

# LOCATIE- EN HAALBAARHEIDSONDERZOEK ASIELZOEKERSCENTRUM EDE

Centraal Orgaan opvang Asielzoekers

18 MAART 2016

**Arcadis Nederland B.V.**

Postbus 4205  
3006 AE Rotterdam  
Nederland  
+31 (0)88 4261 261

[www.arcadis.com](http://www.arcadis.com)

Projectnummer: C06001.002047.4400  
Onze referentie: 078858630 0.4

**Auteurs:**

Drs. S. van Schijndel  
Ir. J. Koeleman

# Inhoudsopgave

|  |           |
|--|-----------|
| <b>SAMENVATTING</b>                                | <b>5</b>  |
| <b>1 INLEIDING</b>                                 | <b>9</b>  |
| 1.1 Achtergrond                                    | 9         |
| 1.2 Zoekgebied                                     | 9         |
| 1.3 Doelstelling onderzoek                         | 10        |
| 1.4 Aanpak onderzoek                               | 10        |
| 1.5 Scope en procesverantwoording                  | 11        |
| 1.6 Leeswijzer                                     | 12        |
| <b>2 METHODOLOGIE</b>                              | <b>13</b> |
| 2.1 Inleiding                                      | 13        |
| 2.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden              | 13        |
| 2.3 Afwegingskader                                 | 15        |
| 2.4 Scoringswijze                                  | 15        |
| <b>3 TE ONDERZOEKEN LOCATIES</b>                   | <b>18</b> |
| 3.1 Inleiding                                      | 18        |
| 3.2 Locatie 1: Permar                              | 18        |
| 3.3 Locatie 2: Voormalige Klinkenberg              | 20        |
| 3.4 Locatie 3: Camping de Braamhorst               | 22        |
| 3.5 Locatie 4: Bungalowpark De Goudsberg, Lunteren | 24        |
| 3.6 Locatie 5: De Lindehof, Otterlo                | 26        |
| <b>4 RESULTATEN</b>                                | <b>29</b> |
| 4.1 Inleiding                                      | 29        |
| 4.2 Locatie 1: Permar                              | 31        |
| 4.3 Locatie 2: Voormalige Klinkenberg              | 39        |
| 4.4 Locatie 3: Camping de Braamhorst               | 47        |
| 4.5 Locatie 4: Bungalowpark de Goudsberg, Lunteren | 55        |
| 4.6 Locatie 5: De Lindehof, Otterlo                | 63        |
| <b>5 VERGELIJKING VAN DE LOCATIES</b>              | <b>70</b> |
| 5.1 Inleiding                                      | 70        |
| 5.2 Omgevingspotentie                              | 70        |

|   |           |
|---|-----------|
| 5.3 Locatiepotentie                     | 71        |
| 5.4 Gebouwpotentie                      | 72        |
| 5.5 Planning                            | 72        |
| 5.6 Financiën                           | 73        |
| 5.7 Conclusies                          | 74        |
| <b>6 COMBINATIEMOGELIJKHEDEN</b>        | <b>75</b> |
| 6.1 Inleiding                           | 75        |
| 6.2 Scenario 1: Ede-stad                | 76        |
| 6.3 Scenario 2: Buitengebied            | 77        |
| 6.4 Scenario 3: As Ede – Lunteren       | 78        |
| 6.5 Scenario 4: Drie hoofdlocaties      | 80        |
| <b>7 AFWEGINGEN EN ADVIES</b>           | <b>81</b> |
| 7.1 Conclusies                          | 81        |
| 7.2 Aanbevelingen                       | 83        |
| <b>BIJLAGE 1 REACTIES OMWONENDEN</b>    | <b>85</b> |
| <b>BIJLAGE 2 BEOORDELINGSMATRIX MCA</b> | <b>93</b> |
| <b>BIJLAGE 3 KOSTENRAMINGEN</b>         | <b>95</b> |

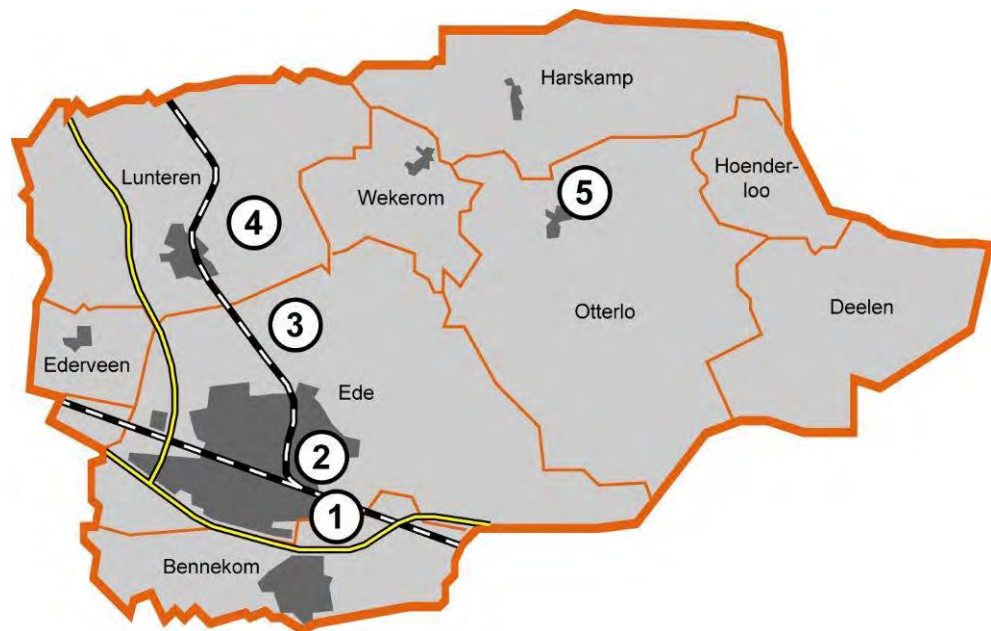
## SAMENVATTING

### Inleiding

Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (hierna: het COA) wenst in de gemeente Ede één of meerdere asielzoekerscentra (hierna: azc's) te realiseren met een totale opvangcapaciteit van 600 tot 1.400 personen.

Eind 2015 is door de gemeente een locatieonderzoek gestart, waaruit een 'shortlist' van zes potentiële locaties is voortgekomen. In januari 2016 heeft het COA aan Arcadis opdracht verleend om een locatie- en haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de geschiktheid van deze zes locaties voor de vestiging van een azc. Gedurende het proces heeft de eigenaar van één van de zes locaties; namelijk het voormalige garagebedrijf Van der Kolk aan de Klaphekweg, besloten om zich terug te trekken. Om deze reden richt het onderzoek zich op de volgende vijf locaties:

1. De sociale werkvoorziening Permar, gelegen aan het Horaplantsoen in Ede.
2. De voormalige zorginstelling De Klinkenberg, aan de Klinkenbergerweg in Ede.
3. Camping De Braamhorst, aan de Zonneoordlaan in het buitengebied van Ede.
4. Een deel van recreatiepark De Goudsberg, aan de Hessenlaan in Lunteren.
5. Het terrein van bungalowpark De Lindehof, aan de Hoenderloseweg in Otterlo.



### Methodologie

De vijf potentiële locaties zijn divers van aard: het betreft braakliggende terreinen, vakantieparken, bedrijfshallen en een voormalige zorginstelling, in zowel een stedelijke als in een landelijke omgeving. Om het COA en de gemeente in staat te stellen tussen deze vijf zeer verschillende locaties een zorgvuldige en objectieve afweging te maken, is het onderzoek door Arcadis uitgevoerd in de vorm van een multicriteria-analyse (MCA). Dit is een methodiek die vaak wordt toegepast om tussen diverse alternatieven een rationele keuze te maken.

De MCA is opgebouwd rondom vijf beoordelingsaspecten. Redenerend vanuit de maatschappelijke discussie over de opvang van asielzoekers hebben we een werkwijze bepaald die ten eerste de geschiktheid van de omgeving beschrijft, vervolgens die van de locatie en ten derde die van de aanwezige gebouwen. Voorts zijn er nog twee aspecten die belangrijke informatie leveren over de haalbaarheid, namelijk de planning en de financiën.

De uitgevoerde locatie-analyse heeft het karakter van een quickscan en vormt een eerste stap bij het bepalen van de meest kansrijke oplossingsrichting. In vervolgstappen dient tot gedetailleerdere keuzes te komen, met bijbehorende meer gedetailleerde ruimtelijke, juridische en financiële gevolgen. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van gegevens die aan de hand van interviews en bezichtigingen tijdens de looptijd door het COA, de gemeente, omwonenden en de betrokken eigenaren beschikbaar zijn gesteld.

## Resultaten per locatie

### Locatie 1: Permar

De ongeschiktheid van grote delen van het gebouw voor de woonfunctie en het feit dat deze delen bovendien nog voor geruime tijd ingezet blijven worden als werklocatie, leiden ertoe dat slechts een beperkt deel van het gebouw ingezet kan worden voor de opvang van asielzoekers. De te realiseren opvangcapaciteit wordt geschat op 160 personen. Daarmee zal Permar alleen als nevenlocatie kunnen functioneren, bijvoorbeeld als satelliet van de Klinkenberg. De fysiek-ruimtelijke ingrepen om het gebouw geschikt te maken voor huisvesting zijn dermate ingrijpend en kostbaar dat wij deze locatie weinig kansrijk achten. Ook voldoet de te realiseren capaciteit van 160 personen niet aan de uitgangspunten van het bestuursakkoord, namelijk minimaal 200 capaciteitsplaatsen voor een nevenlocatie. Naar onze mening dient deze locatie echter niet te worden afgeschreven. Vanwege de ligging nabij het centrum van Ede en de kansen voor synergie met de sociale werkvoorziening Permar zou het de moeite waard kunnen zijn om te onderzoeken of de capaciteit kan worden verhoogd, of dat een beperkte afwijking van het bestuursakkoord mogelijk is.

### Locatie 2: De Klinkenberg

uit oogpunt van omgevings- en locatiepotentie achten wij dit een uitstekende plek voor de huisvesting van asielzoekers. Het betreft een gemengde stedelijke omgeving waarbij de bewoners in meerdere richtingen kunnen uitwaaiëren om gebruik te maken van diverse voorzieningen en openbaar vervoer. De capaciteit vormt daarbij wel een aandachtspunt. Er zouden ruim 600 personen in het complex kunnen worden gehuisvest, maar dit vormt een forse overschrijding van de oorspronkelijke capaciteit (een kleine 300 bedden). Alle kansen en belemmeringen in overweging nemende, achten wij een opvangcapaciteit van 500 personen goed inpasbaar op deze locatie. Een tweede aandachtspunt betreft de kosten. Vanwege de verouderde technisch-functionele staat van het complex zijn de renovatiekosten hoog. In combinatie met de korte exploitatietermijn van vijf jaar leidt dit tot een onhaalbare businesscase op dit moment. Wij adviseren het COA om te onderzoeken in hoeverre door een beperkte afwijking van het RFPvE (acceptabel bij bestaand vastgoed) de kosten omlaag kunnen worden gebracht. Nadere afspraken dienen te worden gemaakt met de eigenaar om desinvestering te vermijden.

### Locatie 3: De Braamhorst

Het terrein is op korte termijn beschikbaar en de eigenaar (gemeente Ede) is bereid om mee te werken aan de huisvesting van asielzoekers op deze plek. Het terrein heeft in principe meer dan voldoende afmeting om 500 personen te huisvesten. Zowel (delen van) het terrein als de omgeving kennen echter een strenge natuurbescherming. Ofschoon het terrein decennia lang in gebruik is geweest als camping, is de Braamhorst als enige van de vijf locaties nooit eerder bebouwd geweest met permanent vastgoed. Ook is de omgeving dunbevolkt, met relatief grote afstanden tot openbaar vervoer en voorzieningen, en weinig kansen voor interactie en integratie. Al met al achten wij deze locatie wel haalbaar, mits de gemeente bereid is om te investeren in de nodige flankerende maatregelen om de verbindingen met Ede-stad en andere azc-locaties te verbeteren.

### Locatie 4: De Goudsberg, Lunteren

Ook deze locatie is op korte termijn beschikbaar en de eigenaar staat positief tegenover de huisvesting van asielzoekers. De aanwezige chalets en bungalows zijn

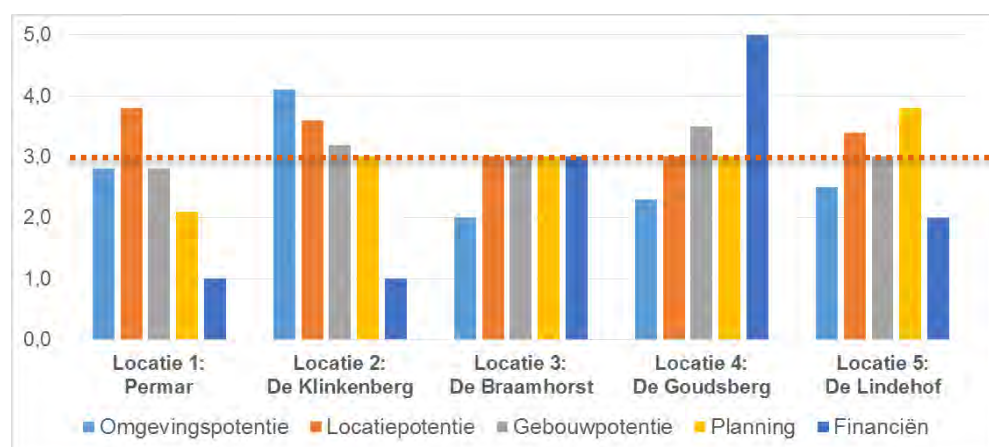
zeer geschikt om in te zetten als woonunits voor circa 290 personen. De kern van Lunteren, met diverse voorzieningen, verenigingen en openbaar vervoer, ligt op loopafstand en is via meerdere routes te bereiken. Deze locatie kent echter ook de nodige belemmeringen. Van alle locaties is hier sprake van de grootste nabijheid tot functionerende recreatieve activiteiten en voorzieningen. De omgeving is dunbevolkt en de routes naar Lunteren betreffen doorgaans smalle, deels onverharde paden door het bos. Het mogelijk maken van de huisvesting van asielzoekers op deze plek druist in tegen andere recente en lopende inspanningen en investeringen om de toeristisch-recreatieve potentie van de omgeving te versterken. Al met al achten wij deze locatie geschikt voor de huisvesting van asielzoekers, met het advies aan COA en gemeente om te investeren in een goede afscheiding van en afstemming met de eigenaren van de direct omliggende vakantiewoningen.

**Locatie 5: De Lindehof, Otterlo**

Ook De Lindehof is op zeer korte termijn beschikbaar. Binnen de bestaande verkavelingsopzet kunnen 50 semi-permanente enkellaagse woonunits worden geplaatst met een opvangcapaciteit van 400 personen. Deze capaciteit is lager dan de 600 personen waarvan oorspronkelijk sprake was (najaar 2015) om tegemoet te komen aan de bezwaren vanuit Otterlo. Het aantal van 50 achtpersoons woonunits strookt met de verleende omgevingsvergunning en past naar onze mening beter bij het terrein en de omgeving, Bovendien geeft deze opzet meer 'lucht': er is ruimte om te schuiven zodat bestaande bomen en/of gebouwen niet hoeven te worden verwijderd, mocht dat nodig blijken te zijn. Technisch is er kortom meer dan voldoende ruimte aanwezig om 400 personen te huisvesten. Een opvangcapaciteit van minder dan 400 personen maakt het onmogelijk voor De Lindehof om als hoofdlocatie te functioneren, wat wel nodig is gezien de grote afstand van Otterlo tot andere kernen. De relatief lage score op het aspect omgevingspotentie kan worden gemitigeerd, bijvoorbeeld door te investeren in alternatieve looproutes richting de OV-opstappunten, zodat de kern van Otterlo minder zwaar wordt 'belast'. Desondanks blijft het een zorg vanuit Otterlo dat iedere opvang groter dan 100 personen zal leiden tot een te grote aanslag op de spankracht van de lokale gemeenschap en het toeristische imago van het dorp. Ofschoon een dergelijke economische impactanalyse niet tot de scope van dit onderzoek behoort, verwachten wij op basis van ervaringen elders in Nederland dat eventuele negatieve effecten gering zullen zijn. Nader onderzoek hiernaar wordt momenteel door de gemeente uitgevoerd.

**Beschouwing van de vijf locaties**

De resultaten van de MCA kunnen als volgt worden samengevat:



Uit dit totaaloverzicht blijkt dat geen van de vijf locaties op alle vijf de aspecten minimaal 3 punten behaalt (voldoende). Toch achten wij het in de basis op alle locaties mogelijk om opvang voor asielzoekers te realiseren, mits optimalisatie plaatsvindt door het treffen van de nodige flankerende maatregelen. Per locatie wordt aangegeven wat deze flankerende maatregelen zouden kunnen zijn.

Op basis van het uitgevoerde locatie- en haalbaarheidsonderzoek worden de volgende uitgangspunten qua opvangcapaciteit per locatie passend geacht:

1. Permar: 160 personen (nevenlocatie)
2. De Klinkenberg: 500 personen (hoofdlocatie)
3. De Braamhorst: 500 personen (hoofdlocatie)
4. De Goudsberg: 290 personen (nevenlocatie)
5. De Lindehof: 400 personen (hoofdlocatie)

## Combinatiemogelijkheden

Op geen enkele van de potentiële locaties kunnen op zichzelf 600 tot 1.400 asielzoekers worden gehuisvest. Deze aantallen op één locatie zijn ook niet wenselijk, zeker niet voor de gemeente. In samenspraak met de gemeente en het COA is de mogelijkheid besproken van het realiseren van 'satellieten': een hoofdlocatie met een capaciteit van tenminste 400 personen waar zich ook de meeste ondersteunende functies bevinden, gecombineerd met een tweede, kleinere locatie bestaande uit minimaal 200 capaciteitsplaatsen. Door het spreiden van de totale opvangcapaciteit over meerdere locaties zou de druk op de directe omgeving verlicht kunnen worden.

Een combinatie van locaties biedt kortom de meeste potentie voor de huisvesting van een azc voor 600 tot 1.400 personen in de gemeente Ede. De volgende vier scenario's worden in meer of mindere mate als kansrijk beschouwd:

### Scenario 1: Ede-stad

- Voormalige Klinkenberg (hoofdlocatie met circa 500 capaciteitsplaatsen)
- Permar (nevenlocatie met circa 160 capaciteitsplaatsen)
- Totale opvangcapaciteit: circa 660 plaatsen

### Scenario 2: Buitengebied

- Camping de Braamhorst (hoofdlocatie met circa 500 capaciteitsplaatsen)
- Bungalowpark de Goudsberg (nevenlocatie met circa 290 capaciteitsplaatsen)
- Totale opvangcapaciteit: circa 790 plaatsen

### Scenario 3: As Ede-Lunteren

- Voormalige Klinkenberg (hoofdlocatie met circa 500 capaciteitsplaatsen)
- Camping de Braamhorst (hoofdlocatie met circa 500 capaciteitsplaatsen)
- Bungalowpark de Goudsberg (nevenlocatie met circa 290 capaciteitsplaatsen)
- Totale opvangcapaciteit: circa 1290 plaatsen

### Scenario 4: Drie hoofdlocaties

- Voormalige Klinkenberg (hoofdlocatie met circa 500 capaciteitsplaatsen)
- Camping de Braamhorst (hoofdlocatie met circa 500 capaciteitsplaatsen)
- De Lindehof (hoofdlocatie met circa 400 capaciteitsplaatsen)
- Totale opvangcapaciteit: circa 1.400 plaatsen



## 1 INLEIDING

### 1.1 Achtergrond

Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (hierna: het COA) wenst in de gemeente Ede één of meerdere asielzoekerscentra (hierna: azc's) te realiseren met een totale opvangcapaciteit van 600 tot 1.400 personen.

De gemeente Ede wil haar steentje bijdragen aan het opvangen van vluchtelingen. Zo biedt de gemeente in de voormalige Mauritskazerne tot en met juni 2016 tijdelijke noodopvang voor 370 asielzoekers die nog niet in de asielprocedure zitten. Daarnaast werkt de gemeente in samenwerking met woningcorporaties aan de huisvesting van statushouders.

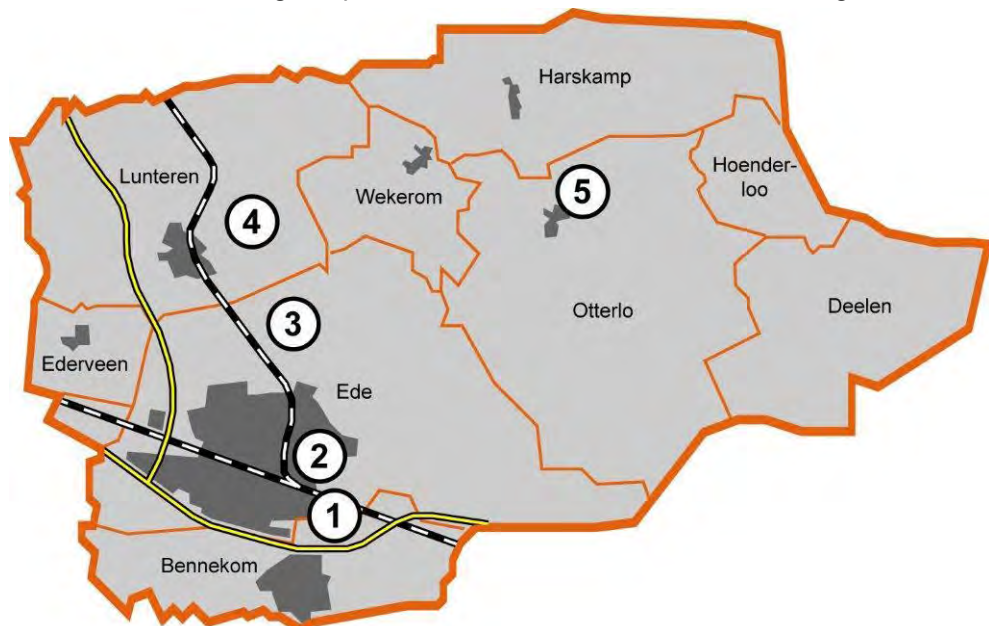
De vorm van opvang waar dit onderzoek betrekking op heeft, betreft een regulier azc. In een azc verblijven asielzoekers waarvan de asielaanvraag is ingewilligd. Hier worden zij op hun verblijf in de Nederlandse samenleving voorbereid. Ook verblijven er asielzoekers die zijn afgewezen, maar nog wachten op een beslissing in de beroepsprocedure. In een azc zorgen de bewoners zoveel mogelijk voor zichzelf. Zij krijgen begeleiding gericht op de fase waarin zij in de asielprocedure zitten.

De gemeente staat in beginsel positief tegenover de vestiging van een azc en heeft een aantal criteria aangedragen waaraan de mogelijke opvanglocatie zou moeten voldoen. Eind 2015 is door de gemeente een locatieonderzoek gestart, waaruit een 'shortlist' van zes potentiële locaties is voortgekomen. In januari 2016 heeft het COA aan Arcadis opdracht verleend om een locatie- en haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de geschiktheid van deze zes locaties voor de vestiging van een azc. Tijdens de uitvoering van het onderzoek heeft de eigenaar van de voormalige Forddealer Van der Kolk (gelegen aan de Klaphekweg in Ede) besloten om deze locatie niet langer beschikbaar te stellen. Daarmee blijven vijf locaties over.

### 1.2 Zoekgebied

Het onderzoek richt zich op de volgende locaties:

1. De sociale werkvoorziening Permar, gelegen aan het Horaplantsoen in Ede.
2. De voormalige zorginstelling De Klinkenberg, aan de Klinkenbergerweg in Ede.
3. Camping De Braamhorst, aan de Zonneoordlaan in het buitengebied van Ede.
4. Een deel van recreatiepark De Goudsberg, aan de Hessenlaan nabij Lunteren.
5. Het terrein van bungalowpark De Lindehof, aan de Hoenderloseweg in Otterlo.



Figuur 1: Ligging van de te onderzoeken locaties in de gemeente Ede

### 1.3 Doelstelling onderzoek

Het COA en de gemeente hebben behoefte aan objectief advies over de geschiktheid van voornoemde vijf locaties voor de huisvesting van 600 tot 1.400 asielzoekers voor een periode van vijf jaar. Bij het uitvoeren van het locatie- en haalbaarheidsonderzoek dient rekening te worden gehouden met de eisen en wensen die door zowel het COA als de gemeente zijn gesteld:

- **Het COA** wil haar vastgoedvoorraad zoveel mogelijk laten aansluiten bij de beleidsuitgangspunten duurzaamheid, flexibiliteit, betaalbaarheid en kwaliteit. De vraag naar de opvang van asielzoekers fluctueert sterk en het aanbod van opvanglocaties is wisselend. In toenemende mate richt het COA zich op strategisch vastgoedbeheer, waarbij deze fluctuaties opgevangen kunnen worden. Bij de analyse van de locaties dienen zowel sloop/nieuwbouw als hergebruik van de bestaande bouw in beschouwing te worden genomen. Bij voorkeur gaat het COA voor een duurzame relatie met de omgeving, zodat zij voor een langere tijd een bijdrage kan leveren aan de economie, het onderwijs en de dienstverlening binnen een gemeente. Ook gaat de voorkeur van het COA uit naar locaties met een opvangcapaciteit van tenminste 400 á 600 personen aangezien deze schaal-grootte het beste past bij haar bedrijfsvoering en ruimtelijk functioneel programma van eisen (RFPvE).
- **De gemeente** hecht veel waarde aan een goede ruimtelijke inpassing en een zorgvuldige en transparante procedure richting de omwonenden, eigenaren en overige belanghebbenden van iedere locatie. Verder besteedt de gemeente veel aandacht aan veiligheid, sociale cohesie, kosten en snelheid. De voorkeur van de gemeente gaat uit naar spreiding van de gewenste 600 tot 1.400 personen over meerdere locaties. Een specifiek aandachtspunt van de gemeente is namelijk dat er maximaal één azc per wijk of dorp kan worden gerealiseerd. De gemeente heeft behoefte aan inzicht in de mogelijkheid tot het creëren van één of enkele grotere locaties (ieder voor minimaal 400 personen) met daaromheen enkele 'satellietlocaties' (ieder voor minimaal 200 personen).

Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek vindt medio april 2016 besluitvorming plaats door het COA en de gemeente, waarna beide partijen samen nader de dialoog aan willen gaan met eigenaren, belanghebbenden en omwonenden van de voorkeurslocatie(s) die uit het onderzoek naar voren is/zijn gekomen, omtrent de randvoorwaarden.

### 1.4 Aanpak onderzoek

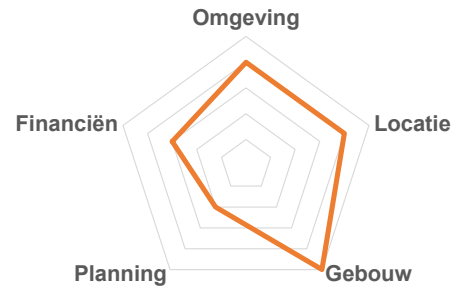
De vijf potentiële locaties zijn divers van aard: het betreft braakliggende terreinen, vakantieparken, bedrijfshallen en een voormalige zorginstelling. Ook bevinden de locaties zich zowel in stedelijke omgevingen als in het buitengebied.

Om het COA en de gemeente in staat te stellen tussen deze vijf zeer verschillende locaties een zorgvuldige en objectieve afweging te maken, is het onderzoek door Arcadis uitgevoerd in de vorm van een 'multicriteria-analyse' (MCA). Dit is een methodiek die vaak wordt toegepast om tussen diverse alternatieven een rationele keuze te maken.

Een haalbaarheidsonderzoek naar de vestiging van een azc is naar onze mening breder dan alleen een technische analyse van de geschiktheid van het potentiële terrein en/of gebouwencomplex. Vaak wordt er bij dergelijke studies vooral 'van binnen naar buiten' gekeken, dus startend vanuit het gebouw. In onze aanpak hebben we juist, redenerend vanuit de maatschappelijke context van de opvang van asielzoekers, getracht zoveel mogelijk rekening te houden met de verschillende belangen van alle betrokken partijen.

Onze benadering is dan ook 'van buiten naar binnen': we beschouwen eerst de geschiktheid en gevoeligheid van de omgeving, vervolgens die van de locatie en dan pas die van de aanwezige gebouw(en). Daarin hebben wij zowel de eisen en wensen van de gemeente (schaalgrootte, veiligheid, etc.) als het beleid van het COA (duurzaamheid, flexibiliteit, betaalbaarheid en kwaliteit) een plek gegeven.

Op het afwegingskader van de MCA wordt nader ingegaan in hoofdstuk 2 van dit rapport. De uitkomsten van de MCA worden weergegeven in hoofdstuk 4 door de kansen en belemmeringen van iedere locatie vanuit meerdere invalshoeken in beeld te brengen met behulp van zogenaamde ‘spinnenwebmodellen’. Hierin wordt in één oogopslag inzichtelijk hoe de locaties zich tot elkaar verhouden.



## 1.5 Scope en procesverantwoording

Het locatie- en haalbaarheidsonderzoek had een looptijd van vijf weken (25 januari t/m 26 februari 2016). Het detailniveau is quick-scan, waarbij alle locaties en te toetsen aspecten op hoofdlijnen zijn beschouwd maar waarbij tevens op essentiële onderwerpen wel de benodigde diepgang is gezocht om een goede afweging te kunnen maken tussen de vijf locaties. Onze aanpak is gestoeld op een goede balans tussen zorgvuldigheid en snelheid: niet te globaal, maar ook niet te gedetailleerd.

Om de locaties zo objectief mogelijk met elkaar te kunnen vergelijken, hebben we zo veel mogelijk gewerkt met meetbare eenheden: afstanden, aantallen en oppervlakten. Deze informatie is verkregen door middel van inspecties ter plaatse, bureaustudie en analyse van digitale GIS-bestanden (Geografische Informatie Systemen) van Arcadis, de gemeente Ede en de provincie Gelderland.

Ofschoon genoemde afstanden, aantallen en oppervlakten zo nauwkeurig mogelijk zijn ingemeten met behulp van GIS- en CAD-programma's, zijn deze data gebaseerd op globale aannames en dienen zij dus als indicatief te worden beschouwd. Ook de genoemde prijzen en kengetallen ten behoeve van kosten en opbrengsten dienen slechts als zeer globale ramingen te worden beschouwd. Dit is het gevolg van het stadium waarin het proces zich bevindt: deze haalbaarheidsstudie is een eerste stap bij het bepalen van de meest kansrijke ontwikkelrichting voor het COA en de gemeente, om zo tot steeds gedetailleerdere keuzes te komen, met bijbehorende meer gedetailleerde ruimtelijke, juridische en financiële gevolgen.

Om de MCA compleet te maken is deze aangevuld met informatie uit gesprekken met de eigenaren en een aantal interviews met vertegenwoordigers van de gemeente Ede, politie Ede, brandweer Midden-Gelderland en regionale omgevingsdienst De Vallei. De belangrijkste gesprekspartners die de adviseurs van Arcadis van informatie hebben voorzien, zijn hieronder in alfabetische volgorde opgesomd:

| Organisatie     | Gesprekspartner              | Datum           | Onderwerp            |
|-----------------|------------------------------|-----------------|----------------------|
| Brandweer       | Specialist risicobeheersing  | 2 februari 2016 | Brandveiligheid      |
| Gemeente        | Projectleider azc            | 2 februari 2016 | Gebiedskennis        |
| Gemeente        | Coördinator RO               | 2 februari 2016 | Ruimtelijke ordening |
| Gemeente        | Accountmanager bedrijfsleven | 2 februari 2016 | Economie             |
| Gemeente        | Adviseur ecologie            | 3 februari 2016 | Natuur               |
| Gemeente        | Adviseur verkeer             | 2 februari 2016 | Verkeer en vervoer   |
| Omgevingsdienst | Coördinator vergunningen     | 3 februari 2016 | Milieu               |
| Politie         | Teamchef                     | 2 februari 2016 | Veiligheid           |

Figuur 2: Gesprekspartners interviews

Tot slot is de MCA verder verfijnd en aangescherpt met behulp van een grote hoeveelheid (schriftelijke) informatie en aandachtspunten die zijn aangeleverd door omwonenden en belanghebbenden van de vijf potentiële locaties. Deze kennis is gedeeld tijdens een tweetal bijeenkomsten voor belanghebbenden op dinsdag 26 januari en woensdag 10 februari 2016. Voor enkele locaties heeft vervolgens nog een aanvullend gesprek plaatsgevonden op woensdag 17 februari.

De oogst van deze meedenksessies is zo veel mogelijk verwerkt in de MCA en onze resulterende adviezen. In bijlage 1 van deze rapportage vatten we alle reacties samen en maken we per reactie inzichtelijk in hoeverre deze:

- a. voldoende concreet (objectief, meetbaar) en specifiek (locatiegebonden) wordt geacht om onze MCA aan te scherpen;
- b. minder concreet en/of specifiek wordt geacht, maar nog altijd relevant en daarom wordt meegenomen in onze conclusies en aandachtspunten per locatie;
- c. onvoldoende concreet of specifiek wordt geacht om een plek te krijgen in onze MCA ter vergelijking van de vijf locaties. Hieronder verstaan we o.a. generieke zorgen en klachten over de opvang van asielzoekers in het algemeen.

De reacties onder categorie 'c' worden weliswaar niet meegenomen in onze MCA, maar zijn daarmee niet verloren gegaan. De gemeente heeft aangegeven dat alle reacties een plek krijgen in het voorstel dat aan de gemeenteraad wordt gedaan ter vaststelling van de locatiekeuze.

## 1.6 Leeswijzer

Voorliggende adviesrapportage bevat de resultaten van het door Arcadis uitgevoerde locatie- en haalbaarheidsonderzoek.

De rapportage is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 lichten we het toetsingskader toe aan de hand waarvan de MCA is uitgevoerd.
- In hoofdstuk 3 worden de opties (de vijf te onderzoeken locaties) beschreven.
- In hoofdstuk 4 geven we de uitkomsten van de MCA per locatie weer.
- In hoofdstuk 5 vergelijken we de uitkomsten van de locaties met elkaar.
- In hoofdstuk 6 benoemen we een aantal kansrijke scenario's: combinaties van locaties die aan de doelstellingen van het COA en de gemeente voldoen.
- In hoofdstuk 7 sluiten we af met conclusies en aanbevelingen.

Deze rapportage wordt vergezeld door de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: Reacties omwonenden
- Bijlage 2: Beoordelingsmatrix MCA (vertrouwelijk)
- Bijlage 3: Kostenramingen (vertrouwelijk)

Bijlagen 2 en 3 bevatten gevoelige informatie en zijn daarom vertrouwelijk van aard. De beoordelingsmatrix in bijlage 2 wordt in principe alleen beschikbaar gesteld aan de bestuurders en beslissers van het COA en de gemeente. De kostenramingen in bijlage 3 worden alleen beschikbaar gesteld aan het COA.

## 2 METHODOLOGIE

### 2.1 Inleiding

Zoals reeds toegelicht in paragraaf 1.4 van deze rapportage, heeft dit onderzoek als doel het mogelijk maken van een weloverwogen en objectieve keuze van de meest kansrijke locaties voor de huisvesting van asielzoekers in Ede.

Om deze doelstelling te bereiken is het onderzoek uitgevoerd in de vorm van een multicriteria-analyse (MCA). Daarbij worden de vijf potentiële locaties vanuit meerdere invalshoeken met elkaar vergeleken. In dit hoofdstuk omschrijven we hoe deze MCA is uitgevoerd. Achtereenvolgens gaan we in op de belangrijkste uitgangspunten die door het COA en de gemeente zijn meegegeven, het afwegingskader en de beoordelingscriteria, en tot slot de scoringswijze per criterium.

### 2.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Bij het uitvoeren van de analyse zijn voor enkele specifieke vragen ook specifieke uitgangspunten gehanteerd. De belangrijkste hiervan worden hieronder opgesomd.

#### **Opvangcapaciteit**

Uitgangspunt voor dit onderzoek is de huisvesting van minimaal 600 en maximaal 1.400 asielzoekers in de gemeente Ede. Daarbij wordt rekening gehouden met één of enkele hoofdlocaties (ieder met een opvangcapaciteit van tenminste 400 personen), en daaromheen één of enkele nevenlocaties (ook wel 'satellieten' genoemd), ieder met een opvangcapaciteit van tenminste 200 personen.

Op de hoofdlocaties bevinden zich de belangrijkste voorzieningen en ondersteunende functies (kantoren van COA en haar ketenpartners, gemeenschappelijke ruimten, etc.). Op de nevenlocaties wordt vooral gewoond; hier zijn alleen noodzakelijke kantoor- en ontvangstvoorzieningen en beperkte sport- en spelmogelijkheden aanwezig. Bewoners van de nevenlocaties zullen zich dus regelmatig richting de hoofdlocatie begeven om daar gebruik te maken van voorzieningen en/of deel te nemen aan activiteiten. Om die reden is het belangrijk dat de hoofd- en nevenlocaties goed met elkaar zijn verbonden. Het COA heeft als richtlijn meegegeven dat hoofd- en nevenlocaties niet meer dan 10 kilometer van elkaar dienen te zijn verwijderd.

#### **Ruimtelijke inpassing**

Om te bepalen hoe efficiënt en effectief een azc kan worden ingepast in de gebouwen en/of op de terreinen van de vijf locaties, toetsen we deze aan het ruimtelijk-functioneel programma van eisen (hierna: RFPvE) van het COA.

Het RFPvE dient als eisenpakket bij nieuwbouw op nieuwe locaties of grootschalige herontwikkeling van bestaande locaties, en als richtlijn bij het inzetten van bestaand vastgoed voor de korte of middellange termijn. Dit betekent dat het RFPvE niet in beton gegoten is. De belangrijkste en meest relevante onderdelen van het RFPvE zijn als volgt:

- Voldoende vloeroppervlak beschikbaar voor wooneenheden, gemeenschappelijke ruimten en kantoorvoorzieningen;
- Voorkeur voor kleinere wooneenheden in een mix van alleenstaanden en gezinnen;
- Voorkeur voor eigen sanitair en keuken. Gemeenschappelijke ruimten t.b.v. sanitair en koken voor een beperkt aantal wooneenheden kan acceptabel zijn;
- Aanwezigheid van of voldoende ruimte beschikbaar voor kantoren en ondersteunende diensten, enigszins gescheiden van de woonfunctie;
- Aanwezigheid van of voldoende ruimte beschikbaar voor terreinvoorzieningen (parkeren, sport- en speelfaciliteiten, fietsenstalling, etc.);
- Bij voorkeur bevindt een locatie zich enigszins afgezonderd (voldoende privacy voor bewoners en omwonenden), maar niet te afgelegen (dichtbij voorzieningen en openbaar vervoer zodat bewoners deel uit kunnen maken van de maatschappij).

In dit onderzoek is voor locaties met bestaande bebouwing in eerste instantie beschouwd of renovatie van het bestaande vastgoed mogelijk is. Locaties zonder bebouwing zijn beoordeeld op basis van nieuwbouw die voldoet aan de kwaliteitseisen van het COA en de gemeente. Pas als blijkt dat de kosten/baten verhouding voor renovatie geheel uit verhouding is, terwijl de locatie op zichzelf wel geschikt is, wordt ook de optie voor sloop/nieuwbouw op deze locatie bekeken.

Het volledige RFPvE van het COA is zeer uitgebreid en vertrouwelijk van aard. De belangrijkste uitgangspunten worden hieronder indicatief opgesomd:

| Eisen en wensen       | 200 personen                   | 400 personen                   | 600 personen                   |
|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Terreinoppervlak      | Circa 1 hectare                | Circa 2 hectare                | Circa 3 hectare                |
| Huisvesting           | Circa 3.700 m <sup>2</sup> BVO | Circa 5.500 m <sup>2</sup> BVO | Circa 8.500 m <sup>2</sup> BVO |
| Kantoren en diensten  | Circa 800 m <sup>2</sup> BVO   | Circa 1.800 m <sup>2</sup> BVO | Circa 2.000 m <sup>2</sup> BVO |
| Sportveldje of -kooi  | Indien mogelijk                | Minimaal 1                     | Minimaal 2                     |
| Speelplaats 4-12 jaar | Minimaal 1                     | Minimaal 3                     | Minimaal 4                     |
| Parkeerplaatsen       | Circa 15                       | Circa 30                       | Circa 45                       |
| Fietsenrekken         | Circa 100                      | Circa 200                      | Circa 300                      |

Figuur 3: Indicatief ruimtebeslag bij verschillende opvangcapaciteit

### Milieuzonering

Een azc is zowel milieugevoelig als milieubelastend en zodoende is zowel inwaartse als uitwaartse milieuzonering relevant. In overleg met het COA is ervoor gekozen om de locaties te toetsen als ware het azc een bedrijf in milieu-categorie 2. Weliswaar heeft een azc niet een dergelijke juridische status, maar wel wordt dit als een helder en realistisch uitgangspunt beschouwd voor het uitvoeren van een haalbaarheids-onderzoek. Voor een bedrijf in milieucategorie 2 geldt een minimale afstand van 30 meter in de richting van woningen en andere gevoelige functies (uitwaartse zonering), en tevens in de richting van milieubelastende bedrijfsmatige activiteiten (inwaartse zonering). Verder zijn we ervan uitgegaan dat een azc een geluidgevoelige bestemming is in de zin van de Wet geluidhinder.

### Tijdspad, planning en procedures

Uitgangspunt van dit haalbaarheidsonderzoek is een exploitatietermijn als azc van vijf jaar. Vanwege deze tijdelijke situatie kan er met een tijdelijke vergunning worden gewerkt. Dit betekent dat er geen bestemmingsplanwijziging nodig is. In die zin is het op de meeste plekken mogelijk om een tijdelijk azc te vestigen. Wel heeft de gemeente aangegeven prioriteit te geven aan locaties waar nu al activiteiten (zoals wonen, recreatie, werken) plaatsvinden, of recent hebben plaatsgevonden. Deze hebben de voorkeur boven locaties waar nu geen of weinig zichtbare activiteiten plaatsvinden (zoals natuur en agrarisch).

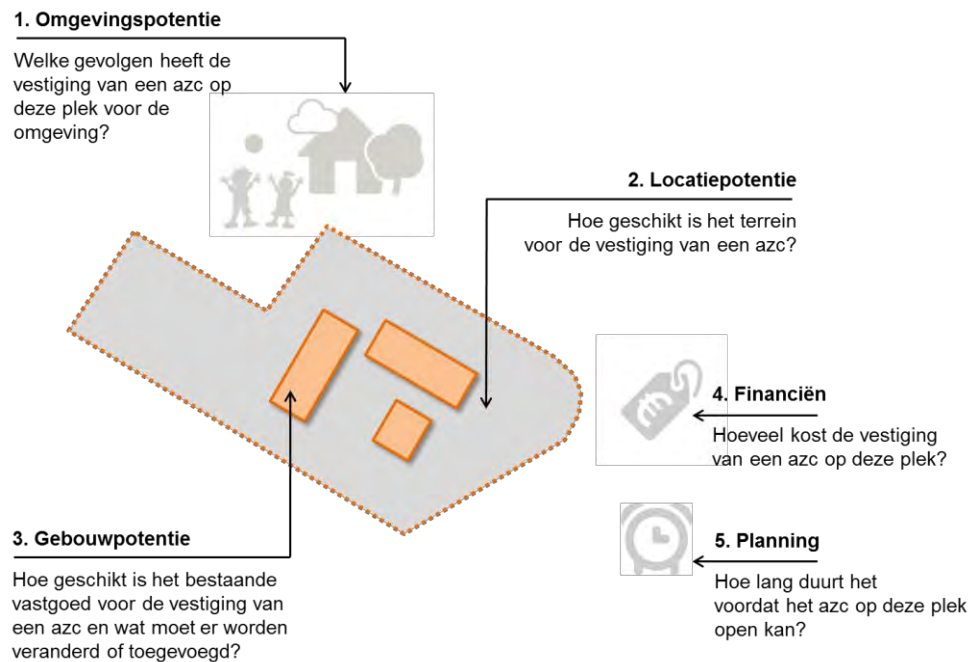
### Kosten en opbrengsten

Zoals genoemd in paragraaf 1.5 vormt deze studie geen volwaardig financieel haalbaarheidsonderzoek maar een locatie-analyse, waarbij financiën slechts één van de beoordelingsaspecten vormt. De kengetallen ten behoeve van de kostenramingen zijn zeer globaal en indicatief. Deze zijn vooral bedoeld om de vijf opties zo eenduidig en transparant mogelijk met elkaar te kunnen vergelijken, conform het rekenmodel dat gehanteerd wordt door het COA. Vanwege de gevoeligheid van deze informatie zijn de financiële uitkomsten niet gepubliceerd. De gehanteerde financiële parameters, kengetallen en resultaten zijn opgenomen in de vertrouwelijke bijlage 3.

## 2.3 Afwegingskader

De multicriteria-analyse (MCA) is opgebouwd rondom vijf beoordelingsaspecten. Redenerend vanuit de maatschappelijke discussie over de opvang van asielzoekers hebben we een werkwijze bepaald die ten eerste de geschiktheid van de omgeving beschrijft, vervolgens die van de locatie en ten derde die van de aanwezige gebouwen. Voorts zijn er nog twee aspecten die belangrijke informatie leveren over de haalbaarheid, namelijk de planning en de financiën.

Deze vijf beoordelingsaspecten kunnen als volgt worden gevisualiseerd:



Figuur 4: de vijf beoordelingsaspecten van de multicriteria-analyse

Bij ieder van de 5 aspecten is er sprake van gemiddeld 4 criteria, met per criterium nog eens 1 tot 5 subcriteria. Dit telt op tot in totaal maar liefst 52 subcriteria: gedetailleerde vragen die voor iedere locatie moeten worden beantwoord.

Er is voor gekozen om al deze vragen, die een vertaling vormen van de eisen en wensen van de gemeente Ede en de bedrijfsunits Huisvesting en Uitvoering van het COA, op te nemen in eenzelfde matrix. Daarmee wordt duidelijk welke locaties voor beide partijen acceptabel zijn. In figuur 5 op de volgende pagina zetten we van alle vijf aspecten de beoordelingscriteria nader uiteen. Detailoverzichten waarin alle 52 subcriteria inclusief onderzoeksmethodiek en scoringswijze worden weergegeven, zijn opgenomen in bijlage 2 van deze rapportage.

## 2.4 Scoringswijze

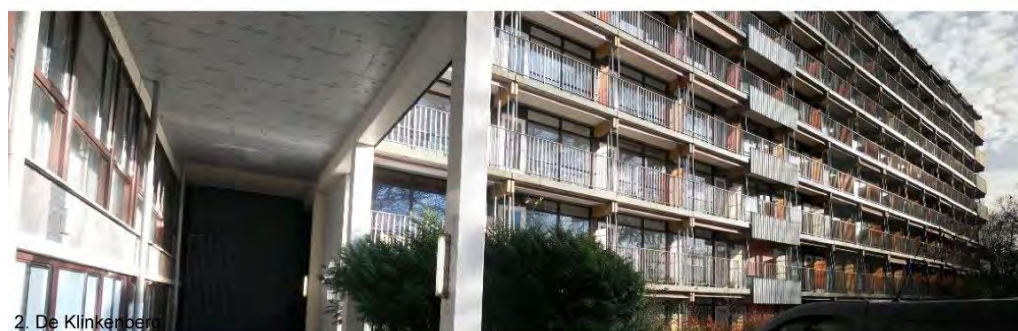
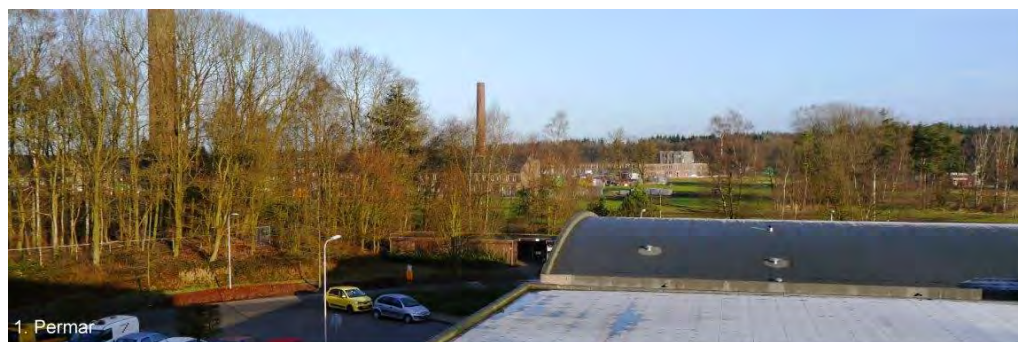
Iedere locatie heeft op alle 52 subcriteria een score gekregen van minimaal 1 en maximaal 5 punten. Daarbij wordt steeds een 'benchmark' gehanteerd van 3 punten: deze score komt overeen met de minimale eis en is een voldoende. Een score van 1 punt is zwaar onvoldoende, 2 punten is onvoldoende, 4 punten is goed en 5 punten is uitstekend. Door het middelen van de subcriteria wordt een score per hoofdcriterium berekend. Het gemiddelde van de hoofdcriteria bedraagt de totaalscore per aspect. Op deze manier is geen sprake van onderlinge weging tussen de hoofdcriteria.

Zoals reeds toegelicht in paragraaf 1.5, zijn de scores van 1 tot 5 punten zoveel mogelijk toegekend door kwantitatieve analyses: het meten van concrete afstanden, oppervlakten en aantallen. De resterende, meer kwalitatieve subcriteria zijn gescoord aan de hand van 'expert judgement' door het adviesteam van Arcadis. Deze expert judgement is gevoed door de locatiebezoeken, interviews met betrokkenen en de oogst van meerdere meedenksessies met omwonenden en belanghebbenden.

| Aspect                       | Criterium                      | Kernvraag  |
|------------------------------|--------------------------------|--|
| <b>A: Omgevings-potentie</b> | A-1 Verkeer                    | Welke effecten heeft de vestiging van een azc op de verkeerssituatie in de omgeving?             |
|                              | A-2 Natuur en milieu           | Wat zijn de effecten op de natuurwaarden en milieuzonering in de omgeving?                       |
|                              | A-3 Maatschappelijk            | Wat zijn de effecten op de bevolkingsdichtheid? Zijn er kansen voor buurtrelaties en integratie? |
|                              | A-4 Voorzieningen              | Hoe is de spreiding van voorzieningen en hoe worden deze belast? Zijn er wijkbaten mogelijk?     |
|                              | A-5 Veiligheid                 | Welke impact kan een azc hebben op de sociale veiligheid en verkeersveiligheid in de omgeving?   |
| <b>B: Locatie-potentie</b>   | B-1 Capaciteit                 | Hoe efficiënt kan een azc ruimtelijk worden ingepast op het terrein?                             |
|                              | B-2 Milieu                     | Welke belemmeringen zijn er op het terrein uit oogpunt van bodem, natuur en milieu?              |
|                              | B-3 Bereikbaarheid             | Hoe is de ontsluiting en bereikbaarheid van de locatie in relatie tot vervoer en voorzieningen?  |
|                              | B-4 Kwaliteit en flexibiliteit | Hoe is de ruimtelijke kwaliteit op het terrein na inpassing van het programma van eisen?         |
|                              | B-5 Veiligheid                 | Hoe is het gesteld met de overzichtelijkheid en sociale veiligheid op het terrein?               |
| <b>C: Gebouw-potentie</b>    | C-1 Capaciteit                 | Hoeveel personen kunnen worden gehuisvest in de gebouwen? Welke ingrepen zijn nodig?             |
|                              | C-2 Technisch                  | Hoe is de onderhoudsstaat en zijn er ernstige bouwtechnische belemmeringen?                      |
|                              | C-3 Functioneel                | Hoe eenvoudig is inpassing van het programma van eisen in de gebouwen?                           |
|                              | C-4 Flexibiliteit              | Zijn er verschillende indelingen mogelijk? Kan er functiewijziging zijn na vertrek van het COA?  |
|                              | C-5 Veiligheid                 | Hoe veilig en beheersbaar zijn de gebouwen? Draagt het bouwtype bij aan het woongenot?           |
| <b>D: Planning</b>           | D-1 Procedureel                | Hoe complex zijn de planologische procedures? Wijkt een azc op deze locatie af van beleid?       |
|                              | D-2 Maatschappelijk            | Hoe groot is het risico op vertraging in de planning door weerstand vanuit de omgeving?          |
|                              | D-3 Technisch                  | Hoe ingewikkeld wordt het om een azc te bouwen op het terrein en/of in de gebouwen?              |
|                              | D-4 Beschikbaarheid            | Wat is de tijdsduur waarbinnen de locatie beschikbaar komt voor het COA?                         |
| <b>E: Financiën</b>          | E-1 Investering                | Hoe groot is de benodigde investering per plaats per jaar conform het rekenmodel van het COA?    |

Figuur 5: Overzicht afwegingskader (beoordelingsaspecten en hoofdcriteria)





Figuur 6: Impressies van de vijf locaties

## 3 TE ONDERZOEKEN LOCATIES

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk omschrijven we de vijf locaties. Bij iedere locatie gaan we kort in op achtereenvolgens de oppervlakte en eigendomssituatie, de ligging en ontsluiting, het huidige gebruik en de vigerende bestemming.

### 3.2 Locatie 1: Permar

#### Oppervlakte en eigendom

De locatie Permar heeft een totale oppervlakte van 21.411 m<sup>2</sup> (2,14 hectare) en bestaat uit twee kadastrale percelen van respectievelijk 15.286 m<sup>2</sup> en 6.125 m<sup>2</sup>. Het terrein is eigendom van Sociaal Werkvoorzieningschap Zuid-west Veluwe, een samenwerkingsverband c.q. gemeenschappelijke regeling tussen de gemeenten Ede, Wageningen, Scherpenzeel, Barneveld en Renkum.

Het terrein wordt geëxploiteerd door Permar. Deze organisatie voert de Wet Sociale Werkvoorziening (WSW, per 1 januari 2015 vervangen door de Participatiewet) uit voor voornoemde vijf gemeenten. Deze wetgeving stelt mensen met lichamelijke, verstandelijke en/of psychische beperkingen in staat om te werken onder aangepaste omstandigheden. De 'voorloper' van Permar, de Stichting Arbeidszorg, werd in 1950 opgericht en ging van start met het breien van sokken voor de landmacht. Na diverse verhuizingen kwam in 1985 de nieuwbouw aan het Horaplantsoen gereed en werd voor de diverse onderdelen de verzamelnaam Permar ingevoerd. Deze afkorting staat voor 'Personen Marketing'. In 2008 werd het gebouw gerenoveerd, waarbij de afdelingen een facelift ondergingen en de kantoren een nieuw onderkomen kregen in een nieuwbouw 'toren' aan de voorzijde van het pand.

#### Ligging en ontsluiting

De locatie is gelegen aan het Horaplantsoen 2, op de grens van de kernen Ede en Bennekom. Ten noorden van de locatie bevindt zich de buurt Enka (CBS-indeling 1004), waar een voormalig fabrieksterrein in fasen wordt herontwikkeld tot een gemengd woon- en werkgebied. De gronden direct ten noorden van de locatie liggen nu nog braak, maar worden op korte termijn bebouwd met grondgebonden woningen (deelgebieden de Weverij, de Twijnerij en de Bosschage). Ten oosten van de locatie bevinden zich verspreid in het bos enkele recreatieve functies (vakantiehuis De Ekster) en een instellingsterrein (Karakter kinder- en jeugdpsychiatrie). Ten zuiden van de locatie, aan de overzijde van de Horalaan, bevindt zich het Hoekelumse Bos dat deel uitmaakt van het gelijknamige landgoed in de buurt Dikkenberg (CBS-indeling 3051) in Bennekom. Ten westen van de locatie bevindt zich een bedrijvenpark met recente vrijstaande kantoorgebouwen verspreid in het groen.

De locatie wordt ontsloten via de Horalaan. Op circa 650 meter in westelijke richting bevindt zich de kruising met de Bennekomseweg/Edeseweg, waar ook de dichtstbijzijnde bushaltes te vinden zijn.

#### Huidig gebruik en bestemming

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Bezemronde Kernen' (vastgesteld in juli 2013) heeft het terrein de bestemming 'Bedrijf'. Er bevindt zich één gebouw op het terrein: de hoofdvestiging van Permar. Het pand heeft een bruto vloeroppervlak van circa 5.350 m<sup>2</sup> en is grotendeels enkellaags, met uitzondering van de toren boven de hoofdentree (drie verdiepingen) waar zich de kantoren bevinden. Veel van de circa 800 medewerkers werken in 'eigen ondernemingen': een meubelmakerij, een kwekerij, een assemblageafdeling, een verpakkingsafdeling en een handboekbinderij. Vanwege veranderende wetgeving en trends zijn Permar-medewerkers in toenemende mate te vinden bij opdrachtgevers. Als gevolg hiervan zullen naar verwachting de komende periode meer ruimtes vrijkomen in het Permargebouw voor alternatieve functies. Delen van het pand worden nu al verhuurd aan derden.



Figuur 7: Overzichtkaart en impressie locatie 1 – Permar

### 3.3 Locatie 2: Voormalige Klinkenberg

#### Oppervlakte en eigendom

De locatie is eigendom van Stichting Woonzorg Nederland. Het terrein heeft een oppervlak van 16.350 m<sup>2</sup> (ruim 1,6 hectare) en bestaat uit één kadastraal perceel. Op het terrein bevindt zich een voormalig bejaardentehuis met een totaal bruto vloeroppervlak van circa 15.000 m<sup>2</sup>. Tijdens het gebruik als bejaarden- en verzorgings-tehuis bood de Klinkenberg plaats aan circa 295 personen.

#### Ligging en ontsluiting

De locatie is gelegen aan de Van Heutszlaan 1000, op de grens van drie buurten in de kern van Ede: de Burgemeestersbuurt, Ede-centrum en de Stationsbuurt.

Ten noorden van de locatie bevinden zich de Van Heutszlaan, de Buurtweg en de Burgemeester Prinsweg, rustige groene woonstraten met ruime eengezinswoningen (vrijstaand en twee-onder-één-kap) uit de dertiger, vijftiger en zestiger jaren van de twintigste eeuw. Ten oosten van de locatie bevindt zich achter de Generaal Chassélaan een strook met vroeg-naoorlogse galerijflats (vier lagen maisonettes). Ten zuiden van de locatie loopt de Eikenlaan, een gebiedsontsluitingsweg die toegang geeft tot de kazerneterreinen en de woonwijken in Ede-Oost. Ten westen van de locatie ligt de Klinkenbergerweg, een hoofdverkeersroute door Ede-stad die de N224 via het centrum en het NS station Ede-Wageningen verbindt met Bennekom. Aan de overkant van de Klinkenbergerweg bevinden zich de Stationsbuurt en de zuidelijke uitloper van het centrum van Ede. Dit is een gevarieerd stedelijk gebied met gemengde functies (wonen, werken en voorzieningen)

De locatie is voor autoverkeer ontsloten via de Van Heutszlaan en de Generaal Chassélaan. Voor fietsers en voetgangers is er een rechtstreekse verbinding met de Klinkenbergerweg, waar zich ook de dichtstbijzijnde bushaltes bevinden.

#### Huidig gebruik en bestemming

Het gebouw dateert uit 1969 en is meer dan 40 jaar in gebruik geweest als bejaarden-tehuis met ruimte voor circa 295 bedden.

Het gebouw bestaat op hoofdlijnen uit vier onderdelen:

- a. Noordvleugel 1 (twee bouwlagen) met entree, keuken, eetzaal, activiteitenruimtes en andere gemeenschappelijke voorzieningen.
- b. Noordvleugel 2 (grotendeels enkellaags) met de huidige hoofdentree, receptie en diverse kantoor- en vergaderruimtes aan de Van Heutszlaan.
- c. Woontoren (14 bouwlagen) met circa 80 één- en tweepersoons bejaardenkamers die beschikken over eigen sanitair en een balkon, aangevuld met enkele gemeenschappelijke sanitaire voorzieningen.
- d. Lange vleugel (8 bouwlagen) met circa 200 één- en tweepersoons bejaardenkamers die beschikken over eigen sanitair en een balkon, aangevuld met enkele gemeenschappelijke sanitaire voorzieningen en zithoeken.

De locatie heeft als bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen (verzorgingshuis en aanleunwoningen)'. Eind 2012 besloot de toenmalige exploitant, zorginstelling Vilente, dat de Klinkenberg niet veilig genoeg meer was om te functioneren als verzorgings-tehuis. Zij verhuisde de resterende bewoners naar een tijdelijke accommodatie op een nabijgelegen kazerneterrein. Vilente betaalde al enige tijd geen huur meer en raakte daarover verwickeld in een juridisch conflict met eigenaar Woonzorg Nederland. Uiteindelijk heeft het gerechtshof in 2013 bepaald dat Vilente huur moest blijven betalen. Woonzorg Nederland moest op zijn beurt voldoende geld blijven steken in het onderhoud en de veiligheid van het pand. De actuele stand van zaken is dat Vilente voornemens is in 2017 te verhuizen naar een permanente nieuwe locatie aan de Amsterdamseweg in Ede-Noord, en dat Woonzorg Nederland in gesprek is met potentiële investeerders en exploitanten over plannen voor herbestemming of herontwikkeling van de voormalige Klinkenberg. Ondertussen wordt het pand tijdelijk bewoond door enkele kraakwachten.



Figuur 8: Overzichtkaart en impressie locatie 2 – Voormalige Klinkenberg

### 3.4 Locatie 3: Camping de Braamhorst

#### Oppervlakte en eigendom

De locatie is eigendom van de gemeente Ede, die het terrein al tientallen jaren heeft verpacht als kampeerterrein aan de Nederlandse Caravan Club (NCC). Het terrein heeft een oppervlak van 97.064 m<sup>2</sup> (9,7 hectare). Hiervan is meer dan de helft begroeid met bos en opgaand groen. Het terrein kent relatief grote hoogteverschillen; het open middengebied betreft een voormalige zandafgraving die naar verluidt kort na de tweede wereldoorlog weer is opgevuld met puin uit de slag om Arnhem.

#### Ligging en ontsluiting

De locatie is gelegen aan de Zonneoordlaan 45a, in het buitengebied ten noorden van Ede-stad. Volgens de CBS-buurtindeling bevindt de locatie zich in buurt 2051 Driesprong/Ginkel.

Ten noorden van de locatie bevindt zich de Woutersweg, een onverharde weg met daaromheen verspreide bebouwing (woningen en recreatiebedrijven) in de bossen die zich uitstrekken tot aan Lunteren. Aan de oostzijde grenst de locatie direct aan een vrij grootschalig bungalowpark (Bosspark), met gevarieerde recreatiewoningen en enkele gemeenschappelijke voorzieningen. Ten zuiden van de locatie ligt de Zonneoordlaan, die verhard is in westelijke richting en in oostelijke richting al snel overgaat in een onverharde weg. Aan de overzijde van de Zonneoordlaan ligt het Edese Bos, een uitgestrekt bos dat doorloopt tot aan de noordrand van Ede-stad en daardoor intensief wordt gebruikt door wandelaars en overige recreanten. Ten westen van de locatie bevinden zich vijf vrijstaande woningen aan de Zonneoordlaan met diepe achtertuinen die overgaan in bos. Verscholen in het groen achter deze woningen bevindt zich een nertsenfokkerij.

#### Huidig gebruik en bestemming

Het terrein wordt gebruikt als kampeerterrein door de Nederlandse Caravan Club. Bijzonder is dat deze camping het hele jaar door in gebruik is. Volgens de website van de NCC telt het terrein 130 plaatsen, volgens de schriftelijke brochure zijn dit er 190. Het terrein is grotendeels onbebouwd, met slechts een tijdelijke receptie en enkele sanitairunits (totale vloeroppervlak circa 300 m<sup>2</sup>). Dit voldoet aan de bestemming 'Verblijfsrecreatie en Waarde-Ecologische hoofdstructuur'. Daarbij valt een groot deel van het terrein onder de Natura-2000 regelgeving. De erfpachtovereenkomst wordt op korte termijn ontbonden en daarmee komt het terrein vrij voor een nieuwe functie.



Figuur 9: Overzichtkaart en impressie locatie 3 – Camping de Braamhorst

### 3.5 Locatie 4: Bungalowpark De Goudsberg, Lunteren

#### Oppervlakte en eigendom

De locatie maakt deel uit van het uitgestrekte vakantiepark De Goudsberg, gelegen ten oosten van Lunteren. Volgens de CBS-buurtindeling bevindt de locatie zich in buurt 4051: Lunterse Buurtbos.

Het vakantiepark De Goudsberg heeft een totale oppervlakte van meer dan 45 hectare en beslaat drie verschillende percelen:

1. Perceel 1 betreft recreatiecentrum De Goudsberg. Dit terreindeel heeft een oppervlakte van circa 125.600 m<sup>2</sup> (12,5 hectare) en is eigendom van een ondernemer (Recreatiecentrum De Goudsberg B.V.). Het is in gebruik als gemengd bedrijf met kampeerplekken, recreatiewoningen en diverse gemeenschappelijke voorzieningen zoals een restaurant, zwembad en groepsaccommodatie.
2. Perceel 2 betreft een bungalowpark met circa 150 recreatiewoningen die door de ondernemer zijn verkocht aan particulieren. Dit terreindeel heeft een oppervlakte van circa 252.500 m<sup>2</sup> (25,2 hectare). De opstallen en tuinen zijn eigendom van particulieren; de wegen en paden zijn eigendom van de ondernemer. Er is een vereniging van eigenaren actief.
3. Perceel 3 betreft een bungalowpark met circa 58 recreatiewoningen, bestaande uit 10 stenen recreatiewoningen (circa 70 m<sup>2</sup> vloeroppervlak) en zo'n 48 stacaravans ('chalets' genoemd, circa 40 m<sup>2</sup> vloeroppervlak). Dit terreindeel heeft een oppervlak van circa 77.650 m<sup>2</sup> (7,8 hectare). Opstallen en gronden zijn geheel in eigendom van de ondernemer. Enkele chalets worden rechtstreeks door de ondernemer verhuurd aan recreanten maar het merendeel van de opstallen wordt verhuurd aan uitzendbureaus voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Dit locatie- en haalbaarheidsonderzoek heeft alleen betrekking op perceel 3: het bungalowpark met stenen recreatiewoningen en chalets (77.650 m<sup>2</sup>). Waar we vanaf nu spreken over 'de locatie', hebben we het dus over dit terreindeel.

#### Ligging en ontsluiting

De locatie is gelegen aan de Hessenweg 85, in het buitengebied ten oosten van de kern Lunteren. Direct ten noorden van de locatie bevindt zich de hoofdentree van recreatiecentrum De Goudsberg. Ten noorden daarvan ligt een bosstrook, waarna het landschap opener wordt en afdaalt richting de Meulunterseweg. Ten oosten van de locatie ligt de Hessenweg, met daarachter een intensief gebruikt bos- en heidegebied waar zich ook de toeristische trekpleister het geografische middelpunt van Nederland bevindt. Aan de zuid- en westzijde grenst de locatie direct aan particuliere recreatiewoningen op perceel 2, met daarachter een bosrijk gebied met verspreide woningen en horecagelegenheden in de richting van de kern van Lunteren.

De Goudsberg maakt deel uit van het noordelijkste punt van de Veluwe stuwwal Meulunteren-Wageningen met een hoogte van zo'n 50 meter boven NAP. In het noorden grenst de heuvel direct aan de Gelderse Vallei; dit is goed te zien aan de plaatselijke Hessenweg die hier een stijgingspercentage kent van circa acht procent over een lengte van 300 meter.

#### Huidig gebruik en bestemming

Volgens het vigerende bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe (vastgesteld in april 2013) heeft de locatie de bestemmingen 'recreatie' en 'natuur'. Het huidige gebruik van de bungalows en chalets is huisvesting van arbeidsmigranten uit voornamelijk Midden-Europese landen.

De locatie kent een bijzondere historie. Van 1936 tot 1945 was de Goudsberg ook bekend als Nationaal Tehuis, waar de partijbijeenkomsten van de Nationaal-Socialistische Beweging (NSB) gehouden werden. Tegenwoordig resteert alleen een vervallen deel van het verhoogde podium waar Anton Mussert, leider van de NSB, zijn 'hagespraken' hield. Dit bouwwerk wordt ook wel de 'Muur van Mussert' genoemd en vormt de zuidoostelijke grens van de locatie.





Figuur 10: Overzichtskaart en impressie locatie 4 – Bungalowpark De Goudsberg, Lunteren

### 3.6 Locatie 5: De Lindehof, Otterlo

#### Oppervlakte en eigendom

Het voormalige bungalowpark De Lindehof heeft een totale oppervlakte van 34.960 m<sup>2</sup> (een kleine 3,5 hectare) en bestaat uit drie kadastrale percelen:

- Perceel 1: 27.480 m<sup>2</sup>
- Perceel 2: 4.850 m<sup>2</sup>
- Perceel 3: 2.250 m<sup>2</sup>

Het terrein is eigendom van een particuliere eigenaar. Deze is woonachtig op een deel van het terrein, heeft in het verleden op deze locatie een recreatiepark geëxploiteerd en heeft plannen om op termijn een nieuw recreatief concept te ontwikkelen op deze locatie bestaande uit circa 50 luxe vakantievilla's.

Dit locatie- en haalbaarheidsonderzoek neemt het gehele terrein in beschouwing maar richt zich primair op de percelen 1 en 3, aangezien het woonhuis van de eigenaar en een andere te behouden woning zich op perceel 2 bevinden.

#### Ligging en ontsluiting

De locatie is gelegen aan de Hoenderloseweg 6, direct ten noorden van de kern Otterlo. Volgens de CBS-buurtindeling bevindt de locatie zich op de grens van buurten 9001 Otterlo-Dorp en 9051 Reemst.

Ten noorden van de locatie bevinden zich verspreid in de bossen twee vrijstaande woningen op grote erven, met daarachter de begrenzing van het Nationaal Park de Hoge Veluwe. Aan de oostzijde grenst de locatie voor een deel direct aan het Nationaal Park en voor het andere deel een braakliggend terrein dat momenteel wordt ontwikkeld ten behoeve van een sportcomplex met parkeergelegenheid. Ten zuiden van de locatie bevinden zich de Hoenderloseweg en open weilanden omzoomd door groen in de richting van de kern van Otterlo. Ten westen van de locatie sluit de Hoenderloseweg aan op de provinciale weg N304 (Apeldoornseweg).

#### Huidig gebruik en bestemming

De locatie is jarenlang in gebruik geweest als bungalowpark. Recentelijk heeft de eigenaar de oorspronkelijke recreatiewoningen vrijwel allemaal gesloopt. Momenteel ligt het terrein grotendeels braak, met uitzondering van drie woonhuizen, een recreatiewoning en een houten schuur. De eigenaar heeft plannen om de Lindehof te herontwikkelen ten behoeve van een nieuw recreatief concept. Een eerste fase omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van circa 50 luxe vakantievilla's. Deze plannen passen in de recreatieve bestemming van het terrein volgens het vigerende bestemmingsplan (vastgesteld in november 2014).

De Lindehof kent een ander voortraject dan de overige vier locaties die in deze studie worden onderzocht. In het najaar van 2015 waren er plannen door de eigenaar, het COA en de gemeente voor de huisvesting van 600 asielzoekers op deze locatie. Nog voordat de gemeente Ede de dorpsbewoners van Otterlo goed kon informeren over de komst van een azc, hebben zij zich massaal uitgesproken tegen de opvang van 600 vluchtelingen. Otterlo's Belang en ondernemersvereniging O2, die aangeven namens het dorp te spreken, bevestigden het credo: '600 nee, 100 is oké'.

Ondanks deze bijzondere voorgeschiedenis behandelen wij deze locatie op dezelfde wijze als de overige vier locaties, resulterend in een advies voor een opvangcapaciteit die gezien vanuit de aspecten omgeving, locatie, gebouw, planning en financiën als realistisch en haalbaar wordt beschouwd.



Figuur 11: Overzichtkaart en impressie locatie 5 – Bungalowpark de Lindehof, Otterlo



Figuur 12: Impressies van de vijf locaties

## 4 RESULTATEN

### 4.1 Inleiding






In dit hoofdstuk worden de resultaten van de multicriteria-analyse (MCA) gepresenteerd. Per locatie wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- De omgevingspotentie: welke gevolgen heeft de vestiging van een azc voor de omgeving?
- De locatiepotentie: hoe geschikt is het terrein voor de vestiging van een azc?
- De gebouwpotentie: hoe geschikt is het vastgoed en welke maatregelen moeten worden genomen?
- De planning: hoe lang gaat het duren voordat het azc open kan?
- De financiën: hoeveel gaat het kosten om het azc te realiseren?

Vervolgens gaan we in op de belangrijkste aandachtspunten die door middel van een SWOT-analyse in kaart zijn gebracht. Waar mogelijk, worden aanbevelingen gedaan voor flankerende maatregelen die de score van een locatie zouden verbeteren. Tot slot geven we per locatie onze conclusies en advies.

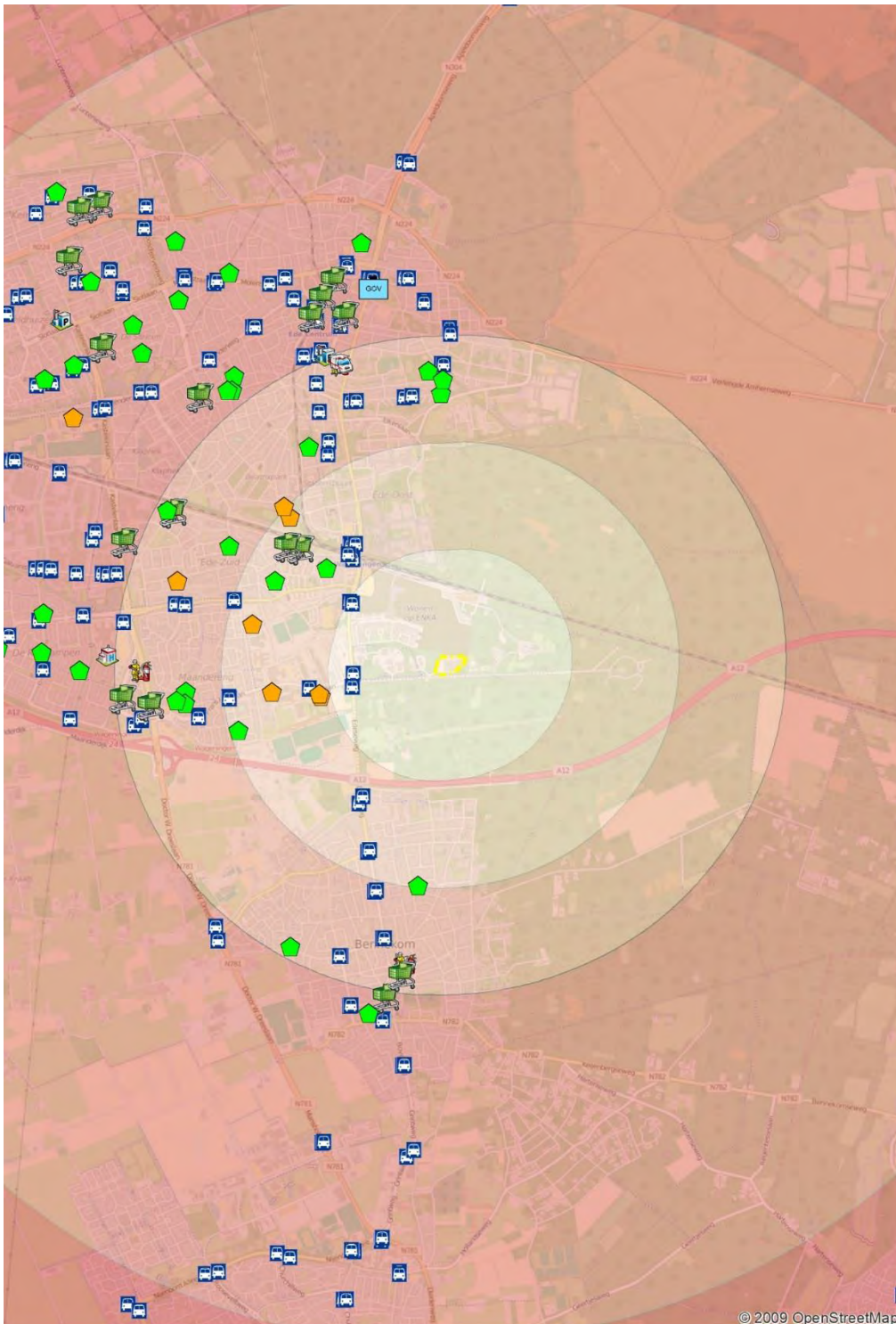
Onderstaande toelichtingen vormen een bondige samenvatting van de uitgebreide beoordelingsmatrices die voor iedere optie zijn ingevuld. Deze matrices zijn opgenomen in bijlage 2 van deze rapportage.

De puntenscores op de verschillende aspecten worden weergegeven volgens onderstaande kleurcodes:

|   |                    |
|---|--------------------|
|  | 4,1 t/m 5,0 punten |
|  | 3,1 t/m 4,0 punten |
|  | 2,1 t/m 3,0 punten |
|  | 1,1 t/m 2,0 punten |
|  | < 1,0 punt         |

#### Specifieke uitgangspunten met betrekking tot scores

- Indien een locatie op een bepaald aspect op de grens van twee beoordelingscriteria scoort, wordt aan dit aspect de hoogst geldende score toegekend.
- Indien op een locatie geen bestaand vastgoed aanwezig is, of het gering aanwezige vastgoed in beginsel door de eigenaar niet is aangedragen als mogelijkheid voor de huisvesting van asielzoekers, wordt de gebouwpotentie van deze locatie op de 'benchmark' van 3 punten gescoord.
- Indien bestaande bebouwing op een locatie aanwezig is, maar het vastgoed na beoordeling dusdanig ongeschikt blijkt voor een woonfunctie (ook na renovatie), wordt de gebouwpotentie van deze locatie met 1 punt beoordeeld.



Figuur 13: kaart omgevingspotentie locatie 1 - Permar

## 4.2 Locatie 1: Permar

### 4.2.1 Omgevingspotentie

| Verkeer en bereikbaarheid | Natuur en milieu | Sociaal en maatschappij | Economie en voorzieningen | Veiligheid omgeving | Gemiddelde omgevingspotentie |
|---------------------------|------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------------|
| 3,3                       | 2,5              | 3,0                     | 3,2                       | 2,0                 | = 2,8                        |

Permar scoort 2,8 van 5 punten op het aspect omgevingspotentie. De locatie grenst aan de buitenste rand van Ede-Stad. De omgeving van locatie Permar is relatief dunbevolkt. Bij huisvesting van grotere aantallen asielzoekers op dit terrein kan een onevenredige druk op de omgeving ontstaan. Gelijktijdig gebruik van de noodopvang op de nabijgelegen Mauritskazerne en een azc zal echter niet plaatsvinden. In gunstige zin vinden op deze locatie nu ook al diverse activiteiten plaats en zal met de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Enka de bevolkingsdichtheid in deze omgeving snel toenemen, waardoor de relatieve druk minder wordt.

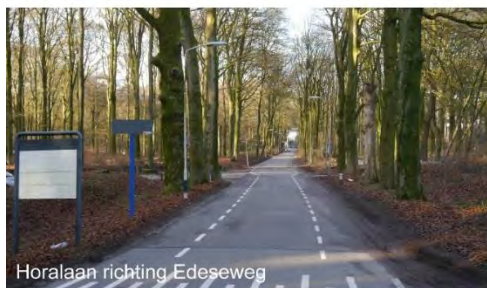
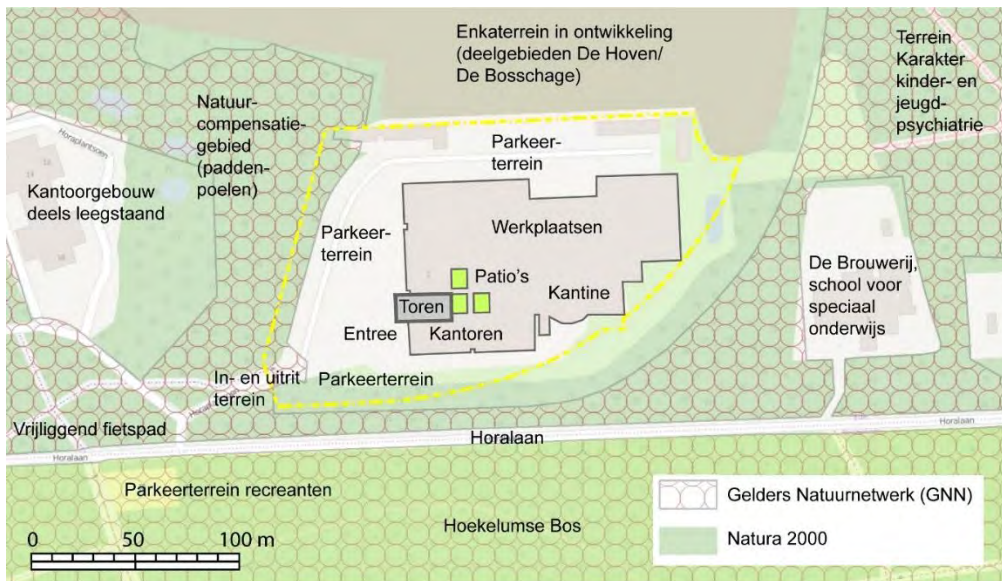
De locatie ligt enigszins afgezonderd, maar niet afgelegen. De kern van Ede en de kenniscampus liggen dichtbij. Afstanden tot de meeste voorzieningen zijn relatief laag en OV-verbindingen zijn goed te noemen. Een aandachtspunt is het beperkte aantal basisscholen en supermarkten binnen 20 minuten loopafstand van de locatie.

Alhoewel Permar relatief dicht bij de woonlocatie Enka ligt, is het terrein gevoelsmatig separaat gelegen tussen bedrijfsmatige bestemmingen. Het terrein is en blijft afgescheiden van het Enka-terrein door middel van een hekwerk. Tevens is in het verkavelingsplan voor Enka sprake van een groene buffer naar Permar. Deze fysieke afscheiding en het feit dat de wijk Enka relatief weinig (recreatieve) voorzieningen biedt, beperken de kansen op integratie. De middenstand op loopafstand van Permar kan profiteren van extra klanten. De wijkbaten op dit moment zijn echter vrij beperkt omdat voorzieningen buiten de huidige wijk liggen. De komst van een azc vormt mogelijk een afzetrisico voor de verdere ontwikkeling van de wijk Enka.

De omgeving van Permar kent hoge natuurwaarden die een mogelijke belemmering kunnen vormen voor de ontwikkelpotentie. De locatie wordt omgeven door het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Natura 2000 gebied. Alhoewel de directe afstand relatief groot is (circa 40 meter), is de gevoeligheid op dit punt groter. Het aangrenzende perceel is ingericht als natuurgebiedje met paddenpoelen. Dit is een kwetsbaar gebied, waar bij vestiging van een azc mogelijk extra mitigerende of compenserende maatregelen nodig zijn.

Het terrein ligt enigszins afgezonderd; door opgaand groen en door de configuratie van de locatie is er weinig zicht op het terrein van buitenaf. Door het beperkte aantal omwonenden is sociale controle beperkt, alhoewel dit zal verbeteren met de ontwikkeling van de nabijgelegen deelplannen van Enka. Zowel in het Hoekelumse Bos als bij andere omliggende functies (vakantiehuis de Ekster, kinder- en jeugdpsychiatrische inrichting Karakter, kantoorpanden) vinden vooral overdag activiteiten plaats. 's Avonds en 's nachts is dit een donkere en vrij stille omgeving. De aanrijroute is recentelijk beter verlicht.

De verwachting is dat bij de komst van een azc het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige bestemming als sociale werkplaats gelijk zal blijven. Er dient echter rekening gehouden te worden met gemengd gebruik. De kans is groot dat een deel van het complex in gebruik zal blijven als sociale werkvoorziening. De locatie is goed ontsloten via de Horalaan, maar wel is dit de enige route. Verkeersveiligheid is een belangrijk aandachtspunt. De Horalaan is smal er mag 60 kilometer per uur worden gereden. Nabij de rotonde bij de kruising Bennekomseweg/Edeseweg komen veel verkeersstromen samen. Ook merken wij op dat de rotonde de komende periode wordt aangepast vanwege de aanleg van de nieuwe randweg (Parklaan). Tijdens de aanleg van de nieuwe rotonde nemen de potentiële verkeersrisico's mogelijk toe.



Figuur 14: Locatiepotentie locatie 1 - Permar



## 4.2.2 Locatiepotentie

| Capaciteit | Milieu | Bereikbaarheid | Kwaliteit en flexibiliteit | Veiligheid terrein |   | Gemiddelde locatiepotentie |
|------------|--------|----------------|----------------------------|--------------------|---|----------------------------|
| 3,0        | 3,0    | 3,9            | 4,0                        | 5,0                | = | 3,8                        |

Op het aspect locatiepotentie scoort Permar 3,8 van de 5 punten. Het terrein is overzichtelijk en heeft een prettige sfeer. De entree bevindt zich op één van de vier hoeken, van waaruit in principe het hele terrein te overzien zou zijn als het bestaande gebouw er niet stond. Het terrein is vrijwel geheel omheind en is op een natuurlijke manier afgescheiden van de naastgelegen woonwijk. Een sociaal veilige inrichting is goed mogelijk. Door de aanwezigheid van een kwetsbare en zorgbehoevende groep (kinderpsychiatrie) op het naastgelegen terrein zijn er enkele risico's op onderlinge overlast, maar gezien het feit dat beide terreinen goed zijn afgescheiden achten wij deze risico's beheersbaar.

Het terrein beslaat 2 hectare. Bij sloop en nieuwbouw zouden ongeveer 400 plaatsen inclusief ondersteunende voorzieningen gerealiseerd kunnen worden. Sloop en nieuwbouw is echter weinig realistisch (zie gebouwpotentie).

De impact op de ontwikkelpotentie vanuit bodemkwaliteit, milieuzonering, geluidhinder en luchtkwaliteit is beperkt. Het risico op de aanwezigheid van beschermde plant-/ of diersoorten in de directe nabijheid van het terrein is echter hoog.

De bereikbaarheid van de locatie is relatief goed. De belangrijke voorzieningen zijn allen binnen de gewenste loop- en fietstijden te bereiken.

Locatie en terrein bieden qua opzet en ligging voldoende aanknopingspunten voor een toekomstige herbestemming t.b.v. bedrijfsruimte, werken, educatie of een combinatie daarvan, na het vertrek van het COA. De ligging naast het Enka terrein biedt mogelijkheden om in de toekomst bij deze ontwikkeling aan te sluiten.

## 4.2.3 Gebouwpotentie

| Capaciteit | Technisch | Functioneel | Flexibiliteit | Veiligheid gebouwen |   | Gemiddelde gebouwpotentie |
|------------|-----------|-------------|---------------|---------------------|---|---------------------------|
| 1,0        | 3,8       | 3,7         | 3,0           | 2,3                 | = | 2,8                       |

De locatie Permar scoort 2,8 van de 5 punten op het aspect gebouwpotentie. Het bestaande gebouw beslaat ruim 5.300 m<sup>2</sup> BVO. Permar is systematisch opgezet, waar steeds twee bedrijfshallen grenzen aan 1 ontsluitende gang. De herkenbare entree van het gebouw is aan een zijgevel gesitueerd, waardoor deze niet goed zichtbaar en herkenbaar is vanuit het achterliggende pand.

Het gebouw is in 2008 volledig gerenoveerd en verkeert in goede onderhoudsstaat. Het pand is redelijk energiezuinig en onderhoudsarm. Door het bedrijfsmatige karakter van het gebouw is slechts een klein deel geschikt als woonruimte; enkel de ruimte die momenteel bestemd is als kantoor. Bovendien blijft een deel van het pand nog voor langere tijd in gebruik als sociale werkvoorziening. Binnen het bestaande vastgoed kunnen daarom slechts 164 capaciteitsplaatsen worden gerealiseerd. Hiervoor zijn aanzienlijke ingrepen noodzakelijk.

Een belangrijk aandachtspunt bij het vormen van een azc is het aanbrengen van een duidelijke scheiding tussen het azc en de ruimtes die in gebruik blijven als sociale werkvoorziening. Bij een goede invulling van deze afbakening, achten wij de risico's die kunnen optreden bij gemengd gebruik beheersbaar.



**Locatie 1 -  
 Permar**

- 1 Gebouwdelen in gebruik door COA
- 2 Gebouwdelen in gebruik door Permar
- 3 Bestaande parkeerplaats wordt deels gebruikt voor parkeren en fietsenstalling opvanglocatie
- 4 Prettige verblijfsplek, nieuwe speelplek
- 5 Terrein ruimtelijk omzoomd door nieuwe haag



Patio's geven daglicht en kwaliteit



Kantoorruimte in de 'toren'



Kantoorruimten rondom patio's



In de toren 1 pantry per bouwlaag



Grootschalige werkplaatsen blijven in gebruik bij Permar

Figuur 15: Gebouwpotentie locatie 1 - Permar

#### 4.2.4 Planning

| Plano-<br>logische<br>procedures | Maatschap-<br>pelijke<br>weerstand | Technische<br>complexiteit | Tijdpad<br>beschikbaar-<br>heid | Gemiddelde<br>score aspect<br>planning |
|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|--|
| 3,5                              | 3,0                                | 1,0                        | 1,0                             | = <b>2,1</b>                           |

Op het aspect planning scoort locatie Permar 2,1 van de 5 punten. De huidige bestemming van de locatie is: 'Bedrijf'. Bij de vestiging van een azc, is geen nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Afwijking kan geregeld worden via een Omgevingsvergunning voor permanent of tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan, via artikel 2,12, lid 1 van de Wabo.

Er is geen specifiek beleid opgenomen in de structuur- of omgevingsvisie. De gemeente werkt binnen procedures mee aan de mogelijkheid hier een azc te huisvesten. Wel wordt opgemerkt dat deze locatie deel uitmaakt of direct grenst aan het plangebied van de KennisAs, gelegen tussen de Wageningen Universiteit (WUR), de Kenniscampus en het World Food center (WFC). De huisvesting van asielzoekers druist niet zozeer tegen dit beleid in, maar strookt ook niet met de ambities om de zone rondom de Horalaan te ontwikkelen richting hoogwaardige werkgelegenheid.

Het risico op bezwaren uit de omgeving wordt als gemiddeld ingeschat. De locatie grenst aan Enka, een nieuwe woningbouwlocatie op een voormalig fabrieksterrein. Specifieke bezwaren kunnen worden verwacht van de projectontwikkelaar (AM Real Estate Development) en de recente kopers van de nieuwbouwwoningen. Visueel/ ruimtelijk verandert er echter weinig aan het gebouw en het terrein, alleen het gebruik verandert enigszins. Verder ligt de locatie redelijk afgezonderd en zijn er geen grote bezwaren te verwachten, mogelijk met uitzondering van het nabijgelegen kinderdagverblijf Toverbos en de jeugdpsychiatrische inrichting Karakter.

Gebouw Permar is in zeer goede onderhoudsstaat, maar is zeer functiespecifiek met kantoren en grootschalige loodsen en werkplaatsen. Het transformeren naar woonruimte is relatief ingrijpend en vraagt om veel bouwkundige ingrepen met een vrij hoge technische complexiteit.

Permar is momenteel nog volledig in gebruik als sociale werkvoorziening. In het komende jaar worden de werkzaamheden langzaam afgebouwd, waarbij de ruimtes die geschikt zouden zijn voor bewoning (rondom de huidige kantoorruimte) het eerst vrij komen. De verwachting is dat het langer dan 3 maanden duurt voordat de ruimte beschikbaar komt na besluitvorming, mede door de ingewikkelde eigendomsstructuur.

#### 4.2.5 Financiën

| Gemiddelde<br>score aspect<br>financiën |
|---|
| <b>1,0</b>                              |

Gebouw Permar scoort 1,0 van 5 punten op het aspect financiën. Permar is recentelijk gerenoveerd en verkeert in goede onderhoudsstaat. In beginsel is het gebouw echter niet geschikt als woonruimte. De ingrepen die noodzakelijk zijn om een azc te vestigen op deze locatie zijn daarom aanzienlijk. Dit leidt tot hoge bouwkosten.

In gunstige zin is het terrein naar verwachting relatief efficiënt en goedkoop in te richten, vanwege de reeds aanwezige infrastructuur en parkeerplaatsen.

| Sterkten  | Zwakten  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Iets afgezonderd, maar niet te afgelegen.</li> <li>• Volop in gebruik: geen toename van activiteiten of verkeersbewegingen t.o.v. huidige situatie.</li> <li>• Nu al in gebruik voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen (sociale werkvoorziening).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebouw leent zich nauwelijks voor de woonfunctie. Opvangcapaciteit zeer beperkt.</li> <li>• Ingewikkelde eigendomsstructuur (gemeenschappelijke regeling).</li> <li>• Weinig vrije ruimte op terrein beschikbaar voor buitenruimte en activiteiten.</li> <li>• Verhoogd risico conflicten tussen verkeersstromen op terrein (Permar en azc).</li> </ul>   |
| Kansen  | Bedreigingen   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Synergie mogelijk met activiteiten Permar.</li> <li>• Betere verbindingen met kern Ede via Enka-terrein.</li> <li>• Mogelijke combinatie met huisvesting in naburig leegstaand kantoorpand.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• In het zicht van nieuwbouwlocatie Enka: opvang van asielzoekers op deze locatie wijkt af van afspraken met ontwikkelaar en recente kopers van nieuwbouwwoningen</li> <li>• Nabijheid kwetsbare groepen (jeugd-psychiatrische inrichting)</li> <li>• Naburig perceel met bos en paddepoelen is openbaar maar ongeschikt voor grote groepen.</li> <li>• De aansluiting met de Parklaan wordt binnenkort aangepast. Dit is een significant verkeersrisico bij de enige ontsluitingsroute.</li> </ul> |

Figuur 16: Aandachtspunten uit SWOT-analyse locatie 1 - Permar



Figuur 17: Resultaten locatie 1 - Permar

#### 4.2.6 Aandachtspunten

Permar is als sociale werkvoorziening reeds in gebruik voor een bijzondere en kwetsbare doelgroep. Een belangrijk aandachtspunt bij de vestiging van een azc op deze locatie betreft het gemengd gebruik, wanneer een deel van het complex in gebruik blijft als sociale werkvoorziening. Een goede afstemming tussen beide gebruikersgroepen en een duidelijke ruimtelijke scheiding is noodzakelijk.

Permar kent een ingewikkelde eigendomsstructuur. Alle gemeenten die deelnemen aan de gemeenschappelijke regeling voor Permar dienen akkoord te gaan met een investering, wat kan leiden tot een vertraagd besluitvormingsproces. Als alternatief zou gezocht kunnen worden naar een investeerder die het gebouw in zijn geheel aankoopt om vervolgens te verhuren aan het COA en de overige huurders. In dat geval draagt de investeerder de verbouwingskosten en hoeft dit niet ter besluitvorming voorgelegd te worden aan de betreffende gemeenten.

Tijdens de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Enka, is de aanwezige paddenpopulatie aangetast. Ter compensatie is op het aangrenzende perceel ten westen van Permar een natuurgebiedje ingericht met paddenpoelen. Dit gebied is nu openbaar toegankelijk voor kantoorwerkers, maar is ongeschikt voor grote groepen. Bij de vestiging van een azc zullen mogelijk extra mitigerende maatregelen nodig zijn.

Slechts een klein deel van het pand is geschikt voor transformatie tot wooneenheden en de vestiging van een azc. Het aantal te realiseren capaciteitsplaatsen op deze locatie is daarom beperkt tot 160. Direct ten westen van de locatie bevindt zich een leegstaand kantoorpand. Mogelijk kan een combinatie met deze locatie gevormd worden, waardoor de opvangcapaciteit kan worden verhoogd.

Binnen 20 minuten loopafstand is slechts 1 basisschool gevestigd. Er wordt momenteel nagedacht over de vestiging van een basisschool op het Enka-terrein, maar dit is nog onzeker. Bij de vestiging van een azc op deze locatie zou gezocht kunnen worden naar mogelijkheden voor basisonderwijs op eigen terrein.

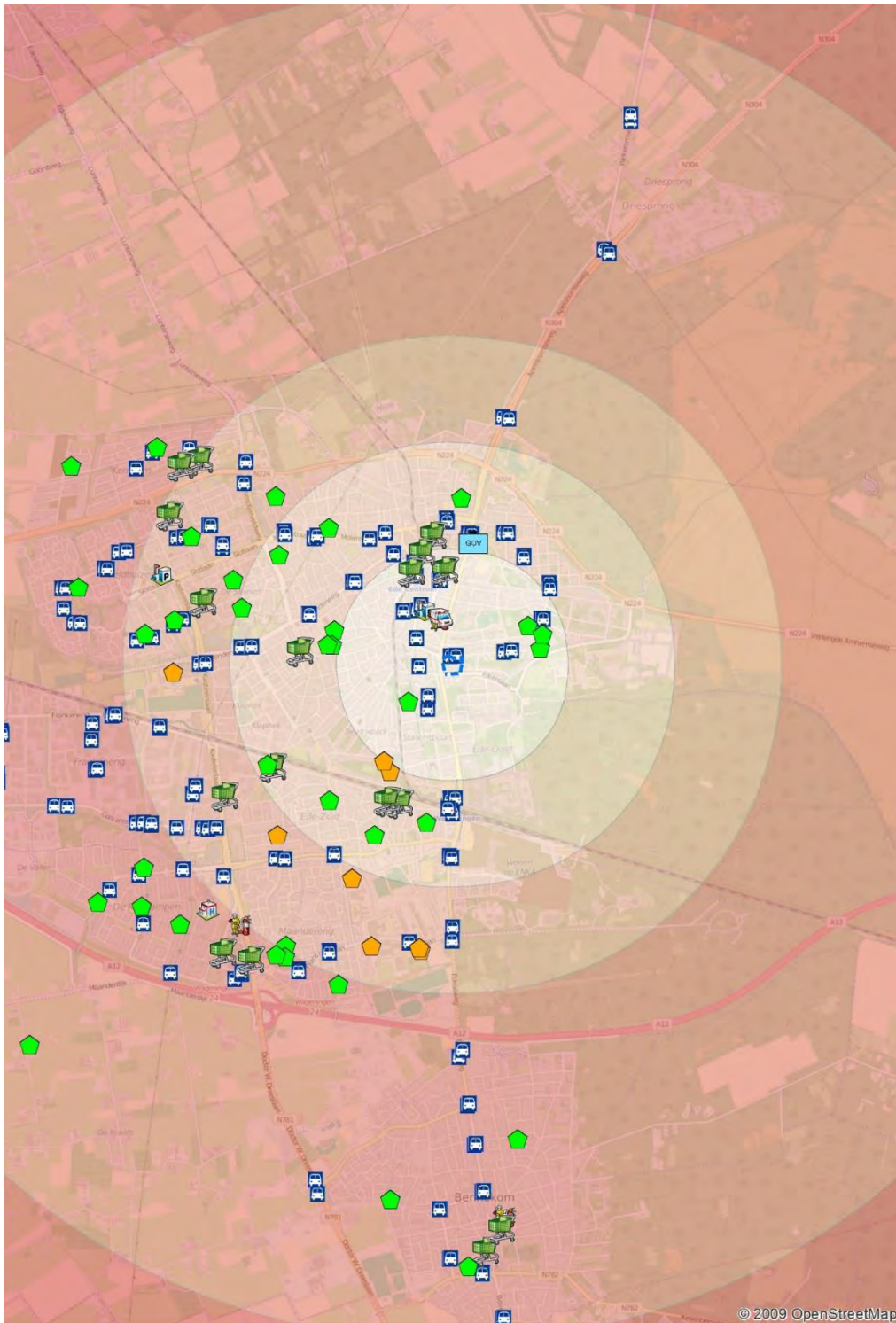
Er dient voldoende aandacht te worden besteed aan de inrichting van het terrein. Een groene buffer tussen het terrein van Permar en de woonwijk Enka, alsmede tussen Permar en de nabijgelegen jeugdpsychiatrische inrichting Karakter is van belang om voldoende ruimtelijke kwaliteit en een visuele afscheiding te waarborgen.

De aansluiting met de Parklaan wordt binnenkort aangepast. Dit is een significant verkeersrisico bij de enige ontsluitingsroute vanuit Permar. Extra aandacht dient te worden besteed aan verkeersvoorziening voor toekomstige azc-bewoners.

#### 4.2.7 Conclusie

Permar scoort op het aspect locatiepotentie boven de 'benchmark' van 3 punten. Het terrein ligt enigszins afgezonderd, maar niet afgelegen en is daarom zeer geschikt voor de vestiging van een azc. De bevolkingsdichtheid in de omgeving is laag, maar de omwonenden zijn door de huidige bestemming als sociale werkvoorziening reeds gewend aan een jarenlang gebruik door een bijzondere doelgroep. Mits het te vestigen azc kleinschalig wordt vormgegeven, zullen de effecten op de omgeving daarom naar verwachting beperkt zijn. De hoge natuurwaarden in de omgeving en risico's met betrekking tot de verkeersveiligheid vormen specifieke aandachtspunten.

Het gebouw heeft een bedrijfsmatige opzet met grote open ruimtes en is in beginsel niet geschikt als woonruimte. Enkel de kantoorruimte en omliggende functies zijn geschikt te maken als azc. Binnen deze bestaande ruimte kunnen 160 capaciteitsplaatsen worden gerealiseerd. Dit aantal voldoet niet aan de minimale uitgangspunten uit het bestuursakkoord van 200 capaciteitsplaatsen. Toch zou het vanwege de ligging nabij het centrum van Ede en de mogelijkheden van synergie met de sociale werkvoorziening de moeite waard kunnen zijn om te onderzoeken of dit aantal kan worden verhoogd of te verkennen of van het bestuursakkoord kan worden afgeweken. De hoge investeringskosten en vertraging in het besluitvormingsproces door de gemeenschappelijke eigendomsregeling vormen een risico voor de uitvoerbaarheid.



Figuur 18: Kaart omgevingspotentie locatie 2 - Voormalige Klinkenberg

## 4.3 Locatie 2: Voormalige Klinkenberg

### 4.3.1 Omgevingspotentie

| Verkeer en bereikbaarheid | Natuur en milieu | Sociaal en maatschappij | Economie en voorzieningen | Veiligheid omgeving | Gemiddelde omgevingspotentie |
|---------------------------|------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------------|
| 4,3                       | 3,5              | 5,0                     | 4,6                       | 3,0                 | = 4,1                        |

De voormalige Klinkenberg scoort 4,1 van 5 punten op het aspect omgevingspotentie. De locatie is gelegen in stedelijk gebied met een relatief hoge bevolkingsdichtheid. Daarmee zal de vestiging van een azc een zeer beperkte impact hebben op de bevolkingsdichtheid ter plaatse. De spankracht is groot. Wel wordt als aandachtspunt meegegeven dat de acceptatie in de omgeving mogelijk zal afnemen naarmate de opvangcapaciteit substantieel hoger uitvalt dan het aantal bewoners in de oorspronkelijke (vergunde) situatie; dit betrof een kleine 300 bedden.

De Klinkenberg is gelegen nabij het centrum van Ede. De omgeving bestaat uit een woonwijk met woningen in het middeldure en duurdere segment. De locatie grenst direct aan een gezondheidscentrum. Momenteel is in deze buurt reeds een noodopvang voor vluchtelingen gevestigd. Tevens zijn in de nabijheid van de locatie het Sociaal Pension en het zogenaamde Polenhotel gevestigd. Omwonenden geven aan dat de buurt hierdoor al relatief zwaar wordt belast met voorzieningen voor bijzondere en/of kwetsbare doelgroepen. Aangezien de noodopvang conform afspraak opgeheven wordt voor opening van een azc op deze locatie, worden de kansen op sociale integratie en interactie in de buurt relatief hoog ingeschat.

De aanwezigheid van voorzieningen in de omgeving van de Klinkenberg is goed en de komst van een azc biedt enige kansen voor versterking van de gebiedseconomie. Met name de detailhandel kan profiteren van de toevoeging van woonruimte en dus ook van de komst van asielzoekers. Deze baten zullen echter niet in de directe omgeving landen, maar vooral in het kernwinkelgebied van Ede.

De effecten op verkeer zijn beperkt. De Klinkenberg is goed ontsloten in verschillende richtingen. Via het direct aan de locatie grenzende kruispunt kunnen diverse bestemmingen in en rondom het centrum van Ede eenvoudig worden bereikt. Tevens zijn er meerdere OV-haltes in de directe nabijheid aanwezig. De naastgelegen Klinkenbergweg is een drukke gebiedsontsluitingsweg. Als de Parklaan is opgeleverd, zullen de verkeersintensiteiten op de Klinkenbergweg naar verwachting wat afnemen, maar deze weg blijft onderdeel van de hoofdwegenstructuur van Ede. De locatie wordt niet rechtstreeks ontsloten op de Klinkenbergerweg maar via enkele rustige woonstraten; de Van Heutszlaan/Generaal Chassélaan/Eikenlaan.

De Klinkenberg ligt in stedelijk gebied; in de omgeving is geen sprake van beschermde natuurgebieden. Er dient echter wel rekening te worden gehouden met uitwaartse milieuzonering. De noordgevel van het bestaande gebouw ligt op slechts circa 20 meter afstand van de voorgevels van de woningen aan de overkant van de Van Heutszlaan. Met goede flankerende maatregelen wordt deze nabijheid niet problematisch geacht.

De Klinkenberg is gelegen aan de rand van een rustige, vroeg-naoorlogse woonomgeving bestaande uit grondgebonden woningen en portiekflats. Er is veel groen, zowel langs de lanen als in de tuinen. De omgeving is overwegend goed verlicht. De Klinkenbergerweg en Eikenlaan worden intensief gebruikt door fietsers, waardoor er altijd activiteit is in de omgeving. Wel scoort de wijk Ede-Oost relatief laag op specifieke zaken met betrekking tot (sociale) overlast. De verkeersrisico's in de directe nabijheid van het terrein worden laag geacht. Het betreft een verkeersluw gebied met overwegend rustige woonstraten. Alleen de Klinkenbergerweg is een drukke doorgaande verkeersroute. Ook wordt de Van Heutszlaan intensief gebruikt door fietsende schoolkinderen.



Figuur 19: Locatiepotentie locatie 2 - Voormalige Klinkenberg



### 4.3.2 Locatiepotentie

| Capaciteit | Milieu | Bereikbaarheid | Kwaliteit en flexibiliteit | Veiligheid terrein |   | Gemiddelde locatiepotentie |
|------------|--------|----------------|----------------------------|--------------------|---|----------------------------|
| 2,0        | 4,2    | 4,9            | 4,0                        | 3,0                | = | 3,6                        |

Op het aspect locatiepotentie scoort de voormalige Klinkenberg 3,6 van 5 punten. Het terrein beslaat ca 1,6 hectare, wat voor een deel reeds bebouwd is. Deze terreingrootte biedt, als ware het een nieuwbouwsituatie, plaats voor een te realiseren opvangcapaciteit van circa 300 asielzoekers.

Belemmeringen uit het oogpunt van milieu zijn beperkt. Er is echter wel kans op aanwezigheid van beschermde plant- en/of diersoorten. Alhoewel niet in Natura 2000 gebied, ligt de Klinkenberg in een gebied met een grote biodiversiteit en relatief veel gebouwgebonden diersoorten. Vooral een renovatie van de dakconstructie of het isoleren van de muren kan een risico vormen voor vogels en vleermuizen.

De locatie is zeer goed bereikbaar. De gewenste voorzieningen liggen allen binnen een minimale afstand en aan de toegangsweg is een bushalte gelegen.

Vanwege de binnenstedelijke context zou een relatief hoog bebouwingspercentage passend zijn bij de omgeving. Om voldoende ruimtelijke kwaliteit te bieden is het noodzakelijk voldoende afstand te bieden tot omliggende gevoelige functies. De locatie ligt in een multifunctioneel gebied, met groeipotentie voor de functie wonen. De herontwikkelingspotentie van de locatie wordt daarom hoog ingeschat.

Het voorterrein vanaf de Klinkenbergerweg is overzichtelijk en kent een hoge ruimtelijke kwaliteit. In de zone achter het hoofdgebouw is de situatie minder overzichtelijk en worden delen van het terrein aan het zicht onttrokken door gebouwdelen, hoogteverschillen en opgaand groen. De aanwezigheid van kelders en garageboxen kan vanwege beperkte zichtbaarheid de centrale sturing op veiligheid en beheersbaarheid beperken.

### 4.3.3 Gebouwpotentie

| Capaciteit | Technisch | Functioneel | Flexibiliteit | Veiligheid gebouwen |   | Gemiddelde gebouwpotentie |
|------------|-----------|-------------|---------------|---------------------|---|---------------------------|
| 4,0        | 1,5       | 3,7         | 3,3           | 3,7                 | = | 3,2                       |

De voormalige Klinkenberg scoort 3,2 van 5 punten op het aspect gebouwpotentie. In het bestaande pand zouden ongeveer 500 capaciteitsplaatsen gerealiseerd kunnen worden met aanvullende ruimte voor ondersteunde diensten. Dit is voldoende voor de vestiging van een hoofdlocatie.

Het gebouw was bestemd als zorginstelling en de indeling is reeds ingericht op een woonfunctie. Dit maakt de Klinkenberg in essentie erg geschikt voor de vestiging van een azc. Een ingrijpende renovatie is echter noodzakelijk. De Klinkenberg is gebouwd in 1969 en sindsdien niet grootschalig gerenoveerd. Het gebouw verkeert in zeer slechte onderhoudsstaat en voldoet niet aan de huidige comfortstandaards.

De woonvleugels bestaan uit een gangstructuur met aan beide zijden kamers. De wanden van de gang zijn allen dragend, waardoor de flexibiliteit in de structuur wordt beperkt. In en rondom publieke ruimtes en de laagbouwvleugel is deze flexibiliteit veel groter. Er is sprake van ruim voldoende lichtinval in de woonunits.

Een belangrijk punt van aandacht vormt de brandveiligheid. In de huidige staat is de brandveiligheid onvoldoende. Het aantal benodigde ingrepen is afhankelijk van de te realiseren opvangcapaciteit en in hoeverre de toren wordt gebruikt voor bewoning.



**Locatie 3 -  
 De Klinkenberg**

**Locatie 2 -  
 De Klinkenberg**

- 1 Bestaande parkeerplaats wordt gebruikt voor parkeren en fietsenstalling
- 2 Hoofdentree verplaatst naar westgevel
- 3 Voorterrein is belevingsgroen
- 4 Achterterrein ingericht voor spel en ontspanning omsloten door een haag en hekwerk met twee poorten
- 5 Fijne verblijfsplek met bankjes



Figuur 20: Gebouwpotentie locatie 2 - Voormalige Klinkenberg

### 4.3.4 Planning

| Planologische procedures | Maatschappelijke weerstand | Technische complexiteit | Tijdpad beschikbaarheid | Gemiddelde score aspect planning |
|--------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| 3,0                      | 3,0                        | 1,0                     | 5,0                     | = 3,0                            |

De voormalige Klinkenberg scoort 3,0 van 5 punten op het aspect planning. Het voormalige verzorgingstehuis staat (los van antikraak gebruik) reeds leeg en is na akkoord direct beschikbaar voor het COA.

Voor deze locatie is geen specifiek beleid opgenomen in de structuurvisie. Het betreft een verouderd bestemmingsplan dat niet online te raadplegen is. Uitgaande van de huidige bestemming: 'Maatschappelijke voorzieningen' (verzorgingshuis en aanleunwoningen) achten wij de huisvesting van asielzoekers planologisch goed inpasbaar. Vanwege de onzekerheid m.b.t. het verouderde bestemmingsplan, wordt dit aspect gemiddeld gescoord.

Er zijn enkele mogelijke belemmeringen te verwachten uit oogpunt van milieu en planologie. De belangrijkste hiervan betreffen 1) de ingrepen die nodig zijn om de brandveiligheid op peil te brengen, 2) de aanwezigheid van asbest in bepaalde delen van het gebouw en 3) het risico op de aanwezigheid van gebouwgebonden beschermde plant- en diersoorten, waaronder vleermuizen.

De kans op bezwaren vanuit de omgeving wordt gemiddeld geschat. Bewoners hebben aangegeven de komst van een azc bovenop de noodlocatie een te zware belasting te vinden voor de omgeving. Om het risico op bezwaren te verkleinen, dient rekening te worden gehouden met een fasering waarin de noodopvang is gesloten wanneer het azc opent.

Alhoewel het pand in essentie geschikt is voor bewoning, is het functioneel in veel opzichten sterk verouderd en verkeert het in zeer slechte onderhoudsstaat. Relatief veel ingrepen zijn noodzakelijk om tot een acceptabel comfortniveau te komen.

### 4.3.5 Financiën

|                                   |
|-----------------------------------|
| Gemiddelde score aspect financiën |
| <b>1,0</b>                        |

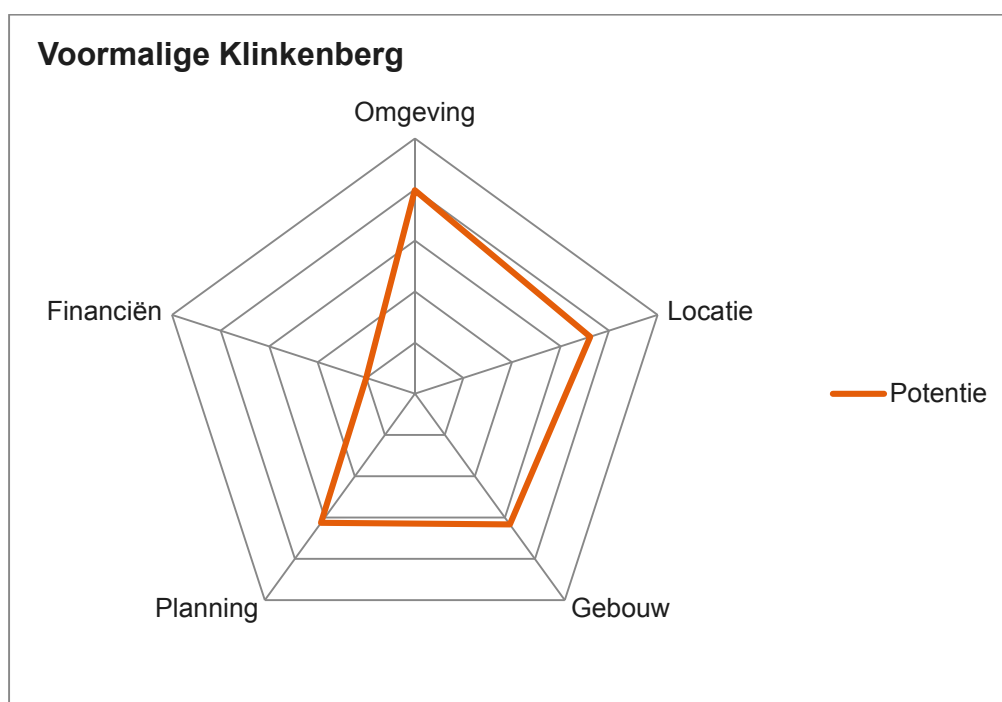
Op het aspect financiën scoort de voormalige Klinkenberg 1,0 van 5 punten. Het pand is in zeer slechte onderhoudsstaat en dient grootschalig te worden gerenoveerd. Met name brandveiligheidsrisico's dienen te worden opgelost alvorens het pand in gebruik genomen kan worden.

Alhoewel de indeling van de voormalige Klinkenberg in essentie geschikt is voor bewoning, is de indeling van de woonunits niet conform het Programma van Eisen voor een azc. Het aanpassen van de indeling vraagt een hoge investering.

In gunstige zin zijn de inrichtingskosten voor de openbare ruimte relatief laag. Het terrein is reeds ingericht en biedt veel groenvoorzieningen.

| Sterkten  | Zwakten   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Middenin stedelijk gebied, nabij diverse voorzieningen en openbaar vervoer.</li> <li>De meest duurzame oplossing: hergebruik leegstaand vastgoed.</li> <li>Pand heeft jarenlang bijzondere woonfunctie gehad.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zeer hoge renovatiekosten kunnen niet tijdig worden terugverdiend; afspraken met eigenaar nodig over verdeling kosten om desinvestering te vermijden.</li> <li>Risico's m.b.t. brandveiligheid gebouw; brandweer heeft voorkeur om in huidige staat geen opvang te realiseren in hoogste verdiepingen van de toren i.v.m. ontruiming</li> <li>De hoofdentree ligt pal tegenover woningen.</li> </ul> |
| Kansen  | Bedreigingen  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Directe nabijheid tot gezondheidscentrum en andere voorzieningen.</li> <li>Het verdwijnen van de noodopvang biedt kansen om vluchtelingen in de wijk op te vangen middels een azc.</li> <li>Het veld achter de lange vleugel zou kunnen worden ingericht als "tuin van de wijk": kansen voor integratie en synergie.</li> <li>Het huidige pand kent een indeling die geschikt is voor wonen. Alhoewel niet geheel conform PvE, zouden met een meer sobere en doelmatige ruimtelijke indeling de investeringskosten aanzienlijk kunnen worden gereduceerd.</li> <li>Er is door mogelijke exploitanten interesse getoond in de Klinkenberg. Dit biedt kansen voor het COA om aansluiting te zoeken bij deze concepten t.b.v. de herontwikkeling na vertrek COA.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Verkeersdrukke Klinkenbergerweg. Met name klachten over het onveilig opstellen van fietsers in de kruising met de Eikenlaan.</li> <li>In de nabijheid van de Klinkenberg zijn reeds meerdere kwetsbare groepen gehuisvest zoals het Polenhotel, het Sociaal Pension en de bestaande noodopvang. In de omgeving bestaat het beeld dat de wijk hiermee onevenredig zwaar wordt belast.</li> </ul>      |

Figuur 21: Aandachtspunten uit SWOT-analyse locatie 2; Voormalige Klinkenberg



Figuur 22: Resultaten locatie 2; Voormalige Klinkenberg

### 4.3.6 Aandachtspunten

De voormalige Klinkenberg is gelegen aan de drukke Klinkenbergerweg. Ontsluiting vindt echter plaats via de van Heutzlaan en rustige woonstraten. De impact op de verkeersintensiteit in deze woonstraten kan worden verminderd door de hoofdentree van het complex te verplaatsen van de noordgevel naar de westgevel, ter plaatse van de parkeergelegenheid.

Het pand voldoet niet aan de brandveiligheidsvoorschriften. Om het gebouw geschikt te maken voor een vestiging van een azc, zijn ingrijpende maatregelen nodig. De brandweer heeft daarnaast de voorkeur uitgesproken om geen opvang te realiseren in de hoogste verdiepingen van de toren, vanwege langere ontruimingstijden.

Gezien de slechte onderhoudsstaat van het pand en de nodige brandveiligheidsmaatregelen, zijn de renovatiekosten fors. Deze kunnen door de korte exploitatietermijn van 5 jaar niet worden terugverdiend. Afspraken met de eigenaar over een verdeling van de kosten (met name voor installaties) zijn nodig om desinvestering te vermijden.

De indeling van het huidige pand is in essentie geschikt voor een woonfunctie. Alhoewel de ruimtelijke indeling niet geheel overeenkomt met het RFPvE voor een azc, zouden de investeringskosten per capaciteitsplaats aanzienlijk kunnen worden gereduceerd. Optimalisatie is mogelijk door middel van een meer sobere en doelmatige inpassing waarbij de bestaande binnenwanden worden gehandhaafd. Dit heeft geen gevolgen voor de omgeving en beïnvloedt de veiligheidsaspecten niet.

Er is door mogelijke exploitanten reeds interesse getoond in het pand van de voormalige Klinkenberg. Dit biedt kansen voor het COA om aansluiting te zoeken bij deze concepten ten behoeve van een toekomstige herontwikkeling na de sluiting van het azc. Op deze manier kan de herontwikkeling nu al op een duurzame manier plaatsvinden, waarbij de hoogte van een mogelijke desinvestering wordt gereduceerd.

In de nabijheid van de Klinkenberg zijn meerdere kwetsbare groepen gehuisvest zoals het Polenhotel, het Sociaal Pension en de bestaande noodopvang. Het beeld kan bestaan dat de wijk zo onevenredig wordt belast. Het verdwijnen van de noodopvang (juli 2016) biedt kansen om vluchtelingen in de wijk op te vangen middels een azc.

De omwonenden hebben aangegeven dat er relatief weinig speelvoorzieningen in de wijk aanwezig zijn. Het veld achter de lange vleugel op het terrein van de Klinkenberg zou kunnen worden ingericht als "tuin van de wijk", wat speelruimte toevoegt aan de wijk en tevens kansen biedt voor integratie en synergie.

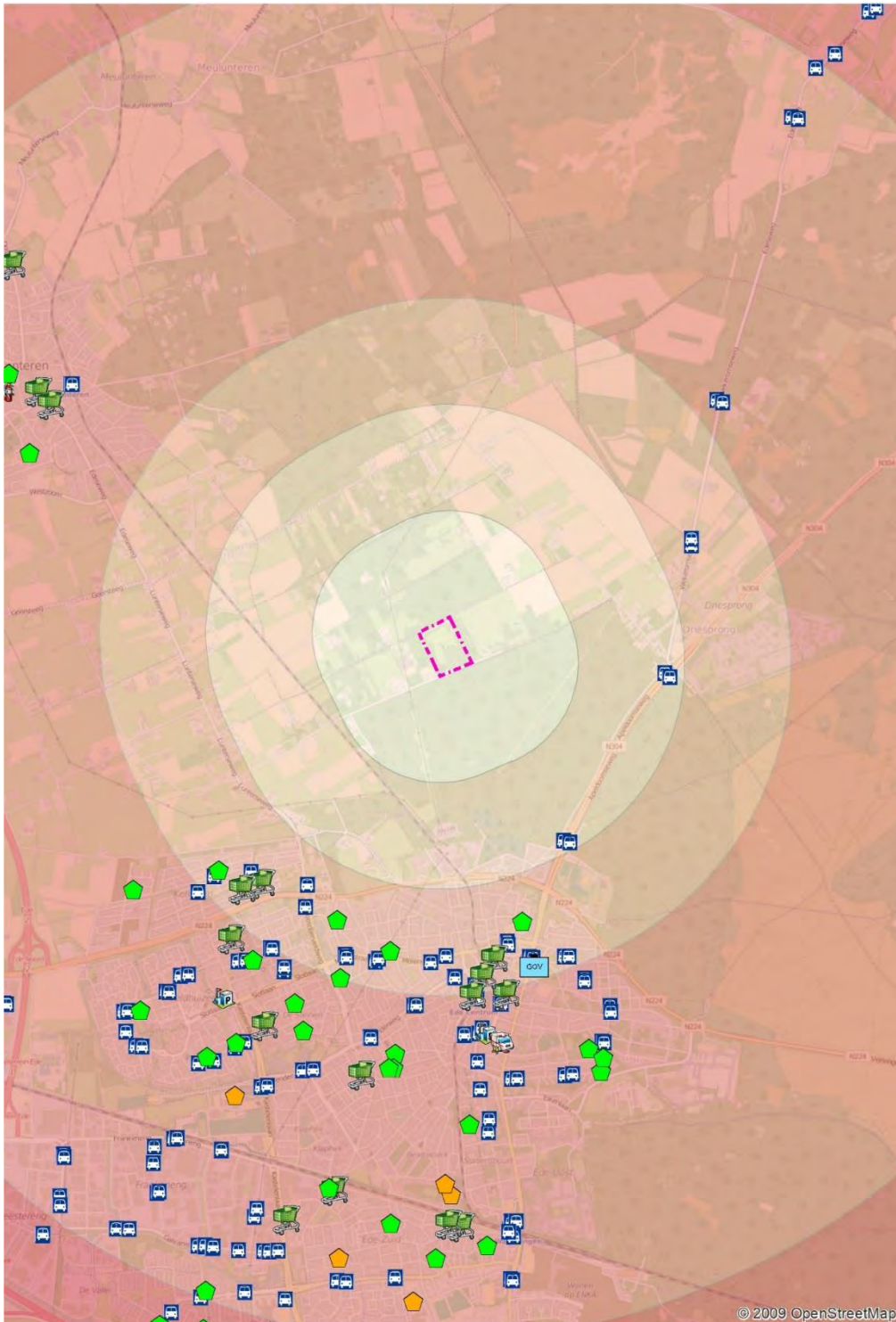
### 4.3.7 Conclusie

De voormalige Klinkenberg scoort goed op de aspecten omgevingspotentie en locatiepotentie. De locatie is gelegen middenin stedelijk gebied, nabij diverse voorzieningen en openbaar vervoer. Kansen op sociale interactie en integratie met de omgeving worden aanwezig geacht. De omgeving is reeds jarenlang gewend aan een bijzondere woonfunctie op de Klinkenberg.

Op deze locatie kan het bestaand vastgoed worden hergebruikt, wat de meest duurzame oplossing is. Het pand is in essentie geschikt voor bewoning, maar heeft wel een ingrijpende renovatie om aan de brandveiligheidseisen te voldoen en voldoende comfort te bieden. Bij inpassing van het RFPvE kunnen 500 capaciteitsplaatsen worden gerealiseerd. Gezien de relatief hoge bevolkingsdichtheid in de omgeving, wordt dit aantal ook vanuit de omgeving mogelijk geacht.

De voormalige Klinkenberg staat reeds leeg en is, na akkoord, direct beschikbaar voor het COA. De benodigde investeringskosten zijn relatief hoog vanwege de vele maatregelen die noodzakelijk zijn om het pand geschikt te maken voor bewoning.

Indien de kosten door optimalisatie kunnen worden gereduceerd, lijkt de Klinkenberg een zeer geschikte locatie voor de vestiging van een azc en kan met 500 capaciteitsplaatsen worden voldaan aan de voorwaarden voor een hoofdlocatie met voldoende aanvullende voorzieningen.



Figuur 23: Kaart omgevingspotentie locatie 3 - Camping de Braamhorst

## 4.4 Locatie 3: Camping de Braamhorst

### 4.4.1 Omgevingspotentie

| Verkeer en bereikbaarheid | Natuur en milieu | Sociaal en maatschappij | Economie en voorzieningen | Veiligheid omgeving | Gemiddelde omgevingspotentie |
|---------------------------|------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------------|
| 3,0                       | 1,5              | 1,0                     | 2,6                       | 2,0                 | 2,0                          |

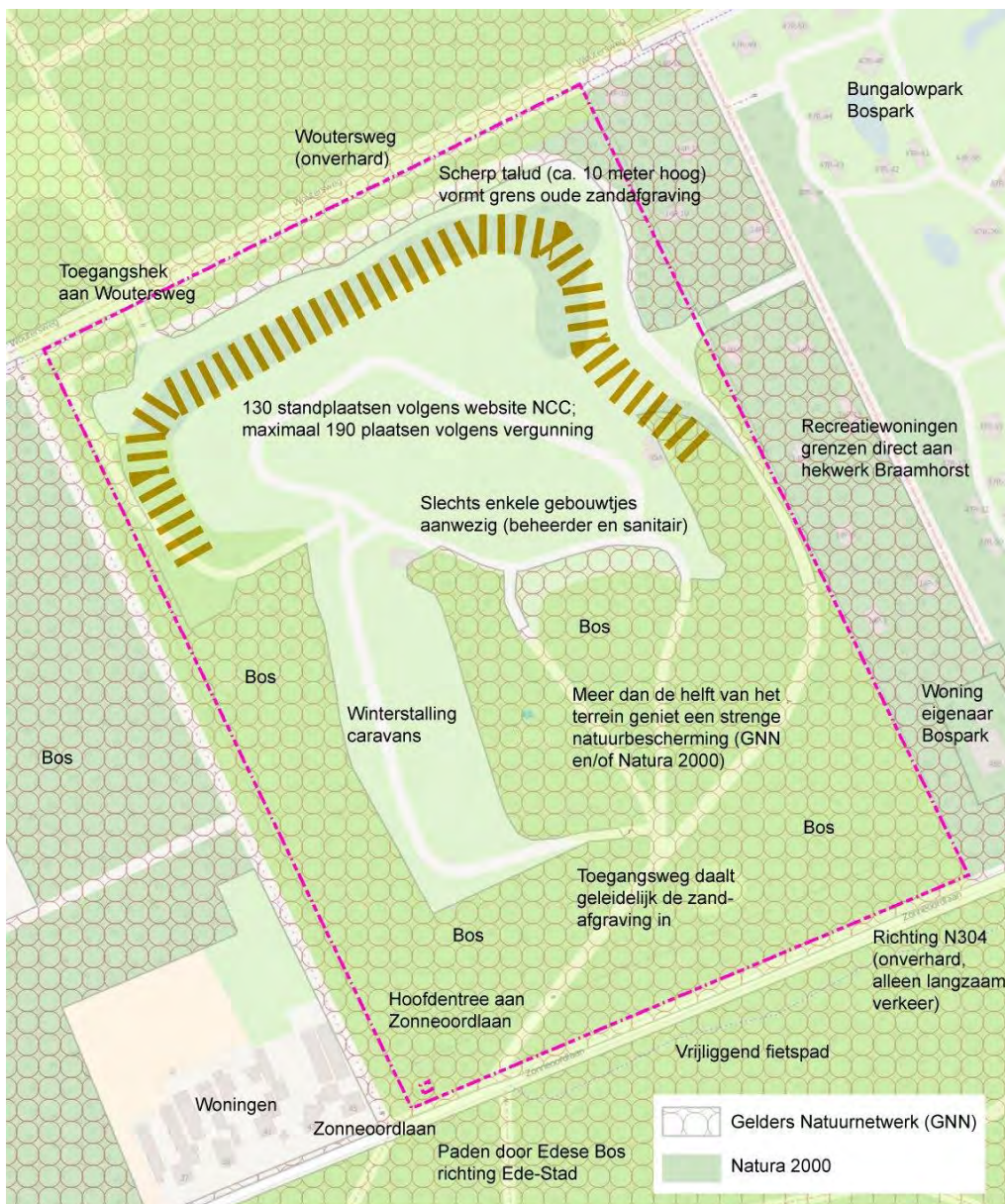
Op het aspect omgevingspotentie scoort camping de Braamhorst 2,0 van 5 punten. De locatie bevindt zich in bosrijk en dunbevolkt gebied. Ook gezien het feit dat het terrein niet eerder bebouwd is geweest, zal de komst van een azc een relatief grote impact hebben op de omgeving. In visueel opzicht zal deze impact beperkt zijn aangezien het terrein goed is afgeschermd van de omgeving.

Vanwege de lage bevolkingsdichtheid is de kans op sociale integratie en interactie relatief laag. Op het naastgelegen bungalowpark Bosspark is mogelijk sprake van ongewenste activiteiten waaronder (illegale) permanente bewoning. Volgens onze gesprekspartners betreffen deze bewoners deels doelgroepen die elders in Ede niet aan woonruimte kunnen komen. De naburigheid van twee kwetsbare doelgroepen in dunbevolkt gebied brengt mogelijke risico's met zich mee. De afstand tot gewenste voorzieningen is relatief groot. Er bevinden zich verschillende recreatieve voorzieningen in de omgeving. Deze hebben potentie voor dagbesteding. Omgekeerd biedt dit een mogelijke beperking van de aanzuigende werking voor het toerisme. De hele omgeving is bestemd voor natuur of recreatie; andere economische dragers (detailhandel, voorzieningen) zijn er niet of nauwelijks waardoor de kansen voor gebiedsversterking laag zijn.

De enige ontsluiting loopt via de Zonneoordlaan. Deze is tot aan het Bosspark geasfalteerd; in het verlengde niet. Op basis van een azc met een opvangcapaciteit van maximaal 500 personen is een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten ten opzichte van de huidige situatie. Wel is deze toename afhankelijk van de uitgangspunten die worden gehanteerd. Wij zijn uitgegaan van de capaciteit in de huidige situatie: op basis van de bestaande 190 caravanplaatsen en 2 tot 4 personen per plaats, bedraagt de theoretische capaciteit zo'n 400 tot 800 personen. De door ons voorgestelde capaciteit (500 personen) bevindt zich binnen deze bandbreedte. De toename zal sterk seizoensgebonden zijn: in de lente en de zomerperiode is er nu al meer (recreatieve) activiteit in deze omgeving dan in de herfst en de winter.

In de omgeving is sprake van een strenge natuurbescherming. Het terrein valt zelfs voor meer dan de helft onder het regime van Natura 2000 en het Gelders Natuurnetwerk GNN. Uit het oogpunt van uitwaartse milieuzonering dient rekening te worden gehouden met het naastgelegen Bosspark. Enkele belendende recreatiewoningen op vakantiepark Bosspark grenzen direct aan de afstering en kijken zo de zandafgraving in. De Zonneoordlaan is een smalle weg in een bosrijke omgeving, zonder verlichting en waar weinig sociale controle plaatsvindt. Het aanbrengen van openbare verlichting is lastig vanwege de strenge natuurbescherming in de omliggende bossen. Overdag wordt het Edese bos vrij intensief gebruikt door wandelaars, maar 's avonds en 's nachts is dit een erg donkere en stille omgeving. Het terrein is door middel van een toegangshek afgesloten voor indringers en wilde zwijnen.

In de nabijheid van de locatie bevinden zich weinig onveilige verkeerssituaties. Wel is het zo dat de Zonneoordlaan een smalle en slecht verlichte weg is, zonder vrijliggende fiets- en/of wandelpaden. Op de Zonneoordlaan geldt een snelheidslimiet van 60 kilometer per uur, maar volgens onze gesprekspartners bij de gemeente wordt hier regelmatig te hard gereden. De dichtstbijzijnde bushaltes zijn gelegen aan de Apeldoornseweg (N304). Deze haltes zijn bereikbaar via het onverharde deel van de Zonneoordlaan of via onverharde paden door het Edese bos.



Figuur 24: Locatiepotentie locatie 3 - Camping de Braamhorst



#### 4.4.2 Locatiepotentie

| Capaciteit | Milieu | Bereikbaarheid | Kwaliteit en flexibiliteit | Veiligheid terrein |   | Gemiddelde locatiepotentie |
|------------|--------|----------------|----------------------------|--------------------|---|----------------------------|
| 4,0        | 3,2    | 3,0            | 2,0                        | 3,0                | = | 3,0                        |

Op het aspect locatiepotentie scoort camping de Braamhorst 3,0 van 5 punten. Binnen het totale bruto terreinoppervlak van circa 9,7 hectare, is vanwege de strenge natuurbescherming slechts circa 4,2 hectare netto beschikbaar. Dit zou meer dan voldoende ruimte moeten zijn om conform het Programma van Eisen een opvangcapaciteit van 600 tot 800 personen te realiseren. Dit gaat echter uit van een compacte opzet en meerlaagse bouw. Bij deze locatie stellen wij voor om kleinschalige en eenlaagse semipermanente woonunits te plaatsen in een ruime opstelling, passend bij de huidige verkaveling en het natuurlijke karakter van het terrein. Zodoende kunnen ongeveer 500 capaciteitsplaatsen worden gerealiseerd.

Het terrein is ondanks de hoogteverschillen vrij overzichtelijk. Centraal gelegen is een kuil met voorzieningen, daaromheen bevinden zich de woonunits. Dit zorgt ervoor dat er een zeer centraal herkenningspunt is en het zicht op de te realiseren woonunits in het dal goed is. Echter, de entree van het terrein voert door dichtbebost gebied met een smalle toegangsweg zonder verlichting.

De kans op bodemverontreiniging is hoger dan verwacht in natuurlijk gebied. Naar verluidt is de bodem van deze oude zandafgraving kort na de tweede wereldoorlog volgestort met puin dat afkomstig was van de Slag om Arnhem. De toestand van deze puinlaag is onzeker en onvoorspelbaar. Belemmeringen uit het oogpunt van milieuzonering, geluidhinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid zijn beperkt. Wel worden belemmeringen vanuit het oogpunt van ecologie verwacht. Deze omgeving is ecologisch gezien een zeer waardevol gebied in de gemeente met veel beschermde plant en/of diersoorten. Er is sprake van strenge natuurbescherming.

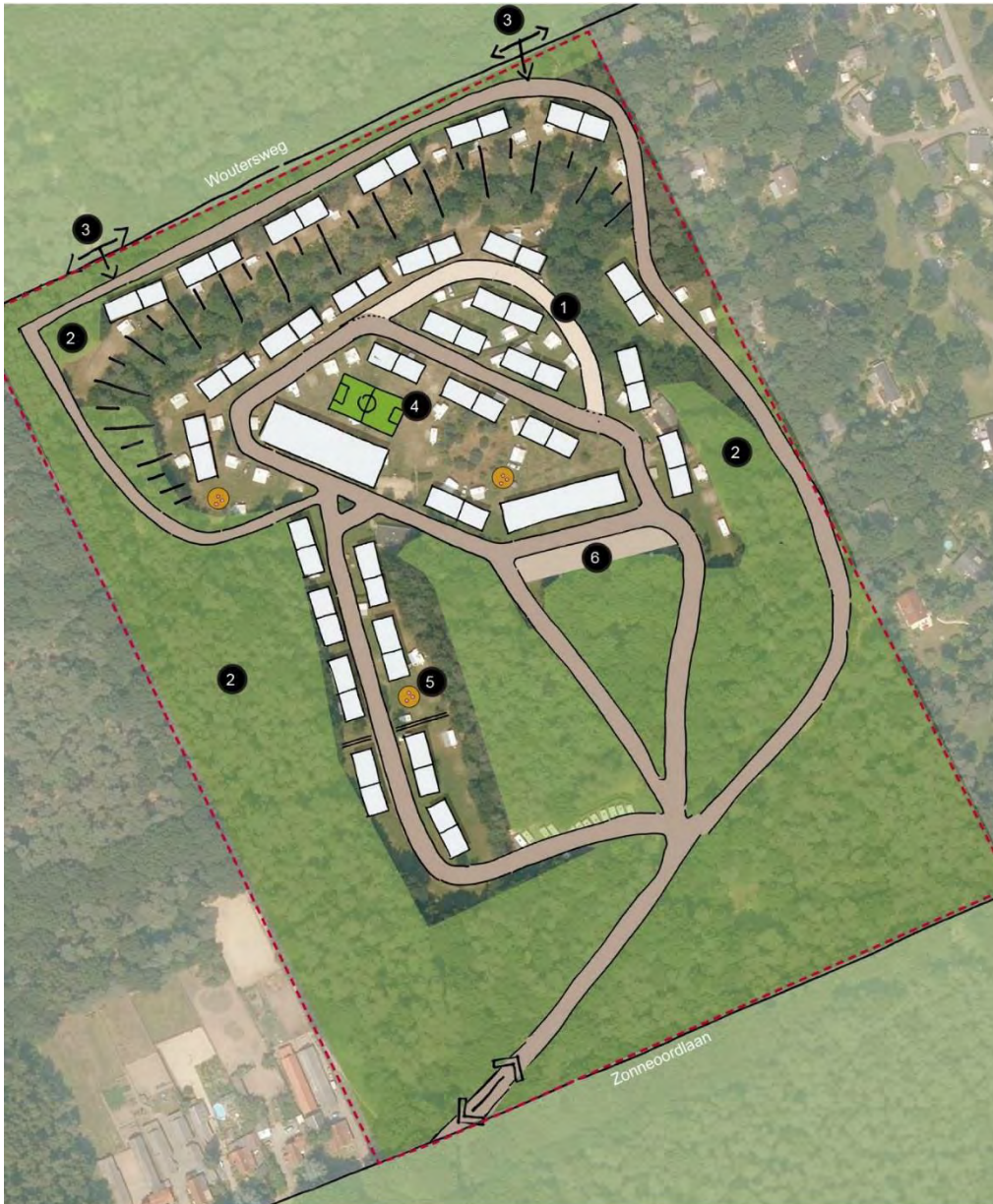
De afstand tot voorzieningen is gemiddeld tot groot. De meeste voorzieningen liggen in de kern Ede. Een aandachtspunt is de hoge aanrijtijd voor hulpdiensten. De aanrijtijd valt zowel voor brandweer als politie boven de norm.

De marktpotentie voor herontwikkeling van de locatie na het vertrek van het COA is gemiddeld. De locatie ligt in landelijk gebied met recreatieve functies. Het betreft een kampeerterrein met veel hoogteverschil in wegen en locaties. Naast recreatie, zijn hier weinig andere functies te verwachten. De ruimtelijke kwaliteit op het terrein is zeer groot, wat kansen biedt voor een nieuwe recreatieve functie.

#### 4.4.3 Gebouwpotentie

| Capaciteit | Technisch | Functioneel | Flexibiliteit | Veiligheid gebouwen |   | Gemiddelde gebouwpotentie |
|------------|-----------|-------------|---------------|---------------------|---|---------------------------|
| n.v.t.     | n.v.t.    | n.v.t.      | n.v.t.        | n.v.t.              | = | 3,0                       |

Op camping de Braamhorst is geen bruikbare bestaande bebouwing aanwezig. De locatie scoort daarom 3,0 van 5 punten op het aspect gebouwpotentie (de 'benchmark'). Door middel van nieuwbouw zouden enkellaagse semipermanente units worden geplaatst, qua schaal en verschijningsvorm passend bij het natuurlijke en recreatieve karakter van de locatie. Het is echter ook goed mogelijk om mobiele units (stacaravans) te plaatsen, passend bij de huidige gebruik als camping. Het aantal capaciteitsplaatsen is beperkt tot 520.



**Locatie 4 -  
 De Braamhorst**

**Locatie 3 -  
 De Braamhorst**

1 Nieuwe weg

3 Twee voetgangersingangen

5 Speelplekken

2 Natura2000 gebied binnen het plangebied, geen woningen en parkeren

4 Middenterrein met sport- en spelvoorzieningen

6 Parkeerplaats



Figuur 25: Gebouwpotentie locatie 3 - Camping de Braamhorst

#### 4.4.4 Planning

| Plano-<br>logische<br>procedures | Maatschap-<br>pelijke<br>weerstand | Technische<br>complexiteit | Tijdpad<br>beschikbaar-<br>heid |          | Gemiddelde<br>score aspect<br>planning |
|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------|--|
| <b>3,0</b>                       | <b>3,0</b>                         | <b>3,0</b>                 | <b>3,0</b>                      | <b>=</b> | <b>3,0</b>                             |

Op het aspect planning scoort de Braamhorst 3 van de 5 punten. Voor deze locatie is geen specifiek beleid opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie. In de provinciale omgevingsvisie is dit gebied aangewezen als groenontwikkelingszone. Met de omgeving worden diverse plannen gemaakt voor recreatieve ontwikkeling. De komst van een azc is niet strijdig met het beleid, maar draagt ook niet bij aan die ambitie.

Op deze locatie is sprake van dubbelbestemming. De bestemming is 'Recreatie - Verblifsrecreatie', met dubbelbestemming 'Waarde ecologische hoofdstructuur' en dubbelbestemming 'Waarde archeologie'. Indien nieuwbouw gewenst is dient onderzoek uitgevoerd te worden naar de ecologische hoofdstructuur. Dit geldt ook voor het aspect archeologie. Voor de vorming van een azc is geen nieuw bestemmingsplan noodzakelijk, afwijking kan geregeld worden via een Omgevingsvergunning voor permanent of tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan, via artikel 2,12, lid 1 van de Wabo.

De Braamhorst is momenteel in gebruik als kampeervoorziening voor de Nederlandse Caravan Club. Aangezien de locatie geen permanent gebruik betreft en de NCC de kampeerders een alternatief kan bieden, is de verwachting dat het terrein binnen 3 maanden na besluitvorming beschikbaar kan worden gesteld aan het COA. Tussen de gemeente en de vereniging dient dan overeenstemming te zijn over de ontbinding van de nog langlopende pachtovereenkomst. Punt van aandacht is dat besluitvorming tijdig dient plaats te vinden, voordat seizoensplekken worden gereserveerd.

In de nabijheid van de locatie ligt een nertsenfokkerij. Deze is gelegen op voldoende afstand om het risico op hinder over en weer (geur, geluid) als beperkt in te schatten.

De technische complexiteit van de voorbereiding en realisatie wordt gemiddeld geschat. Het terrein is niet bebouwd, nieuwbouw moet plaatsvinden. Door het plaatsen van prefab semipermanente units is dit relatief eenvoudig. Doordat het terrein reeds leeg is, is sloop niet van toepassing. Een aandachtspunt vormt de staat van de boven- en ondergrondse infrastructuur (onverharde straten, toestand riolering).

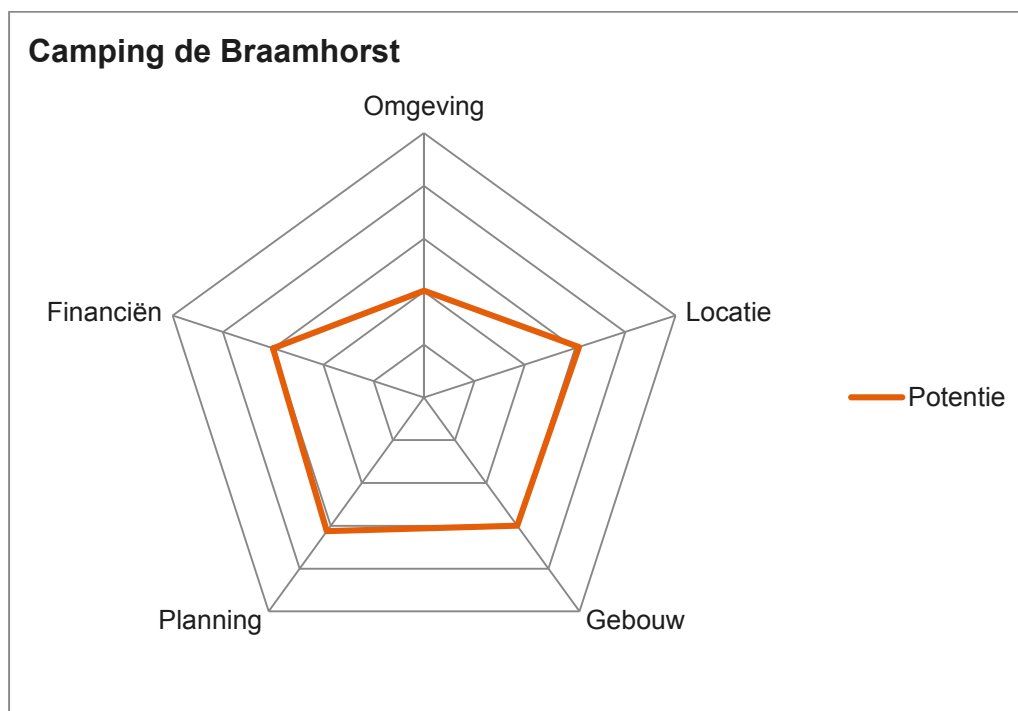
#### 4.4.5 Financiën

| Gemiddelde<br>score aspect<br>financiën |
|---|
| <b>3,0</b>                              |

Locatie de Braamhorst scoort 3,0 van 5 punten op het aspect financiën. Er is nauwelijks bebouwing aanwezig op het terrein, enkel wat sanitaire voorzieningen. De sloopkosten zijn daarom beperkt. Door het gebruik van prefab semipermanente units kunnen de bouwkosten worden beperkt. Tevens kan rekening worden gehouden met een kleine restwaarde, omdat de afschrijvingstermijn van deze units langer is dan de exploitatietermijn van 5 jaar. Door de huidige erfpachtregeling zijn de huurkosten naar verwachting beperkt. Het terrein is reeds ingericht en voorzien van water- en elektriciteitsvoorzieningen. Tevens denken wij dat de huidige infrastructuur in gebruik kan blijven bij de vestiging van een azc. De inrichtingskosten voor de openbare ruimte worden daarom relatief laag ingeschat.

| Sterkten  | Zwakten  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeentelijk eigendom.</li> <li>• Op korte termijn beschikbaar.</li> <li>• Het middelste deel van het terrein (onderin de zandafgraving) is overzichtelijk, ruim van opzet en vrij indeelbaar.</li> <li>• Het terrein is duidelijk afgeschermd van de omgeving.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grote delen van het terrein kennen een strenge natuurbescherming.</li> <li>• Deze bosrijke terreindelen zijn minder overzichtelijk, zeker in de zomermaanden (als de bomen in blad zijn).</li> <li>• Afgelegen ligging: voorzieningen en openbaar vervoer alleen bereikbaar via een onverhard bospad of langs een smalle onverlichte weg door dunbevolkt gebied.</li> <li>• Op het terrein moeten grote hoogteverschillen worden overwonnen; dit maakt het minder geschikt voor mindervaliden.</li> <li>• Het terrein is nooit eerder bebouwd geweest en kent slechts extensief recreatief gebruik gericht op rust en stilte.</li> <li>• Slecht bereik mobiele telefonie, geen wifi.</li> </ul> |
| Kansen  | Bedreigingen   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hechte gemeenschap rondom Doesburger Eng, kansen voor synergie en interactie</li> <li>• De Zonneoordlaan of de Woutersweg zouden opengesteld kunnen worden naar de Hessenweg, zodat een eventuele pendeldienst naar een azc op de Goudsberg kan ontstaan.</li> </ul>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• In de omgeving zijn veel wilde zwijnen aanwezig; passende veiligheidsmaatregelen worden aanbevolen.</li> <li>• Ongewenst gebruik (permanent wonen) op het naastgelegen Bosspark, risico's op issues m.b.t. openbare orde en veiligheid.</li> <li>• Nabijheid tot meerdere recreatieve ondernemingen; er zijn zorgen vanuit de omgeving over aantasting van het cultureel erfgoed, imago en inkomstenderiving.</li> <li>• Een azc in dit gebied druist mogelijk in tegen de vele initiatieven om het rustieke karakter van het landschap te bewaren.</li> </ul>  |

Figuur 26: Aandachtspunten uit SWOT-analyse locatie 3; Camping de Braamhorst



Figuur 27: Resultaten locatie 3; Camping de Braamhorst

#### 4.4.6 Aandachtspunten

De Braamhorst ligt van alle locaties het meest afgelegen. De afstanden tot voorzieningen en openbaar vervoer zijn relatief groot en deze zijn alleen bereikbaar via onverharde bospaden of via de Zonneoordlaan, een smalle, onverlichte weg door dunbevolkt gebied. Onderzocht kan worden of het plaatsen van extra openbare verlichting mogelijk is, dit is naar verwachting lastig vanwege de strenge natuurbescherming in de omliggende bossen. Indien een combinatie tussen de Braamhorst en de Goudsberg wenselijk is, is door de gemeente aangegeven dat de Zonneoordlaan mogelijk open gesteld zou kunnen worden naar de Hessenweg zodat een eventuele pendeldienst kan ontstaan.

De Braamhorst is gelegen in een bosrijk gebied met meerdere recreatieve functies. Vanuit de omgeving zijn zorgen geuit over de aantasting van het toeristisch imago en daaruit volgende inkomstenderving. Grote delen van het terrein op camping de Braamhorst kennen een strenge natuurbescherming. Netto is daarom slechts circa 4,2 hectare van het totale bruto terreinoppervlak van circa 9,7 hectare beschikbaar voor ontwikkeling. Bebouwing kan enkel plaatsvinden 'in de kuil' en langs de hoger gelegen randen, ongeveer conform de bestaande indeling.

In gesprekken met betrokkenen is aangegeven dat er een hechte gemeenschap is rondom de locatie, wat mogelijk kansen biedt voor interactie. Er zijn diverse initiatieven in de omgeving om de landschappelijke waarden en het cultureel erfgoed te behouden en te accentueren. In negatieve zin kan de huisvesting van asielzoekers in dit gebied een impact hebben op het rustieke karakter van het landschap.

De dichtstbijzijnde basisscholen zijn gevestigd in de kern Ede. Deze bevinden zich op ruim 2 kilometer afstand van de Braamhorst. Indien wordt gekozen een azc te vestigen op deze locatie, wordt geadviseerd de mogelijkheden voor het verzorgen van basisonderwijs op het eigen terrein te onderzoeken.

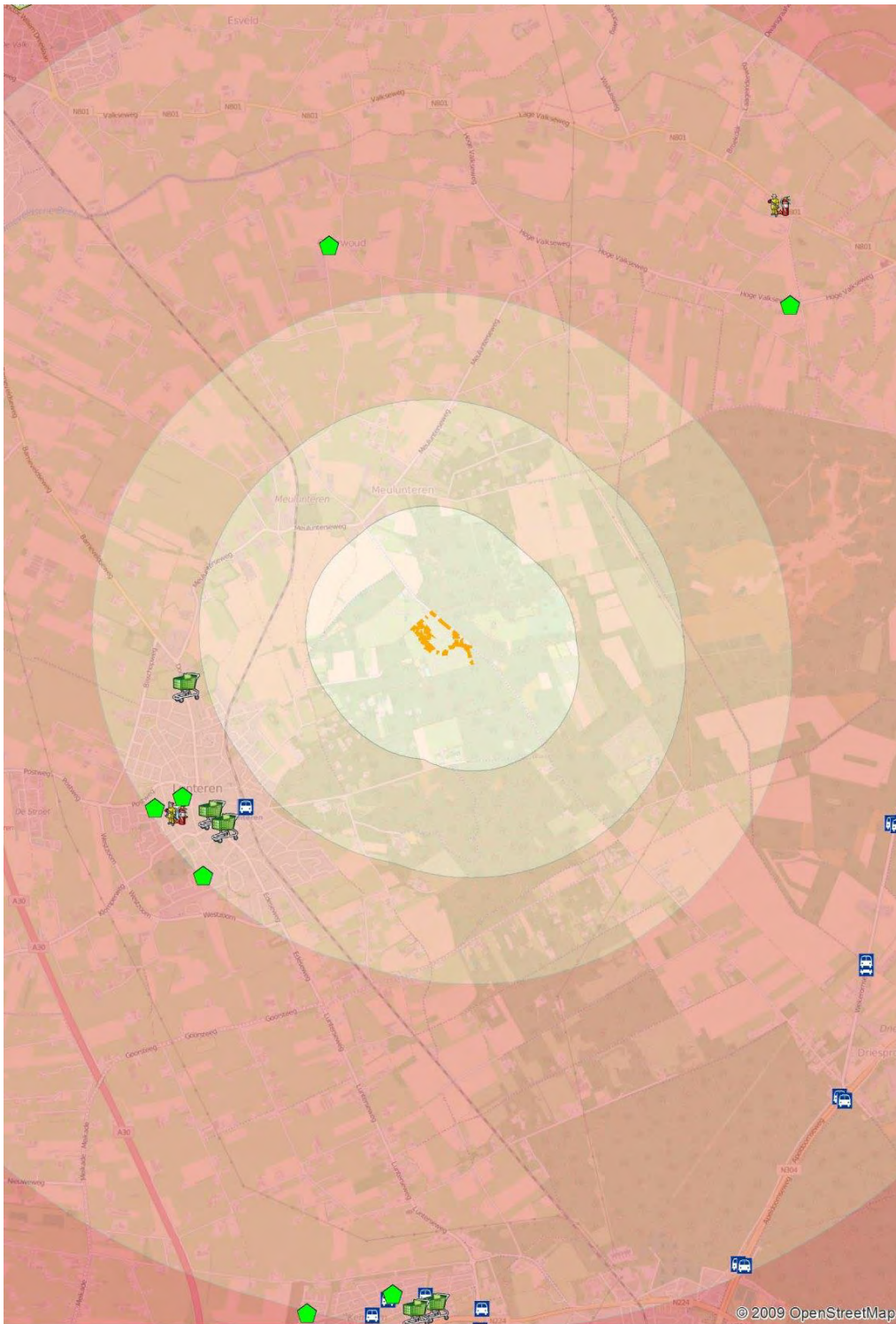
Speciale aandacht gaat uit naar de hoge natuurwaarden in dit gebied. Deze omgeving is ecologisch gezien een zeer waardevol gebied in de gemeente. Er is sprake van strenge natuurbescherming door Natura2000, GNN en de Flora & faunawet. In dit gebied leven beschermde dieren als de hazelworm, zandhagedis en zwarte specht. Het gebied is tevens zeer belangrijk voor broedvogels, aldus een gesprekspartner binnen de gemeente. Vroegtijdig onderzoek op dit onderwerp wordt geadviseerd.

#### 4.4.7 Conclusie

De Braamhorst scoort op alle aspecten op of boven de 'benchmark' van 3 punten, met uitzondering van het aspect omgevingspotentie: 2,0. Met name de moeite om voorzieningen en openbaar vervoer te bereiken, de hoge natuurwaarden in het gebied, de lage kansen op integratie en interactie en het relatief hoge gevoel van sociale onveiligheid in de omgeving leiden ertoe dat de omgevingspotentie laag uitvalt. Desalniettemin is het terrein goed in te richten en is binnen een zeer ruimtelijke opzet een opvangcapaciteit van 500 plaatsen te creëren.

Op de aspecten planning en financiën scoort de Braamhorst redelijk goed. Het terrein is binnen 3 maanden na akkoord beschikbaar en door het toepassen van semi-permanente units is de benodigde bouwtijd relatief kort. Door de huidige erfpachtregeling zijn de huurkosten naar verwachting beperkt.

Indien COA en gemeente besluiten om een azc te vestigen op deze locatie, achten wij het noodzakelijk om flankerende maatregelen toe te passen ter mitigatie van de lage omgevingspotentie. Dit betreft vooral het verbeteren van de ontsluitingsroute en bereikbaarheid, bijvoorbeeld door het verharderen/verbreden van de Zonneoordlaan en/of door het creëren van een pendeldienst richting Ede-stad of een andere locatie. Ook adviseren wij een (basis)schoolvoorziening te bieden op eigen terrein. In dat geval achten wij een opvangcapaciteit van 500 plaatsen op de Braamhorst mogelijk en kan deze locatie worden beschouwd als hoofdlocatie met volwaardige aanvullende voorzieningen.



Figuur 28: Kaart omgevingspotentie locatie 4 - Bungalowpark de Goudsberg, Lunteren

## 4.5 Locatie 4: Bungalowpark de Goudsberg, Lunteren

### 4.5.1 Omgevingspotentie

| Verkeer en bereikbaarheid | Natuur en milieu | Sociaal en maatschappij | Economie en voorzieningen | Veiligheid omgeving | Gemiddelde omgevingspotentie |
|---------------------------|------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------------|
| 3,7                       | 2,0              | 2,0                     | 1,6                       | 2,0                 | = 2,3                        |

De Goudsberg scoort 2,3 van 5 punten op het aspect omgevingspotentie. Rondom de locatie bevindt zich een vakantiepark waarvan diverse recreatiewoningen permanent worden bewoond. Ook op de locatie zelf is sprake van bewoning door arbeidsmigranten. De activiteiten op de camping concentreren zich in de periode mei-september. Op het vakantiepark is sprake van jaarrond gebruik, inclusief permanente bewoning. Het bosgebied rondom de locatie is veel dunner bevolkt, waardoor de impact van een azc op de omgeving hoog kan zijn.

Mogelijk zijn er enige kansen voor synergie en samenwerking met het vakantiepark. Alhoewel in de directe nabijheid weinig woningen zijn te vinden, ligt de kern van Lunteren op slechts enkele kilometers afstand. Lunteren heeft een kleinschalig en dorps karakter, maar met voldoende massa en draagvlak voor eigen voorzieningen en verenigingen. Dit achten wij een goede voedingsbodem voor integratie en interactie door asielzoekers met de lokale gemeenschap.

In de nabijheid van de locatie zijn weinig wijkvoorzieningen aanwezig. In Lunteren zijn beperkte voorzieningen beschikbaar. De locatie ligt midden op een reeds functionerend recreatieterrein en de komst van een azc brengt daarom grotere risico's met zich mee voor de bedrijfsvoering en de aantrekkingskracht van het toerisme. De wijkbaten zijn daarom relatief laag. Enerzijds biedt dit mogelijkheden tot het delen van voorzieningen, anderzijds heersen er zorgen in de omgeving dat de komst van een azc een negatieve invloed heeft op de aantrekkingskracht van het toerisme.

Voor autoverkeer is er slechts één ontsluiting richting het hoofdwegennet: in noordelijke richting via de Hessenweg en Meulunterseweg. De Hessenweg is deels afgesloten om de mogelijkheden van het gebruik als sluiproute te beperken. De weg is deels onverhard en er kan moddervorming ontstaan bij regen. Voor fietsers en voetgangers zijn er veel meer mogelijkheden: in zuidelijke richting (Hessenweg) en in westelijke richting (Engweg, Plagweg en Beukenlaan). Hiermee kunnen de bewoners van het azc op zich prima uitwaaiëren en zich verspreiden.

Grote delen van het omringende bosgebied vallen onder Natura 2000. Tussen de perceelgrens en het beschermde natuurgebied loopt de Hessenweg. De woonunits liggen daarmee op redelijke afstand van deze beschermde natuurgebieden. De omliggende bossen worden intensief gebruikt, druk betreden en bereden en worden gekenmerkt door een lagere biodiversiteit. Uitwaartse milieuzonering vormt een aandachtspunt. Het terrein waarop het azc wordt geprojecteerd, grenst aan een vakantiepark en maakt deel uit van een bungalowpark met recreatiewoningen die vrijwel allemaal zijn uitgepand (verkocht aan particulieren). De gevels en tuinen van meerdere recreatiewoningen grenzen direct aan de tussenliggende groenzone.

De locatie en het omringende bungalow- en vakantiepark vormen een 'hotspot' van activiteit in een verder dunbevolkt gebied. Vooral in de weekends en in de zomermaanden wordt de omgeving intensief gebruikt door toeristen en recreanten; op andere momenten kan het er erg stil zijn met een beperkte sociale controle. Het gevoel van sociale onveiligheid in de omgeving is relatief hoog.

Er zijn geen specifieke verkeersrisico's in de nabijheid van het terrein. Langs de Hessenweg ligt een vrijliggend fietspad in de richting van de Meulunterseweg. De Meulunterseweg kent een maximum snelheid van 60 kilometer per uur en beschikt over fietssuggestiestroken aan weerszijden, maar niet over een voetpad.



Figuur 29: Locatiepotentie locatie 4 - Bungalowpark de Goudsberg, Lunteren



### 4.5.2 Locatiepotentie

| Capaciteit | Milieu | Bereikbaarheid | Kwaliteit en flexibiliteit | Veiligheid terrein | = | Gemiddelde locatiepotentie |
|------------|--------|----------------|----------------------------|--------------------|---|----------------------------|
| 2,0        | 4,6    | 3,4            | 2,0                        | 3,0                |   |                            |

Op het aspect locatiepotentie scoort de Goudsberg 3,0 van 5 punten. Het terrein beslaat ruim 3 hectare. Dit is in principe voldoende voor de vestiging van een azc met 600 capaciteitsplaatsen. Gezien het dunbevolkte en laagbebouwde karakter van de omgeving achten wij dit bebouwingspercentage niet passend. Om voldoende ruimtelijke kwaliteit te bieden, wordt voor deze locatie daarom uitgegaan van de bestaande kleinschalige en enkellaagse units, resulterend in 290 capaciteitsplaatsen.

Het park is relatief compact en goed overzichtelijk door de centrale routing met een herkenbaar, enigszins verzonken middengebied. Afscherming van de omliggende recreatieve functies is een belangrijk aandachtspunt.

Er worden geen specifieke belemmeringen verwacht uit het oogpunt van bodemverontreiniging, milieuzonering, geluidhinder en luchtkwaliteit en externe veiligheid. Op het terrein zelf worden geen belemmeringen verwacht uit het oogpunt van ecologie, maar de locatie wordt omringd door beschermd natuurgebied. Het terrein is reeds bebouwd en in gebruik voor huisvestingsdoeleinden, het risico op de aanwezigheid van beschermde plant- of diersoorten wordt daarom beperkt geacht.

Ondanks de wat afgezonderde ligging is de afstand tot voorzieningen toch redelijk goed. De meeste voorzieningen liggen in de kern Lunteren, op enkele kilometers afstand van de locatie. De relatief hoge aanrijtijd van hulpdiensten vormt een risico. Voor zowel politie als brandweer wordt de norm overschreden. Het dichtstbijzijnde ziekenhuis is Gelderse Vallei in Ede op circa 12 kilometer afstand.

De marktpotentie voor herontwikkeling na het vertrek van het COA wordt matig geacht. Ontwikkelingsmogelijkheden voor een andere functie dan recreatie zijn beperkt. Er wordt door gemeente en provincie veel in dit gebied geïnvesteerd om recreatie en natuur te versterken. Vanwege het overaanbod van vakantieparken op de Veluwe is de ontwikkelingspotentie echter matig.

### 4.5.3 Gebouwpotentie

| Capaciteit | Technisch | Functioneel | Flexibiliteit | Veiligheid gebouwen | = | Gemiddelde gebouwpotentie |
|------------|-----------|-------------|---------------|---------------------|---|---------------------------|
| 2,0        | 3,0       | 5,0         | 3,3           | 4,3                 |   |                           |

De Goudsberg scoort 3,5 van 5 punten op het aspect gebouwpotentie. De aanwezige chalets en bungalows zijn in relatief goede onderhoudsstaat en vrijwel direct geschikt voor bewoning. Op het terrein zijn 10 woningen aanwezig van het type bungalow en 48 chalets. Beide typen zijn geschikt voor bewoning door 5 personen. In totaal kunnen dan 290 capaciteitsplaatsen worden gerealiseerd binnen het bestaande vastgoed.

De verschillende woonunits zijn goed in te richten naar groepen. Zij kunnen gezinnen van 4 à 5 personen goed huisvesten, of kleinere groepen alleenstaanden. Door de zelfstandige opzet en het kleinschalige karakter van de chalets en bungalows wordt het potentiële woongenot als positief beoordeeld.

De chalets en bungalows zijn nu voorzien van een rookmelder, maar dienen te worden voorzien van een brandmeldinstallatie. Daarnaast dienen de gaskooktoestellen te worden vervangen door elektrische kooktoestellen. Na deze maatregelen worden de risico's uit oogpunt van brandveiligheid beperkt geacht.



**Locatie 5 -  
 De Goudsberg**

**Locatie 4 -  
 De Goudsberg**

- 1 Verplaatste entree
- 2 Nieuwe parkeerplaatsen langs bestaande weg
- 3 Groene rand met hekwerk, bestaand groen aanvullen
- 4 Oude entree alleen als nooduitgang en voor hulpdiensten
- 5 Speelplek en sportveld, sfeer: 'zandverstuiving', met dennen en berken



Figuur 30: Gebouwpotentie locatie 4 - Bungalowpark de Goudsberg, Lunteren

#### 4.5.4 Planning

| Plano-<br>logische<br>procedures | Maatschap-<br>pelijke<br>weerstand | Technische<br>complexiteit | Tijdpad<br>beschikbaar-<br>heid | Gemiddelde<br>score aspect<br>planning |
|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|--|
| 3,0                              | 1,0                                | 5,0                        | 3,0                             | = 3,0                                  |

De Goudsberg scoort 3,0 van 5 punten op het aspect planning. De chalets en bungalows zijn reeds in gebruik als woonunits. Voor een exploitatietermijn van 5 jaar zijn slechts enkele kleine aanpassingen aan de woningen en het terrein voldoende om de locatie geschikt te maken als azc.

Indien de eigenaar besluit akkoord te gaan met de vestiging van een azc, dient te worden gekeken wat een redelijke termijn is om de kortlopende contracten met de Poolse arbeidsmigranten te ontbinden. De verwachting is dat het terrein binnen 3 maanden na besluitvorming beschikbaar kan worden gesteld.

In de provinciale omgevingsvisie wordt hier uitgegaan van natuurversterking en een 'groene ontwikkelingszone'. Door diverse partijen wordt samengewerkt aan de verbetering van ecologie en recreatie in dit gebied. De huidige bestemming is: 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' met dubbelbestemming 'Waarde ecologische hoofdstructuur', dubbelbestemming 'Waarde archeologie', functieaanduiding 'kampeerterrein' en gebiedsaanduiding wro-zone - recreatiecluster. Voor de vestiging van een azc is geen nieuw bestemmingsplan noodzakelijk, afwijking kan geregeld worden via een Omgevingsvergunning voor permanent of tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan, via artikel 2,12, lid 1 van de Wabo.

Langs de zuidoostelijke grens van het terreindeel waarop het azc wordt geprojecteerd, bevindt zich de zogenaamde 'Muur van Mussert'; onderdeel van een voormalig nationaalsocialistisch complex van gebouwen en terreinen rondom de Goudsberg. Momenteel spelen er nieuwe ideeën bij de Rijksdienst Cultureel Erfgoed om de muur aan te wijzen tot rijksmonument. Dit zou kunnen leiden tot een vertraging in de planning. Tot die tijd geniet de muur geen enkele status.

Het risico op weerstand vanuit de omgeving is hoog en wordt gevoed door de ligging van de locatie ingeklemd tussen een bungalowpark en een vakantiepark. Het vakantiepark heeft dezelfde eigenaar als de locatie, maar de recreatiewoningen zijn 'uitgepond' (verkocht aan particulieren). Omwonenden en belanghebbenden geven aan dat de huidige huisvesting van arbeidsmigranten en de mogelijke opvang van asielzoekers niet strookt met de beleidsdoelstellingen en (langere termijn) ambities voor de recreatieve potentie van dit gebied. Met de komst van een azc zouden diverse eerdere afspraken en inspanningen teniet worden gedaan.

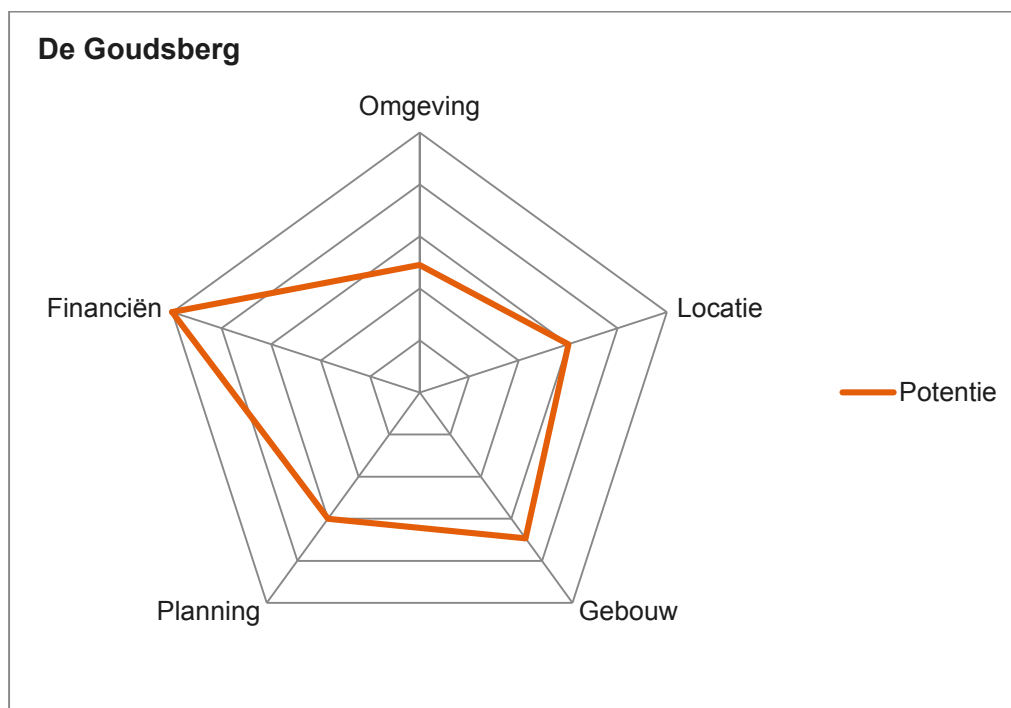
#### 4.5.5 Financiën

| Gemiddelde<br>score aspect<br>financiën |
|---|
| 5,0                                     |

Op het aspect financiën behaalt de Goudsberg de maximale score van 5 punten. De aanwezige bungalows en chalets zijn reeds geschikt voor bewoning en behoeven enkel kleine aanpassingen voor de vestiging van een azc. Tevens is de nodige infrastructuur op het terrein reeds aanwezig, waardoor de inrichtingskosten van de openbare ruimte beperkt zijn.

| Sterkten  | Zwakten   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanwezige bebouwing is zeer geschikt voor bewoning.</li> <li>• Kleinschalig karakter van de bebouwing is passend bij het Programma van Eisen.</li> <li>• Heldere en overzichtelijke opbouw van het terrein.</li> <li>• Er zijn meerdere routes voor langzaam verkeer naar Lunteren.</li> <li>• In het verleden was hier reeds een azc gevestigd zonder grote problemen.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Directe nabijheid tot tientallen recreatiewoningen in particulier eigendom.</li> <li>• Er zijn meerdere functies aanwezig op hetzelfde terrein. Dit terrein is niet duidelijk afgeschermd.</li> <li>• Afstand tot voorzieningen is relatief hoog.</li> <li>• Er is momenteel nog sprake van lopende contracten voor de woningen voor Poolse arbeidsmigranten tot januari 2017.</li> </ul>  |
| Kansen  | Bedreigingen  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het naastgelegen vakantiepark biedt kansen voor synergie door het delen van voorzieningen buiten het seizoen en bijv. werkervaringsplekken.</li> <li>• De eigenaar heeft aangegeven mogelijkheden te zien voor een snellere ontbinding van de lopende contracten (tot januari 2017). Een termijn van 2 tot 3 maanden lijkt redelijk.</li> </ul>                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• In het verleden is deze locatie al gebruikt voor de huisvesting van asielzoekers; het risico bestaat dat de omgeving zich onevenredig zwaar belast voelt.</li> <li>• Grote verwevenheid van meerdere recreatieve activiteiten en wonen; een aanvullende woonfunctie voor vreemdelingen kan dit verstoren.</li> <li>• Nabijheid tot meerdere recreatieve ondernemingen; zorgen vanuit de omgeving over aantasting imago en inkomstenderving.</li> <li>• Nog geen beslissing over monumentale status van de muur van Mussert.</li> <li>• Aanvullende woonfunctie op deze locatie druist in tegen recreatief beleid.</li> </ul> |

Figuur 31: Aandachtspunten uit SWOT-analyse locatie 4 - Bungalowpark de Goudsberg, Lunteren



Figuur 32: Resultaten locatie 4 - Bungalowpark de Goudsberg, Lunteren

#### 4.5.6 Aandachtspunten

Het aangeboden terrein is onderdeel van het park de Goudsberg. Op deze locatie zijn meerdere functies aanwezig en het aangewezen terrein is niet duidelijk afgeschermd. Bovendien liggen direct grenzend aan dit terrein tientallen recreatiewoningen die in particulier eigendom zijn. Dit betekent een grote verwevenheid van meerdere recreatieve activiteiten op een locatie; een woonfunctie voor vreemdelingen kan dit verstoren. Een goede en aantrekkelijke visuele afscheiding kan dienen als "bufferzone" tussen de verschillende terreinen. Anderzijds biedt het naastgelegen vakantiepark kansen voor synergie door het delen van voorzieningen buiten het hoogseizoen en door bijvoorbeeld het aanbieden van werkervaringsplekken.

Het terrein ligt nabij meerdere recreatieve ondernemingen. Vanuit de omgeving zijn zorgen geuit over de aantasting van het toeristisch imago en mogelijke inkomstenderving. Nader onderzoek vindt in opdracht van de gemeente plaats.

In het verleden is deze locatie al eens gebruikt voor de huisvesting van asielzoekers; het risico bestaat dat de omgeving zich onevenredig belast voelt. Tevens wordt door omwonenden aangegeven dat een bestuurder destijds heeft toegezegd dat er niet nogmaals een opvang op de Goudsberg zou komen. De waarheid en status van deze toezegging zijn ons onbekend.

De recreatiewoningen zijn momenteel bewoond door Poolse arbeidsmigranten. Deze contracten lopen tot januari 2017 en dienen bij de komst van een azc tijdig te worden ontbonden. De eigenaar heeft aangegeven mogelijkheden te zien voor een snellere ontbinding van de lopende contracten. Een termijn van 2 tot 3 maanden lijkt redelijk.

Indien een combinatie tussen de Goudsberg en de Braamhorst wenselijk is, is door de gemeente aangegeven dat de Zonneoordlaan mogelijk deels open gesteld zou kunnen worden voor pendelverkeer naar de Hessenweg.

Langs de zuidoostelijke grens van het terreindeel waarop het azc zou komen, bevindt zich de zogenaamde 'Muur van Mussert'. Tussen 1936 en 1945 was het nationaalsocialistisch complex van de NSB gevestigd op gebouwen en terreinen rondom de Goudsberg. Tegenwoordig is alleen deze 'Muur van Mussert' nog over. Momenteel spelen bij de Rijksdienst Cultureel Erfgoed ideeën om de muur aan te wijzen tot rijksmonument. Tot die tijd geniet de muur geen enkele status en raakt deze steeds verder in verval. Afhankelijk van de beslissing over het wel of niet verlenen van een monumentale status, kan deze muur een potentiële belemmering vormen voor de ontwikkelpotentie van het terrein.

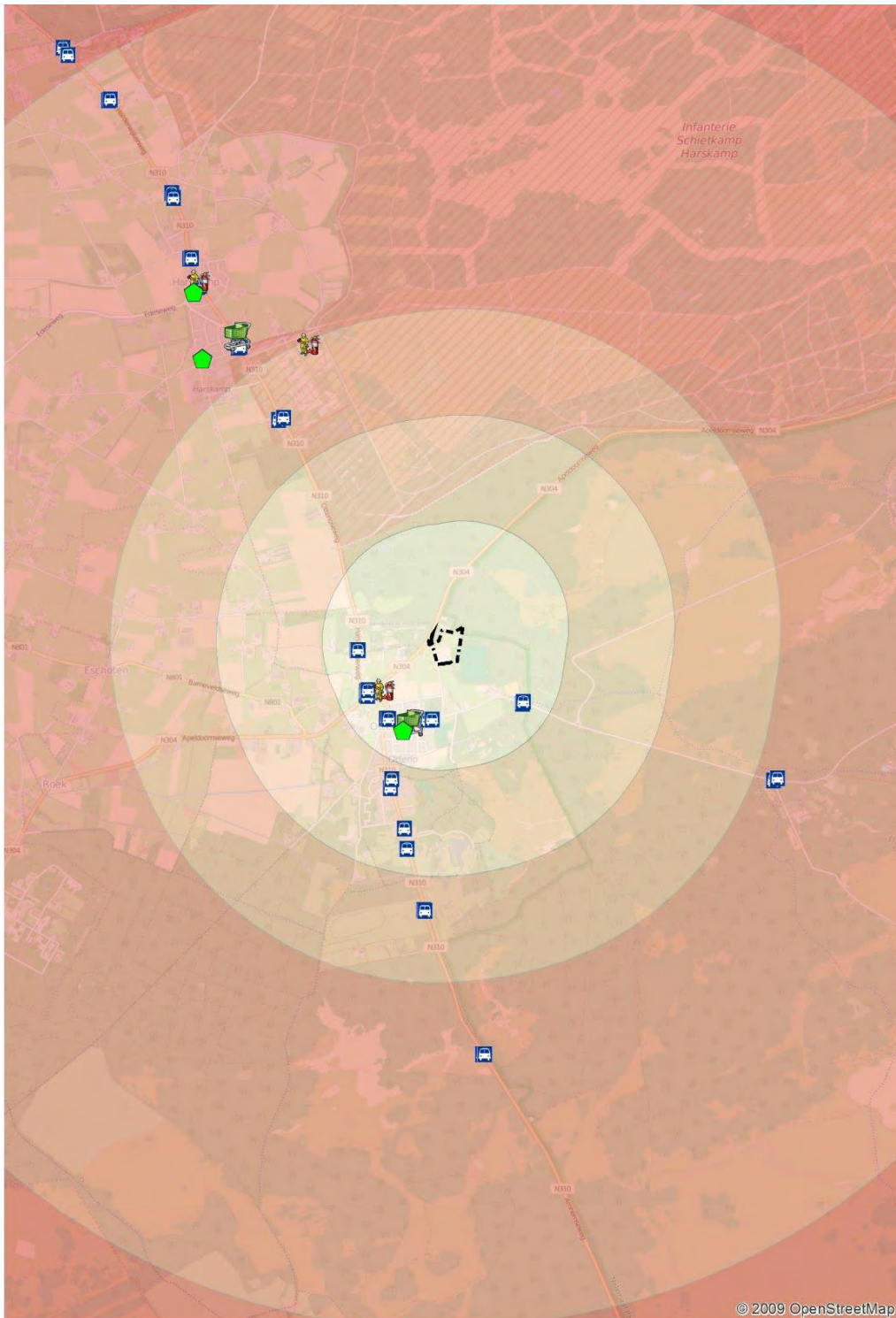
#### 4.5.7 Conclusie

De Goudsberg scoort, op uitzondering van het aspect omgevingspotentie, steeds op of boven de 'benchmark' van 3 punten. Op het aspect omgevingspotentie scoort deze locatie 2,5 van 5 punten. Met name de perifere ligging in dunbevolkt gebied, de aanwezige natuurwaarden en beperkte aanwezigheid tot voorzieningen hebben een negatieve invloed op de omgevingspotentie.

In gunstige zin is het terrein direct beschikbaar en is de bestaande bebouwing zeer geschikt voor bewoning en de vestiging van een azc. Binnen het aanwezige vastgoed kunnen 290 capaciteitsplaatsen worden gecreëerd. Dit is onvoldoende voor de vestiging van een hoofdlocatie. Deze locatie kan daarom enkel als nevenlocatie, in combinatie met andere locaties, worden beschouwd.

Op de aspecten planning en financiën scoort de Goudsberg redelijk goed. Er zijn relatief weinig ingrepen noodzakelijk om de aanwezige bebouwing geschikt te maken voor de vestiging van een azc. Echter, de chalets worden momenteel bewoond door Poolse arbeidsmigranten. Deze contracten dienen te worden ontbonden.

De directe omgeving van de Goudsberg is dunbevolkt, maar de kern Lunteren biedt ondanks het kleinschalig en dorps karakter naar onze mening voldoende schaal en massa voor eigen voorzieningen en verenigingen. De vestiging van een kleinschalig azc met 290 capaciteitsplaatsen achten wij daarom acceptabel.



Figuur 33: Kaart omgevingspotentie locatie 5 - De Lindehof, Otterlo

## 4.6 Locatie 5: De Lindehof, Otterlo

### 4.6.1 Omgevingspotentie

| Verkeer en bereikbaarheid | Natuur en milieu | Sociaal en maatschappij | Economie en voorzieningen | Veiligheid omgeving | Gemiddelde omgevingspotentie |
|---------------------------|------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------------|
| 4,0                       | 2,5              | 2,0                     | 1,8                       | 2,0                 | = 2,5                        |

Op het aspect omgevingspotentie scoort De Lindehof 2,5 van 5 punten. Otterlo is een kleine kern, met 2.400 inwoners in het dorp en het buitengebied. De bestaande bevolkingsdichtheid is relatief laag, waarbij grote verschillen zijn waar te nemen tussen de dagen en de seizoenen. In de weekends en in de zomerperiode neemt de bevolkingsdichtheid flink toe vanwege de grote aantallen toeristen en recreanten.

De omgeving is overzichtelijk en kleinschalig en heeft een vriendelijke uitstraling met relatief hoog gevoel van sociale veiligheid. De bosrijke omgeving van Nationaal Park De Hoge Veluwe is niet toegankelijk, waardoor het bewegingsgebied van het azc zich concentreert in zuidwestelijke richting. Dit is een open omgeving aan de rand van het dorp. De sociale controle in Otterlo wordt als relatief groot ingeschat. Door de omgeving worden zorgen geuit over de nabijheid van het schietterrein (ISK). De gemeente laat nader onderzoek uitvoeren naar de impact hiervan.

Interactie met de hechte dorpsgemeenschap is een mogelijkheid, mits deze het gevoel krijgt dat het aantal vreemdelingen in evenwicht is met de omgeving. In de directe nabijheid van de locatie worden momenteel sportvelden aangelegd, wat eventuele mogelijkheden biedt voor interactie. Over het algemeen zal de komst van een azc in Otterlo een relatief grote impact hebben op de (gepercipeerde) bevolkingsdichtheid en -opbouw in de omgeving. Diverse stemmen in de omgeving hebben aangegeven akkoord te kunnen gaan met maximaal 100 personen. Dit is echter ruim onvoldoende opvangcapaciteit voor een azc om zelfstandig te functioneren.

In de omgeving zijn weinig voorzieningen aanwezig. De zorgen vanuit de omgeving over een mogelijke negatieve invloed van de komst van een azc op de toeristische sector (en daarmee het mogelijk verdwijnen van voorzieningen) in Otterlo zijn groot. Ervaringen elders in Nederland leiden tot de verwachting dat deze impact beperkt zal zijn en dat de komst van een azc zelfs tot een versterking kan leiden van de gebiedseconomie. De komst van een azc biedt kansen voor extra omzet, ook gedurende het laagseizoen. De gemeente laat momenteel een analyse uitvoeren van de economische impact. De resultaten daarvan worden meegenomen in de afweging door de gemeenteraad. Vooralsnog achten wij de kans op wijkbaten gemiddeld. Dit is vooral ingegeven door de specifieke ligging van de Lindehof: enigszins afgezonderd (waardoor de bewoners van het azc naar verwachting niet zullen leiden tot een ingrijpende verandering van het straatbeeld), maar niet afgelegen (dichtbij genoeg voor het azc om gebruik te kunnen maken van lokale voorzieningen, en vice versa).

De locatie wordt ontsloten via de Hoenderloseweg. Op 100 meter van de locatie sluit de Hoenderloseweg aan op de N304 (Apeldoornseweg). Op deze provinciale weg, waar een maximum snelheid geldt van 80 kilometer per uur, vinden volgens meerdere bronnen relatief veel ongelukken plaats. Dit zorgt voor mogelijke verkeersrisico's: zeker ter plaatse van het nabijgelegen kruispunt (dat niet over verkeerslichten of een rotonde beschikt) kunnen door diverse bewegingen van asielzoekers de risico's toenemen. Voor fietsers en voetgangers kan de Dorpsstraat van Otterlo worden bereikt in westelijke richting of in zuidelijke richting.

De locatie grenst direct aan een Natura 2000 gebied. Rekening moet worden gehouden met uitwaartse effecten. De verschillende aanwezige functies (recreatiepark, sportpark, defensieterrain, nationaal park) zijn echter hard van elkaar gescheiden door middel van afsteringen, hekwerk en infrastructuur. Ook het nabijgelegen Nationaal Park de Hoge Veluwe is niet vrij betreedbaar en heeft een hoge entreprijs, waardoor de invloed van een azc beperkt zal blijven.



Figuur 34: Locatiepotentie locatie 5 - De Lindehof, Otterlo



### 4.6.2 Locatiepotentie

| Capaciteit | Milieu | Bereikbaarheid | Kwaliteit en flexibiliteit | Veiligheid terrein |   | Gemiddelde locatiepotentie |
|------------|--------|----------------|----------------------------|--------------------|---|----------------------------|
| 3,0        | 3,8    | 4,0            | 3,0                        | 3,0                | = | 3,4                        |

Op het aspect locatiepotentie scoort de Lindehof 3,4 punten. Het terrein ligt grotendeels braak. Door de bouw van 50 enkellaagse semi-permanente bungalows voor 8 personen kunnen 400 capaciteitsplaatsen worden gerealiseerd. Dit is minder dan de 600 personen waarvan eind 2015 werd uitgegaan. Naar ons oordeel past een wat ruimere opzet beter, uitgaande van handhaving van de bestaande verkaveling en infrastructuur en voldoende afstand tot belendingen. Ook komt het aantal van 50 units overeen met de omgevingsvergunning (eerste fase) die recentelijk is verleend. Er blijft voldoende ruimte over om de bestaande schuur indien noodzakelijk te handhaven, bijvoorbeeld bij het aantreffen van beschermde diersoorten

De layout van het terrein is minder overzichtelijk dan optimaal vanwege de onregelmatige perceelsvorm en het feit dat gezien de korte exploitatietermijn uitgegaan wordt van de huidige verkavelingsopzet en stratenplan. De overzichtelijkheid en sociale veiligheid op het terrein worden daarom als matig gescoord. Belemmeringen uit het oogpunt van milieuaspecten zijn gering. Licht- en geluidproductie van de belendende sportvelden (in aanleg) kan een impact hebben op de locatie. Desalniettemin is voor deze locatie al divers onderzoek uitgevoerd en een eerste fase omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 50 luxe recreatiewoningen. Daarmee achten wij de milieugerelateerde belemmeringen beperkt.

Het Natura 2000 gebied 'Veluwe' grenst aan de locatie. De beschermde natuurgebieden zijn echter omheind, waardoor het risico op de aanwezigheid van beschermde plant- en/of diersoorten op het terrein matig wordt geacht, met uitzondering van vleermuizen in de schuur.

De locatie scoort goed op het aspect bereikbaarheid. Alhoewel het aantal voorzieningen in de kern Otterlo beperkt is, zijn de nodige voorzieningen allen ruim binnen de gewenste loop- of fietstijd te bereiken. De dichtstbijzijnde bushalte is Otterlo Begraafplaats. Deze ligt op 7 minuten lopen van de Lindehof. Een aandachtspunt is de relatief hoge aanrijtijd voor ambulances. De Lindehof kan vanuit twee medische centra, behorend bij het Ziekenhuis Gelderse Vallei bediend worden. Hiervoor ligt de locatie in Barneveld het dichtstbij. De afstand vanaf het ziekenhuis in Barneveld bedraagt circa 14 kilometer.

Gezien de toeristische functie van het gebied en de ontwikkeling van sportvelden in de omgeving, zou deze locatie een uitbreidingsfunctie kunnen hebben voor Otterlo. De mogelijkheden voor een functie anders dan recreatie worden beperkt geacht en binnen de recreatiemarkt is er sprake van kwantitatieve verzadiging. De marktpotentie voor herontwikkeling van de locatie na het vertrek van het COA schatten wij daarom in als matig.

### 4.6.3 Gebouwpotentie

| Capaciteit | Technisch | Functioneel | Flexibiliteit | Veiligheid gebouwen |   | Gemiddelde gebouwpotentie |
|------------|-----------|-------------|---------------|---------------------|---|---------------------------|
| n.v.t.     | n.v.t.    | n.v.t.      | n.v.t.        | n.v.t.              | = | 3,0                       |

Het terrein is momenteel niet bebouwd en scoort daarom 3,0 van 5 punten op het aspect gebouwpotentie (de 'benchmark'). Door de bouw van 1-laagse semi-permanente bungalows die passend zijn bij het karakter van de omgeving kunnen 400 capaciteitsplaatsen worden gerealiseerd.



**Locatie 6 -  
 De Lindehof**

- 1 Nieuwe entree
- 2 Nieuw parkeerterrein
- 3 Doortrekken singel
- 4 Optionele verbinding met beoogd sportcomplex
- 5 Grondwallen en groen ter afscherming van belendingen
- 6 Sportveld
- 7 Drie speelplekken

**Locatie 5 -  
 De Lindehof**

NB de luchtfoto is genomen in 2014, voor de sanering van het terrein.



Figuur 35: Gebouwpotentie locatie 5 - De Lindehof, Otterlo

#### 4.6.4 Planning

| Plano-<br>logische<br>procedures | Maatschap-<br>pelijke<br>weerstand | Technische<br>complexiteit | Tijdpad<br>beschikbaar-<br>heid |   | Gemiddelde<br>score aspect<br>planning |
|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|---|--|
| 4,0                              | 1,0                                | 5,0                        | 5,0                             | = | 3,8                                    |

De Lindehof te Otterlo scoort 3,8 van 5 punten op het aspect planning. De Lindehof betreft een leeg terrein dat, na akkoord, direct beschikbaar zou zijn voor het COA. De benodigde infrastructuur is aanwezig en aangesloten op de respectievelijke hoofdnetten. Door het plaatsen van prefab semi-permanente units binnen de bestaande verkavelingsopzet is tijdelijke nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren.

Voor deze locatie is geen specifiek beleid opgenomen in een structuurvisie. Het terrein is gelegen in een Groene Ontwikkelingszone conform de provinciale structuurvisie. In 2015 is een 1<sup>e</sup> fase omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 50 luxe recreatiewoningen. 2<sup>e</sup> fase vergunning dient nog verleend te worden.

Diverse onderzoeken naar haalbaarheid uit oogpunt van verkeer, planologie, natuur, bodem en milieu hebben reeds plaatsgevonden. Er zijn geen potentiële conflicten te verwachten met uitzondering van het Natura 2000-gebied in directe omgeving. Echter, gezien de voormalige functie als bungalowpark en de vigerende recreatieve bestemming is ook op dit aspect geen zwaar conflict te verwachten. Aandachtspunt is dat zowel de bebouwingsdichtheid op het terrein als de te ontplooiën activiteiten niet te veel afwijken van de uitgangspunten van het eerdere herontwikkelingsplan waarvoor een 1e fase omgevingsvergunning is verleend.

De vigerende bestemming is: 'Recreatie'. Voor de vestiging van een azc is geen nieuw bestemmingsplan noodzakelijk, afwijking kan geregeld worden via een Omgevingsvergunning voor permanent of tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan, via artikel 2,12, lid 1 van de Wabo. In een eerder stadium (2015) bleek de komst van een azc op deze locatie volgens het geldende plan een mogelijkheid.

Het risico op bezwaren vanuit de omgeving wordt hoog ingeschat. Vanuit de directe omgeving zijn er in numeriek opzicht relatief weinig bezwaren te verwachten, vanwege het beperkte aantal direct omwonenden. Vanuit de wat verdere omgeving zijn de bezwaren echter substantieel. Eind 2015 was er veel media-aandacht voor de weerstand vanuit het dorp Otterlo tegen de opvang van 600 asielzoekers op de Lindehof. De gang van zaken eind 2015 heeft de verhoudingen dermate verstoord dat het vrijwel onmogelijk is om weer in positieve sfeer te praten over een opvang van meer dan 10 tot 100 personen. Otterlo is een toeristendorp met 2.400 inwoners. Enkele actieve groepen bewoners en ondernemers (o.a. Vereniging Otterlo's Belang), die zeggen namens de hele gemeenschap te spreken, maken zich zorgen over te grote aantallen asielzoekers met negatieve impact op het toerisme als gevolg.

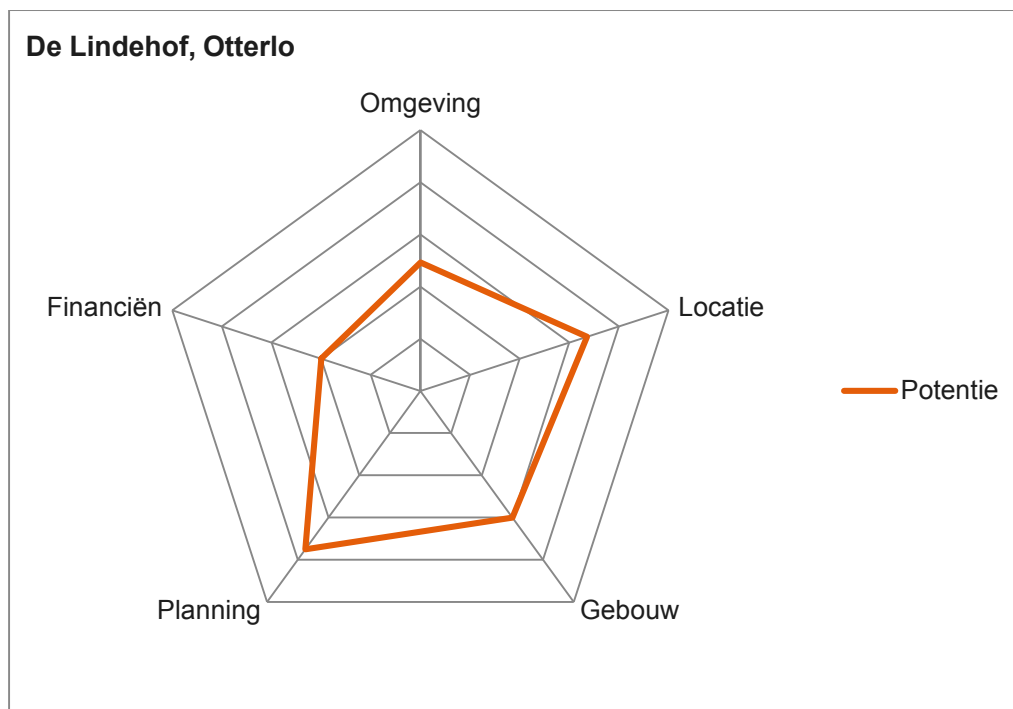
#### 4.6.5 Financiën

| Gemiddelde<br>score aspect<br>financiën |
|---|
| <b>2,0</b>                              |

Op het aspect financiën scoort de Lindehof 2,0 van 5 punten. Het terrein is reeds geschikt voor bebouwing, waardoor er geen sloopkosten zijn. Door het gebruik van semi-permanente units blijven de bouwkosten beperkt. Wel zijn de kosten voor inrichting van de openbare ruimte relatief hoog, omdat een goede visuele afscheiding gecreëerd moet worden door het plaatsen van groenvoorzieningen en hekwerk rondom het terrein.

| Sterkten   | Zwakten  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein is onbebouwd, maar wel eerder bebouwd geweest.</li> <li>Het terrein is vrij indeelbaar en per direct beschikbaar.</li> <li>Enigszins afgezonderd, maar niet afgelegen. Voorzieningen en OV-verbindingen in Otterlo zijn nabij.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Otterlo is een kleine gemeenschap met 2400 inwoners. De komst van een azc kan een relatief grote impact hebben op de bevolkingsdichtheid.</li> <li>Eenzijdige oriëntatie vanaf de locatie richting kern Otterlo; andere omliggende functies zijn veelal omheind.</li> <li>De afstand tot onderwijs is relatief groot.</li> </ul>  |
| Kansen   | Bedreigingen   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Jaarrond omzet voor voorzieningen en detailhandel.</li> <li>Mogelijkheden voor interactie en synergie met naastgelegen sportvelden.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nabijheid tot meerdere recreatieve ondernemingen; zorgen vanuit de omgeving over aantasting imago en inkomstenderving.</li> <li>De komst van een azc op deze plek ligt (politiek) gevoelig vanwege een eerder misgelopen proces.</li> <li>In de nabijheid van de locatie ligt het Infanterie Schietkamp (ISK), met een oefenterrein voor schietoefeningen. Impact op azc wordt nader onderzocht.</li> </ul> |

Figuur 36: Aandachtspunten uit SWOT-analyse locatie 5 - De Lindehof, Otterlo



Figuur 37: Resultaten locatie 5 - De Lindehof, Otterlo

#### 4.6.6 Aandachtspunten

Otterlo is een kleine gemeenschap met 2.400 inwoners. De komst van een azc kan een relatief grote impact hebben op de bevolkingsdichtheid. Dit wordt versterkt door de relatief grote afstand van Otterlo tot andere kernen. Tijdens een eerder traject (eind 2015) was er veel weerstand vanuit het dorp Otterlo tegen de opvang van 600 asielzoekers op de Lindehof. De gang van zaken eind 2015 heeft de verhoudingen dermate verstoord dat het vrijwel onmogelijk is om weer in positieve sfeer te praten over een opvang van meer dan 100 personen.

Bij de dorpsgemeenschap van Otterlo zijn er zorgen over het ontstaan van een 'fuik' richting het centrum van Otterlo door de eenzijdige routing die ontstaat vanwege de grote hoeveelheid omheinde functies aan de noord-oostzijde van de locatie. Deze zorgen zouden deels kunnen worden weggenomen door het verbeteren van de route voor voetgangers langs de N304 richting de diverse bushaltes.

Vanuit de omgeving heersen stevige zorgen over een mogelijke negatieve invloed van de komst van een azc op de toeristische sector (en daarmee het mogelijk verdwijnen van voorzieningen) in Otterlo. Opvallend is dat de meeste verblijfsrecreatie (campings en vakantieparken) zich niet in de buurt van de Lindehof bevindt, maar ten zuiden van de dorpskern. De zorgen vanuit het dorp lijken vooral te maken te hebben met de visuele impact van grote groepen asielzoekers die langs de Dorpsstraat lopen, en de mogelijke afschrikwekkende werking daarvan op toeristisch-recreatieve bezoekers. De door de omgeving gewenste economische impactanalyse maakt geen deel uit van dit locatie- en haalbaarheidsonderzoek. De gemeente laat momenteel een analyse uitvoeren van de economische impact. De resultaten daarvan worden meegenomen in de afweging door de gemeenteraad. Vooralsnog achten wij dit risico matig, vanwege de enigszins afgezonderde ligging van de locatie.

Het in beeld brengen van de gevolgen van een specifiek potentieel veiligheidsrisico voor asielzoekers dat door de Otterlose gemeenschap is benoemd, namelijk de nabijheid tot het oefen- en schietterrein op de legerplaats Harskamp (ISK), valt buiten de scope van dit onderzoek. Uit ervaringen elders in Nederland (waaronder in Craillo en het Brabantse Budel) blijkt dat de nabijheid tot een schietterrein geen gevolgen hoeft te hebben voor de geestelijke gesteldheid van asielzoekers, en/of voor de sociale veiligheid op het terrein. Dit aspect wordt momenteel door het COA nader onderzocht en de resultaten worden aan de gemeenteraad meegegeven ter afweging in haar besluitvorming. In de tussentijd schatten wij op basis van voornoemde ervaringen en gesprekken met betrokkenen in dat de nabijheid tot het ISK geen negatieve consequenties heeft voor de komst van een azc op deze locatie.

#### 4.6.7 Conclusie

De Lindehof scoort boven de 'benchmark' van 3 punten op de aspecten locatiepotentie, gebouwpotentie en planning. Het terrein is direct beschikbaar en is door de enigszins afgezonderde, maar niet afgelegen ligging zeer geschikt voor de vestiging van een azc. Door middel van een ruimtelijke, 1-laagse opzet kunnen 400 capaciteitsplaatsen worden gecreëerd, passend bij het landelijke karakter van de omgeving. Door middel van het plaatsen van semi-permanente units, kan nieuwbouw relatief eenvoudig worden gerealiseerd.

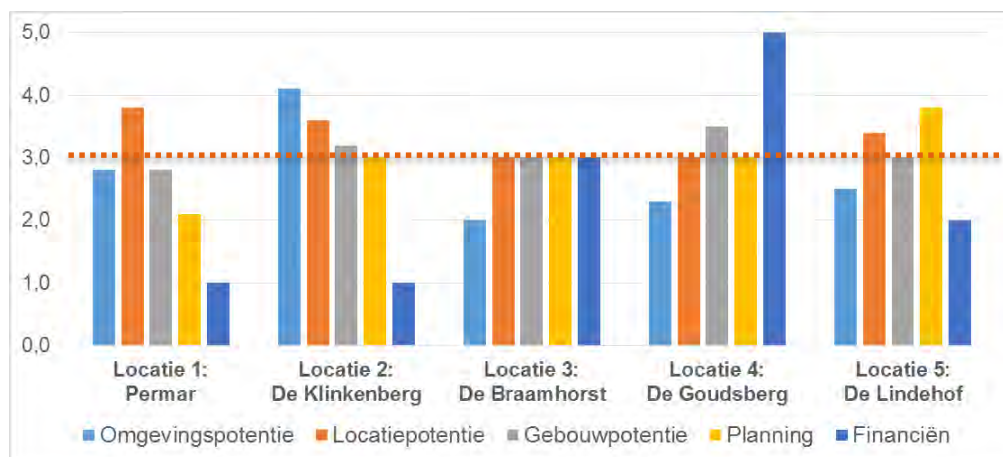
De kern Otterlo kent echter maar 2.400 inwoners en heeft een overwegend toeristisch karakter. De voorzieningen in het dorp zijn beperkt, wat een negatieve invloed heeft op de omgevingspotentie.

Gezien de gunstige enigszins afgelegen ligging en de aanwezige en actieve dorpsgemeenschap achten wij een aantal van 400 asielzoekers op deze locatie acceptabel, mits voldoende flankerende beleid wordt toegepast. Weerstand vanuit de omgeving is echter groot. Vanwege een eerder misgelopen proces ligt een opvang van meer dan 100 personen, gezien vanuit de omgeving, zeer gevoelig.

## 5 VERGELIJKING VAN DE LOCATIES

### 5.1 Inleiding

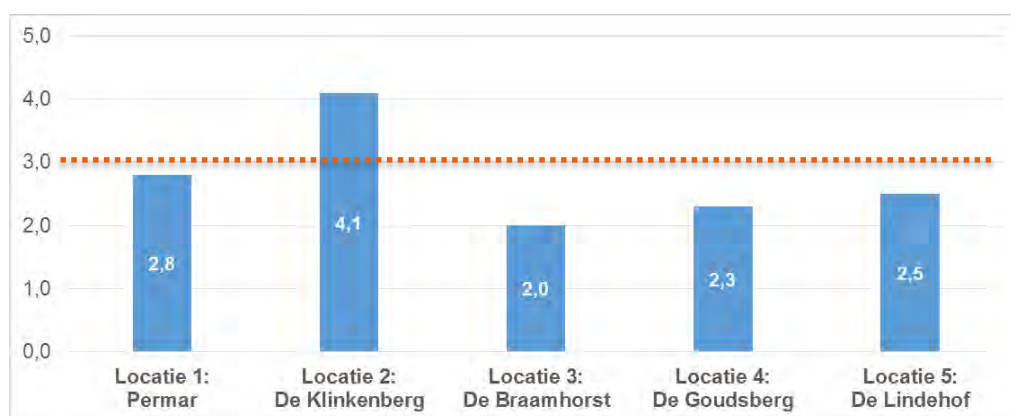
De overall resultaten van de multicriteria-analyse kunnen als volgt worden samengevat:



Figuur 38: Overall resultaten multicriteria-analyse

In de volgende paragrafen lichten we kort toe hoe de verschillende locaties zich tot elkaar verhouden op de vijf beoordelingsaspecten.

### 5.2 Omgevingspotentie



Figuur 39: Resultaten omgevingspotentie

Onder het aspect 'omgevingspotentie' geven we een inschatting van de effecten die een azc op deze locatie heeft op de verkeerssituatie, natuurwaarden, gevoelige functies, bevolkingsdichtheid, economie en veiligheid in de directe omgeving.

Op dit aspect behaalt locatie 2 (De Klinkenberg) de hoogste score. Deze stedelijke locatie profiteert van haar gunstige ligging, met diverse voorzieningen, openbaar vervoer en andere activiteiten binnen handbereik. De locatie is via meerdere routes en verkeersmodaliteiten bereikbaar, waardoor bewoners kunnen uitwaaiëren binnen het stedelijk gebied zonder één buurt of wijk onevenredig veel te belasten. Ook is de locatie tot voor kort in gebruik geweest, waardoor het aantal verkeersbewegingen met de komst van een azc niet zal toenemen ten opzichte van de oorspronkelijk vergunde situatie.

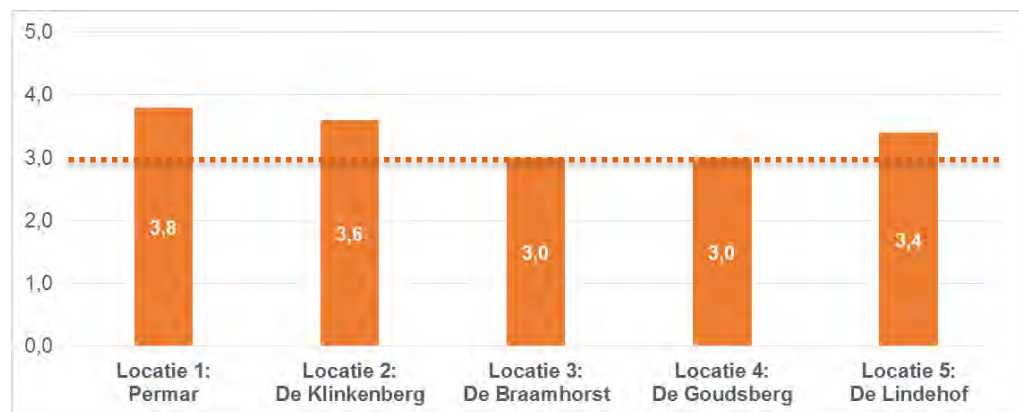
Verder komt alleen locatie 1 (Permar) in de buurt van de 'benchmark' van 3 punten. Permar wordt gekenmerkt door een wat afgezonderde ligging aan de rand van de bebouwde kom, te midden van beschermd natuurgebied en gevoelige functies, en bevindt zich tevens op wat grotere afstand tot voorzieningen en openbaar vervoer.

De drie locaties in het buitengebied behalen allen een onvoldoende score op het aspect omgevingspotentie. Dat betekent niet dat zij kansloos zijn. Wel betekent het dat er bij deze locaties in meer of mindere mate aanvullende maatregelen nodig zijn, vooral om de fysieke en functionele verbindingen met de omliggende centra en voorzieningen te versterken.

Dat geldt vooral voor locatie 3 (De Braamhorst), die de laagste score behaalt op het aspect omgevingspotentie. Deze score van 2,0 punten is ruim onder de benchmark en bestaat uit een optelsom van meerdere beperkingen op het gebied van natuur, bereikbaarheid en sociale veiligheid.

Indien het COA en de gemeente ervoor kiezen om deze locatie als voorkeurslocatie mee te nemen vanwege hoge scores op andere aspecten, dan bevelen wij aan om te investeren in compenserende en/of flankerende maatregelen om de impact op de natuurlijke omgeving te minimaliseren en de verbindingen met Ede-stad en/of andere opvanglocaties te verbeteren.

### 5.3 Locatiepotentie



Figuur 40: Resultaten locatiepotentie

Onder het aspect 'locatiepotentie' geven we een inschatting van de geschiktheid van het terrein voor de vestiging van een azc.

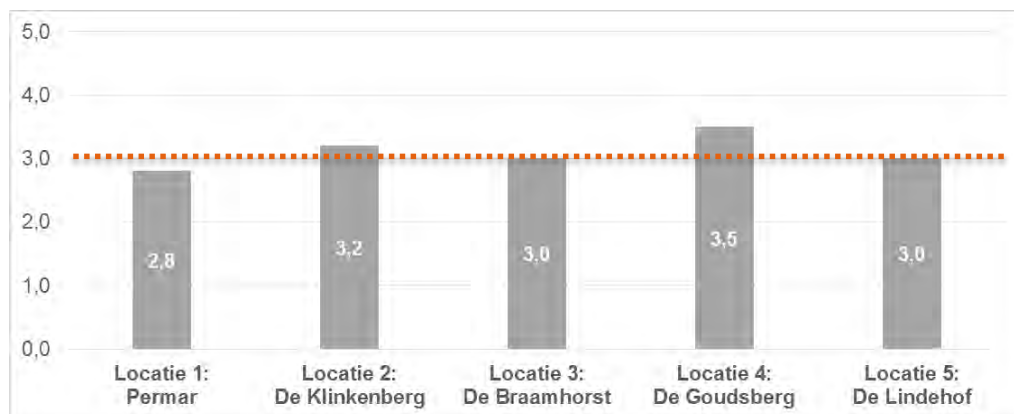
Opvallend is dat de vijf locaties elkaar op dit aspect niet veel ontlopen en allen op of boven de benchmark van 3 punten uitkomen. Deze scores moeten echter worden genuanceerd. Immers, bij de opvangcapaciteit die hier zou kunnen worden gerealiseerd wordt voor de locatiepotentie uitgegaan van een geheel beschikbaar terrein (sloop en nieuwbouw) en deze veronderstelling is bij de locaties 1 (Permar), 2 (De Klinkenberg) en 4 (De Goudsberg) vanwege het aanwezige en bruikbare vastgoed nauwelijks realistisch.

Op dit aspect behaalt locatie 1 (Permar) de hoogste score. Het terrein heeft een zeer gunstige ligging: enigszins afgezonderd, maar niet afgelegen. Hetzelfde geldt in mindere mate voor locatie 5 (De Lindehof). De locatie ligt enigszins apart, waardoor bewoning van het azc naar verwachting niet zal leiden tot een ingrijpende verandering van het straatbeeld, maar dichtbij genoeg voor het azc om gebruik te kunnen maken van lokale voorzieningen.

Locatie 2 (Voormalige Klinkenberg) behaalt de op één na hoogste score. De locatie is vanwege de stedelijke ligging zeer goed bereikbaar en er worden weinig belemmeringen verwacht vanuit het oogpunt van milieu. Het bebouwingsoppervlak is hoog in relatie tot de terreingrootte.

Locaties 3 (De Braamhorst) en 4 (De Goudsberg) scoren met 3 punten het laagst. Bij de Braamhorst zijn mogelijke belemmeringen te verwachten uit het oogpunt van ecologie en veiligheid, maar het terrein biedt een hoge ruimtelijke kwaliteit en voldoende opvangcapaciteit. Bij de Goudsberg zijn minder belemmeringen te verwachten, maar biedt het netto terreinoppervlak, bij een passende ruimtelijke indeling, slechts ruimte voor een opvangcapaciteit van circa 300 personen.

## 5.4 Gebouwpotentie



Figuur 41: Resultaten gebouwpotentie

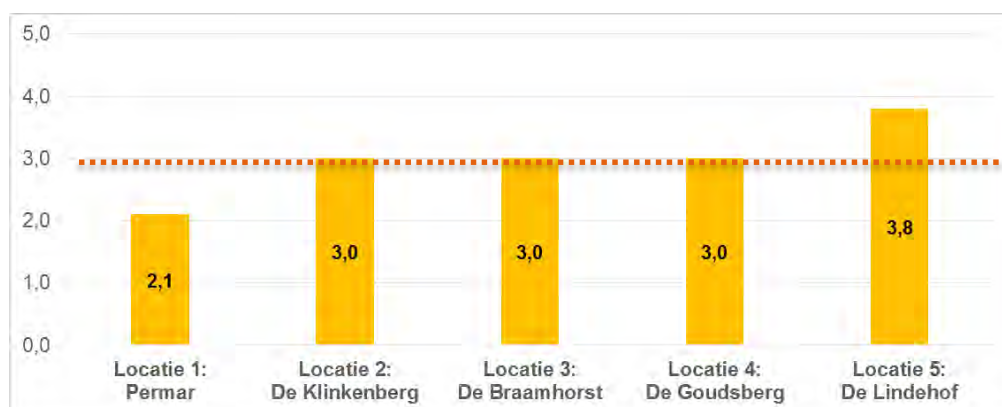
Onder het aspect 'gebouwpotentie' geven we een inschatting hoe geschikt de bestaande bebouwing is voor het vestigen van een azc op deze locatie op de aspecten: capaciteit, technisch, functioneel, flexibiliteit en veiligheid.

Op dit aspect behalen slechts twee locaties met bestaand vastgoed een score boven de benchmark van 3 punten; locatie 2 (De Klinkenberg) en locatie 4 (De Goudsberg). De Goudsberg behaalt de hoogste score. De reeds aanwezige bungalows en chalets zijn met minimale ingrepen geschikt voor ingebruikname door het COA. Tevens draagt het kleinschalige karakter bij aan het woongenot. De mogelijke opvangcapaciteit is echter beperkt tot 290 personen. De Klinkenberg daarentegen beslaat een zeer groot bouwvolume. De indeling is vanwege de voormalige bestemming als verzorgingshuis in essentie zeer geschikt voor een woonfunctie, maar een ingrijpende renovatie is noodzakelijk.

Van de locaties met bestaand vastgoed komt locatie 1 (Permar) in de buurt van de benchmark van 3 punten. Permar is recentelijk gerenoveerd en verkeert in goede onderhoudsstaat. Het pand heeft echter een bedrijfsmatige opzet, waarbij slechts een deel van het pand geschikt is te maken voor een woonfunctie.

Locatie 3 (De Braamhorst) en locatie 5 (De Lindehof) bezitten geen (of minimaal) bestaand vastgoed. Volgens uitgangspunten worden deze locaties gescoord op de benchmark van 3 punten.

## 5.5 Planning



Figuur 42: Resultaten aspect planning

Onder het aspect 'planning' geven we een inschatting van de impact op het besluitvormings- en uitvoeringsproces voor het vestigen van een azc op deze locatie op de aspecten: planologische procedures, maatschappelijke weerstand, technische complexiteit en tijdpad beschikbaarheid.

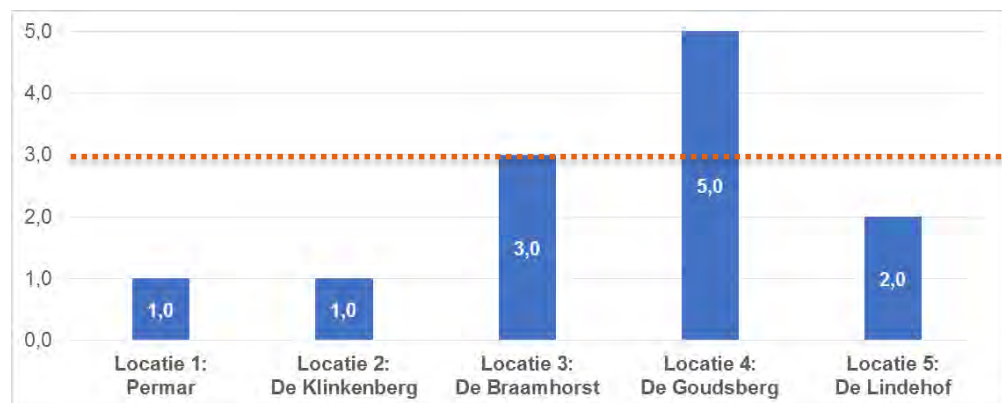


Op dit aspect behaalt locatie 5 (De Lindehof) de hoogste score. De locatie is direct beschikbaar en de technische complexiteit is door het plaatsen van semi-permanente systeembouw beperkt. In eerdere planvormingsprocessen is reeds een start gemaakt met onderzoeks- en vergunningsprocedures. De belangrijkste beperkende factor is de grote weerstand uit de omgeving. Door diverse groepen uit Otterlo is aangegeven dat een capaciteit tot 100 personen acceptabel zou zijn; alles daarboven niet.

De locaties 2 (De Klinkenberg), 3 (De Braamhorst) en 4 (De Goudsberg) scoren allen op de benchmark van 3 punten. Voor iedere locatie zijn echter andere specifieke aandachtspunten van belang. Voor de Klinkenberg geldt dat het pand direct beschikbaar is, maar de technische complexiteit hoog is en relatief veel bouwkundige ingrepen noodzakelijk zijn. De bungalows op de Goudsberg zijn met minimale ingrepen geschikt te maken, maar worden momenteel nog bewoond door Poolse arbeidsmigranten. Maatschappelijke weerstand is tevens groot. Bij de Braamhorst, tot slot, dient rekening te worden gehouden met uitgebreide onderzoeken en vergunningsprocedures door de hoge natuurwaarden in het gebied.

Locatie 1 (Permar) scoort onvoldoende op het aspect planning. Het gebouw is in essentie niet geschikt voor een woonfunctie wat leidt tot een hoge technische complexiteit. Daarnaast geldt dat het gebouw nog in gebruik is als sociale werkvoorziening en naar verwachting niet binnen een periode van 6 maanden beschikbaar komt. De gemeenschappelijke regeling op deze locatie kan leiden tot vertraging in de besluitvorming.

## 5.6 Financiën



Figuur 43: Resultaten aspect financiën

Voor de onderzochte locaties is een eerste globale kostenraming gemaakt de investeringskosten. De investeringskosten hebben betrekking op: huurkosten van de locatie, sloop van bestaande opstallen, kosten inrichting van de openbare ruimte, (ver)bouwkosten van het te realiseren programma en planontwikkelingskosten.

Op dit aspect behaalt locatie 4 (De Goudsberg) de hoogste score. De reeds aanwezige chalets en bungalows zijn met minimale maatregelen en kosten geschikt te maken voor toekomstige bewoners van een azc. Tevens is de nodige infrastructuur op het terrein reeds aanwezig, waardoor de inrichtingskosten van de openbare ruimte beperkt zijn. Een aandachtspunt voor eventueel vervolgonderzoek vormt de staat van de riolering. Door de vereniging van eigenaren van de omliggende particuliere recreatiewoningen is aangegeven dat de capaciteit en kwaliteit van de aanwezige riolering onvoldoende is.

Deze locatie wordt gevolgd door locatie 3 (De Braamhorst). Er is nauwelijks bebouwing aanwezig op het terrein; de sloopkosten zijn daarom minimaal. Het gebruik van prefab semi-permanente units beperkt de investeringskosten. Tevens zijn door de huidige erfpachtregeling met de gemeente Ede de huurkosten naar verwachting beperkt.

Locatie 5 (De Lindehof) scoort met 2 punten onvoldoende. Het terrein is niet bebouwd, dus nieuwbouw dient plaats te vinden. Verder geldt dat een goede terreininrichting met voldoende groenvoorzieningen van belang is, om voldoende (visuele) afstand tot de omgeving te creëren.

De laagste scores worden behaald door locatie 1 (Permar) en locatie 2 (De Klinkenberg). Beide gebouwen behoeven een ingrijpende renovatie om een herontwikkeling tot een woonfunctie mogelijk te maken. De bouwkosten zijn daarom relatief hoog. Indien het COA en de gemeente ervoor kiezen om de Klinkenberg als voorkeurslocatie mee te nemen vanwege hoge scores op andere aspecten, dan adviseren wij uit het oogpunt van kostenreducering om onderzoek te verrichten naar een meer sobere en doelmatige inpassing binnen de bestaande gebouwopzet.

## 5.7 Conclusies

Geen van de locaties scoort op alle vijf de aspecten een voldoende. Toch achten wij het in de basis op alle locaties mogelijk om opvang voor asielzoekers te realiseren, mits optimalisatie plaatsvindt door het treffen van de nodige flankerende maatregelen.

Op basis van de MCA worden voor de vijf onderzochte locaties de volgende uitgangspunten qua opvangcapaciteit passend geacht:

1. Permar: 160 personen (nevenlocatie)
2. De Klinkenberg: 500 personen (hoofdlocatie)
3. De Braamhorst: 500 personen (hoofdlocatie)
4. De Goudsberg: 290 personen (nevenlocatie)
5. De Lindehof: 400 personen (hoofdlocatie)

## 6 COMBINATIEMOGELIJKHEDEN

### 6.1 Inleiding

Zoals geconcludeerd in hoofdstuk 5, kunnen op geen enkele locatie op zichzelf 600 tot 1.400 asielzoekers worden gehuisvest. Deze bandbreedte is door de gemeente Ede en het COA als uitgangspunt en toetsingskader meegegeven aan Arcadis.

600 tot 1.400 asielzoekers op één locatie is ook niet wenselijk voor de gemeente. De voorkeur is uitgesproken voor het realiseren van 'satellieten': een hoofdlocatie met een capaciteit van tenminste 400 personen waar zich ook de meeste ondersteunende functies bevinden, gecombineerd met een tweede, kleinere locatie bestaande uit minimaal 200 capaciteitsplaatsen. Door het spreiden van de totale opvangcapaciteit over meerdere locaties zou de druk op de directe omgeving verlicht kunnen worden.

Een combinatie van locaties biedt kortom de meeste potentie voor de huisvesting van een azc voor 600 tot 1.400 personen in de gemeente Ede. Arcadis is verzocht om volgend uit de locatie-analyse in voorgaande hoofdstukken een aantal satelliet-combinaties te verkennen en deze globaal te toetsen aan beleidsdoelstellingen van het COA. Volgend uit de conclusies in hoofdstuk 5, worden de volgende uitgangspunten per locatie gehanteerd:

1. Permar; te realiseren opvangcapaciteit: 160 personen (nevenlocatie)
2. De Klinkenberg; te realiseren opvangcapaciteit: 500 personen (hoofdlocatie)
3. De Braamhorst; te realiseren opvangcapaciteit: 500 personen (hoofdlocatie)
4. De Goudsberg; te realiseren opvangcapaciteit: 290 personen (nevenlocatie)
5. De Lindehof; te realiseren opvangcapaciteit: 400 personen (hoofdlocatie)

De voorgestelde combinatiemogelijkheden in dit hoofdstuk zijn samengesteld op basis van de totaal te realiseren opvangcapaciteit, de geschiktheid als hoofd- of nevenlocatie en onderlinge afstand. Volgens uitgangspunten van het COA wordt een maximale afstand tussen hoofd- en nevenlocaties van 10 kilometer gehanteerd. Een overzicht van de onderlinge afstand tussen de locaties wordt hieronder weergegeven.

| Looproute in kilometer | 1. Permar | 2. De Klinkenberg | 3. De Braamhorst | 4. De Goudsberg | 5. De Lindehof |
|------------------------|-----------|-------------------|------------------|-----------------|----------------|
| 1. Permar              |           | 2,8               | 6,3              | 10,9            | 13,8           |
| 2. De Klinkenberg      | 2,8       |                   | 3,8              | 8,3             | 11,3           |
| 3. De Braamhorst       | 6,3       | 3,8               |                  | 5,1             | 10,1           |
| 4. De Goudsberg        | 10,9      | 8,3               | 5,1              |                 | 11,1           |
| 5. De Lindehof         | 13,8      | 11,3              | 10,1             | 11,1            |                |

Figuur 44: Onderlinge afstand; looproute in kilometers (Bron: Google Maps)

| Reistijd OV in minuten | 1. Permar   | 2. De Klinkenberg | 3. De Braamhorst | 4. De Goudsberg | 5. De Lindehof |
|------------------------|-------------|-------------------|------------------|-----------------|----------------|
| <b>NAAR↓</b>           | <b>VAN→</b> |                   |                  |                 |                |
| 1. Permar              |             | 21                | 41               | 62              | 41             |
| 2. De Klinkenberg      | 21          |                   | 27               | 60              | 27             |
| 3. De Braamhorst       | 39          | 26                |                  | 57              | 36             |
| 4. De Goudsberg        | 57          | 55                | 64               |                 | 83             |
| 5. De Lindehof         | 41          | 28                | 38               | 95              |                |

Figuur 45: Onderlinge afstand; reistijd per openbaar vervoer in minuten (Bron: 9292.nl)

In dit afsluitende hoofdstuk worden de volgende vier ontwikkelscenario's omschreven en getoetst:

#### Scenario 1: Ede-stad

- Voormalige Klinkenberg (hoofdlocatie met circa 500 capaciteitsplaatsen)
- Permar (nevenlocatie met circa 160 capaciteitsplaatsen)
- Totale opvangcapaciteit: circa 660 plaatsen

#### Scenario 2: Buitengebied

- Camping de Braamhorst (hoofdlocatie met circa 500 capaciteitsplaatsen)
- Bungalowpark de Goudsberg (nevenlocatie met circa 290 capaciteitsplaatsen)
- Totale opvangcapaciteit: circa 790 plaatsen

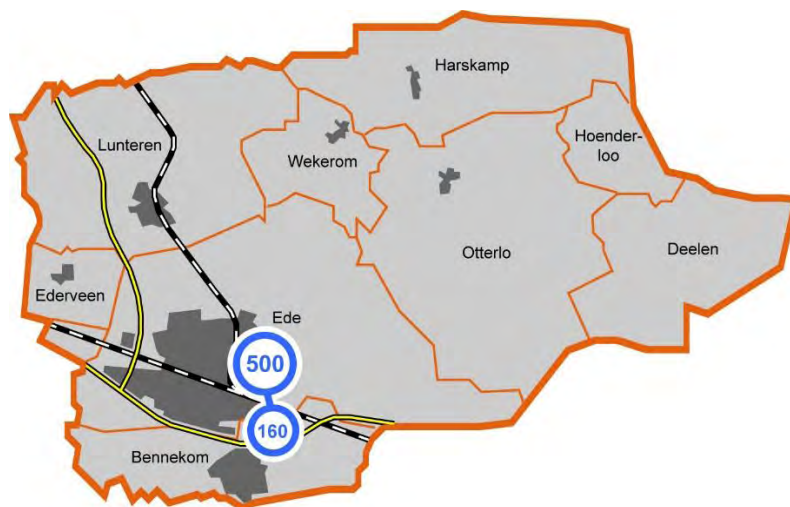
#### Scenario 3: As Ede-Lunteren

- Voormalige Klinkenberg (hoofdlocatie met circa 500 capaciteitsplaatsen)
- Camping de Braamhorst (hoofdlocatie met circa 500 capaciteitsplaatsen)
- Bungalowpark de Goudsberg (nevenlocatie met circa 290 capaciteitsplaatsen)
- Totale opvangcapaciteit: circa 1290 plaatsen

#### Scenario 4: Drie hoofdlocaties

- Voormalige Klinkenberg (hoofdlocatie met circa 500 capaciteitsplaatsen)
- Camping de Braamhorst (hoofdlocatie met circa 500 capaciteitsplaatsen)
- De Lindehof (hoofdlocatie met circa 400 capaciteitsplaatsen)
- Totale opvangcapaciteit: circa 1.400 plaatsen

## 6.2 Scenario 1: Ede-Stad



Figuur 46: Visualisatie scenario 1: Ede-stad

Het scenario Ede-Stad omvat een totale opvangcapaciteit in de gemeente Ede van 660 personen. Dit scenario bestaat uit een combinatie van de volgende locaties:

- Voormalige Klinkenberg (hoofdlocatie met circa 500 capaciteitsplaatsen)
- Permar (nevenlocatie met circa 160 capaciteitsplaatsen)

Hoewel de hoofdlocatie De Klinkenberg in potentie mogelijk 600 asielzoekers zou kunnen huisvesten, achten wij het raadzaam om op deze locatie een aantal van 500 asielzoekers aan te houden. De satellietlocatie Permar achten wij geschikt voor een aantal van 160 asielzoekers.

Dit scenario biedt zodoende plaats voor 660 personen. Hoewel dit niet geheel overeenkomt met de eis van minimaal 200 asielzoekers op een satellietlocatie, zien wij potentie in de aanvullende rol van locatie Permar bij de hoofdlocatie Klinkenberg.

Het feit dat de sociale werkvoorziening (waarschijnlijk) nog enige tijd in gebruik blijft, biedt diverse kansen voor integratie en interactie. Permar ligt heel dicht bij de Klinkenberg en een combinatie van deze locaties kan een volwaardig hoofd-satellietmodel vormen met voldoende voorzieningen en goede onderlinge verbindingen. De combinatie van Permar en Klinkenberg biedt tevens de enige mogelijkheid voor een stedelijk scenario met nabijheid tot stedelijke activiteiten en voorzieningen evenals onderlinge synergiemogelijkheden.

De relatief geringe afstand van deze locaties tot elkaar is hierin van doorslaggevend belang. De onderlinge afstanden tussen Permar en De Klinkenberg zijn als volgt:

- Loop- of fietsroute (bron: Google Maps): 2,8 kilometer
- Reistijd openbaar vervoer in minuten (bron: 9292.nl): 21 minuten

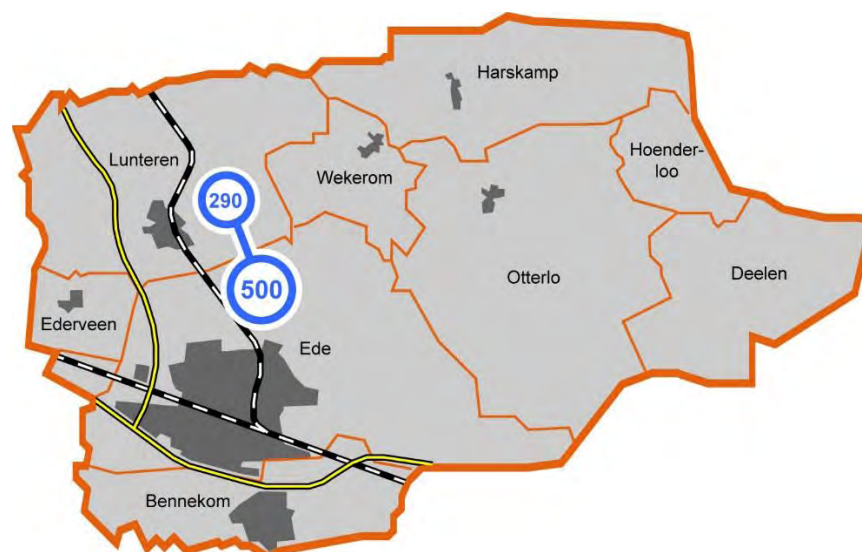
Al met al levert deze combinatie een naar onze mening kansrijk stedelijk scenario op, waarbij 660 asielzoekers worden opgevangen binnen Ede-stad en volop gebruik kunnen maken van diverse stedelijke voorzieningen en kunnen wennen aan de Nederlandse maatschappij.

Alhoewel het aantal van 160 personen op de locatie Permar niet voldoet aan de uitgangspunten van het bestuursakkoord (minimaal 200 personen op een satellietlocatie), adviseren wij het COA en de gemeente om in onderling overleg de mogelijkheden te verkennen van een beperkte afwijking van de minimale aantallen uit het bestuursakkoord, indien de andere aspecten van dit scenario zodanig positief worden beschouwd dat de baten opwegen tegen de lasten. Een andere optie is om te onderzoeken of het aantal capaciteitsplaatsen op de locatie Permar kan worden verhoogd door het plaatsen van aanvullende nieuwbouw of door leegstaand vastgoed in de directe omgeving bij de locatie te betrekken. In dat geval is nader onderzoek naar de effecten op de aanwezige natuurwaarden wel van belang.

Grootste aandachtspunten van dit scenario zijn:

- Het relatief lage aantal capaciteitsplaatsen van 160 op locatie Permar, dat niet voldoet aan de minimale uitgangspunten uit het bestuursakkoord voor een satellietlocatie.
- De hoge kosten die moeten worden gemaakt om beide locaties geschikt te maken voor huisvesting.
- De zorgen vanuit de omgeving dat – zeker met de aanwezigheid van de nood-opvang in de Mauritskazerne – deze delen van Ede extra zwaar worden ‘belast’.

### 6.3 Scenario 2: Buitengebied



Figuur 47: Visualisatie scenario 2: Ede-Lunteren

Dit tweede scenario omvat een totale opvangcapaciteit in de gemeente Ede van circa 790 personen. Dit scenario bestaat uit een combinatie van de volgende locaties:

- Camping de Braamhorst (hoofdlocatie met circa 500 capaciteitsplaatsen)
- Bungalowpark de Goudsberg (nevenlocatie met circa 290 capaciteitsplaatsen)

De combinatie van de Braamhorst en de Goudsberg zou plaats kunnen bieden aan 790 personen. Hiervan zouden 500 personen op de Braamhorst gehuisvest zijn en 290 personen op de Goudsberg. Hoewel beide locaties in potentie grotere aantallen asielzoekers zouden kunnen huisvesten, achten wij dit niet raadzaam vanwege de geconstateerde tekortkomingen op het aspect omgevingspotentie (nabijheid tot beschermde natuurgebieden, afstanden tot voorzieningen, nabijheid tot toeristisch-recreatieve activiteiten).

De afstand tussen beide locaties is groter dan het geval is bij scenario 1 (Permar en De Klinkenberg). Deze zijn als volgt:

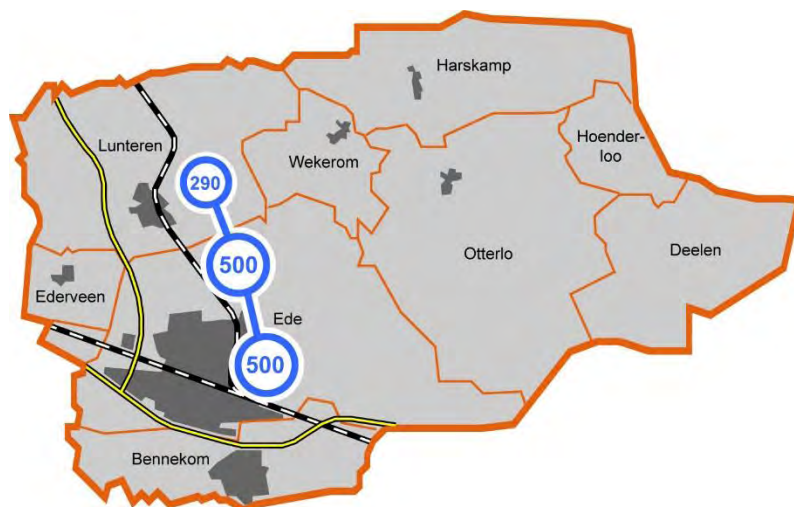
- Loop- of fietsroute (bron: Google Maps): 5 kilometer
- Reistijd openbaar vervoer in minuten (bron: 9292.nl): 57 minuten

De onderlinge afstand van 5 kilometer is acceptabel voor het COA. Onze ambtelijke gesprekspartners bij de gemeente hebben aangegeven dat de gemeente bereid is bij een keuze voor de Braamhorst te investeren in verbetering van de ontsluiting en bereikbaarheid. Een verbinding (bijvoorbeeld pendeldienst) tussen de Braamhorst en de Goudsberg via de Hessenweg is wat dat betreft zeker een optie.

Grootste aandachtspunten bij dit scenario zijn:

- Het feit dat beide locaties in de huidige situatie een onvoldoende scoren op het aspect omgevingspotentie. Aanzienlijke flankerende maatregelen zijn naar onze mening noodzakelijk om deze score op te krikken.
- Het feit dat beide locaties gelegen zijn in het buitengebied, waardoor de gewenste integratie en interactie van asielzoekers in de maatschappij naar verwachting moeizamer tot stand zal komen dan het geval is bij meer stedelijke locaties.
- Het risico dat een woonfunctie op deze locaties, al is deze van tijdelijke aard, niet strookt met beleidsambities en bij omwonenden gewekte verwachtingen die als doel hebben het versterken van de toeristisch-recreatieve potentie van het gebied.

## 6.4 Scenario 3: As Ede – Lunteren



Figuur 48: Visualisatie scenario 3: As Ede - Lunteren

Scenario 3 omvat een totale opvangcapaciteit in de gemeente Ede van 1.290 personen. Dit scenario bestaat uit een combinatie van de volgende locaties:

- Voormalige Klinkenberg (hoofdlocatie met circa 500 capaciteitsplaatsen)
- De Braamhorst (hoofdlocatie met circa 500 capaciteitsplaatsen)
- De Goudsberg (nevenlocatie met circa 290 capaciteitsplaatsen)

Net als in de voorgaande scenario's achten wij het raadzaam om op de voormalige Klinkenberg en camping de Braamhorst een aantal van 500 asielzoekers aan te houden, ofschoon beide locaties in technisch en ruimtelijk opzicht waarschijnlijk een hogere capaciteit zouden kunnen bieden. De satellietlocatie de Goudsberg achten wij geschikt voor een aantal van 290 asielzoekers. Dit scenario biedt zodoende plaats voor 1.290 personen.

De afstanden van de satellietlocatie de Goudsberg tot beide hoofdlocaties zijn als volgt:

*De Goudsberg – De Klinkenberg*

- Loop- of fietsroute (bron: Google Maps): 8,3 kilometer
- Reistijd openbaar vervoer in minuten (bron: 9292.nl): 60 minuten

*De Goudsberg – De Braamhorst*

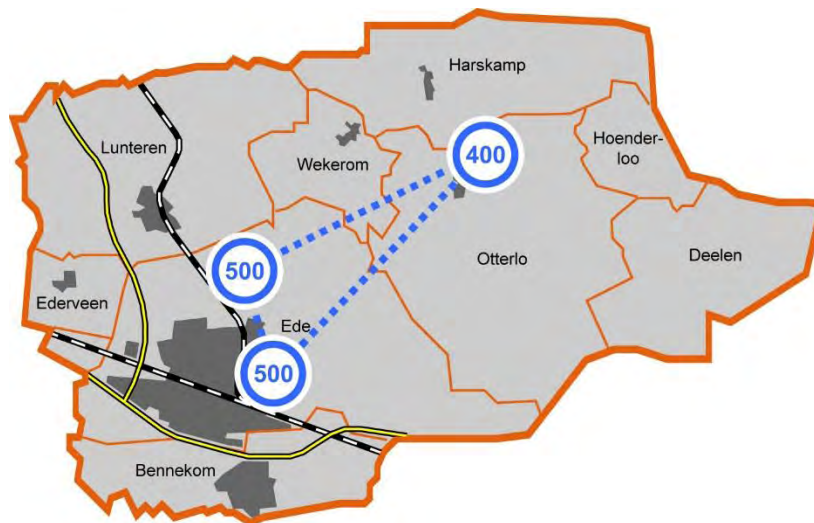
- Loop- of fietsroute (bron: Google Maps): 5,1 kilometer
- Reistijd openbaar vervoer in minuten (bron: 9292.nl): 57 minuten

De afstand tussen de Klinkenberg en de Goudsberg is het grootst, namelijk 8,3 kilometer. Ook de reistijd tussen de locaties is fors: ongeveer een uur. Deze afstanden en reistijden zijn acceptabel voor het COA. Onze ambtelijke gesprekspartners bij de gemeente hebben aangegeven dat de gemeente bereid is bij een keuze voor de Braamhorst te investeren in verbetering van de ontsluiting en bereikbaarheid. Een verbinding (bijvoorbeeld pendeldienst) tussen de Braamhorst en de Goudsberg via de Hessenweg is wat dat betreft zeker een optie.

Grootste aandachtspunten bij dit scenario zijn:

- Het feit dat de Braamhorst en de Goudsberg in de huidige situatie een onvoldoende scoren op het aspect omgevingspotentie. Flankerende maatregelen zijn naar onze mening noodzakelijk om deze score op te krikken.
- De bewoners van de nevenlocatie de Goudsberg zullen voor de nodige diensten en gemeenschappelijke voorzieningen gebruik kunnen maken van zowel de Braamhorst als de Klinkenberg. Bij dit scenario kan er dus sprake zijn van een verhoogde verkeersintensiteit tussen de drie locaties.
- Het risico dat een woonfunctie op de recreatieve locaties, al is deze van tijdelijke aard, niet strookt met beleidsambities en bij omwonenden gewekte verwachtingen die als doel hebben het versterken van de toeristisch-recreatieve potentie van het gebied.

## 6.5 Scenario 4: Drie hoofdlocaties



Figuur 49: Visualisatie scenario 3: Drie hoofdlocaties

Dit laatste scenario omvat een totale opvangcapaciteit in de gemeente Ede van circa 1.400 personen. Dit scenario bestaat uit een combinatie van de volgende drie locaties die ieder als 'stand alone' hoofdlocatie zullen functioneren:

- Voormalige Klinkenberg (hoofdlocatie met circa 500 capaciteitsplaatsen)
- De Braamhorst (hoofdlocatie met circa 500 capaciteitsplaatsen)
- De Lindehof (hoofdlocatie met circa 400 capaciteitsplaatsen)

Gezien de tussenliggende afstanden is het niet mogelijk hier een combinatie hoofd/satelliet van te maken, maar de locaties bieden voldoende potentie om als zelfstandig azc te functioneren. De combinatie van deze variant biedt plaats aan 1.400 personen. Hierbij worden aanvullende voorzieningen per locatie volledig ingericht.

De combinatie van deze drie locaties zal plek bieden aan 1.400 asielzoekers. Hoewel er mogelijk geringe voordelen te behalen zijn aan de relatieve nabijheid van de locaties tot elkaar, dienen ze allen als zelfstandige locatie te worden ontwikkeld en beheerd.

De belangrijkste aandachtspunten bij dit scenario zijn:

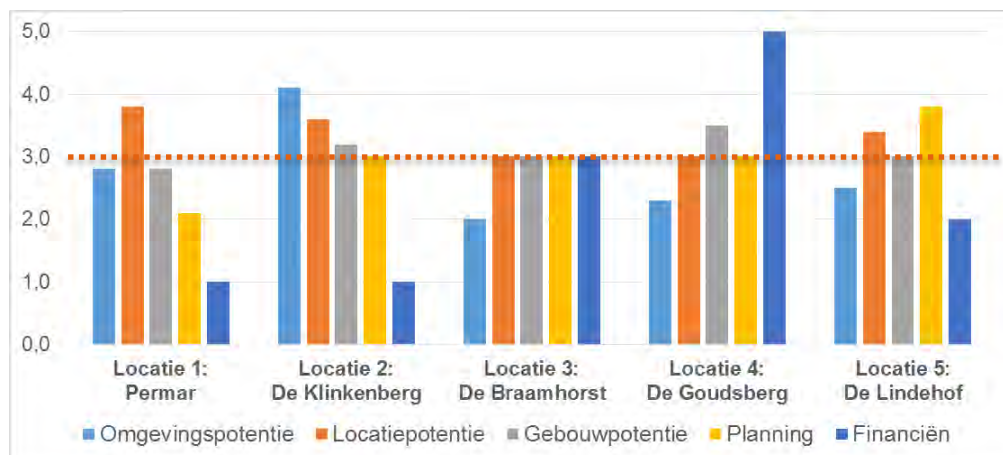
- Het feit dat de Braamhorst en de Lindehof in de huidige situatie een onvoldoende scoren op het aspect omgevingspotentie. Aanzienlijke flankerende maatregelen zijn naar onze mening noodzakelijk om deze score op te krikken.
- Vanwege de grote onderlinge afstanden, zullen de locaties als stand-alone locatie opereren. Dit betekent dat er drie keer een hoofdlocatie met volledige voorzieningen gerealiseerd dient te worden, wat behoorlijke investeringskosten met zich meebrengt.
- De locaties de Braamhorst en de Lindehof liggen beiden redelijk geïsoleerd in dunbevolkt gebied. De afstand tot voorzieningen is groot. Door het concept van stand-alone locaties zal de interactie en synergie met andere azc-locaties in de gemeente Ede beperkt zijn.
- Het risico dat een woonfunctie op de recreatieve locaties, al is deze van tijdelijke aard, niet strookt met beleidsambities en bij omwonenden gewekte verwachtingen die als doel hebben het versterken van de toeristisch-recreatieve potentie van het gebied.



## 7 AFWEGINGEN EN ADVIES

### 7.1 Conclusies

De overall resultaten van de multicriteria-analyse (MCA) naar de mogelijkheden van vijf potentiële locaties in de gemeente Ede voor de huisvesting van 600 tot 1.400 asielzoekers kunnen als volgt worden samengevat:



Figuur 50: Resultaten multicriteria-analyse

#### Locatie 1: Permar

De ongeschiktheid van grote delen van het gebouw voor de woonfunctie en het feit dat deze delen bovendien nog voor geruime tijd ingezet blijven worden als werklocatie, leiden ertoe dat slechts een beperkt deel van het gebouw ingezet kan worden voor de opvang van asielzoekers. De te realiseren opvangcapaciteit wordt geschat op 160 personen. Dit aantal voldoet niet aan de uitgangspunten van het bestuursakkoord (minimaal 200 capaciteitsplaatsen op een nevenlocatie). Toch zou het vanwege de ligging nabij het centrum van Ede en de mogelijkheden van synergie met de sociale werkvoorziening Permar de moeite waard kunnen zijn om te onderzoeken of dit aantal kan worden verhoogd of te verkennen of van het bestuursakkoord kan worden afgeweken. Daarmee zal Permar alleen als nevenlocatie kunnen functioneren, bijvoorbeeld als satelliet van de Klinkenberg. De fysiek-ruimtelijke ingrepen om het gebouw geschikt te maken voor huisvesting zijn dermate ingrijpend en kostbaar dat wij deze locatie weinig kansrijk achten. In gunstige zin biedt het feit dat de sociale werkvoorziening (waarschijnlijk) nog enige tijd in gebruik blijft, diverse kansen voor integratie en interactie.

- Te realiseren opvangcapaciteit: 160 personen (nevenlocatie)

#### Locatie 2: De Klinkenberg

Uit oogpunt van omgevings- en locatiepotentie achten wij dit een uitstekende plek voor de huisvesting van asielzoekers. Het betreft een gemengde stedelijke omgeving waarbij de bewoners in meerdere richtingen kunnen uitwaaiëren om gebruik te maken van diverse voorzieningen en openbaar vervoer. De capaciteit vormt daarbij wel een aandachtspunt. Er zouden ruim 600 personen in het complex kunnen worden gehuisvest, maar dit vormt een forse overschrijding van de oorspronkelijke capaciteit (een kleine 300 bedden). Alle kansen en belemmeringen in overweging nemende, achten wij een opvangcapaciteit van 500 personen goed inpasbaar op deze locatie. Een tweede aandachtspunt betreft de kosten. Vanwege de verouderde technisch-functionele staat van het complex zijn de renovatiekosten hoog. In combinatie met de korte exploitatietermijn van vijf jaar leidt dit tot een onhaalbare businesscase op dit moment.

Wij adviseren het COA om te onderzoeken in hoeverre door een beperkte afwijking van het RFPvE (acceptabel bij bestaand vastgoed) de kosten omlaag kunnen worden gebracht. Nadere afspraken dienen te worden gemaakt met de eigenaar om desinvestering te vermijden.

- Te realiseren opvangcapaciteit: 500 personen (hoofdlocatie)

### **Locatie 3: De Braamhorst**

Het terrein is op korte termijn beschikbaar en de eigenaar (gemeente Ede) is bereid om mee te werken aan de huisvesting van asielzoekers op deze plek. Het terrein heeft in principe meer dan voldoende afmeting om 500 personen te huisvesten. Zowel (delen van) het terrein als de omgeving kennen echter een strenge natuurbescherming. Ofschoon het terrein decennia lang in gebruik is geweest als camping, is de Braamhorst als enige van de vijf locaties nooit eerder bebouwd geweest met permanent vastgoed. Ook is de omgeving dunbevolkt, met relatief grote afstanden tot openbaar vervoer en voorzieningen, en weinig kansen voor interactie en integratie. Al met al achten wij deze locatie wel haalbaar, mits de gemeente bereid is om te investeren in de nodige flankerende maatregelen om de verbindingen met Ede-stad en andere azc-locaties te verbeteren.

- Te realiseren opvangcapaciteit: 500 personen (hoofdlocatie)

### **Locatie 4: De Goudsberg**

Ook deze locatie is op korte termijn beschikbaar en de eigenaar staat positief tegenover de huisvesting van asielzoekers. De aanwezige chalets en bungalows zijn zeer geschikt om in te zetten als woonunits voor circa 290 personen. De kern van Lunteren, met diverse voorzieningen, verenigingen en openbaar vervoer, ligt op loopafstand en is via meerdere routes te bereiken. Deze locatie kent echter ook de nodige belemmeringen. Van alle locaties is hier sprake van de grootste nabijheid tot functionerende recreatieve activiteiten en voorzieningen. De omgeving is dunbevolkt en de routes naar Lunteren betreffen doorgaans smalle, deels onverharde paden door het bos. Het mogelijk maken van de huisvesting van asielzoekers op deze plek druist in tegen andere recente en lopende inspanningen en investeringen om de toeristisch-recreatieve potentie van de omgeving te versterken. Al met al achten wij deze locatie geschikt voor de huisvesting van asielzoekers, met het advies aan COA en gemeente om te investeren in een goede afscheiding van en afstemming met de eigenaren van de direct omliggende vakantiewoningen.

- Te realiseren opvangcapaciteit: 290 personen (nevenlocatie)

### **Locatie 5: De Lindehof**

Ook De Lindehof is op zeer korte termijn beschikbaar. Binnen de bestaande verkavelingsopzet kunnen 50 semi-permanente enkellaagse woonunits worden geplaatst met een opvangcapaciteit van 400 personen. Deze capaciteit is lager dan de 600 personen waarvan oorspronkelijk sprake was (najaar 2015) om tegemoet te komen aan de bezwaren vanuit Otterlo. Het aantal van 50 achtpersoons woonunits strookt met de verleende omgevingsvergunning en past naar onze mening beter bij het terrein en de omgeving. Bovendien geeft deze opzet meer 'lucht': er is ruimte om te schuiven zodat bestaande bomen en/of gebouwen niet hoeven te worden verwijderd, mocht dat nodig blijken te zijn. Technisch is er kortom meer dan voldoende ruimte aanwezig om 400 personen te huisvesten. Een opvangcapaciteit van minder dan 400 personen maakt het onmogelijk voor De Lindehof om als hoofdlocatie te functioneren, wat wel nodig is gezien de grote afstand van Otterlo tot andere kernen. De relatief lage score op het aspect omgevingspotentie kan worden gemitigeerd door te investeren in alternatieve looproutes langs de provinciale weg richting de OV-opstappunten, zodat de Dorpsstraat van Otterlo minder zwaar wordt 'belast'.

Desondanks blijft het een zorg vanuit Otterlo dat iedere opvang groter dan 100 personen zal leiden tot een te grote aanslag op de spankracht van de lokale gemeenschap en het toeristische imago van het dorp. Ofschoon een dergelijke economische impactanalyse niet tot de scope van dit onderzoek behoort, verwachten wij op basis van ervaringen elders in Nederland dat eventuele negatieve effecten gering zullen zijn. Onderzoek wordt momenteel door de gemeente uitgevoerd.

- Te realiseren opvangcapaciteit: 400 personen (hoofdlocatie)

## 7.2 Aanbevelingen

Op geen enkele van de potentiële locaties kunnen op zichzelf 600 tot 1.400 asielzoekers worden gehuisvest. Deze aantallen op één locatie zijn ook niet wenselijk, zeker niet voor de gemeente. In samenspraak met de gemeente en het COA is de mogelijkheid besproken van het realiseren van 'satellieten': een hoofdlocatie met een capaciteit van tenminste 400 personen waar zich ook de meeste ondersteunende functies bevinden, gecombineerd met een tweede, kleinere locatie bestaande uit minimaal 200 capaciteitsplaatsen. Door het spreiden van de totale opvangcapaciteit over meerdere locaties zou de druk op de directe omgeving verlicht kunnen worden.

Een combinatie van locaties biedt kortom de meeste potentie voor de huisvesting van een azc voor 600 tot 1.400 personen in de gemeente Ede. De volgende vier scenario's worden in meer of mindere mate als kansrijk beschouwd:

### Scenario 1: Ede-stad

- Voormalige Klinkenberg (hoofdlocatie met circa 500 capaciteitsplaatsen)
- Permar (nevenlocatie met circa 160 capaciteitsplaatsen)
- Totale opvangcapaciteit: circa 660 plaatsen

### Scenario 2: Buitengebied

- Camping de Braamhorst (hoofdlocatie met circa 500 capaciteitsplaatsen)
- Bungalowpark de Goudsberg (nevenlocatie met circa 290 capaciteitsplaatsen)
- Totale opvangcapaciteit: circa 790 plaatsen

### Scenario 3: As Ede-Lunteren

- Voormalige Klinkenberg (hoofdlocatie met circa 500 capaciteitsplaatsen)
- Camping de Braamhorst (hoofdlocatie met circa 500 capaciteitsplaatsen)
- Bungalowpark de Goudsberg (nevenlocatie met circa 290 capaciteitsplaatsen)
- Totale opvangcapaciteit: circa 1290 plaatsen

### Scenario 4: Drie hoofdlocaties

- Voormalige Klinkenberg (hoofdlocatie met circa 500 capaciteitsplaatsen)
- Camping de Braamhorst (hoofdlocatie met circa 500 capaciteitsplaatsen)
- De Lindehof (hoofdlocatie met circa 400 capaciteitsplaatsen)
- Totale opvangcapaciteit: circa 1.400 plaatsen



## BIJLAGE 1 REACTIES OMWONENDEN

### Locatie 1 – Permar

| Zorg/aandachtspunt               |   | Verwerking door Arcadis                           |
|----------------------------------|---|---|
|                                  |   | A: aanvulling MCA                                 |
|                                  |   | B: aanvulling SWOT/flankerend beleid (advies)     |
|                                  |   | C: geen actie (generiek, onderbuik, buiten scope) |
| Thema veiligheid                 |   |   |
| 1                                | Gevoel van onveiligheid voor recreanten die door bos lopen, rennen e.d.   | A   |
| 2                                | Zorgen over veiligheid van ons en onze kinderen in gebied waar weinig mensen lopen.   | A   |
| 3                                | Weinig sociale controle door bosrijke omgeving.   | A   |
| 4                                | Zorgen of Toverbos nog veilig is voor kinderen  | C   |
| 5                                | Ontbreken winkels en scholen in de buurt betekent dat asielzoekers gaan lopen door het bos.   | A   |
| 6                                | Onveilig gevoel bij nieuwe én huidige bewoners Enka-wijk (veel jonge gezinnen met kinderen).  | A   |
| 7                                | Nieuwe bewoners voelen zich overvallen door plannen azc hadden ander beeld van wijk en veiligheid.  | A   |
| 8                                | Zorgen over de nabijheid van Karakter, de Permar en 's Heerenloo en de kwetsbaarheid van hun doelgroep.                                     | A   |
| 9                                | Deze locatie ligt in de streek van de kenniscampus en looproutes lopen langs de scholen (o.a. de CHE).                                      | C   |
| 10                               | De snelste route naar het station gaat straks (als de weg af is) door Enka heen.  | A   |
| 11                               | Het Enka project heeft de laatste tijd al wat negatieve ontwikkelingen gehad zoals extra sociale huurwoningen en veel kleine appartementen. | C   |
| 12                               | Er wordt momenteel nagedacht over het openen van een basisschool op Enka (Prominent).   | A   |
| 13                               | Graag extra aandacht voor de veiligheid van kinderdagverblijf Toverbos. Er is angst voor een hangplek en een oncomfortabel gevoel.          | C   |
| Thema aantallen en samenstelling |   |   |
|                                  | n.v.t. (vragen)   | C   |
| Thema waardevermindering         |   |   |
| 14                               | Ik moet mijn huis verkopen als azc er komt.   | C   |
| 15                               | Start rechtszaak tegen gemeente Ede.  | C   |

|                                      |   |   |
|--------------------------------------|---|---|
| 16                                   | Waardevermindering Enka huizen  | C |
| 17                                   | Onverkoopbaarheid woningen  | C |
| <b>Thema communicatie/informatie</b> |   |   |
| 18                                   | N.v.t. (vragen)   | C |
| <b>Thema overlast/leefbaarheid</b>   |   |   |
| 19                                   | HoraPark niet langer meer plek voor ontspanning en wandelingen.   | C |
| 20                                   | Zorgen voor geluidsoverlast en criminaliteit in Enka-wijk.  | C |
| 21                                   | Overlast van rondhangende mensen in parkeergarage van Het Nieuwe Kantoor op het Horapark.   | C |
| 22                                   | Tegenover het bos is een hondenlosloopgebied. Vanuit een aantal andere culturen wordt anders naar honden gekeken. Er is angst dat dit niet goed samen zal gaan.   | C |
| 23                                   | De komst van een azc heeft negatieve invloed op de projectontwikkeling van Enka.  | A |
| 24                                   | Zorg over de uitstraling van het gebouw en de omgeving van het gebouw als het als AZC gebruikt wordt. Blijft het gebouw en de omgeving en wel netjes en passend bij de omgeving uitzien?  | C |
| 25                                   | Is het voor de vluchtelingen wel goed / gezond om zo afgelegen te wonen?  | C |
| <b>Overig</b>                        |   |   |
| 26                                   | Integratie: Afgelegen ligging bemoeilijkt integratieproces nieuwe bewoners azc.   | A |
| 27                                   | Proces: Op basis waarvan is Horaplantsoen gekozen als mogelijke azc-locatie?  | C |
| 28                                   | Overbelasting Ede-oost:<br>Aanwezigheid grote noodopvang (Mauritskazerne) aan de ene en Permar aan de andere = onevenredig grote belasting voor 1 wijk.   | A |
| 29                                   | Overig: Horaplantsoen heeft bedrijfsbestemming, betekent azc aanpassing van bestemmingsplan?  | A |
| 30                                   | Aan de Horalaan is jaarlijks een paddentrek oversteek. Dat gebeurt jaarlijks in de avond / nacht. Kan dat straks nog wel. Er wordt wel opgemerkt dat er nog tunneltjes zijn aangelegd dus dat de paden wellicht zelf hun eigen weg kunnen vinden. | B |
| 31                                   | Mogelijke omzetting van kinderdagverblijf Toverbos als ouders hun kinderen hier meer durven te brengen.   | C |

## Locatie 2 – Voormalige Klinkenberg

| Zorg/aandachtspunt                      | Verwerking door Arcadis   |   |
|---|---|---|
|   | A: aanvulling MCA   |   |
|   | B: aanvulling SWOT/flankerend beleid (advies)   |   |
|   | C: geen actie (generiek, onderbuik, niet in scope onderzoek)  |   |
| <b>Thema veiligheid</b>                 |   |   |
| 1                                       | Pand is onveilig (genoemd: betonrot), tijdens storm viel hekwerk hogere verdiepingen en zijn dakplaten losgekomen                                 | A |
| 2                                       | Grote stroom van schoolgaande kinderen voorbij Klinkenberg  | A |
| 3                                       | Zandpad in noordelijke richting mogelijke hangplek voor bewoners  | C |
| 4                                       | Bijzonder onderwijs in verlengde van straat gelegen   | A |
| 5                                       | Sluipverkeer van A12 beweegt zich door wijk rond spits  | A |
| 6                                       | Eenrichtingsverkeer zorgt voor chaotische situaties   | A |
| 7                                       | Beperkte parkeervoorzieningen in wijk   | A |
| 8                                       | Opstapeling van overlast door verschillende sociale voorzieningen   | A |
| 9                                       | Te afwachtende houding van gemeente/eigenaar t.a.v. verpaupering.   | C |
| 10                                      | Door aanwezigheid scholen zijn er nu al flinke stromen fietsende schoolgaande jongeren + ouders die hun kinderen tot schooldeur brengen met auto. | A |
| 11                                      | Stoplicht op hoek Klinkenbergweg zorgt nu al voor fileverkeer.  | C |
| 12                                      | In hoeverre is inzetbaarheid totale gebouw wenselijk voor bewoners.   | C |
| 13                                      | Het gebouw bevat asbest   | C |
| <b>Thema aantallen en samenstelling</b> |   |   |
| 14                                      | Termijn daadwerkelijk 5 jaar (noodopvang buiten planning)   | C |
| <b>Thema waardevermindering</b>         |   |   |
| 15                                      | Terugloop waarde huizen   | C |
| 16                                      | Gevolg voor nabijgelegen kinderdagverblijf  | C |
| <b>Thema communicatie/informatie</b>    |   |   |
| 17                                      | Proactieve rol overheid – flankerend beleid aansluitend op opmerkingen  | B |
| <b>Thema overlast/leefbaarheid</b>      |   |   |
| 18                                      | Looproute vanaf Permar (indien locatie) langs Klinkenberg naar stad   | C |

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| 19            | Inkijk vanaf Klinkenberg op kamers van omliggende bewoners  | A |
| 20            | Verdwijnen gebruik van grasveld door buurt  | B |
| 21            | Overlast door horecauitgaanspubliek/jongeren die overlast veroorzaken 's avonds (met name in weekenden).                | C |
| 22            | Kan kazerneterrein niet aangepast en beter geschikt gemaakt worden voor langdurig(er) verblijf?                         | C |
| 23            | Betrouwbare overheid niet alleen als het over contracten gaat maar ook richting bewoners                                | C |
| 24            | In geval van keuze 2 azc locaties op korte afstand dan vormt zich een ontmoetingsplek voor grote groepen vluchtelingen. | A |
| 25            | Potentieel risico-gebied is onverhard pad achter bebouwing Klinkenberg (= buurtweg).                                    | B |
| 26            | Ginkelse heide is Defensiegebied waar regelmaat militaire helikopters overvliegen.                                      | C |
| 27            | Beschermde diersoorten op perceel grenzend aan Klinkenberg (eekhoorn, uilen)  | C |
| <b>Overig</b> |   |   |
| 28            | Herinrichting Parklaan en sloop Klinkenberg vanuit gemeente benoemd   | C |
| 29            | Noodopvang op nabijgelegen Kazerneterrein + Sociaal Pension   | A |
| 30            | Inzet op dagbesteding in directe omgeving   | B |
| 31            | Projectontwikkelaar heeft plannen om aan oostkant bomen te kappen en daar woonzorgcomplex te bouwen (hoogbouw).         | C |
| 32            | Hoe hard is de termijn van 5 jaar?  | C |
| 33            | Welk effect heeft komst azc op aanwas kinderdagverblijf (particulier eigendom)  | C |
| 34            | Onvoldoende beschikbare parkeerplaatsen op en rond Klinkenberg.   | C |
| 35            | Geen hek om terrein, natuurlijke afscheiding.   | A |
| 36            | Wijk ontbeert speelplaatsen voor kinderen.  | C |



## Locatie 3 – Camping de Braamhorst

| Zorg/aandachtspunt  | Verwerking door Arcadis                       |
|---|---|
|   | A: aanvulling MCA                             |
|   | B: aanvulling SWOT/flankerend beleid (advies) |
|   | C: geen actie (generiek, onderbuik)           |
| <b>Thema veiligheid</b>   |   |
| 1 Mogelijkheid tot vluchtweg en toegang via Wouterseweg                           | B   |
| 2 Ontbreken verlichting   | A/B   |
| 3 Beperkte verharde wegen ('opknippen Zonneoordlaan')                             | A/B   |
| 4 Contact met semi-permanente bewoners Bospark ('t Rulle Sand)                    | A   |
| 5 Gevolg extra infrastructuur op natuur   | A   |
| 6 Angst voor inbraak en overlast omgeving   | C   |
| 7 Beperkte sociale controle   | A   |
| 8 Grote stroom fietsende schoolgaande kinderen over oude busbaan (Apeldoornseweg) | A   |
| 9 Er wordt hard gereden op toegangsweg door nabijgelegen bewoners                 | A   |
| <b>Thema waardevermindering</b>   |   |
| 10 Onverkoopbaarheid van omliggende woningen                                      | C   |
| <b>Thema communicatie/informatie</b>  |   |
| 11 Proactieve houding van gemeente/COA richting omwonenden                        | B   |
| 12 Beperkt geïnformeerd door gemeente   | C   |
| <b>Thema overlast/leefbaarheid</b>  |   |
| 13 Rust en donker een van de pijlers voor omwonenden                              | C   |
| 14 Inbreuk op bestaande sociale cohesie   | C   |
| 15 Druk op cultuur historisch erfgoed Doesburger Eng                              | B   |
| 16 Economische gevolgen voor recreatieparken in nabijheid                         | A   |
| <b>Overig</b>   |   |
| 17 Inpassing en plek op scholen   | B   |
| 18 Beperkte integratiemogelijkheden   | A   |
| 19 Aflopen pacht Nederlandse Caravan Club van invloed op besluitvorming           | C   |

## Locatie 4 – Bungalowpark de Goudsberg, Lunteren

| Zorg/aandachtspunt  | Verwerking door Arcadis                       |
|---|---|
|   | A: aanvulling MCA                             |
|   | B: aanvulling SWOT/flankerend beleid (advies) |
|   | C: geen actie (generiek, subjectief)          |
| <b>Thema veiligheid</b>   |   |
| 1 Slechts een enkele toegangsweg                                    | A   |
| 2 Voorzieningen op relatief grote afstand                           | A   |
| 3 Aanrijtijd voorzieningen vanuit Ede                               | A   |
| 4 Rioolsysteem op de Goudsberg niet bestand tegen deze omvang       | A   |
| 5 Toegangsweg wordt modderpad bij regen                             | A   |
| 6 Gebruik van enkele speeltuin door omliggende bewoners             | B   |
| 7 Nabijgelegen woningen op zelfde terrein                           | A   |
| 8 Overlast van vorige AZC door bewoners op eigen terrein omwonenden | C   |
| 9 Beveiliging tot aan/vanaf terrein, niet voor directe omgeving     | C   |
| <b>Thema waardevermindering</b>                                     |   |
| 11 Potentiële waardevermindering door verdwijnen rustfactor         | C   |
| 12 Teruglopen bezoekersaantallen van commerciële diensten           | C   |
| <b>Thema communicatie/informatie</b>                                |   |
| 13 Behartiging belangen burgers door gemeente overgedragen aan COA  | C   |
| 14 Communicatie vanuit gemeente naar omwonenden                     | C   |
| <b>Thema overlast/leefbaarheid</b>                                  |   |
| 15 Gevolgen voor omliggend natuur/wild                              | A   |
| 16 Derving van toeristische bestemmingen in dit gebied              | A   |
| 17 Beperkte mogelijkheid tot integratie                             | A   |
| <b>Overig</b>   |   |
| 18 Eerder belofte gedaan niet nogmaals een AZC op deze locatie      | C   |
| 19 Na AZC, Poolse bewoners en nu weer AZC                           | C   |
| 20 Investerings van gemeente in Landgoed/Uilenbos teniet gedaan     | C   |
| 21 Omheining van private gebieden                                   | B   |

## Locatie 5 – De Lindehof, Otterlo

| Zorg/aandachtspunt  | Verwerking door Arcadis                       |
|---|---|
|   | A: aanvulling MCA                             |
|   | B: aanvulling SWOT/flankerend beleid (advies) |
|   | C: geen actie (generiek, subjectief)          |
| <b>Thema veiligheid</b>   |   |
| 1 Toegangsweg naar locatie in gebruik door touringcars/bussen/leveranciers richting Hoge Veluwe       | A   |
| 2 Route naar bushaltes via N-wegen waar ongelukken geregeld voorkomen                                 | A   |
| 3 Gevolg Infanterie Schietkamp op asielzoekers (mogelijk PTSS)  | B   |
| 4 Verschil in inwoners in zomer- en wintermaanden   | A   |
| 5 Aanrijtijd hulpdiensten   | A   |
| 6 Toegangsroute tot locatie beperkt (smalle weg)  | A   |
| 7 Bereik van hoofd/satellietmodel vanaf deze locatie  | A   |
| 8 Interactie/welwillendheid nabijgelegen sportpark  | A   |
| 9 Verloedering/verrommeling van het dorp  | C   |
| 10 Bereikbaarheid van voorzieningen   | A   |
| <b>Thema aantallen en samenstelling</b>   |   |
| 11 Bij meer dan 100 zal welwillendheid binnen het dorp verdwijnen                                     | C   |
| <b>Thema waardevermindering</b>   |   |
| 12 Gevolgen voor toerisme/horeca en gerelateerde vastgoedprijzen                                      | C   |
| 13 Imago van het toeristendorp  | C   |
| <b>Thema communicatie/informatie</b>  |   |
| 14 Gebrekkige aanlevering informatie vanuit gemeente  | C   |
| 15 Doorsturen van informatie vanuit gemeente naar Arcadis/COA   | C   |
| 16 Meenemen van draagvlak binnen gemeenschap in besluitvorming  | C   |
| <b>Thema overlast/leefbaarheid</b>  |   |
| 17 Mogelijk verdwijnen van voorzieningen (supermarkt, restaurants)                                    | A   |
| 18 Economische aantrekkingskracht voor toeristenkern Otterlo  | C   |
| 19 Angst voor sociale veiligheid door kleine bevolkingskern en bewoners die werken op andere locaties | C   |
| 20 Overlast verwacht rond centraal schoolplein / wifipunten restaurants                               | B   |

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| 21            | Gevolgen voor wild en natuur (Natura2000) rondom (licht/overlast)     | A |
| <hr/>         |   |   |
| <b>Overig</b> |   |   |
| <hr/>         |   |   |
| 22            | Beschermd dorpsgezicht in noordelijke richting/ Eng                   | A |
| <hr/>         |   |   |
| 23            | Mogelijkheden tot dagbesteding / fuik dorpskern Otterlo               | A |
| <hr/>         |   |   |
| 24            | Mogelijke culturele verschillen tussen homogemeenschap & asielzoekers | C |
| <hr/>         |   |   |
| 25            | Seizoensgebonden drukte in het dorp                                   | C |
| <hr/>         |   |   |

**BIJLAGE 2**    **BEOORDELINGSMATRIX  
MULTICRITERIA-ANALYSE  
(VERTROUWELIJK)**



**BIJLAGE 3    KOSTENRAMINGEN  
(VERTROUWELIJK)**

