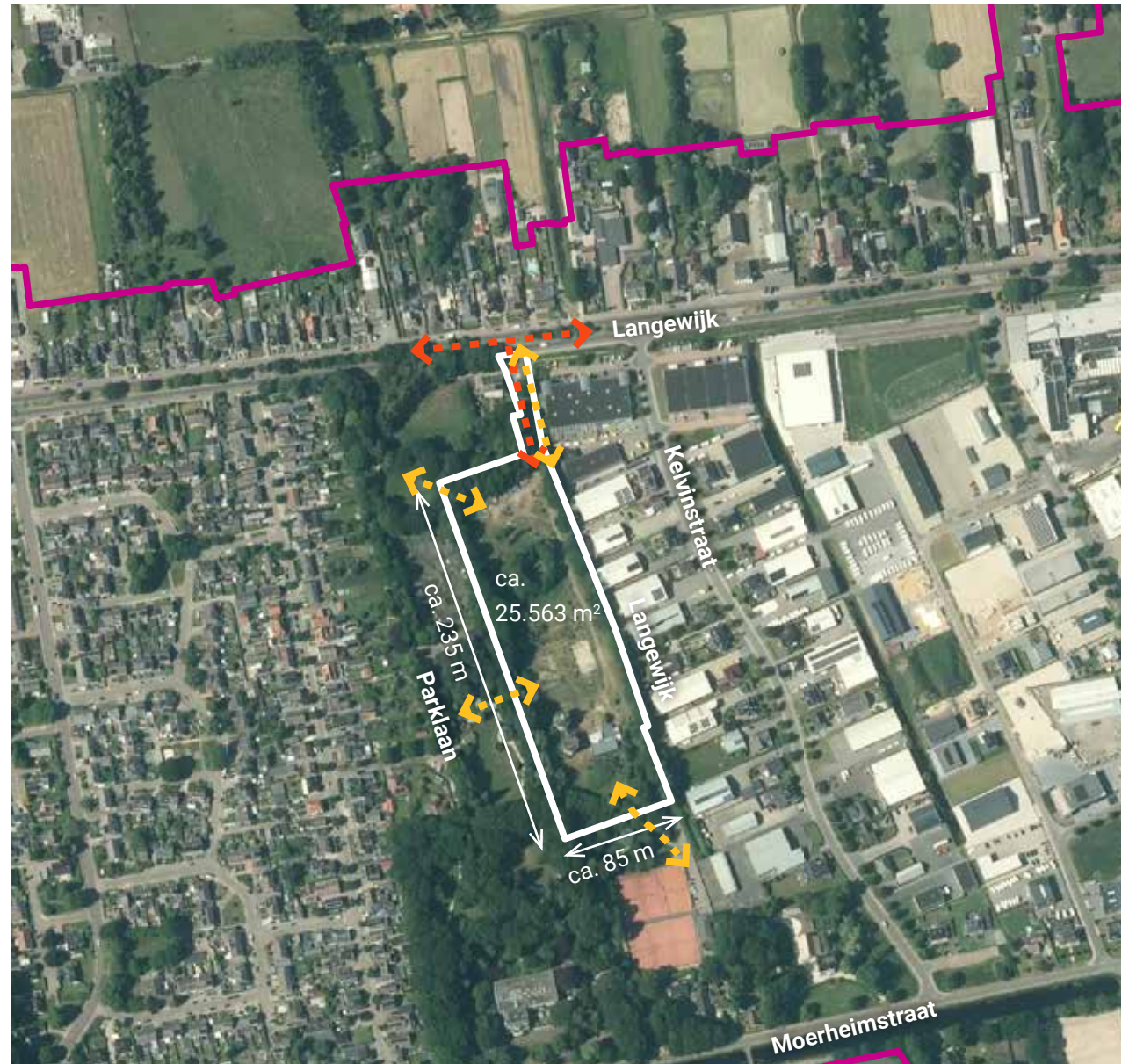
#### Scenario B:

Een kavel met een oppervlakte van minimaal 2000m<sup>2</sup>?

Ja, de kavel heeft een oppervlakte van ca. 25.563 m<sup>2</sup>. De locatie is een voormalige waterzuivering. Er is op deze locatie een azc van 50 tot 400 asielzoekers voorstelbaar. (Wordt momenteel gebruikt als fitness bootcamp en calithenics terrein)

### 2. Is de locatie naar verwachting beschikbaar in 2026?

- Ja, de locatie is eigendom van de gemeente.



Dedemsvaart | Langewijk

Oppervlakte en afmetingen locatie, schaal 1:5000



Langzaamverkeersroute

Autoroute

## Dedemsvaart; locatie 9 Langewijk

### 3. Is de locatie naar verwachting planologisch inpasbaar?

- De locatie heeft de enkelbestemming 'Rioolzuiveringsinstallatie' met in het zuiden van het perceel een bouwvlak. Voor de realisatie van een azc is een planologische procedure nodig.
- De bodemkwaliteit kan invloed hebben op de geschiktheid van het perceel.
- Geluid- en geurhinder vanuit de groothandel in veevoeding aan de Kelvinstraat 22 kan invloed hebben op de vormgeving, inrichting en/of geschiktheid van het perceel.
- Geluidhinder vanuit het scoutinggebouw aan de Parklaan 12 kan invloed hebben op de vormgeving, inrichting en/of geschiktheid van het perceel.
- Geluidhinder vanuit bedrijventerrein Hakvoort en Rollepaal kan invloed hebben op de vormgeving, inrichting en/of geschiktheid van het perceel.

### 4. Is de locatie bereikbaar voor auto- en langzaamverkeer?

- Ja, de locatie is via de Langewijk bereikbaar voor auto- en langzaamverkeer via een eigen oprit.
- Vanaf de Moerheimstraat is de locatie

bereikbaar voor langzaamverkeer, via een verharde weg direct langs de tennisvelden.

- Daarnaast zijn er rondom de locatie verschillende wandelpaden aanwezig welke een langzaamverkeersaansluiting kunnen vormen ten westen van de kavel.

### 5. Ligt de locatie binnen 5 km afstand van een supermarkt?

- Ja, binnen 2km liggen supermarkten Lidl, Aldi, Jumbo en Albert Heijn. Daarnaast ligt er op 750m afstand ook een Poolse supermarkt.

### 6. Is op maximaal 2,5 km afstand een OV-halte aanwezig?

- Ja, binnen 300m ligt bushalte Dedemsvaart, Van Haeringenstraat, bus 129 (Slagharen-Dedemsvaart).

### Conclusie:

Locatie komt in aanmerking voor diepgaand locatieonderzoek.



Bestemmingsplan

	Wonen
	Bedrijfsgebied
	Maatschappelijk
	Verkeer
	Groen
	Sport
	Water

## Dedemsvaart; locatie 10 Rheezerend

### Kenschets

oppervlakte: ca. 4.559 m<sup>2</sup>  
kadastraal: Dedemsvaart, AVE00-P-762  
eigendom: Gemeente

### 1. Is de locatie groot genoeg voor:

#### Scenario A:

Een bebouwde kavel met bebouwing die hergebruikt kan worden en geschikt is (te maken) voor de huisvesting van minimaal 50 asielzoekers?

Mogelijke uitbreidingslocatie van Oekraïne opvang. Inschatting gebruiksoppervlak in huidige gebouw is 580 m<sup>2</sup>. Dat is onvoldoende voor minimaal 50 asielzoekers.

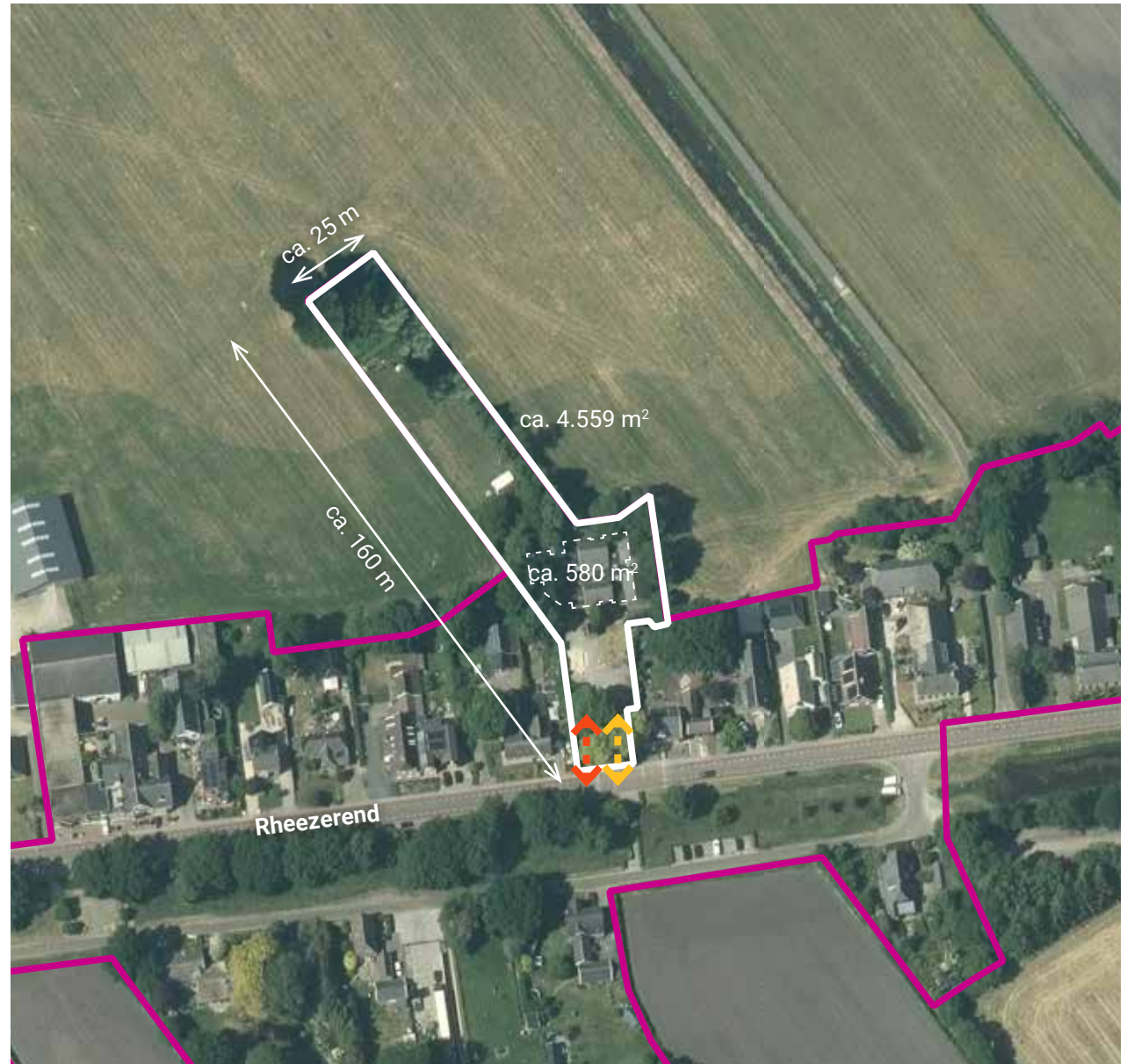
#### Scenario B:

Een kavel met een oppervlakte van minimaal 2000m<sup>2</sup>?

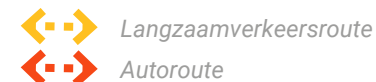
Alleen het voorste deel van de kavel is bruikbaar, aangezien bebouwing in 2e lijn ongewenst is. Locatie lijkt alleen kansrijk wanneer een uit- en opbouw van bestaande bebouwing mogelijk is. Locatie lijkt niet geschikt voor meer dan 50-100 asielzoekers.

### 2. Is de locatie naar verwachting beschikbaar in 2026?

- Ja, de locatie is eigendom van de gemeente.



Dedemsvaart | Rheezerend  
Oppervlakte en afmetingen locatie, schaal 1:2000



## Dedemsvaart; locatie 10 Rheezerend

### 3. Is de locatie naar verwachting planologisch inpasbaar?

- De locatie heeft de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Voor de realisatie van een azc is een planologische procedure nodig.
- Geurhinder van omliggende veehouderijen kan invloed hebben op de vormgeving, inrichting en/of geschiktheid van het perceel.

### 4. Is de locatie bereikbaar voor auto- en langzaamverkeer?

- Ja voor auto- en langzaamverkeer is de locatie bereikbaar vanaf Rheezerend. Voor langzaamverkeer zijn fietsstroken en een voetpad aanwezig.

### 5. Ligt de locatie binnen 5 km afstand van een supermarkt?

- Ja, op 3,4km ligt supermarkt Aldi en op 4km afstand ligt supermarkt Lidl. Op 1,7 km ligt ook een Poolse supermarkt.

### 6. Is op maximaal 2,5 km afstand een OV-halte aanwezig?

- Ja, op 400m ligt bushalte Dedemsvaart, Rheezerend, bus 129, 629 (Dedemsvaart-Slagharen, Dedemsvaart-Hardenberg).

### Aandachtspunt diepgaand onderzoek:

Huidige opvang Oekraïense ontheemden.

### Conclusie:

Locatie komt in aanmerking voor diepgaand locatieonderzoek.



Bestemmingsplan

- Wonen
- Maatschappelijk
- Verkeer
- Agrarisch
- Water

## Dedemsvaart; locatie 11 Sponturfwijk

### Kenschets

oppervlakte: ca. 28.637m<sup>2</sup>  
kadastraal: Dedemsvaart, AVE00P158  
eigendom: Gemeente

### 1. Is de locatie groot genoeg voor:

#### Scenario A:

Een bebouwde kavel met bebouwing die hergebruikt kan worden en geschikt is (te maken) voor de huisvesting van minimaal 50 asielzoekers?

Nee

#### Scenario B:

Een kavel met een oppervlakte van minimaal 2000m<sup>2</sup>?



Ja, de kavel heeft een oppervlakte van ca. 28.637 m<sup>2</sup>. Er is op deze locatie een azc van 50 tot 400 asielzoekers voorstelbaar.

### 2. Is de locatie naar verwachting beschikbaar in 2026?

- Ja, de locatie is eigendom van de gemeente.



Dedemsvaart | Sponturfwijk  
Oppervlakte en afmetingen locatie, schaal 1:2000

 Langzaamverkeersroute  
 Autoroute

## Dedemsvaart; locatie 11 Sponturfwijk

### 3. Is de locatie naar verwachting planologisch inpasbaar?

- De locatie heeft de enkelbestemming 'Maatschappelijk- besloten veenontginningslandschap'. Voor de realisatie van een azc is een planologische procedure nodig.
- Bij de inrichting van de locatie dient rekening te worden gehouden met de landschappelijke waarden.
- Geurhinder van omliggende veehouderijen kan invloed hebben op de vormgeving, inrichting en/of geschiktheid van het perceel.
- In het archeologiebeleid is de noordoostelijke hoek van de locatie aangeduid als Archeologie 4. Bij grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Het perceel ligt in de groene omgeving en niet aansluitend op bestaand stedelijk gebied. Het perceel heeft een stedelijke functie(maatschappelijk), maar er is geen bebouwing aanwezig. Bij de realisatie van een azc op deze locatie zou sprake zijn van nieuwvestiging. Dit is alleen mogelijk als sprake is van sociaaleconomische of maatschappelijke

redenen en compensatie plaatsvindt voor het verlies aan ecologische en landschappelijke waarden.

### 4. Is de locatie bereikbaar voor auto- en langzaamverkeer?

- Ja, de locatie is met de auto en voor langzaamverkeer te ontsluiten vanaf de sponturfwijk. Langzaamverkeer maakt gebruik van de rijbaan.

### 5. Ligt de locatie binnen 5 km afstand van een supermarkt?

- Ja, op maximaal 2,5km afstand liggen supermarkten Aldi en Lidl. Op 2,9km afstand liggen supermarkten Jumbo en Albert Heijn.

### 6. Is op maximaal 2,5 km afstand een OV-halte aanwezig?

- Ja, op 2,3km afstand ligt bushalte Dedemsvaart, Oude Zuidwolderstraat, bus 31 (Hoogeveen-Dedemsvaart).

### Conclusie:

Locatie komt in aanmerking voor diepgaand locatieonderzoek.



Bestemmingsplan

	Wonen
	Maatschappelijk
	Bedrijf
	Agrarisch
	Natuur
	Groen
	Verkeer



# Gramsbergen

Locaties Gramsbergen - binnenstedelijk

12. De Hoge Esch



## Gramsbergen; locatie 12 De Hoge Esch

### Kenschets

oppervlakte: ca. 2.500m<sup>2</sup>  
kadastraal: Gramsbergen, GBG00-M-3155  
eigendom: Gemeente

### 1. Is de locatie groot genoeg voor:

#### Scenario A:

Een bebouwde kavel met bebouwing die hergebruikt kan worden en geschikt is (te maken) voor de huisvesting van minimaal 50 asielzoekers?

Nee

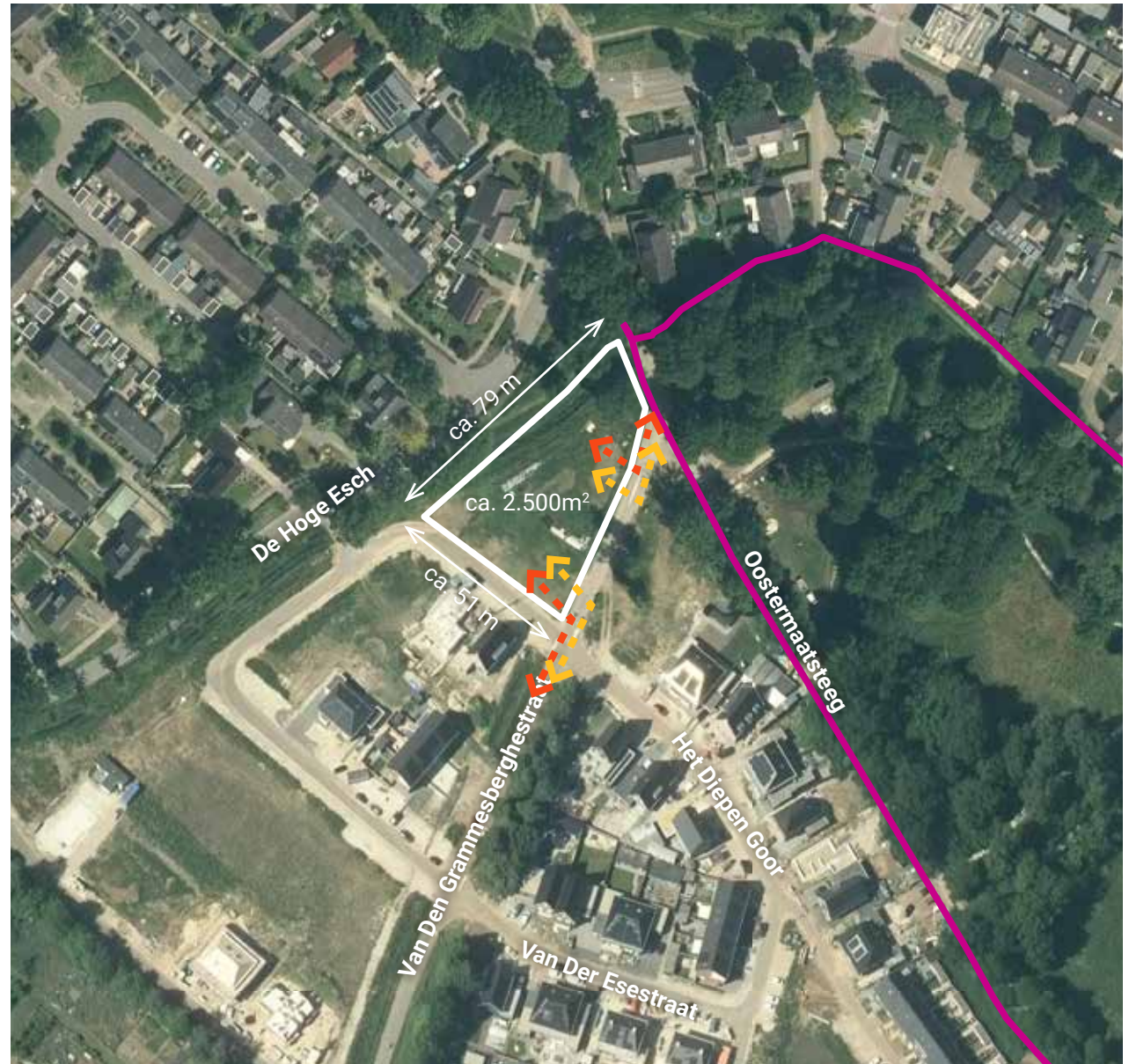
#### Scenario B:

Een kavel met een oppervlakte van minimaal 2000m<sup>2</sup>?

Ja, de kavel heeft een oppervlakte van ca. 2.500m<sup>2</sup>. De kavel is onderdeel van woonontwikkeling Garstlanden III, waarbij de kavel de bestemming 'uit te werken' heeft. Er is op deze locatie een azc van 50 tot 100 asielzoekers voorstelbaar.

### 2. Is de locatie naar verwachting beschikbaar in 2026?

- Ja, de locatie is eigendom van de gemeente. Er zijn plannen voor woningbouw.



Gramsbergen | De Hoge Esch

Oppervlakte en afmetingen locatie, schaal 1:2000



Langzaamverkeersroute

Autoroute

## Gramsbergen; locatie 12 De Hoge Esch

### 3. Is de locatie naar verwachting planologisch inpasbaar?

- De locatie heeft de enkelbestemming 'Woongebied - Uit te werken', zonder bouwvlak. Voor de realisatie van een azc is een planologische procedure nodig.
- In het archeologiebeleid is het zuidelijke deel van de locatie aangeduid als Archeologie 5. Bij grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het noordelijke deel van de locatie is aangeduid als Archeologie 3. Bij grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 275 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Locatie ligt binnen overstroombaar gebied. Dit geldt echter ook voor de woonbuurt die reeds in ontwikkeling is.

### 4. Is de locatie bereikbaar voor auto- en langzaam verkeer?

- De locatie is met de auto te ontsluiten vanaf de Van Den Grammesberghestraat en vanaf Het Diepen Goor.
- Locatie ligt in een woonwijk, waardoor langzaam verkeer gebruik kan maken van rijbaan en stoep.

### 5. Ligt de locatie binnen 5 km afstand van een supermarkt?

- Ja, op 650m afstand ligt supermarkt Plus.

### 6. Is op maximaal 2,5 km afstand een OV-halte aanwezig?

- Ja, op 350m afstand ligt bushalte Gramsbergen, De Schakel bus 599 (Hardenberg-De Krim).

#### Conclusie:

Locatie komt in aanmerking voor diepgaand locatieonderzoek.



Bestemmingsplan

■ wonen



# Sibculo

Locaties Sibculo - binnenstedelijk

13. Het Refter



## Sibculo; locatie 13 Het Refter

### Kenschets

oppervlakte: ca. 33.035m<sup>2</sup>  
kadastraal: Sibculo, HDB01-S-1578  
eigendom: Gemeente

### 1. Is de locatie groot genoeg voor:

#### Scenario A:

Een bebouwde kavel met bebouwing die hergebruikt kan worden en geschikt is (te maken) voor de huisvesting van minimaal 50 asielzoekers?

Nee

#### Scenario B:

Een kavel met een oppervlakte van minimaal 2000m<sup>2</sup>?

Ja, de kavel heeft een oppervlakte van ca. 33.035m<sup>2</sup>. Er is op deze locatie een azc van 50 tot 400 asielzoekers voorstelbaar.

### 2. Is de locatie naar verwachting beschikbaar in 2026?

- Ja, de locatie is eigendom van de gemeente. Er zijn plannen voor woningbouw.



Sibculo | Het Refter

Oppervlakte en afmetingen locatie, schaal 1:5000



Langzaamverkeersroute

Autoroute

## Sibculo; locatie 13 Het Refter

### 3. Is de locatie naar verwachting planologisch inpasbaar?

- De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Besloten Veenontginningslandschap', zonder bouwvlak. Voor de realisatie van een azc is een planologische procedure nodig.
- Bij de inrichting van de locatie dient rekening te worden gehouden met de landschappelijke waarden.
- In het archeologiebeleid is de locatie deels aangeduid als Archeologie 5. Bij grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Geluidhinder vanuit de natuursteenleverancier aan de Kloosterdijk 71 kan invloed hebben op de vormgeving, inrichting en/of geschiktheid van het perceel.

### 4. Is de locatie bereikbaar voor auto- en langzaamverkeer?

- De locatie is met de auto en voor langzaamverkeer te ontsluiten via Het Refter.
- De locatie is voor langzaamverkeer te ontsluiten vanaf de Kloosterdijk. Er zijn parallel aan de Kloosterdijk vrijliggende fietspaden aanwezig. Een ontsluiting voor autoverkeer vanaf de

Kloosterdijk is niet wenselijk in verband met het doorkruisen van het fietspad.

### 5. Ligt de locatie binnen 5 km afstand van een supermarkt?

- Ja, op 650m afstand ligt supermarkt Hendriks.

### 6. Is op maximaal 2,5 km afstand een OV-halte aanwezig?



- Ja, op 750m afstand ligt bushalte Sibculo, Kloosterdijk, bus 80 (Hardenberg-Westerhaar).

#### Conclusie:

Locatie komt in aanmerking voor diepgaand locatieonderzoek.



Bestemmingsplan

-  Agrarisch
-  Wonen
-  Groen



**sab** adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling  
info@sab.nl - www.sab.nl