



14ini02223

**Factsheet**

Gemeente: Oude IJsselstreek

Kern: Varsseveld

**Karakteristiek kern:**

Varsseveld heeft ca 6.000 inwoners en wordt ook wel sportdorp genoemd. Hier bevinden zich namelijk veel sportverenigingen en er vinden veel (sport-)evenementen plaats. Varsseveld kent tevens een grote hoeveelheid bedrijven, die met name op bedrijventerrein Hofskamp zijn gevestigd. Varsseveld heeft daarnaast qua winkelveorzieningen een paar echte trekkers (zoals Duthler en Heilmink Diepvries). Het dorp is tevens goed bereikbaar met auto en ov.

**Karakteristiek bewoners:**

Varsseveld kent een laag-gemiddelde SES-score. Het dominante opleidingsniveau in Varsseveld is gemiddeld. Daarnaast is er een (hoog-)gemiddelde verwachte vraag naar zorg. De sociale cohesie is groot. Dit blijkt ook uit de feiten dat 51% van de inwoners zich inzet voor sfeer en onderling contact en 79% het gevoel heeft mee te tellen in de samenleving. Er is sprake van een redelijk brede participatie.

**Samenvatting:**

1. Het sportdorp heeft een redelijk hechte gemeenschap. 2. Er worden veel (sport)evenementen georganiseerd. 3. Daarnaast is er sprake van een vervlochtenheid tussen het maatschappelijk en het bedrijfsleven.
4. Varsseveld kent een relatief groot bedrijventerrein met een aantal internationaal opererende bedrijven. 5. Op het gebied van detailhandel heeft Varsseveld een paar echte trekkers. 6. Er is sprake van woning- en winkelleegstand, wat naar verwachting in de toekomst verder zal toenemen.

<p><b>Inwoners</b> 5.394</p> <p>Verhuisgeneigden IN Starters + +, Huishoudens 55- 0, Huishoudens 55+ 0</p>	<p><b>Huishoudens</b> 2.251</p> <p>Verhuisgeneigden UIT Starters -, Huishoudens 55- 0, Huishoudens 55+ 0</p>	<p><b>Nieuwkomers</b> 7%</p>																																																																																					
<p><b>Bevolking naar leeftijd per 1-1-2012</b></p> <table border="1" style="margin: 10px auto; border-collapse: collapse;"> <caption>Bevolking naar leeftijd per 1-1-2012 (geschatst)</caption> <thead> <tr> <th>Leeftijdsgroep</th> <th>Kern Varsseveld</th> <th>Gemeente Oude IJsselstreek</th> <th>Regio Achterhoek</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0-5</td><td>0,5</td><td>0,5</td><td>0,5</td></tr> <tr><td>5-10</td><td>1,0</td><td>1,0</td><td>1,0</td></tr> <tr><td>10-15</td><td>1,5</td><td>1,5</td><td>1,5</td></tr> <tr><td>15-20</td><td>2,0</td><td>2,0</td><td>2,0</td></tr> <tr><td>20-25</td><td>2,5</td><td>2,5</td><td>2,5</td></tr> <tr><td>25-30</td><td>3,0</td><td>3,0</td><td>3,0</td></tr> <tr><td>30-35</td><td>3,5</td><td>3,5</td><td>3,5</td></tr> <tr><td>35-40</td><td>4,0</td><td>4,0</td><td>4,0</td></tr> <tr><td>40-45</td><td>4,5</td><td>4,5</td><td>4,5</td></tr> <tr><td>45-50</td><td>5,0</td><td>5,0</td><td>5,0</td></tr> <tr><td>50-55</td><td>5,5</td><td>5,5</td><td>5,5</td></tr> <tr><td>55-60</td><td>6,0</td><td>6,0</td><td>6,0</td></tr> <tr><td>60-65</td><td>6,5</td><td>6,5</td><td>6,5</td></tr> <tr><td>65-70</td><td>7,0</td><td>7,0</td><td>7,0</td></tr> <tr><td>70-75</td><td>7,5</td><td>7,5</td><td>7,5</td></tr> <tr><td>75-80</td><td>8,0</td><td>8,0</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>80-85</td><td>8,5</td><td>8,5</td><td>8,5</td></tr> <tr><td>85-90</td><td>9,0</td><td>9,0</td><td>9,0</td></tr> <tr><td>90-95</td><td>9,5</td><td>9,5</td><td>9,5</td></tr> <tr><td>+95</td><td>10,0</td><td>10,0</td><td>10,0</td></tr> </tbody> </table>				Leeftijdsgroep	Kern Varsseveld	Gemeente Oude IJsselstreek	Regio Achterhoek	0-5	0,5	0,5	0,5	5-10	1,0	1,0	1,0	10-15	1,5	1,5	1,5	15-20	2,0	2,0	2,0	20-25	2,5	2,5	2,5	25-30	3,0	3,0	3,0	30-35	3,5	3,5	3,5	35-40	4,0	4,0	4,0	40-45	4,5	4,5	4,5	45-50	5,0	5,0	5,0	50-55	5,5	5,5	5,5	55-60	6,0	6,0	6,0	60-65	6,5	6,5	6,5	65-70	7,0	7,0	7,0	70-75	7,5	7,5	7,5	75-80	8,0	8,0	8,0	80-85	8,5	8,5	8,5	85-90	9,0	9,0	9,0	90-95	9,5	9,5	9,5	+95	10,0	10,0	10,0
Leeftijdsgroep	Kern Varsseveld	Gemeente Oude IJsselstreek	Regio Achterhoek																																																																																				
0-5	0,5	0,5	0,5																																																																																				
5-10	1,0	1,0	1,0																																																																																				
10-15	1,5	1,5	1,5																																																																																				
15-20	2,0	2,0	2,0																																																																																				
20-25	2,5	2,5	2,5																																																																																				
25-30	3,0	3,0	3,0																																																																																				
30-35	3,5	3,5	3,5																																																																																				
35-40	4,0	4,0	4,0																																																																																				
40-45	4,5	4,5	4,5																																																																																				
45-50	5,0	5,0	5,0																																																																																				
50-55	5,5	5,5	5,5																																																																																				
55-60	6,0	6,0	6,0																																																																																				
60-65	6,5	6,5	6,5																																																																																				
65-70	7,0	7,0	7,0																																																																																				
70-75	7,5	7,5	7,5																																																																																				
75-80	8,0	8,0	8,0																																																																																				
80-85	8,5	8,5	8,5																																																																																				
85-90	9,0	9,0	9,0																																																																																				
90-95	9,5	9,5	9,5																																																																																				
+95	10,0	10,0	10,0																																																																																				
<p><b>Werkleloosheidspercentage</b></p> <p>Kern Varsseveld      Onbekend</p> <p>Gemeente Oude IJsselstreek      7,80%</p> <p>Regio Achterhoek      8,40%</p>		<p><b>Gemiddeld inkomen</b></p> <p>Kern Varsseveld      2000-2250</p> <p>Gemeente Oude IJsselstreek      2000-2250</p> <p>Regio Achterhoek      Onbekend</p>																																																																																					

## Feitsheet

Gemeente: Oude IJsselstreek

Kern: Varsseveld

Leefbaarheid	Kern	Gemeente	Regio
Totaal	8,0	7,8	8,0
Kwaliteit woningen	7,5	7,5	7,6
Woonomgeving	7,4	7,4	7,6
Groenvoorziening	7,0	7,0	7,1
Voorzieningen	6,9	6,6	6,7
Etnische samenstelling	7,0	6,9	7,0
Overlast van personen	7,6	7,6	7,8
Overlast vuil en stank	7,9	7,8	7,8
Overlast van criminaliteit	8,1	7,9	8,1
Alg. veiligheidsgevoel	8,3	8,2	8,3
Verkeersoverlast	7,3	6,9	7,2
Speelvoorzieningen	6,5	6,1	6,2
Betrokkenheid bij buurt	7,1	6,7	6,9
Overlast ongewenste act	8,5	8,2	8,3
Ontwikkeling buurt	6,5	6,6	6,6

Aantal woningen  
2.450

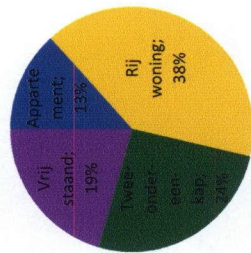
Gemiddelde woz-waarde  
€ 213.535

Mutatiegraad huur  
corporatiebezit  
7,2%

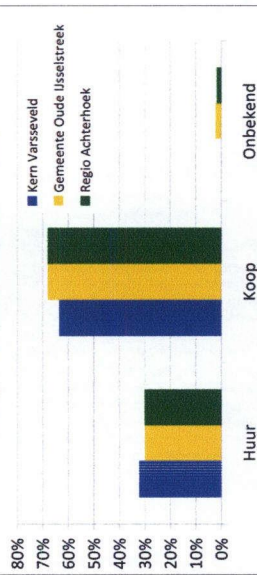
Mutatiegraad koop  
corporatiebezit  
Onbekend

Te koop staande woningen:  
Bestaande bouw 63  
Nieuwbouw 3  
Kavels 2

Type woningen in de kern  
Varsseveld, 1-1-2012



Woningen naar eigendom, 1-1-2012



Voorzieningen	Aantal binnen kern of afstand in km vanaf kern
Basisschool	2
Supermarkt	2
Eerstelijns gezondheidszorg	2
Ontmoetingspunt	8
Sportvereniging	5
Pinautomaat	3
OV halte	6

Hoger dan zowel gemeente als regio score	
Gelijk of hoger dan gemeente of regio score	
Gelijk aan zowel gemeente als regio score	
Gelijk of lager dan gemeente of regio score	
Lager dan zowel gemeente als regio score	



**Factsheet**

Gemeente: Oude IJsselstreek

Kern: Varsseveld

Intramurale zorg	Aanwezig	Gewenst
2013	309	74
2023	265	90

Leegstand koopwoningen	3,3%
Leegstand huurwoningen	0,5%
Leegstand bedrijfs-/winkelpanden	22,20%

Nultreden	Nultreden woningen	22%
Nultreden Achterhoek		onbekend
Kwaliteit woonomgeving		7,5

**Toelichting leegstand:**

Op dit moment staat 3% van de woningen leeg (80 van de 2669, incl buitengebied). Hiervan vallen 31 woningen onder frictieleegstand, 9 zijn wooneenheden in zorgcomplexen, 11 staan te koop/te huur, 8 woningen staan om andere reden leeg/worden anders gebruikt en 21 woningen staan om onbekende reden leeg. Daarnaast zijn de zuivelfabriek en pand Poppeliers belangrijke leegstaande panden, die kunnen zorgen voor een impact op het straatbeeld. Zonder aanpassing van het kwg en actief beleid om de winkelfuncties buiten het kwg te saneren zal er rond 2020 tussen de 33-37% leegstaan (Op dit moment staan 11 van de 41 winkels leeg).

**Kwaliteit woningen:**

De kwaliteit van de woningen wordt door de bewoners beoordeeld met een 7,5, iets lager t.o.v. het gemiddelde in de Achterhoek. Naar schatting is 70% van de woningen en bedrijven geschikt voor PV-cellen. De Houtdreef is daarnaast klimaatstraat geweest. De WOZ-waarde is tussen 2008 en 2014 met 13% gedaald (gemiddelde gemeentebreed 13%). Van de vijf grotere kernen heeft Varsseveld de hoogste WOZ-waarde met €207.027,- gemiddeld (2014).

**Toelichting kwaliteit nultreden woningen:**

Varsseveld kent 569 nul-tredenwoningen (dit is 21,3% van het totaal aantal woningen, buitengebied meegerekend), waarvan 238 specifiek als rolstoeltoegankelijk zijn te karakteriseren. Daarvan zijn 130 als zorgwoning te zien. 81 van deze woningen zijn onderdeel van een zorgcomplex.

**Toelichting woonomgeving:**

Het landschap rond Varsseveld wordt gekenmerkt door kleinschalige reliëfverschillen. De openbare ruimte is de afgelopen jaren onder handen genomen. Echter, omdat het dorp op klinkklaar zand is gebouwd (oude rivierduin) is het moeilijk om een kwalitatief goed groenbestand te realiseren. De openbare ruimte in het centrum heeft de laatste jaren metamorfose ondergaan (centrumplan). De leefbaarheid wordt met een 8 beoordeeld en ligt daarmee boven het gemiddelde in de gemeente en Achterhoek.

**Kwaliteit aanwezig intramuraal vastgoed:**

In Varsseveld ligt het verzorgingshuis de Bettekamp. Dit woonzorgcentrum kent 84 intramurale plaatsen in een klassiek verzorgingshuis (voorheen ZPP t/m 4). Het gebouw is in 1993 gebouwd, in 2011 aangepast en momenteel in goede staat. Naast een verzorgingshuis kent Varsseveld ook Verpleeghuis Den Es. Dit gebouw is in 2006 gebouwd en kent 128 PG-plaatsen. Volgens Azora is de kwaliteit van het intramuraal vastgoed goed te noemen.

**Verwachte vraaguitval in komende 10 jaar:**

De komende jaren is sprake van een lichte toename van het aantal huishoudens in Varsseveld, het aantal toevoegingen d.m.v woningen is beperkt en sluit daarmee aan bij de kwantitatieve vraag. In algemene zin kan gezegd worden dat binnen de categorie woningen die moeilijk opplusbaar zijn op het gebied van duurzaamheid en levensloopbestendigheid er vraaguitval zou kunnen plaatsvinden. Naar verwachting zal dat pas na 2025 zichtbaar worden..

**Duurzaamheid**

Op basis van de energiekanskaarten zijn er voor Varsseveld 4 aandachtsgebieden aangewezen. In deze gebieden ligt het gasgebruik hoger dan gemiddeld. Kijkend naar de energielabelkaarten dan zit er deels overlap in deze vier gebieden, maar ook daarbuiten zijn gebieden te markeren als kansrijk om een energetische verbetering aan woningen toe te passen.

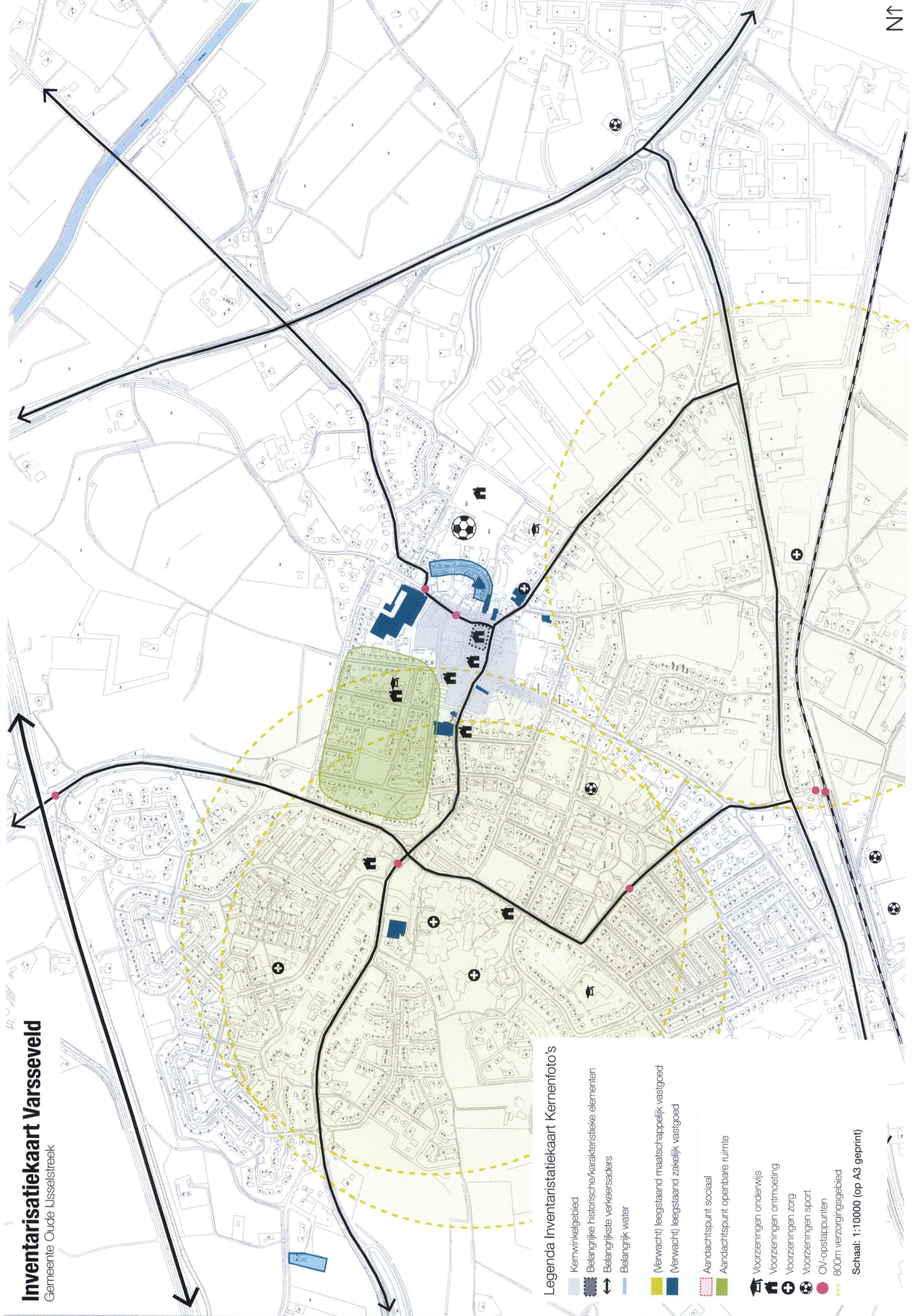
# Varsseveld

<p><b>Algemeen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Boegbeelden: Guus Hiddink en Robert Gesink</li> <li>- Centrum opgeknapt</li> <li>- Eigen karakter</li> <li>- Weinig criminaliteit</li> <li>- Uitstraling van de kern</li> </ul> <p><b>Woningvoorraad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Relatief veel woningen geschikt voor senioren</li> <li>- Relatief veel woningen geschikt voor duurzame energie</li> <li>- Gangbaar particulier woningaanbod</li> </ul> <p><b>Faciliteiten/voorzieningen/verenigingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sterk verenigingsleven</li> <li>- Goed voorzieningsniveau in relatie tot aantal inwoners, de voorzieningen kennen een stabiel verzorgingsgebied (Varsseveld e.o.)</li> <li>- Azora (verpleeghuis Den Es en verzorgingshuis De Bettekamp)</li> <li>- Moderne en uiteenlopende sportvoorzieningen voor binnen- en buitensport</li> <li>- Multifunctionele accommodatie (het Borchuus, klein theater)</li> <li>- Horecavoorzieningen, hotelkamers en hoogwaardige groepsaccommodatie</li> <li>- Openbaar en bijzonder basisonderwijs en kinderopvangfaciliteiten</li> </ul> <p><b>Economie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedrijfsleven en industrie sterk</li> <li>- Winkels met regionale uitstraling en aantrekkingskracht (Duihler, Helmink diepvries)</li> <li>- Gevarieerd winkelaanbod</li> </ul> <p><b>Toerisme/recreatie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veel (landelijke sport)evenementen</li> <li>- Mooie omgeving/ buitengebied</li> </ul> <p><b>Woonomgeving</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inwoners waarden hun eigen woonomgeving als goed (t.o.v. het gemiddelde in Oude IJsselstreek)</li> </ul> <p><b>Mobiliteit/ bereikbaarheid</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ligging t.o.v. N18/A18 en spoor (goede bereikbaarheid voor de regio)</li> <li>- (De voorzieningen in) Varsseveld is/ zijn vanuit de omliggende dorpen relatief goed bereikbaar</li> </ul> <p><b>Bevolking</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Brede en sterke belangenvertegenwoordiging</li> <li>- Hechte samenleving, sterke sociale band en gemeenschapszin, grote deelname aan activiteiten/evenementen</li> <li>- Veel mensen doen vrijwilligerswerk</li> <li>- Mentaliteit</li> </ul> <p><b>Samenwerking</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vervlochtenheid bedrijfsleven met maatschappelijk leven</li> </ul>	<p><b>Economie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Winkellegstand in aanloopstraten</li> <li>- Leegstand rond centrum (o.a. zuivelabriek)</li> <li>- Rotte kiezen in en om Varsseveld</li> </ul> <p><b>Mobiliteit/ bereikbaarheid</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parkeren in en rond (zuidelijk deel van) het centrum</li> <li>- Flessenhals op spits tijden rondom A18/N18</li> <li>- Openbaar vervoer t.o.v. de rest van Nederland</li> </ul>
<p><b>Sterkte</b></p> <p><b>Kans</b></p> <p>Ontwikkeling van de locatie van de leegstaande zuivelabriek</p> <p>Verder doorontwikkelen Varsseveld sportdorp</p> <p>Profilieren als woonkern</p> <p>Goede ligging voor regionale voorzieningen (zoals bijvoorbeeld op het gebied van zorg)</p> <p><b>Woningvoorraad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verscheidenheid van woningen</li> <li>- Renoveren van naoorlogse woonwijken</li> <li>- Verdere verpaupering van de Schoolstraat aanpakken</li> </ul> <p><b>Economie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per direct vrije kavels op industriegebied uit te geven</li> <li>- Lokale identiteit draagt bij aan behoud lokale binding voor frequente aankopen (gunfactor)</li> <li>- Versterken van lokale middenstand door aanpakken van de verdere verpaupering van de Schoolstraat in combinatie met de ontwikkeling van de locatie Zuivelabriek</li> <li>- Versterken winkelgebied door (winkel-)bestemmingen in de aanloopstraten van functie te laten veranderen</li> </ul> <p><b>Toerisme/recreatie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recreative verbindingen vanuit kern naar buitengebied</li> <li>- Regionale fietsverbinding Bovenlinge uitbouwen</li> <li>- Creatieve invulling voor het campinaterrein (out of the box denken)</li> <li>- Meer overnachtingsmogelijkheden (bijv. campings)</li> <li>- Leegstand pand Poppeliers herinvullen</li> </ul> <p><b>Woonomgeving</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vrijkomende locaties herbestemmen</li> <li>- Herstructurering/revitalisering openbare ruimte Essenkamp</li> </ul> <p><b>Mobiliteit/ bereikbaarheid</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ligging aan A18/N18 verder uitnuten</li> </ul> <p><b>Samenwerking</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Samenwerking (o.a. op gebied van sport) met omliggende kernen</li> <li>- Verbreden samenwerking maatschappelijke voorzieningen</li> <li>- Verenigingsleven gebruiken om verbindingen te leggen</li> <li>- Saamhorigheid</li> <li>- Buitengemeentelijke samenwerking met Lichtenvoorde en Aalten</li> </ul>	<p><b>Zwakte</b></p> <p><b>Bedreiging</b></p> <p><b>Algemeen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leegstaande zuivelabriek</li> <li>- Vrijkomende locaties kunnen niet altijd (met woningbouw) ingevuld worden</li> <li>- Effecten van krimp op het voorzieningsniveau</li> </ul> <p>Woningvoorraad</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 'Oude' wijken die niet gerenoveerd of verduurzaamd zijn</li> </ul> <p><b>Faciliteiten/voorzieningen/verenigingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Financiering, instandhouding en concurrentie voorzieningen en voorzieningsniveau</li> <li>- Afname aantal winkels/ meer winkellegstand in aanloopstraten</li> </ul> <p><b>Economie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uligfite van bedrijfskavels (weinig vraag)</li> <li>- Ligging en versnippering van de industrie</li> </ul> <p><b>Bevolking</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afname betrokkenheid burgers in de toekomst</li> </ul>



# Inventarisatiekaart Varsseveld

Gemeente Oude IJsselstreek



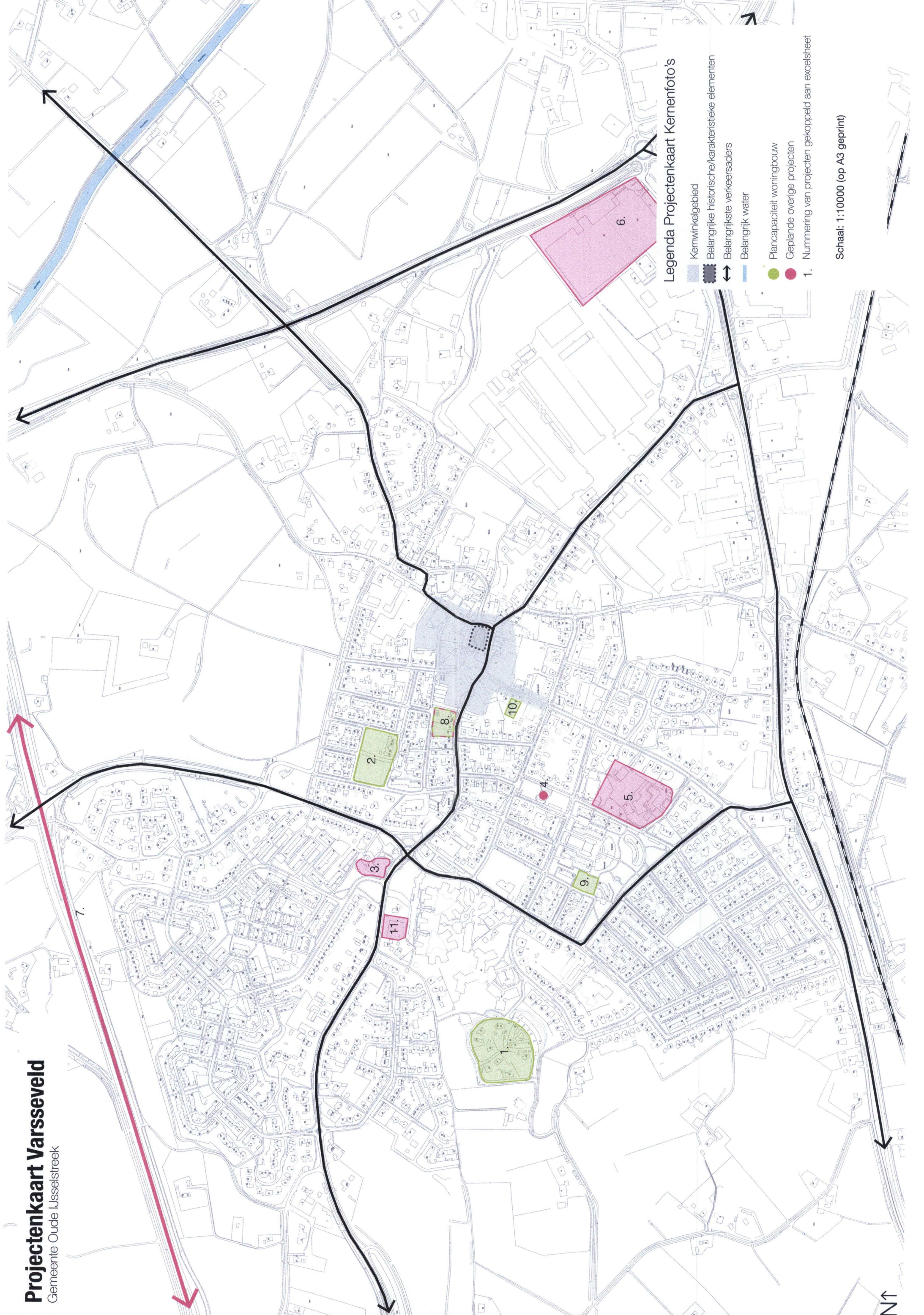
## Legenda Inventarisatiekaart Kernefoto's

- Kernwinkelgebied
  - Belangrijke historische/karakteristieke elementen
  - Belangrijkste verkeersaders
  - Belangrijk water
  - (Verwacht) leegstaand maatschappelijk vastgoed
  - (Verwacht) leegstaand zakelijk vastgoed
  - Aandachtspunt sociaal
  - Aandachtspunt openbare ruimte
  - Voorzieningen onderwijs
  - Voorzieningen ontmoeting
  - Voorzieningen zorg
  - Voorzieningen sport
  - OV-opstappunten
  - 800m verzorgingsgebied
- Schaal: 1:10000 (op A3 geprint)









# Projectenkaart Varsseveld

Gemeente Oude IJsselstreek



## Legenda Projectenkaart Kernfoto's

-  Kernwinkelvegebied
-  Belangrijke historische/karakteristieke elementen
-  Belangrijkste verkeersaders
-  Belangrijk water
-  Plancapaciteit woningbouw
-  Geplande overige projecten
- 1. Nummering van projecten gekoppeld aan excelsheet

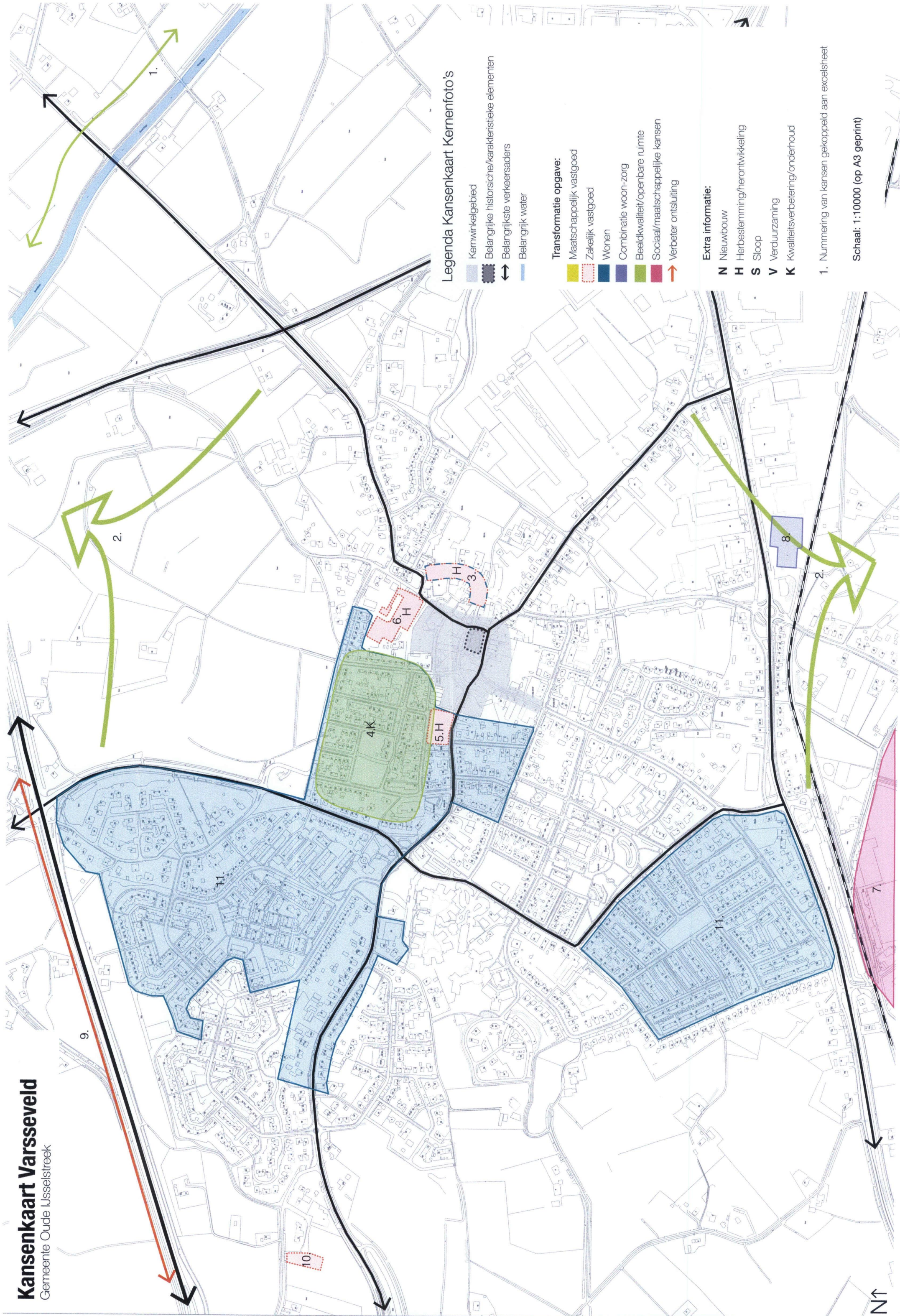
Schaal: 1:10000 (op A3 geprint)

NT



# Kansenkaart Varsseveld

Gemeente Oude IJsselstreek



## Legenda Kansenkaart Kernfoto's

- Kernwinkergebied
  - Belangrijke historische/karakteristieke elementen
  - Belangrijkste verkeersaders
  - Belangrijk water
- Transformatie opgave:**
- Maatschappelijk vastgoed
  - Zakelijk vastgoed
  - Wonen
  - Combinatie woon-zorg
  - Beeldkwaliteit/openbare ruimte
  - Sociaal/maatschappelijke kansen
  - Verbeter ontsluiting

## Extra informatie:

- N Nieuwbouw
- H Herbestemming/herontwikkeling
- S Sloop
- V Verduurzaming
- K Kwaliteitsverbetering/onderhoud

1. Nummering van kansen gekoppeld aan excel-sheet

Schaal: 1:10000 (op A3 geprint)





Projectnummer	Omschrijving project in projectenkaart (naam kern)	Evt. extrainformatie (naar eigen inzicht invullen)
1	Woningbouw Eskopje	Vrij uit te geven kavels voor vrijstaand en 2-1 woningen.
2	Woningbouw Essenkamp	Vrij uit te geven kavels voor vrijstaand en 2-1 woningen.
3	De Kwaksmölle	Gemeentelijk welzijns pand dat in verkoop staat. Overname pand en activiteiten door gebruikers
4	Herstructureren groen	Verbeteren van de openbaar groenstructuur
5	Wilhelminalocatie	Private ontwikkeling. Voormalige Wilhelminaschool wordt omgebouwd tot kantoorruimte. Het buitenterrein wordt parkachtig ingericht en krijgt een openbaar karakter.
6	Uitbreiding Kramp	Bedrijf Kramp - gelegen op industrieterrein Hofskamp - breidt haar magazijnruimte fors uit met o.a. een toren van 35-40 meter hoogte.
7	Opwaarderen N18	Opwaarderen van de 'Twenteroute': meer veiligheid, betere bereikbaarheid, betere doorstroming.
8	Pand Poppeliers - Doetinchemseweg	Voor dit leegstaande winkelpand bestaan plannen voor een andere herinvulling van het gebied, o.a. d.m.v. toevoeging van woningen.
9	Koningin Emmastraat	6 woningen door woningcorporatie, toekomstige verdunningsopgave van 6 woningen
10	De Zonneman, spoorstraat	Realisatie 4 starterswoningen in het voormalige ABN pand
11	Super de boer	Recycle sorteercentrum



Projectnummer	Omschrijving project in kansencartaart (naam kern)	Evt. extrainformatie (naar eigen inzicht invullen)	
1	Boven Slinge	Kansen voor recreatieve mogelijkheden langs dit water (o.a. fietsverbinding)	
2	Relatie kern met buitengebied	Aansluiting zoeken met buitengebied in recreatief opzicht (ook ruiterpaden, kerkenpaden)	
3	Schoolstraat	Deze aanloopstraat naar het centrum kent veel leegstand (o.a. in winkelaanbod). Er liggen kansen om deze straat weer aantrekkelijk te maken in aanbod en uitstraling. Daarnaast ook kansen voor kamerverhuur.	
4	Herstructurering/ revitalisering openbare ruimte	De openbare ruimte in de na-oorlogse wijk Essenkamp is aan verbetering toe.	
5	Locatie Poppeliers - Doetinchemseweg	Herontwikkeling van leegstand winkelpand in aanloopstraat.	
6	Herontwikkeling voormalige zuivelfabriek	Het gebied van en rondom de leegstaande zuivelfabriek (gelegen aan een aanloopstraat) biedt kansen voor herontwikkeling in functie en uitstraling.	
7	Clustering sport	Inventarisatie mogelijkheden tot clustering diverse sportvoorzieningen	
8	regionaal zorgpunt	Verder uitbreiden regionale zorgvoorzieningen	
9	Ligging aan A18/N18	Verder uitnuttten	
10	Voormalige Rublo en Dienstwoning	Kansen Industrie of Indoor Recreatie	
11	Gebieden waarbij relatief veel rendement te behalen valt in energiebesparing	Gebaseerd op de energiekansencartaarten van Stichting ADV en de energielabelkaarten van EduGis.	