

Locatie 1

algemene informatie

NAW

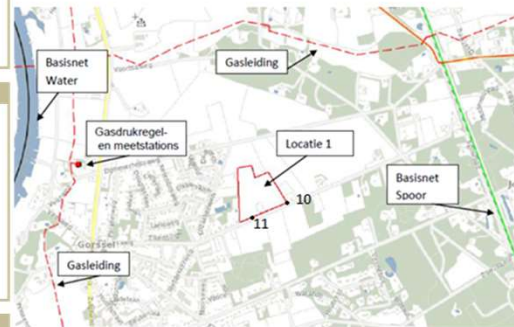
Locatie 1	Eifuursweg Noord
plaats	Gorsseel
adres	Eifuursweg 27
postcode	nvt
Terrein grootte	54.000

Bestemming/Juridisch

Kadastrale gegevens	Percelen 5450, 8290, 8942
Bestemming	Agrarisch, Recreatie – recreatiewoning, Wonen
Infrastructuur	Ontsluiting via de Eifuursweg
Archeologie	Waarde Archeologie 7 (lage verwachting)
Milieuozonering	Binnen een straal van 250 met er zijn geen (niet-) agrarische bedrijven te vinden.
Risicokaart	Binnen een straal van 1 kilometer bevinden zich vijf risicobronnen. Alle risicobronnen liggen op minimaal 725 meter afstand en maximaal 1.000 meter afstand van locatie 1

eigendom

Eigenaar volgens kadaster	nvt
Erfpacht	nvt



ruimtelijk & gebruik

kantooroppervlakte	eis (RPvE)	aanwezig	match	score op schaal 1-9										
				1	2	3	4	5	6	7	8	9		
Terrein oppervlak minimaal	30.000	30.000	100%											
Terrein oppervlak Maximaal	40.000	40.000	100%											

kwantitatief NEN8021

KPI	code	onderwerp	belang	score op schaal 1-9										
				1	2	3	4	5	6	7	8	9		
Stedenbouwkundige kwaliteit	1.1	beschutte ligging buitenvelden	(4) hoog											
	1.2	verkeerskundige kwaliteit	(4) hoog											
	1.3	sociale veiligheid	(4) hoog											
	1.4	impact op omgeving	(4) hoog											
Bereikbaarheid	2.1	parkeren	(2) laag											
	2.2	ov-halte nabij	(2) laag											
	2.3	afstand tot centrum	(2) laag											
Voorzieningen	3.1	maatschappelijke functies in omgeving	(3) gemiddeld											
	3.2	winkel/commerciele functies in de omgeving	(2) laag											
	3.3	woonfuncties in de omgeving	(2) laag											
Flexibiliteit	4.1	mogelijkheid voor meer gebouw	(3) gemiddeld											
	4.2	mogelijkheid voor meer buitenfuncties	(4) hoog											
	4.3	vorm perceel	(4) hoog											
Ontwikkelingen	5.1	aankooprisico	(3) gemiddeld											
	5.2	realisatierisico	(3) gemiddeld											

Locatie 2

algemene informatie

NAW

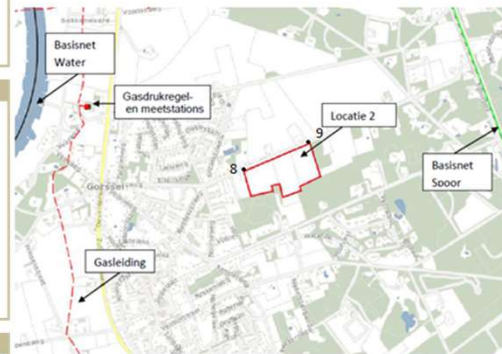
Locatie 2	Elfuursweg Zuid
plaats	Gorssel
adres	Elfuursweg 27
postcode	nvt
Terrein grote	73.300

Bestemming/Juridisch

Kadastrale gegevens	Percelen 1556, 1557, 7473, 7474, 7539, 7909
Bestemming	Agrarisch
Infrastructuur	Ontsluiting via de Elfuursweg
Archeologie	Waarde Archeologie 7 (lage verwachting)
Milieuozonerig	Binnen 250 meter afstand zijn er geen bedrijven gevestigd.

Risicokaart

Binnen een straal van 1 kilometer bevinden zich vijf risicobronnen. Alle risicobronnen liggen op minimaal 725 meter afstand en maximaal 1.000 meter afstand van locatie 1



eigendom

eigenaar volgens kadaster	nvt
Erfpacht	nvt

ruimtelijk & gebruik

kantooroppervlakte	eis (RPvE)	aanwezig	match	score op schaal 1-9																
				1	2	3	4	5	6	7	8	9								
Terrein oppervlak minimaal	30.000	30.000	100%																	
Terrein oppervlak Maximaal	40.000	40.000	100%																	

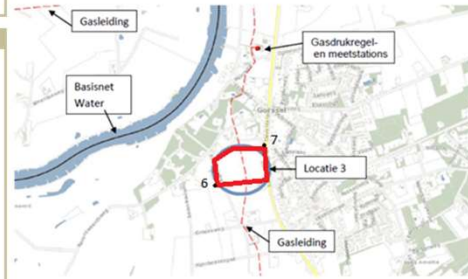
kwantitatief NEN8021

KPI	code	onderwerp	belang	score op schaal 1-9																
				1	2	3	4	5	6	7	8	9								
Stedenbouwkundige kwaliteit	1.1	beschutte ligging buitenvelden	(4) hoog																	
	1.2	verkeerskundige kwaliteit	(4) hoog																	
	1.3	sociale veiligheid	(4) hoog																	
	1.4	impact op omgeving	(4) hoog																	
Bereikbaarheid	2.1	parkeren	(2) laag																	
	2.2	ov-halte nabij	(2) laag																	
	2.3	afstand tot centrum	(2) laag																	
Voorzieningen	3.1	maatschappelijke functies in omgeving	(3) gemiddeld																	
	3.2	winkel/commerciele functies in de omgeving	(2) laag																	
	3.3	woonfuncties in de omgeving	(2) laag																	
Flexibiliteit	4.1	mogelijkheid voor meer gebouw	(3) gemiddeld																	
	4.2	mogelijkheid voor meer buitenfuncties	(4) hoog																	
	4.3	vorm perceel	(4) hoog																	
Ontwikkelingen	5.1	aankooprisico	(3) gemiddeld																	
	5.2	realisatie risico	(3) gemiddeld																	



Locatie 3

algemene informatie	
NAW	
Locatie 3	Ravenweersweg Zuid
plaats	Gorssel
adres	Ravensweers-zuid
postcode	nvt
Terrein grote	66.000
Bestemming/Juridisch	
Kadastrale gegevens	percelen 6559, 7427, 7449,
Bestemming	Agarisch; Leiding -gas
Infrastructuur	Ontsluiting op de Ravenweersweg, Prinsenweg en/of Deventerweg
Archeologie	Waarde – Archeologie 5 (hoge verwachtingswaarde)
Milieuozoning	Op circa 80 meter afstand bevindt zich een autoreparatiebedrijf, maar dat brengt volgens de richtlijnen van de VNG geen beperkingen met zich mee. Op het aangrenzende perceel is een agrarisch bouwvlak aanwezig, wat gevolgen kan hebben vanwege met name geur.
Risicokaart	In locatie 3 loopt een pijpleiding van de Gasunie. Dit betekent dat er in locatie 3 zowel een plaatsgebonden risico als een groepsrisico is. Op circa 450 meter afstand bevindt zich een basisnet Water en op circa 700 meter afstand bevindt zich een Gasdrukregel- en meetstation.
eigendom	
eigenaar volgens kadaster	nvt
Erfpacht	nvt



ruimtelijk & gebruik				score op schaal 1-9								
kantooroppervlakte	eis (RPvE)	aanwezig	match	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Terrein oppervlak minimaal	30.000	30.000	100%									
Terrein oppervlak Maximaal	40.000	40.000	100%									

kwalitatief NEN8021				score op schaal 1-9								
KPI	code	onderwerp	belang	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Stedenbouwkundige kwaliteit	1.1	beschutte ligging buitenvelden	(4) hoog									
	1.2	verkeerskundige kwaliteit	(4) hoog									
	1.3	sociale veiligheid	(4) hoog									
	1.4	impact op omgeving	(4) hoog									
Bereikbaarheid	2.1	parkeren	(2) laag									
	2.2	ov-halte nabij	(2) laag									
	2.3	afstand tot centrum	(2) laag									
Voorzieningen	3.1	maatschappelijke functies in omgeving	(3) gemiddeld									
	3.2	winkel/commerciele functies in de omgeving	(2) laag									
	3.3	woonfuncties in de omgeving	(2) laag									
Flexibiliteit	4.1	mogelijkheid voor meer gebouw	(3) gemiddeld									
	4.2	mogelijkheid voor meer buitenfuncties	(4) hoog									
	4.3	vorm perceel	(4) hoog									
Ontwikkelingen	5.1	aankooprisico	(3) gemiddeld									
	5.2	realisatierisico	(3) gemiddeld									



Locatie 4

algemene informatie

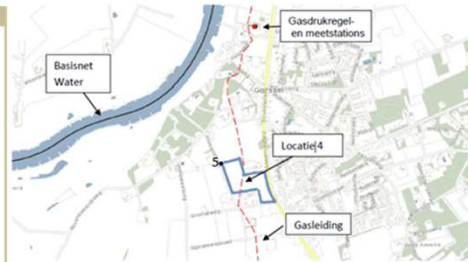
NAW	
Locatie 4	Groenweg Noord / Prinsweg Oost
plaats	Gorsel
adres	Prinsstraat 3
postcode	nvt
Terrein grote	50.000

Bestemming/Juridisch

Kadastrale gegevens	percelen 6559, 5871
Bestemming	Agrarisch, Leiding-gas
Infrastructuur	Ontsluiting mogelijk op Prinsstraat, Groenweg en/of Zutphenseweg
Archeologie	Waarde – Archeologie 5 (hoge verwachtingswaarde)
Milieuozonering	Locatie 4 grenst aan een Agrarisch bouwkaavel wat gevolgen kan hebben vanwege met name geur. Daarnaast grenst de locatie aan een bedrijfskavel waar een financieel bedrijf is gevestigd. Verder ligt locatie 4 aan een drukke weg (Zutphenseweg, N348) wat gevolgen kan hebben vanwege geluid.
Risicokaart	Door locatie 4 loopt een pijpleiding van de Gasunie. Dit betekent dat er op locatie 4 zowel een plaatsgebonden risico als een groepsrisico is. Op circa 475 meter afstand bevindt zich een basisnet. Water en op circa 750 meter afstand bevindt zich een Gasdrukregel- en meetstation.

eigendom

eigenaar volgens kadaster	nvt
Erfpacht	nvt



ruimtelijk & gebruik

kantooroppervlakte	eis (RPvE)	aanwezig	match	score op schaal 1-9															
				1	2	3	4	5	6	7	8	9							
Terrein oppervlak minimaal	30.000	30.000	100%																
Terrein oppervlak Maximaal	40.000	40.000	100%																

kwantitatief NEN8021

KPI	code	onderwerp	belang	score op schaal 1-9															
				1	2	3	4	5	6	7	8	9							
Stedenbouwkundige kwaliteit	1.1	beschutte ligging buitenvelden	(4) hoog																
	1.2	verkeerskundige kwaliteit	(4) hoog																
	1.3	sociale veiligheid	(4) hoog																
	1.4	impact op omgeving	(4) hoog																
Bereikbaarheid	2.1	parkeren	(2) laag																
	2.2	ov-halte nabij	(2) laag																
	2.3	afstand tot centrum	(2) laag																
Voorzieningen	3.1	maatschappelijke functies in omgeving	(3) gemiddeld																
	3.2	winkel/commerciële functies in de omgeving	(2) laag																
	3.3	woonfuncties in de omgeving	(2) laag																
Flexibiliteit	4.1	mogelijkheid voor meer gebouw	(3) gemiddeld																
	4.2	mogelijkheid voor meer buitenfuncties	(4) hoog																
	4.3	vorm perceel	(4) hoog																
Ontwikkelingen	5.1	aankooprisico	(3) gemiddeld																
	5.2	realisatie risico	(3) gemiddeld																



Locatie 5

algemene informatie

NAW

Locatie 5	Zutphenseweg Oost (1)
plaats	Gorssel
adres	Gorsselse Enkweg 1
postcode	nvt
Terrein grote	33.000

Bestemming/Juridisch

Kadastrale gegevens	Percelen 8688
Bestemming	Agrarisch
Infrastructuur	Ontsluiting op Zutphenseweg
Archeologie	Waarde – Archeologie -5 (Hoge verwachtingswaarde)
Milieuzonering	Locatie 5 ligt op korte afstand van een agrarisch bouwvlak wat gevolgen kan hebben vanwege geur. Een loonwerk- en grondverzetbedrijf bevindt zich op ca. 250 meter. De richtafstand voor dit type bedrijf is minimaal 50 meter en voldoet dus. Daarnaast is de locatie gelegen aan een drukke weg (Zutphenseweg, N348) wat gevolgen kan hebben vanwege geluid.
Risicokaart	Locatie 5 bevindt zich op ruim 100 meter afstand van de gasleiding waardoor er geen plaatsgebonden risico is en het groepsrisico niet-noemenswaardig hoger wordt.



eigendom

Eigenaar volgens kadaster	nvt
Erfpacht	nvt



ruimtelijk & gebruik

kantooroppervlakte	eis (RPvE)	aanwezig	match	score op schaal 1-9										
Terrein oppervlak minimaal	30.000	30.000	100%											
Terrein oppervlak Maximaal	40.000	33.000	83%											

kwalitatief NEN8021

KPI	code	onderwerp	belang	score op schaal 1-9										
Stedenbouwkundige kwaliteit	1.1	beschutte ligging buitenvelden	(4) hoog											
	1.2	verkeerskundige kwaliteit	(4) hoog											
	1.3	sociale veiligheid	(4) hoog											
	1.4	impact op omgeving	(4) hoog											
Bereikbaarheid	2.1	parkeren	(2) laag											
	2.2	ov-halte nabij	(2) laag											
	2.3	afstand tot centrum	(2) laag											
Voorzieningen	3.1	maatschappelijke functies in omgeving	(3) gemiddeld											
	3.2	winkel/commerciele functies in de omgeving	(2) laag											
	3.3	woonfuncties in de omgeving	(2) laag											
Flexibiliteit	4.1	mogelijkheid voor meer gebouw	(3) gemiddeld											
	4.2	mogelijkheid voor meer buitenfuncties	(4) hoog											
	4.3	vorm perceel	(4) hoog											
Ontwikkelingen	5.1	aankooprisico	(3) gemiddeld											
	5.2	realisatie risico	(3) gemiddeld											



Locatie 6

algemene informatie

NAW

Locatie 6	Zutphenseweg Oost (2)
plaats	Gorsstel
adres	Zutphenseweg 3
postcode	nvt
Terrein grote	25.000

Bestemming /juridisch

Kadastrale gegevens	Percelen 8199
Bestemming	Agrarisch
Infrastructuur	ontsluiting op de Zutphenseweg
Archeologie	Waarde – Archeologie -4,5 en 6 (4=bescherming archeologische resten van historische stads – en dorpskeren)
Milieuozonering	Er zijn in een straal van 250 meter geen bedrijven aanwezig. Wel grenst locatie 6 aan een drukke weg (Zutphenseweg, N348).
Risicokaart	Locatie 6 bevindt zich op ruim 100 meter afstand van een gasleiding. Op deze afstand is er geen plaatsgebonden risico, en wordt het groepsrisico niet noemenswaardig hoger.

eigen dom

Eigenaar volgens kadaster	nvt
Erfpacht	nvt



ruimtelijk & gebruik

kantooroppervlakte	eis (RPvE)	aanwezig	match	score op schaal 1-9										
				1	2	3	4	5	6	7	8	9		
Terrein oppervlak minimaal	30.000	25.000	83%											
Terrein oppervlak Maximaal	40.000	25.000	63%											

kwalitatief NEN8021

KPI	code	onderwerp	belang	score op schaal 1-9										
				1	2	3	4	5	6	7	8	9		
Stedenbouwkundige kwaliteit	1.1	beschutte ligging buitenvelden	(4) hoog											
	1.2	verkeerskundige kwaliteit	(4) hoog											
	1.3	sociale veiligheid	(4) hoog											
	1.4	impact op omgeving	(4) hoog											
Bereikbaarheid	2.1	parkeren	(2) laag											
	2.2	ov-halte nabij	(2) laag											
	2.3	afstand tot centrum	(2) laag											
Voorzieningen	3.1	maatschappelijke functies in omgeving	(3) gemiddeld											
	3.2	winkel/commerciële functies in de omgeving	(2) laag											
	3.3	woonfuncties in de omgeving	(2) laag											
Flexibiliteit	4.1	mogelijkheid voor meer gebouw	(3) gemiddeld											
	4.2	mogelijkheid voor meer buitenfuncties	(4) hoog											
	4.3	vorm perceel	(4) hoog											
Ontwikkelingen	5.1	aankooprisico	(3) gemiddeld											
	5.2	realisatierisico	(3) gemiddeld											

