

Besluit

Juridische Zaken

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Stadskantoor
Lubeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
woocontactpersoon@zwolle.nl

www.zwolle.nl



Via: 

Behandeld door Woo-contactpersoon
Datum 17 juli 2025
Onderwerp Besluit Woo-verzoek Tippe

Geachte ,

U diende een Woo-verzoek in. In dat verzoek vraagt u om informatie met betrekking tot de verkenning van de mogelijke opvanglocatie Tippe. Wij hebben meerdere verzoeken ontvangen op grond van de Wet open overheid (Woo) die betrekking hebben op hetzelfde onderwerp. Daarom is ervoor gekozen om één gezamenlijk informatiepakket samen te stellen. Dit kan ertoe leiden dat u meer documenten ontvangt dan waar u om heeft gevraagd.

Hierbij ontvangt u het besluit op uw Woo-verzoek.

Wettelijk kader

Uw verzoek valt onder de reikwijdte van de Woo. Op grond van artikel 4.1, eerste lid, van de Woo kan iedereen een verzoek om publieke informatie richten tot een bestuursorgaan of een onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkzame instelling, dienst of bedrijf.

Artikel 4.1, zevende lid, van de Woo bepaalt dat een verzoek om informatie wordt ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 5 van de Woo. Een bestuursorgaan kan of moet het verstrekken van de gevraagde informatie achterwege laten wanneer zich één of meer van de in artikel 5.1 en 5.2 van de Woo genoemde uitzonderingen en beperkingen voordoen.

De documenten waar u om heeft gevraagd zijn beoordeeld in het kader van de uitzonderingen en beperkingen zoals die zijn neergelegd in de Wet open overheid. Daarbij is aan drie andere partijen die genoemd worden in de stukken gevraagd of zij kunnen instemmen met het verstrekken van de betreffende stukken.

Overwegingen

Datum 17 juli 2025

Ons kenmerk

Wij hebben besloten om de documenten die betrekking hebben op uw verzoek met inachtneming van hoofdstuk 5 van de Woo openbaar te maken.

In de meeste documenten zijn delen weggelakt die informatie bevatten die herleidbaar zijn tot individuele personen. Openbaarmaking hiervan leidt naar ons oordeel tot een inbreuk op de persoonlijke levenssfeer van de in deze documenten genoemde personen, hetgeen dient te worden voorkomen. De juridische grondslag hiertoe is gelegen in artikel 5.1, tweede lid, sub e Woo.

Naast persoonsgegevens zijn er bedragen weggelakt, waarvan openbaarmaking de economische en financiële belangen van de gemeente kan schaden. De juridische grondslag hiertoe is gelegen in artikel 5.1, tweede lid, sub b Woo.

Ook is informatie met betrekking tot (de verkenning van) andere locaties dan De Tippe, Professor Feldmannweg en Rijnlaan weggelakt. Openbaarmaking van deze informatie kan deze verkenningen, processen en onderhandelingen met betrokken partijen verstoren. De juridische grondslag hiertoe is gelegen in artikel 5.1, tweede lid, sub b en i Woo. In de tekstblokken in de documenten is te zien op welke grond de informatie is weggelakt. Voor de locaties in verkenning staat in alle gevallen artikel 5.1, tweede lid, sub b Woo vermeld ondanks dat artikel 5.1, tweede lid, sub i ook van toepassing is.

Tevens is informatie of zijn documenten niet verstrekt op grond van artikel 5.2 Woo. Dit artikel beschermt persoonlijke beleidsopvattingen van ambtenaren voor zover deze terug te vinden zijn in stukken opgesteld voor intern beraad. Persoonlijke beleidsopvattingen worden als volgt gedefinieerd: ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter.

Tenslotte is informatie of zijn documenten niet verstrekt op grond van artikel 5.1, lid 2, sub h Woo. Dit betreft communicatie of documenten over, bijvoorbeeld, de veiligheid bij bewonersbijeenkomsten en welke maatregelen hiervoor genomen worden en welke afwegingen zijn gemaakt. Openbaarmaking van deze informatie vormt een risico bij de organisatie van soortgelijke evenementen.

Zienswijzen

Wij hebben derde-belanghebbenden de gelegenheid geboden om een zienswijze in te dienen tegen verstrekking van stukken waarin zij genoemd worden. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen.

Geheime documenten

Uw Woo-verzoek had (mede) betrekking op geheime documenten. Een Woo-verzoek (mede) gericht op geheime documenten vatten wij op als een verzoek om opheffing van de geheimhouding op deze documenten. In het geval van uw Woo-verzoek is op 20 juni 2025 besloten om de geheimhouding op deze documenten te herbevestigen en in

Besluit

Datum

17 juli 2025

Ons kenmerk

stand te houden tot en met 27 mei 2030. De motivatie hiervoor vindt u terug in de desbetreffende nota. De nota vindt u via [deze link](#) of via zwolle.bestuurlijkeinformatie.nl.

Hoe kan ik de documenten raadplegen?

U kunt de documenten raadplegen via [Woo-verzoeken | Gemeente Zwolle](#). Het bestand heet: 250717-opvanglocatie-tippe.

In de documenten is in de grijze tekstblokken terug te vinden op welke grond uit de Woo de informatie is weggelakt. Ook zijn legenda's terug te vinden waarin de gelakte informatie weergegeven staat tezamen met een inventarisatielijst waarin een overzicht van alle documenten terug te vinden is.

Bent u het niet eens met dit besluit?

In de bijlage bij deze brief leest u wat u dan kunt doen.

Vragen?

Heeft u vragen over dit besluit dan kunt u contact opnemen met onze Woo-contactpersoon via woocontactpersoon@zwolle.nl.

Vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders,



Rob van der Werff
Afdelingshoofd vluchtelingen
Gemeente Zwolle

Datum

17 juli 2025

Ons kenmerk

Bijlage: Informatie over bezwaar maken



Bent u het niet eens met het besluit van de gemeente Zwolle? Dan kunt u bezwaar maken. Doe dit binnen 6 weken na de datum van deze brief.

Hoe maakt u bezwaar?

U kunt bezwaar maken op 2 manieren:



- **Digitaal.** Kijk op www.zwolle.nl/bezwaarenberoep. Hiervoor heeft u DigiD nodig. U geeft aan waarom u bezwaar maakt.



- **Per post.** U schrijft een brief. Hierin schrijft u:
 - Uw naam, adres en telefoonnummer.
 - Tegen welk besluit u bezwaar maakt. En waarom.
 - De datum en uw handtekening.

Stuur een kopie van het besluit mee.

Stuur uw bezwaar naar:

Gemeente Zwolle

Administratie bezwaarschriften

Postbus 10007

8000 GA Zwolle



Voor wanneer?

Stuur uw bezwaar binnen 6 weken na de datum van dit besluit naar ons. Alleen dan kunnen we uw bezwaar inhoudelijk behandelen.

Hoe verder?

Nadat u bezwaar heeft gemaakt, nemen wij contact met u op. We bespreken dan hoe wij uw bezwaar behandelen.



Heeft u snel een uitspraak nodig?

Zolang wij uw bezwaar behandelen, moet u zich houden aan het besluit. Wilt u dit niet, omdat het besluit bijvoorbeeld grote gevolgen voor u heeft? Dan kunt u een voorlopige voorziening aanvragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel. Het adres van de rechtbank is Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Met een voorlopige voorziening vraagt u de rechter om tijdelijk een ander besluit te nemen. Dit kan alleen als u op tijd bij de gemeente bezwaar heeft gemaakt. Een voorlopige voorziening aanvragen kost geld. Hiervoor krijgt u een rekening van de rechtbank.

Uw gegevens

Telefoonnummer:

E-mailadres:

Is bovenstaand adres ook het
postadres?

Ja

Controleer uw gegevens hieronder.
Indien deze niet correct zijn kunt u deze wijzigen via mijn.overheid.nl.

Voorletter(s):

Achternaam:

Adres:

Zwolle

Aanvullende gegevens

Bent u zelf ook de
contactpersoon?

Ja

Onderwerp

Uw Woo-verzoek moet gaan over beleid van de gemeente of over de voorbereiding en uitvoering ervan.

Geef hieronder in één of twee
steekwoorden aan over welk
onderwerp u informatie wilt
ontvangen.

Mogelijk asielzoekersopvang in De Tippe

Heeft u contact gehad met de
Gemeente Zwolle over dit
onderwerp?

Nee

Zaaknummer:

Geef hieronder zo precies mogelijk aan welke informatie u wilt ontvangen.

Op grond van de Wet open overheid (Woo) verzoek ik u hierbij om openbaarmaking van alle documenten die betrekking hebben op een mogelijke (en inmiddels voorgenomen) opvanglocatie voor vluchtelingen in De Tippe te Zwolle, waaronder onder meer de allereerste verkenning, voorbereiding, besluitvorming en communicatie rondom de locatie De Tippe als opvanglocatie voor vluchtelingen in Zwolle.

Het verzoek betreft zowel interne als externe communicatie binnen de gemeente Zwolle en vanuit de gemeente Zwolle naar derden zoals ontwikkelaars, het COA., inclusief maar niet beperkt tot:

- e-mailverkeer
- brieven
- memo's
- verslagen
- rapportages
- adviezen
- gespreksnotities
- sms-, WhatsApp- en andere digitale berichtgeving

Periode waarover de documenten worden gevraagd:
Van 1 januari 2015 tot en met 11 juni 2025.

Indien mogelijk ontvang ik de stukken digitaal (bijvoorbeeld als PDF-bestanden per e-mail of downloadlink).

Graag verneem ik van u een ontvangstbevestiging van dit verzoek.

Periode

Op welke periode heeft het verzoek betrekking?

Begindatum	01-01-2015
-------------------	------------

Einddatum	11-06-2025
------------------	------------

Bijlagen

Wilt u bijlagen meesturen met dit verzoek?	Nee
---	-----

Volgnummer	Datum	Bestandsnaam	Type	Grondslag	Beoordeling	Opmerkingen
0	23-06-2025	05 15 memo agendacommissie	docx		Openbaar	
1	23-06-2025	25 02 2025 Beslisnota voor college-Koers verdeelbesluit Spreidingswet	pdf		Openbaar	
2	23-06-2025	25 03 projectopdracht vluchtelingenopvang de Tippe (1)	docx	5.1.2e	Deels openbaar	
3	23-06-2025	2025-02-05 PFO Roelfs Rots stavaza onderzoekArt	pdf	5.1.2e; 5.1.2b; 5.2	Deels openbaar	
4	23-06-2025	2025-02-21memo communicatiestrategie	pdf	5.1.2e	Deels openbaar	
5	23-06-2025	2025-02-25 Raadsbrief Koers verdeelbesluit Spreidingswet	pdf		Openbaar	
6	23-06-2025	2025-03-24 PFO Roelfs Overzichtskaart bestemmingsregels zuidpunt de Tippe	pdf		Openbaar	
7	23-06-2025	2025-04-01 Communicatie vluchtelingenopvanglocaties	pdf	5.1.2e; 5.1.2b	Deels openbaar	
8	23-06-2025	2025-04-03 PFO memo vluchtelingenopvanglocatie De Tippe	pdf	5.1.2e; 5.1.2f; 5.1.2b; 5.2	Deels openbaar	
9	23-06-2025	2025-04-11 Update proces integrale weging vluchtelingenopgave	pdf	5.1.2e	Niet openbaar	Art. 5.2
10	23-06-2025	2025-05-08 PFO memo Planning de Tippe	pdf	5.1.2e	Deels openbaar	
11	23-06-2025	2025-05-27 Beslisnota voor college Vluchtelingenopvanglocaties	pdf	5.1.2e	Deels openbaar	
12	23-06-2025	2025-05-27 Bijlage 1 Informatie locatie en 7B's De Tippe	pdf		Deels openbaar	
13	23-06-2025	2025-05-27 Bijlage 4 Concept bewonersbrief en Persbericht Tippe	pdf		Openbaar	
14	23-06-2025	2025-05-27 Raadsbrief Voortgang opgave vluchtelingen	pdf		Openbaar	
15	23-06-2025	2025-05-27 Raadsvoorstel Vluchtelingenopvang in De Tippe	pdf		Openbaar	
16	23-06-2025	2025-05-28 Verspreidingsgebied brief De Tippe	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
17	02-07-2025	190916 De Tippe Ontwikkelplan	pdf	5.1.2e	Deels openbaar	
18	15-07-2025	210929 De Tippe Informatiebijeenkomst 12 oktober 2021 panelen	pdf		Deels openbaar	
19	15-07-2025	211117 De Tippe Informatiebijeenkomst 21 november 2021 digitaal	pdf	5.1.2e	Deels openbaar	
20	23-06-2025	220624 Stappen planontwikkeling Stadshagen	pdf		Openbaar	
21	15-07-2025	221108 De Tippe Informatiebijeenkomst 15 november 2022 panelen	pdf	5.1.2f; 5.1.2e	Deels openbaar	
22	15-07-2025	231108 De Tippe Informatiebijeenkomst 21 november 2023	pdf	5.1.2f; 5.1.2e	Deels openbaar	
23	15-07-2025	240327 De Tippe Informatiebijeenkomst 9 april 2024	pdf	5.1.2f	Deels openbaar	
24	15-07-2025	241010 De Tippe Informatiebijeenkomst Zalkerdijkerbrug 22 oktober 2024	pdf	5.1.2e	Deels openbaar	
25	15-07-2025	241011 De Tippe Informatiebijeenkomst 22 oktober 2024	pdf		Deels openbaar	
26	15-07-2025	250303 De Tippe Buurtpark participatie posters a0 6 maart 2025	pdf		Deels openbaar	
27	15-07-2025	250304 De Tippe Spelen SG3 presentatie 6 maart 2025	pdf	5.1.2e	Deels openbaar	
28	15-07-2025	250304 De Tippe Spelen SK1 presentatie 6 maart 2025	pdf	5.1.2e	Deels openbaar	
29	03-07-2025	250422 Productie- en afnameafspraken 2025 De Tippe	xlsx		Deels openbaar	
30	15-07-2025	250516 De Tippe SK1 De Tippe A3 1op200 6 maart 2025	jpg		Deels openbaar	
31	15-07-2025	250516 De Tippe SK1 De Tippe A3 1op200 txt 6 maart 2025	jpg		Deels openbaar	
32	15-07-2025	250516 De Tippe SK1 participatie samenvatting (002) 6 maart 2025	jpg	5.1.2e	Deels openbaar	
33	23-06-2025	05222025_PP_Vluchtelingen_Kernteam_Notulen 22 mei 2025 def	docx	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
34	23-06-2025	06052025_PP_Vluchtelingen_Kernteam_Notulen 5 juni 2025 concept	docx	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
35	23-06-2025	12032025 Memo stavaza (potentiele) kansrijke locaties	docx	5.1.2e; 5.1.2b	Deels openbaar	
36	23-06-2025	13022025 Memo stavaza (potentiele) kansrijke locaties	docx	5.1.2e; 5.1.2b; 5.2	Deels openbaar	
37	23-06-2025	17042025 Memo stavaza (potentiele) kansrijke locaties	docx	5.1.2e; 5.1.2b; 5.2	Deels openbaar	
38	23-06-2025	_onderwijs voor azc	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
39	15-07-2025	@Besterburen presentatie 17 november 2021	pdf	5.1.2e; 5.1.2f	Deels openbaar	
40	15-07-2025	@Dura @vanWonen Vragen en antwoorden - Digitale informatiebijeenkomst De Tippe 17 november 2021	pdf	5.1.2e	Deels openbaar	
41	15-07-2025	@SWZ SWZ _powerpoint_De Tippe_17 november 2021	pdf	5.1.2e	Deels openbaar	
42	23-06-2025	\$COA 2025-0~4	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
43	23-06-2025	\$COA 2025-05-08 FW uitkomsten consulterende bespreking	msg	5.1.2e; 5.1.1e; 5.1.2b	Deels openbaar	
44	23-06-2025	\$COA beslisnota college openbaarmaking onderzoeksrapport (2)	pdf	5.1.2e	Deels openbaar	
45	23-06-2025	\$COA FW_ huisregels	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
46	23-06-2025	\$COA FW_ info stadshagen	msg	5.1.2e; 5.1.2b; 5.2	Deels openbaar	
47	23-06-2025	\$COA FW_ info stadshagen (1)	msg	5.1.2e; 5.1.2b; 5.2	Deels openbaar	
48	23-06-2025	\$COA FW_ info stadshagen (2)	msg	5.1.2e; 5.1.2b; 5.2	Deels openbaar	
49	23-06-2025	\$COA Locatie en haalbaarheidsonderzoek AZC Zwolle def.	pdf	5.1.2e; 5.1.1e	Deels openbaar	
50	23-06-2025	\$COA RE_ info stadshagen	msg	5.1.2e; 5.1.2b	Deels openbaar	
51	23-06-2025	\$COA RE_ Stadshagen_ voorstel koop prijs grond en planning	msg	5.1.2e; 5.1.2f; 5.1.2b	Deels openbaar	
52	23-06-2025	\$COA ST~1	msg	5.1.2e; 5.1.2f; 5.1.2b	Deels openbaar	
53	26-06-2025	\$COA ST~2	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
54	23-06-2025	\$COA ST~3	msg	5.1.2e; 5.1.2f; 5.1.2b	Deels openbaar	
55	02-07-2025	\$Dura 2025-06-12 Verslag regieteam De Tippe	pdf	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
56	02-07-2025	\$Dura 220120 Verslag Regieteam De Tippe	pdf	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
57	02-07-2025	\$Dura 220202 De Tippe Verkenning Programma	pdf	5.1.2e	Deels openbaar	
58	02-07-2025	\$Dura 220203 Verslag Regieteam De Tippe	pdf	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
59	02-07-2025	\$Dura 220203 Verslag Regieteam De Tippe aangepast 14-02-22	pdf	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
60	02-07-2025	\$Dura 220303 Verslag Regieteam de Tippe	pdf	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
61	02-07-2025	\$Dura 220331 Verslag regieteam De Tippe	pdf	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
62	02-07-2025	\$Dura 220518 Verslag Regieteam de Tippe	pdf	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
63	02-07-2025	\$Dura 230119 Verslag Regieteam De Tippe	pdf	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
64	02-07-2025	\$Dura 230216 Verslag Regieteam De Tippe	pdf	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
65	02-07-2025	\$Dura 230316 Verslag Regieteam De Tippe	pdf	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
66	02-07-2025	\$Dura 230413 Verslag Regieteam De Tippe	pdf	5.1.2e; 5.1.2f; 4.1.4	Deels openbaar	
67	02-07-2025	\$Dura 230511 Verslag Regieteam De Tippe	pdf	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
68	02-07-2025	\$Dura 230608 Verslag Regieteam De Tippe	pdf	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
69	02-07-2025	\$Dura 240118 Verslag Regieteam De Tippe	pdf	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
70	02-07-2025	\$Dura 240215 Verslag Regieteam De Tippe	pdf	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
71	02-07-2025	\$Dura 240411 Verslag Regieteam De Tippe	pdf	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
72	02-07-2025	\$Dura 240523 Verslag Regieteam De Tippe	pdf	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
73	02-07-2025	\$Dura 240711 Verslag regieteam De Tippe	pdf	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
74	02-07-2025	\$dura 241121 Verslag Regieteam De Tippe	pdf	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
75	02-07-2025	\$dura 241219 Verslag Regieteam De Tippe	pdf	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
76	02-07-2025	\$Dura 250130 Verslag Regieteam De Tippe	pdf	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
77	03-07-2025	\$Dura 270622 Kavelpaspoort X2	pdf	5.1.2f; 5.1.2e	Deels openbaar	
78	02-07-2025	\$Dura 20240610 Kavelpaspoort X3	pdf	5.1.2e	Deels openbaar	
79	23-06-2025	\$Dura \$8PD ~1	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
80	02-07-2025	\$Dura \$vanWonen 230914 Verslag Regieteam De Tippe	pdf	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
81	02-07-2025	\$Dura \$vanWonen 231109 Verslag Regieteam De Tippe	pdf	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
82	02-07-2025	\$Dura \$vanWonen 231207 Verslag Regieteam De Tippe	pdf	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
83	02-07-2025	\$Dura \$vanwonen 240314 Verslag Regieteam De Tippe	pdf	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
84	02-07-2025	\$Dura \$vanWonen 240926 Verslag Regieteam De Tippe	pdf	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
85	02-07-2025	\$Dura \$vanWonen241024 Verslag Regieteam De Tippe	pdf	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
86	02-07-2025	\$Dura Kavelpaspoort C5_regieteam (12-06-2025)	pdf	5.1.2e	Deels openbaar	
87	02-07-2025	\$Dura Kavelpaspoort D234_regieteam (24-10-2024)	pdf	5.1.2e	Deels openbaar	
88	02-07-2025	\$Dura Kavelpaspoort V2 (01-06-2023)	pdf	5.1.2e	Deels openbaar	
89	03-07-2025	\$Dura Kavelpaspoort Y2 01-06-2023	pdf	5.1.2f; 5.1.2e	Deels openbaar	
90	02-07-2025	\$Dura Verslag regieteam de Tippe 24 april 2025	pdf	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
91	23-06-2025	aanvulling op Nuts aanvraag	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
92	23-06-2025	Achtergrondinfo De Tippe	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
93	23-06-2025	actie nav bespreking zojuist	msg	5.1.2e; 5.1.1e	Deels openbaar	
94	26-06-2025	AFSPRA~1	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
95	23-06-2025	argument formele verkenning	msg	5.1.2e; 5.1.1e	Deels openbaar	
96	23-06-2025	Belinstructie De Tippe	docx	5.1.2e; 5.2	Deels openbaar	
97	23-06-2025	Bellijst onderwijs (wethouder van Milligen)	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
98	23-06-2025	Besluitvorming college	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
99	23-06-2025	bespreken inloopbijeenkomst	msg	5.1.2e	Niet openbaar	Art. 5.2
100	23-06-2025	Bewonersavond 22 mei	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
101	23-06-2025	Bewonersbrief en persbericht De Tippe	eml	5.1.2e	Deels openbaar	
102	23-06-2025	Bijgewerkt communicatieplan de Tippe	eml	5.1.2e	Deels openbaar	
103	29-06-2025	Bijlage 1 Informatie locatie en 7B's De Tippe	docx		Deels openbaar	
104	23-06-2025	bijlage 2 Overzichtskaart zuidpunt Tippe	pdf		Deels openbaar	
105	23-06-2025	Brief De Tippe juni 2025	doc	5.1.2e	Deels openbaar	

106	23-06-2025	Communicatie de Tippe - aangepast	docx	5.1.2e; 5.2	Niet openbaar	Art. 5.2
107	26-06-2025	Communicatie na collegebesluit 27 mei (1)	pdf	5.1.2e	Deels openbaar	
108	23-06-2025	Communicatiestrategie	pdf	5.1.2e; 5.2	Niet openbaar	Art. 5.2
109	23-06-2025	def 2025-01-23_PP_opvang vluchtelingen en statushouders	docx	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
110	23-06-2025	def 2025-02-13_PP_opvang vluchtelingen en statushouder_notulen	docx	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
111	23-06-2025	def 2025-03-12_PP Opvang vluchtelingen en statushouder_notulen	docx	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
112	23-06-2025	def 2025-04-17_PP Opvang vluchtelingen en statushouders_BO_Notulen	docx	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
113	03-07-2025	Draaiboek online informatiebijeenkomst Tippe	docx	5.1.2e	Deels openbaar	
114	23-06-2025	Draaiboek webinar en inloop	eml	5.1.2e	Deels openbaar	
115	15-07-2025	Flyer BLVC print def (snijtekens) 9 april 2024	pdf	5.1.2e	Deels openbaar	
116	23-06-2025	FW_12K~1	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
117	23-06-2025	FW_ adresbestand de Tippe	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
118	23-06-2025	FW_ COA Vastgoedgids	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
119	23-06-2025	FW_ Planning de Tippe	msg	5.1.2e; 5.1.1e	Deels openbaar	
120	23-06-2025	FW_ pre verkenning	msg	5.1.2e; 5.2; 4.1.4	Deels openbaar	
121	23-06-2025	FW_ Tippe informeren stakeholders_xlsx	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
122	26-06-2025	FW_ voorzet voor een tekstje	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
123	23-06-2025	FW_ Vraag over Kavels de Tippe	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
124	23-06-2025	huisnummer kavel Z7	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
125	23-06-2025	Info over stappenplan en stikstof	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
126	23-06-2025	info voor West	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
127	23-06-2025	INFOME~1	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
128	02-07-2025	INFORM~1	pdf	5.1.2e	Deels openbaar	
129	23-06-2025	informatiebijeenkomst opvang vluchtelingen	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
130	23-06-2025	Informeren stakeholders De Tippe	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
131	23-06-2025	INLOOP	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
132	23-06-2025	Input aanmeldingen 19 juni	eml	5.1.2e	Deels openbaar	
133	15-07-2025	Inwonersbijeenkomst Voorzieningen Stadshagen 23.03.2022	pdf		Deels openbaar	
134	23-06-2025	kaartje De Tippe	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
135	23-06-2025	Kavels de Tippe	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
136	23-06-2025	Locatieverkenning kavel Z7 Stadshagen	pdf		Deels openbaar	
137	26-06-2025	m2025-05-20 Re Info avonden vluchtelingenopvang	msg	5.1.2e; 5.2	Niet openbaar	Art. 5.2
138	07-07-2025	Mail stikstof Tippe	pdf		Deels openbaar	
139	23-06-2025	mailing M2503 2481 - URGENT	eml	5.1.2e; 5.1.2b	Deels openbaar	
140	23-06-2025	Mails stakeholders De Tippe	docx	5.1.2e	Deels openbaar	
141	23-06-2025	Memo	docx	5.1.2e	Deels openbaar	
142	23-06-2025	Memo	docx	5.1.2e	Deels openbaar	
143	23-06-2025	Memo algemeen (1)	docx	5.1.2e; 5.1.2f; 5.1.2b; 5.2	Deels openbaar	
144	23-06-2025	Memo met bespreekpunten voor Anja	docx	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
145	02-07-2025	Nieuwsbericht opvanglocatie De Tippe	pdf		Deels openbaar	
146	23-06-2025	nuts	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
147	23-06-2025	onderwijs voor azc	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
148	23-06-2025	OPENBA~1	msg	5.1.2e	Niet openbaar	Art. 5.2
149	23-06-2025	Opzet opvang De Tippe	msg	5.1.2e; 5.1.2b	Deels openbaar	
150	23-06-2025	Persbericht De Tippe juni 2025	docx		Deels openbaar	
151	23-06-2025	Planning de Tippe	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
152	23-06-2025	Planning vluchtelingenlocatie	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
153	23-06-2025	planning vluchtelingenopvang	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
154	23-06-2025	PvE	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
155	23-06-2025	RE info stadshagen	msg	5.1.2e; 4.1.4	Deels openbaar	
156	23-06-2025	Re_ aangepast directiebesluit vluchtelingen	msg	5.1.2e; 5.1.2b	Deels openbaar	
157	23-06-2025	RE_ Agenda planteam De Tippe 8 mei	msg	5.1.2e	Niet openbaar	Art. 5.2
158	23-06-2025	RE_ Besluitvorming college	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
159	23-06-2025	RE_ bespreken inloopbijeenkomst	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
160	23-06-2025	RE_ Bewonersavond 22 mei	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
161	23-06-2025	RE_ bijpraten	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
162	23-06-2025	RE_ Def_ MEMO Verkenning vluchtelingen Tippe	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
163	23-06-2025	RE_ DuraVermeer checken	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
164	23-06-2025	RE_ huisnummer kavel Z7	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
165	23-06-2025	RE_ huisregels	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
166	23-06-2025	RE_ lbabs afspraak	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
167	23-06-2025	Re_ Info avonden vluchtelingenopvang (2)	msg	5.1.2e; 5.2	Deels openbaar	
168	23-06-2025	RE_ Infoavond de Tippe en	msg	5.1.2e; 5.1.2b	Deels openbaar	
169	23-06-2025	RE_ Informeren stakeholders De Tippe	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
170	23-06-2025	RE_ lijstjes met contactpersonen (2)	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
171	23-06-2025	RE_ lijstjes met contactpersonen (4)	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
172	23-06-2025	RE_ Memo agendacommissie	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
173	23-06-2025	RE_ Nuts aanvraag	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
174	23-06-2025	RE_ Nuts aanvraag (2)	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
175	23-06-2025	RE_ Nuts aanvraag (3)	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
176	23-06-2025	RE_ onderwijs voor azc	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
177	23-06-2025	RE_ Opzet opvang De Tippe	msg	5.1.2e; 5.1.2b	Deels openbaar	
178	23-06-2025	RE_ Planning de Tippe	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
179	23-06-2025	RE_ pre verkenning	msg	5.1.2e; 5.1.2b	Deels openbaar	
180	23-06-2025	RE_ Stikstof	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
181	23-06-2025	Re_ Tippe informeren stakeholders_xlsx	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
182	23-06-2025	RE_ Vluchtelingenopvang	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
183	23-06-2025	RE_ Vluchtelingenopvang (2)	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
184	23-06-2025	RE_ Vluchtelingenopvang kavel Z7 De Tippe	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
185	23-06-2025	RE_ Voorstel planning verkoopproces kavel Tippe	msg	5.1.2e; 5.1.2f; 5.1.2b	Deels openbaar	
186	23-06-2025	RE_ Vraag over Kavels de Tippe	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
187	23-06-2025	RE_ Vraag over Kavels de Tippe (5)	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
188	23-06-2025	RE_ vraag vanuit de raad	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
189	23-06-2025	RE_ vragen inzake raads-of collegbesluit	msg	5.1.2e; 5.1.1e	Deels openbaar	
190	23-06-2025	RE_ INF~3	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
191	26-06-2025	RE_ OPE~1	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
192	23-06-2025	RE_ OPE~2	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
193	23-06-2025	RE_ PLA~2	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
194	23-06-2025	RE_ STI~1	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
195	23-06-2025	RE_ SVP~1	msg	5.1.2e; 5.1.2b	Deels openbaar	
196	23-06-2025	RE_ VOO~1	msg	5.1.2e; 5.1.2f; 5.1.2b	Deels openbaar	
197	23-06-2025	Re- Informeren stakeholders De Tippe	eml	5.1.2e	Deels openbaar	
198	23-06-2025	Stikstof	msg	5.1.2e	Niet openbaar	Art. 5.2
199	23-06-2025	Tippe informeren stakeholders_xlsx	msg	5.1.2e; 5.1.1e	Deels openbaar	
200	26-06-2025	Toelichting werkbezoek COA Almelo	msg	5.1.2e	Niet openbaar	Art. 4.1.4
201	15-07-2025	Verslag Inwonersbijeenkomst 23.03.2022	pdf	5.1.2e	Deels openbaar	
202	26-06-2025	Verspreidingsgebied brief De Tippe	eml	5.1.2e; 5.2	Deels openbaar	
203	23-06-2025	Verspreidingsgebied brief De Tippe	msg	5.1.2e; 5.2	Deels openbaar	
204	23-06-2025	verspreidingsgebieden De Tippe juni 2025	xlsx		Deels openbaar	
205	23-06-2025	Vluchtelingenopvang	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
206	23-06-2025	Voorbereiding PFO 14 april 2025	msg	5.1.2e; 5.1.2b	Deels openbaar	
207	23-06-2025	voorbereiding vergunningsaanvraag	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
208	23-06-2025	Voorstel planning verkoopproces kavel Tippe	msg	5.1.2e; 5.1.2f; 5.1.2b	Deels openbaar	
209	23-06-2025	voorzet voor een tekstje	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
210	23-06-2025	Website aanpassingen	docx	5.2	Deels openbaar	
211	07-07-2025	WOO STIKSTOF FW Stikstof Tippe - Voorzieningen - bestemmingsplan	msg	5.1.2e	Deels openbaar	
212	26-06-2025	WOO-proces evaluatie programma vluchtelingen bevindingen	docx	5.1.2e	Deels openbaar	

From: "5.1.2e - 5.1.2e" <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 5/26/2025 1:53:15 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: FW: Stadshagen: Ministeriële goedkeuring heeft betrekking op projecten na 1 januari 2027

Hoi 5.1.2e,

Ik heb het COA gesproken en na wat navragen bij hun intern heb ik deze reactie gekregen.
Vorige week werd aangegeven dat het een probleem kan worden vanwege de aangekondigde bezuinigingen.
Nu is er later aangegeven dat dit niet geldt voor projecten waar al mee gestart is in 2026, dus het lijkt voor ons toch geen probleem.

Hoe kunnen we dit terugkoppelen aan Anja? Kunnen we haar nog even spreken? 5.1.2e en ik kunnen tot 16.15 uur inbellen.



5.1.2e

Procesmanager

Werkdagen: ma, di, do, vrij

Gemeente Zwolle,

tel: 5.1.2e

@ : 5.1.2e @zwolle.nl

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @coa.nl>

Verzonden: maandag 26 mei 2025 15:21

Aan: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>

Onderwerp: Stadshagen: Ministeriële goedkeuring heeft betrekking op projecten na 1 januari 2027

Dames,

Ik verwacht voor het project Stadshagen geen oponthoud door ministeriele goedkeuring omdat dit project voor 1 januari 2027 zal gaan spelen. Laten we vooral gas blijven geven met elkaar zodat we hopelijk eind dit jaar nog de vergunning kunnen aanvragen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Afdeling Vastgoed & Facilitair

Vastgoedregisseur



Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Telefoon: 5.1.2e

Website: www.coa.nl

Bezoekadres: 5.1.2e, 5.1.2e Den Haag
Postadres: Postbus 30203, 5.1.2e, Den Haag

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Het COA aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The COA organisation accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Centraal Orgaan opvang asielzoekers.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 5/8/2025 10:12:38 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: uitkomsten consulterende bespreking

TK zoals per app aangegeven

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Programmamanager Vluchtelingen

Gemeente Zwolle, afdeling ZWPPPM

Telefoon: 5.1.2e 5.1.1e

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: 5.1.2e

Afwezig: vrijdag



Van: 5.1.2e

Verzonden: donderdag 8 mei 2025 12:11

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@coa.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@coa.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>

Onderwerp: uitkomsten consulterende bespreking

Beste 5.1.2e en 5.1.2e,

Dank voor het fijne overleg zojuist. Zoals afgesproken vat ik de kern samen en wil ik jullie vragen voor volgende week woensdag de 14^e een aanscherping te geven hoe het COA staat t.o.v. de verschillende locaties. Jullie standpunt zal dan meegenomen worden in de beslisnota richting wethouder. Als jullie geen aanvullingen hebben en akkoord zijn met de tekst, willen jullie dit dan ook bevestigen via beantwoording van deze mail?

In de consulterende bespreking van het college zijn richtinggevende uitspraken gedaan die de komende twee weken moeten leiden tot besluitvorming. Belangrijke voorwaarde hierin is wat het standpunt is van het COA t.o.v. de locaties. Overall is door het college uitgesproken locaties van 400 mogelijk te willen maken als dat mogelijk is qua buurt etc.

5.1.2b

Tippe: 400 wordt als kansrijk gezien, groen licht om over te gaan tot verkenning en mogelijk snelle besluitvorming realisatie.
Reactie COA: Conform

Rijnlaan: AMV of KSO draagvlak voor verkennen.

Reactie COA: Voorkeur bestuursadviseur KSO als AMV 5.1.2b De vraag wordt geopperd door COA- financieel of noodopvang ook mag van gemeente. Gemeente geeft aan dat bestuurlijk de lijn is bij voorkeur geen noodopvang. COA- bestuursadviseur en financieel adviseur: beide opties (KSO of AMV) zijn bespreekbaar. Financieel moet KSO dan wel direct inpasbaar zijn in gebouw.

5.1.2b

Feldmannweg: Verkennen DGO 200 mensen in combinatie van 200 reguliere woningzoekenden al dan niet jongeren. Mogelijk optie voor KSO of dependance.

Reactie COA: in het DGO-concept speelt het COA geen rol. Prima als gemeente dit wil verkennen. KSO of dependance achten zij alleen kansrijk als het onderdeel uit maakt van een gebiedsontwikkeling. COA vraagt of noodopvang ook een optie is. Bij voorkeur niet. Een KSO kan haalbaar zijn als de eigenaren echt bereid zijn fors omlaag te gaan met de grondprijs.

CIBAP: kan de gemeente deze locatie afschrijven of zijn er nog lijntjes tussen COA en nieuwe eigenaar ontwikkelaar?

Reactie COA: er zijn geen lijntjes. Wens om af te schrijven kunnen zij onderstrepen.

Slot conclusie: samen streven we er naar de opgave te halen en tot het sluiten van een bestuurlijke overeenkomst voor het zomerreces. COA en Gemeente ervaren gezamenlijk commitment op deze opgave.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Programmamanager Vluchtelingen

Gemeente Zwolle, afdeling ZWPPPM

Telefoon: 5.1.2e 5.1.1e

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: 5.1.2e

Afwezig: vrijdag



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 1 sub e	Nummers betreft die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven	1, 2
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter	1, 2
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

College 2014-2018

Datum 8 maart 2016

openbaar Ja
onderwerp Openbaarmaking locatie en haalbaarheidsonderzoek COA inzake AZC Zwolle

portefeuillehouder

informant

5.1.2e

eenheid/afdeling

Ontwikkeling OWP

parafering

Voorstel geparafeerd door	Naam	Paraaf	Datum
5.1.2e, lid MT Zwolle			
5.1.2e, burgemeester			

behandeld in

Voorstel behandeld door	Datum
Besluitenlijst college	10 maart 2016
College 2014-2018	8 maart 2016

bijlagen

Voorstel: beslisnota college openbaarmaking
onderzoeksrapport (2)
Bijlage: Locatie en haalbaarheidsonderzoek AZC Zwolle def.

Voorgesteld besluit

Het college besluit het bijgevoegde onderzoeksrapport openbaar te maken door plaatsing van het rapport op de gemeentelijke website

Beslisnota voor het college

Datum 5 maart 2016

Openbaar

Onderwerp Locatie- en haalbaarheidsonderzoek
Versienummer 1

Portefeuillehouder 5.1.2e

Informant 5.1.2e
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling / OWA
Telefoon 5.1.2e
Email 5.1.2e [@zwolle.nl](mailto:5.1.2e@zwolle.nl)

Benodigde middelen Nvt
Dekking t.l.v.:

Parafering datumparaaf

Eenheidsmanager
5.1.2e
Portefeuillehouder
5.1.2e

Raad

- ☐ Informatienota voor de raad
- ☐ Opinionota voor de raad
- ☐ Beslisnota voor de raad
- ☐ n.v.t.

Bijlagen

Ontwerp besluit

Het college besluit het bijgevoegde onderzoeksrapport openbaar te maken door plaatsing van het rapport op de gemeentelijke website

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen

Datum 1 december 2014

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Op 12 januari 2016 heeft u besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek van het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) om binnen de gemeente Zwolle voor een periode van maximaal vijftien jaar maximaal 800 asielzoekers op te vangen en daarover eerst het gesprek te voeren met de omgeving over onder andere de beheersaspecten. De resultaten daarvan worden meegenomen in het onderzoek. Na het afronden van het onderzoek (o.a. naar beheersbaarheid en bespreekbaarheid) wordt een definitief voorstel aan de raad voorgelegd. Als beoogde locatie voor de opvang van asielzoekers heeft u besloten het terrein aan de Dokter van Thienenvweg 1, waar nu Waterschap Groot Salland is gevestigd, aan te wijzen.

In de communicatie staan de kernbegrippen “openheid, zorgvuldheid en duidelijkheid” centraal.

In het kader van deze lijn is veel informatie actief toegankelijk via de gemeentelijke website, onder andere verslagen van gehouden informatiebijeenkomsten en een samenvatting van het in de voorfase (oktober 2015) door een extern bureau in opdracht van het COA verricht oriënterend haalbaarheidsonderzoek dat ten grondslag lag aan nader onderzoek en gesprekken tussen COA en gemeente over de locatiemogelijkheden.

Tijdens de recente informatiebijeenkomsten is door burgers en raadsleden geïnformeerd naar het bij de samenvatting horende achterliggende onderzoeksrapport. Omdat het een onderzoek betreft dat in opdracht van het COA is verricht heeft hierover overleg plaatsgehad met het COA. Het COA stemt in met openbaarmaking van het bijgevoegde rapport, m.u.v. de financiële bijlagen.

Beoogd effect

Het rapport openbaar te maken op www.zwolle.nl

Argumenten

Open, zorgvuldige en duidelijke communicatie

Risico's

N.v.t.

Financiën

N.v.t.

Openbaarheid

Dit besluit is openbaar

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: "5.1.2e" <5.1.2e@coa.nl>
Sent: 6/3/2025 2:08:00 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: huisregels

Ha 5.1.2e,

Zie de COA huisregels bijgevoegd.

Daarnaast zat ik nog te denken over de BO: bij ons kan het proces ter ondertekening soms wat langer duren, wanneer denk jij het "huisnummer" te kunnen achterhalen? Anders kan ik 'm ook zonder uitzetten?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Vastgoedregisseur Bestuurlijk
Vastgoed & Facilitair

5.1.2e

Ik werk maandag t/m donderdag



Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Telefoon: 5.1.2e
Website: www.coa.nl
Bezoekadres: 5.1.2e, 5.1.2e Den Haag
Postadres: Postbus 30203, 5.1.2e Den Haag

Van: 5.1.2e <5.1.2e@coa.nl>

Verzonden: dinsdag 3 juni 2025 11:45

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@coa.nl>

Onderwerp: FW: huisregels

Van: 5.1.2e

Verzonden: dinsdag 3 juni 2025 09:34

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@coa.nl>

Onderwerp: huisregels tbv SED veiligheidsplan

Deze huisregels worden toegevoegd aan het veiligheidsplan. Hierin staan ook maatregelen etc beschreven.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Het COA aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The COA organisation accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Centraal Orgaan opvang asielzoekers.



Huisregels op COA-opvanglocaties (Huisregels)

Voor de veiligheid, leefbaarheid en beheersbaarheid op COA-opvanglocaties hanteert het COA huisregels (huisregels). Deze huisregels zijn aanvullend op de Nederlandse wet- en regelgeving en zijn geldig op alle COA-opvanglocaties.

Maatregelen bij overtreding van de huisregels

U moet altijd de instructies van COA-medewerkers volgen en de huisregels nakomen.

Wie zich niet aan deze huisregels houdt, kan een maatregel opgelegd krijgen door de COA-medewerkers op uw COA-locatie. Een maatregel kan zijn dat een deel van uw weekgeld voor een bepaalde tijd wordt ingehouden. Bij zware overtredingen kan het COA u overplaatsen naar een COA-locatie met streng regime. Bij crimineel gedrag schakelt het COA de politie in. Ook bij vermoedens van strafbare feiten.

1. Discriminatie, intimidatie en geweld

In Artikel 1 van de Nederlandse grondwet staat dat discriminatie is verboden. Discriminatie vanwege godsdienst, levensovertuiging, politieke voorkeur, ras, geslacht, seksuele geaardheid, of welke grond dan ook, is niet toegestaan. Voor het COA is dit een heel belangrijke wet, omdat op COA-locaties heel veel verschillende mensen met verschillende achtergronden veilig moeten samenleven.

Elke vorm van (het aanzetten tot) agressie en geweld tegen anderen is in Nederland verboden en wordt bestraft. Agressief en gewelddadig gedrag naar COA-medewerkers wordt zwaarder bestraft.

Als u slachtoffer bent van bijvoorbeeld agressie, geweld of strafbaar seksueel gedrag, adviseert het COA u om aangifte te doen bij de politie. Is een familielid gewelddadig naar andere familieleden? Dan kan het COA hulp bieden. Heeft u hulp nodig of kent u iemand die hulp nodig heeft? Bespreek dit met een COA-medewerker. Er wordt dan naar de best mogelijke oplossing gezocht. Wij gaan discreet om met de informatie die u ons geeft. Uw veiligheid nemen wij serieus. Voor meer informatie kunt u kijken op de website van [Veilig Thuis](#).

2. Politieke of religieuze activiteiten

Het COA is een politiek/religieus neutrale organisatie. Op een COA-locatie bent u vrij u geloof te belijden of uw politieke opvattingen te hebben. Maar anderen mogen op geen enkele wijze last hebben van uw politieke of religieuze activiteiten.

3. Drugs, alcohol, wapens en illegale handel

Illegale drugs zijn verboden op COA-opvanglocaties. U mag geen illegale drugs bezitten, verhandelen of gebruiken. Openbare dronkenschap is verboden.

Wapens zijn verboden. Het bezit van wapens en de handel in wapens zijn verboden.

4. Verbod op gezichtsbedekkende kleding

Het is wettelijk verboden om gezichtsbedekkende kleding te dragen op een COA-locatie, omdat een COA-medewerker u dan niet kan identificeren. Denk bij gezichtsbedekkende kleding aan een nikab of boerka, maar ook een bivakmuts of een integraalhelm. Dit verbod geldt voor medewerkers, bewoners en bezoekers in het azc. Het verbod geldt op de hele COA-locatie inclusief uw eigen woonruimte. Ook in scholen, zorginstellingen en overheidsgebouwen geldt dit verbod. Mondkapjes zijn wel toegestaan om besmettingsgevaar te verkleinen.

5. Verplichte TBC-screening

In sommige landen komt de besmettelijke ziekte tuberculose (TBC) veel voor. Als u uit een van deze landen komt, dan moet u verplicht een TBC-screening ondergaan. Dit onderzoek is pijnloos en



ongevaarlijk. Wanneer u tuberculose heeft, dan moet u zich verplicht laten behandelen. Tuberculose is over het algemeen goed te behandelen.

6. Meldplicht

Op alle COA-locaties heeft u meldplicht (meldplicht). U bent verplicht zich te melden op het tijdstip en de plek aangegeven door het COA. Specifieke informatie over uw meldplicht ontvangt u van een COA-medewerker op uw locatie.

Heeft u een goede reden om niet aan deze meldplicht te voldoen? Dan moet u die vooraf aan een COA-medewerker laten weten. U kunt dan vragen of u (tijdelijk) niet aan de meldplicht hoeft te voldoen. De COA-medewerker kan u vragen om bewijsdocumenten te laten zien waaruit blijkt dat u een geldige reden heeft om niet bij de meldplicht aanwezig te zijn.

7. Woonruimte

U mag gebruikmaken van een tijdelijke woonruimte van het COA. Deze ruimte is uw hoofdverblijf. Deze ruimte is alleen bestemd voor u en uw medebewoners. U mag hier geen andere mensen in laten wonen.

U mag geen veranderingen aanbrengen aan de woonruimte of de meubels. U mag geen eigen meubels meenemen. Vanwege de brandveiligheid mag u geen eigen gordijnen of wandkleden ophangen. Als u iets beschadigt aan uw woonruimte, dan moet u zelf de reparatiekosten betalen. Dat geldt ook voor alle goederen die u van het COA in bruikleen heeft ontvangen.

Uw woonruimte moet u zelf schoonhouden. Wanneer u verhuist, moet u uw woonruimte schoon achterlaten. U mag dan geen goederen van het COA meenemen. Alle bewoners zijn verantwoordelijk voor het schoonhouden van de gemeenschappelijke faciliteiten van de woonruimtes en de directe omgeving rond de woonruimte.

U mag geen huisdier hebben, tenzij u schriftelijk toestemming heeft van de leiding van de COA-locatie.

U moet COA-medewerkers toegang geven tot uw woonruimte. Dit is nodig voor verplichte kamercontroles, onderhoud of reparaties. COA-medewerkers kunnen de woonruimte ongevraagd betreden als er gevaar dreigt voor de veiligheid en de volksgezondheid, bijvoorbeeld bij besmettingsrisico's.

Het kan gebeuren dat u naar een andere ruimte verhuist of dat een andere bewoner bij u in de woonruimte geplaatst wordt.

8. Goederen in bruikleen

U kunt bepaalde goederen tijdelijk van het COA lenen. Denk aan borden, bestek, linnenpakket, of een babypakket. Goederen die u heeft geleend, moet u weer inleveren zoals afgesproken met het COA.

9. Brandvoorschriften

Voor uw eigen veiligheid en die van anderen gelden de volgende brandvoorschriften:

- U mag niet roken in COA-gebouwen. Ook niet in uw eigen woonruimte.
- U mag geen open vuur aansteken. Denk aan kaarsen, wierook, olielampen, etc.
- U mag alleen koken op de vaste kooktoestellen in de keukens. Tijdens het koken moet u altijd opletten. Blijf altijd in de buurt van het kooktoestel.
- U mag alleen elektrische apparatuur gebruiken die het COA veilig vindt. Vraag dus om goedkeuring van een COA-medewerker.



- Het is streng verboden een brandmelder af te plakken.
- U mag het brandalarm niet activeren als er geen brand is.
- Als er brand ontstaat, moet u ongehinderd kunnen vluchten. Daarom moeten de vluchtwegen altijd vrij zijn. Zorg dat kinderwagens of fietsen niet in de weg staan.
- Wanneer het brandalarm afgaat, moet u het gebouw direct verlaten en buiten wachten. Vervolgens volgt u de instructies op van COA-medewerkers.
- Zelfsluitende, brandwerende deuren moet u nooit openhouden. Daarom mag u een deurdranger nooit verwijderen.
- Bewaar nooit benzine, alcohol of andere licht ontvlambare stoffen in uw woonruimte.
- Van de wasdroger moet u altijd het stoffilter schoonmaken. Verwijder voor én na gebruik het stof uit de filter van de droger. Een vervuilde droger kan vlam vatten.

10. Aansprakelijkheid

Het COA is niet aansprakelijk voor schade aan of verlies van uw eigendommen, ook niet als de schade door medebewoners of door anderen is veroorzaakt.

U bent volledig aansprakelijk voor beschadigingen die u aanbrengt in of aan de woonruimte en/of de COA-inventaris en voor onzorgvuldig gebruik hiervan. De kosten voor herstel of vervanging verhaalt het COA op u.

Als het niet duidelijk is wie een beschadiging heeft gemaakt aan een woonruimte, moet iedere bewoner van die woonruimte meebetalen aan de reparatiekosten. Bij verdwijning of beschadiging van COA-eigendommen doet het COA in veel gevallen aangifte bij de politie.

11. Geluidsoverlast

U mag geen geluidsoverlast maken. Tussen 22.00 en 8.00 uur moet het rustig zijn, zodat iedereen ongestoord kan slapen.

12. Privacy

De privacy op COA-opvanglocaties is belangrijk. Daarom is het verboden om zonder toestemming foto-, video- of geluidsopnamen te maken van medebewoners, medewerkers, bezoekers en andere aanwezigen op de locatie. Deze regels gelden op alle locaties voor bewoners, medewerkers en bezoekers.

13. Bezoekers

Bezoekers die niet op de COA-locatie wonen, moeten zich melden bij de receptie bij aankomst en afmelden als zij vertrekken. Bezoekers zijn welkom van 8.00 uur tot 22.00 uur. U bent verplicht uw bezoek op te halen bij de receptie.

U bent verantwoordelijk dat uw bezoekers zich ook aan de huisregels houden. Op elke COA-locatie kunt u een 'Bezoekersreglement' opvragen. Deze geldt voor alle bezoekers.

14. Kinderen

U bent verantwoordelijk voor de veiligheid en het handelen van uw minderjarige kinderen. Als uw kinderen niet op school of in kinderopvang verblijven, bent u verantwoordelijk toezicht op uw kinderen te houden. Schade veroorzaakt door uw minderjarige kinderen moet u betalen.

Alle kinderen van 5 tot 18 jaar moeten in Nederland verplicht naar school. Als ouder of verzorger bent u verantwoordelijk dat uw kinderen naar school gaan. Als uw kinderen niet naar school gaan, maakt

het COA of de school daarvan melding. U kunt dan een forse geldboete krijgen. U kunt bij de infobalie vragen hoe u uw kind aanmeldt bij een school in de buurt.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 3/6/2025 8:19:47 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@coa.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@coa.nl>
Subject: FW: info stadshagen

Dag 5.1.2e,
Jij vroeg of ik al informatie naar jullie had gestuurd. Het antwoord is ja. Op 4 feb heb ik deze stukken naar jullie gezonden. Jammer dat hier nog niets mee is gebeurd. We hebben inmiddels een zeer strakke planning op Stadshagen 5.1.2b us ik hoop dat jullie hier in mee kunnen gaan.
5.1.2e is op de hoogte.
5.1.2e wordt de projectleider voor Stadshagen zodat we ook daadwerkelijk tempo kunnen blijven maken.
Je mag haar dus benaderen voor vragen.



5.1.2e
Projectmanager

Aanwezig: ma-di-do

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 4 februari 2025 12:56
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@coa.nl>
CC: 5.1.2e@coa.nl
Onderwerp: FW: info stadshagen

Dag 5.1.2e,
Ik kreeg van 5.1.2e de vraag om stukken mbt Stadshagen aan jou door te sturen. Vanochtend had ik jouw collega 5.1.2e aan de lijn en hij vroeg ook om aanvullende stukken. In vertrouwen heb ik deze alvast naar hem gestuurd.
Nu zijn er in Stadshagen nog 2 kavels beschikbaar. Daar heb ik me nog niet op gericht maar zijn mogelijk ook interessant.



5.1.2e
Projectmanager

Aanwezig:
even weken: ma-di-woe-do
oneven weken: ma-di-doz

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e

 : 5.1.2e
@ : 5.1.2e [@zwolle.nl](mailto:5.1.2e@zwolle.nl)

-

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 4 februari 2025 10:45
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@coa.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: info stadshagen

Dag 5.1.2e,
Het was fijn je even te spreken. Ik stuur je nog vertrouwelijk 2 documenten toe zodat je iets meer beeld hebt van de kavel in Stadshagen. Dit zijn echt nog concept stukken en zeer vertrouwelijk. Moet ik nog uitwerken maar heb je wat beeld. We zien elkaar volgende week. Het overleg is gericht op de locatie 5.1.2b Heb jij mogelijk voor of na die tijd nog ruimte om over Stadshagen verder te praten?



5.1.2e
Projectmanager

Aanwezig:
even weken: ma-di-woe-do
oneven weken: ma-di-do

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e

 : 5.1.2e
@ : 5.1.2e [@zwolle.nl](mailto:5.1.2e@zwolle.nl)

-











Locatieverkenning van Stadshagen kavel Z7

Adres (straat huisnummer postcode)	Nog niet bekend.
Eigendomssituatie	Gemeente Zwolle; in afwachting van uitgifte ten behoeve van een definitieve bestemming.
Is het een gebouw of terrein	Bouwrijp terrein ('light'). Er lopen nutsvoorzieningen onder de openbare weg. Of de capaciteit daarvan voldoende is, is afhankelijk van het gevraagde vermogen. Uiteraard geen gas; dus eigen warmteopwekvoorziening.
Kadastrale gegevens (sectie en perceelnummer)	GPS: 199860,504763 
Oppervlakte kavel	5.900 m2.
Exploitatievorm (huur of koop)	Huur van de grond voor een vooraf bepaalde termijn (max. ? jaar i.v.m. definitieve ontwikkeling)
Exploitatietijd + per wanneer beschikbaar	Per direct, maar project vraagt nodige voorbereidingstijd tot realiseren huisvesting. (ongeveer 1 jaar)
Beoogde doelgroep	Afhankelijk van het te kiezen scenario; mogelijk statushouders/kansrijke asielzoekers/AMV of mix van 'spoedzoekers'.
Beoogd aantal bedden	Afhankelijk van scenariokeuze en stedenbouwkundig kader.
Plattegrond/tekeningen met afmetingen	n.v.t.
Zijn er andere ontwikkelingen bij dit pand/kavel?	Naar definitieve bestemming vindt onderzoek plaats. Kavel is max. ? jaar beschikbaar voor tijdelijke voorziening. Termijn dient nader te worden bepaald.
Bestemmingsplan	Op grond van huidig omgevingsplan: Gemengde bestemming. Te weten: wonen, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, cultuur & ontspanning, kleinschalige bedrijvigheid en gebouwde parkeervoorzieningen. Voor een tijdelijke voorziening kan ontheffing worden aangevraagd, maar is in dit geval niet nodig.
Benodigd planproces	<u>Fase 1:</u> bestuurlijk besluit: op welke kavel welk programma realiseren en binnen welk termijn. <u>Fase 2:</u> - Opstellen kavelpaspoort tijdelijke voorziening. - Opstellen van beheersplan, zodat voorziening geen overlast veroorzaakt in de omgeving. (begeleiding, dagbesteding, toeleiden naar werk, gezondheidszorg, individuele begeleiding voor cliënten met psychosociale problematiek) <u>Fase 3:</u> Inrichten van een projectorganisatie o.l.v. projectleider met een multidisciplinair team en toekomstige exploitant (COA?)

Overige aandachtspunten	In de buurt van de locatie bevindt zich een basisschool. Op Z1 en Z2 wordt door projectontwikkelaar een planontwikkeling voorbereid, waarbij oplevering is gepland voor '28 – '29. Draagvlak ontwikkelen bij deze stakeholders is van groot belang!
-------------------------	---

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter	1
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2
Wet open overheid	Art. 5.2	Persoonlijke beleidsopvattingen	3, 4, 5, 6, 7, 8

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 3/6/2025 8:37:14 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: info stadshagen

Hoi 5.1.2e,
Ik was even vergeten dat ik 5.1.2e deze mail ook al had gestuurd...
Hij belde net dat hij ook met Stadshagen al voortvarend aan de slag is en dat Stadshagen ook op hun capaciteitsplanning staat.
Dan ben je even op de hoogte.
Fijn dat jij de lead pakt voor Stadshagen.



5.1.2e
Projectmanager

Aanwezig: ma-di-do

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 25 februari 2025 14:57
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@coa.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@coa.nl>
Onderwerp: FW: info stadshagen

Dag 5.1.2e,
Zoals je weet hebben we ook in Stadshagen de opdracht tot verkenning, Ik heb stukken naar jouw collega 5.1.2e gestuurd maar daar geen reactie op gekregen.
Omdat we het er over hadden dat 1 ontwikkelaar vanuit het COA wel heel fijn zou zijn voor Zwolle stuur ik jou deze info ook toe.

Vandaag had ik contact met de gebiedsmanager Stadshagen en hij wil een aantal gegevens van jullie hebben. Ook wil hij een kavelpaspoort op (laten) stellen.
Kun jij wat uitgangspunten onze kant op sturen aan de hand van de gegevens die jullie nu hebben?

- Vragen die vanochtend door hem zijn gesteld:
- Hoeveel m2 per opvangplek hebben jullie nodig?
 - Hoeveel m2 hebben jullie dan nodig voor algemene voorzieningen?
 - Welke voorzieningen moeten er allemaal op maaiveld?
 - Hoe hoog mag het gebouw zijn?

Kun jij hier spoedig mee aan de slag? En heb jij mogelijk nog meer gegevens die helpend kunnen zijn voor het opstellen van dit kavelpaspoort?

NB: Gisteravond is de raad toegezegd dat wij voortvarend resultaten van de pre verkenning op gaan leveren. De wethouder wil graag 5.1.2b in Stadshagen tegelijkertijd naar buiten brengen. Dit vraagt dus een goede afstemming. Na vandaag ben ik paar dagen vrij voor verhuizing. Volgende week hebben we weer contact.



met vriendelijke groet

Zwolle

5.1.2e

Projectmanager

Aanwezig: ma-di-do

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: 5.1.2e

☎ : 5.1.2e

@ : 5.1.2e [@zwolle.nl](mailto:5.1.2e@zwolle.nl)

Van: 5.1.2e

Verzonden: dinsdag 4 februari 2025 12:56

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@coa.nl>

CC: 5.1.2e [@coa.nl](mailto:5.1.2e@coa.nl)

Onderwerp: FW: info stadshagen

Dag 5.1.2e,

Ik kreeg van 5.1.2e de vraag om stukken mbt Stadshagen aan jou door te sturen. Vanochtend had ik jouw collega 5.1.2e aan de lijn en hij vroeg ook om aanvullende stukken. In vertrouwen heb ik deze alvast naar hem gestuurd.

Nu zijn er in Stadshagen nog 2 kavels beschikbaar. Daar heb ik me nog niet op gericht maar zijn mogelijk ook interessant.



met vriendelijke groet

Zwolle

5.1.2e

Projectmanager

Aanwezig:

even weken: ma-di-woe-do

oneven weken: ma-di-do

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: 5.1.2e

☎ : 5.1.2e

@ : 5.1.2e [@zwolle.nl](mailto:5.1.2e@zwolle.nl)

Van: 5.1.2e

Verzonden: dinsdag 4 februari 2025 10:45

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@coa.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>

Onderwerp: info stadshagen

Dag 5.1.2e,

Het was fijn je even te spreken. Ik stuur je nog vertrouwelijk 2 documenten toe zodat je iets meer beeld hebt van de kavel in Stadshagen. Dit zijn echt nog concept stukken en zeer vertrouwelijk. Moet ik nog uitwerken maar heb je wat beeld. We zien elkaar volgende week. Het overleg is gericht op de locatie 5.1.2b Heb jij mogelijk voor of na die tijd nog ruimte om over Stadshagen verder te praten?



5.1.2e

Projectmanager

Aanwezig:

even weken: ma-di-woe-do

oneven weken: ma-di-do

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: 5.1.2e



: 5.1.2e



@ : 5.1.2e [@zwolle.nl](mailto:5.1.2e@zwolle.nl)

-







Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter	1
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 9
Wet open overheid	Art. 5.2	Persoonlijke beleidsopvattingen	4, 5, 7, 8, 9, 10

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 2/25/2025 3:42:43 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: info stadshagen



5.1.2e
Projectmanager

Aanwezig: ma-di-do

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
-

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 25 februari 2025 14:57
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@coa.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@coa.nl>
Onderwerp: FW: info stadshagen

Dag 5.1.2e,
Zoals je weet hebben we ook in Stadshagen de opdracht tot verkenning, Ik heb stukken naar jouw collega 5.1.2e gestuurd maar daar geen reactie op gekregen.
Omdat we het er over hadden dat 1 ontwikkelaar vanuit het COA wel heel fijn zou zijn voor Zwolle stuur ik jou deze info ook toe.

Vandaag had ik contact met de gebiedsmanager Stadshagen en hij wil een aantal gegevens van jullie hebben. Ook wil hij een kavelpaspoort op (laten) stellen.
Kun jij wat uitgangspunten onze kant op sturen aan de hand van de gegevens die jullie nu hebben?

- Vragen die vanochtend door hem zijn gesteld:
- Hoeveel m2 per opvangplek hebben jullie nodig?
 - Hoeveel m2 hebben jullie dan nodig voor algemene voorzieningen?
 - Welke voorzieningen moeten er allemaal op maaiveld?
 - Hoe hoog mag het gebouw zijn?

Kun jij hier spoedig mee aan de slag? En heb jij mogelijk nog meer gegevens die helpend kunnen zijn voor het opstellen van dit kavelpaspoort?

NB: Gisteravond is de raad toegezegd dat wij voortvarend resultaten van de pre verkenning op gaan leveren. De wethouder wil graag 5.1.2b Stadshagen tegelijkertijd naar buiten brengen. Dit vraagt dus een goede afstemming. Na vandaag ben ik paar dagen vrij voor verhuizing. Volgende week hebben we weer contact.



5.1.2e

Projectmanager

Aanwezig: ma-di-do

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: 5.1.2e



5.1.2e

@ : 5.1.2e @zwolle.nl

-

Van: 5.1.2e

Verzonden: dinsdag 4 februari 2025 12:56

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@coa.nl>

CC: 5.1.2e @coa.nl

Onderwerp: FW: info stadshagen

Dag 5.1.2e,

Ik kreeg van 5.1.2e de vraag om stukken mbt Stadshagen aan jou door te sturen. Vanochtend had ik jouw collega 5.1.2e aan de lijn en hij vroeg ook om aanvullende stukken. In vertrouwen heb ik deze alvast naar hem gestuurd.

Nu zijn er in Stadshagen nog 2 kavels beschikbaar. Daar heb ik me nog niet op gericht maar zijn mogelijk ook interessant.



met vriendelijke groet

Zwolle

5.1.2e

Projectmanager

Aanwezig:

even weken: ma-di-woe-do

oneven weken: ma-di-do

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: 5.1.2e



5.1.2e

@ : 5.1.2e @zwolle.nl

-

Van: 5.1.2e

Verzonden: dinsdag 4 februari 2025 10:45

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@coa.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>

Onderwerp: info stadshagen

Dag 5.1.2e,

Het was fijn je even te spreken. Ik stuur je nog vertrouwelijk 2 documenten toe zodat je iets meer beeld hebt van de kavel in Stadshagen. Dit zijn echt nog concept stukken en zeer vertrouwelijk. Moet ik nog uitwerken maar heb je wat beeld. We zien elkaar volgende week. Het overleg is gericht op de 5.1.2b. Heb jij mogelijk voor of na die tijd nog ruimte om over Stadshagen verder te praten?

5.1.2e

Projectmanager

Aanwezig:

even weken: ma-di-woe-do

oneven weken: ma-di-do

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: 5.1.2e



: 5.1.2e

@ :

5.1.2e [@zwolle.nl](mailto:5.1.2e@zwolle.nl)

-



5.2







Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter	1, 2
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3
Wet open overheid	Art. 5.2	Persoonlijke beleidsopvattingen	4, 5, 7, 8, 9, 10

LOCATIE- EN HAALBAARHEIDSONDERZOEK AZC ZWOLLE

Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers

OKTOBER 2015

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 4205

5.1.2e Rotterdam

Nederland

5.1.2e

www.arcadis.com

Projectnummer: 5.1.2e

Onze referentie: 5.1.1e 0.2

Auteurs

5.1.2e

|

5.1.2e

JUNIOR ADVISEUR



Inhoudsopgave

SAMENVATTING	9
Inleiding en achtergrond	9
Aanpak	9
Resultaten	9
Omgevingspotentie	10
Locatiepotentie	10
Gebouwpotentie	10
Planning	10
Financiën	11
Conclusies en aanbevelingen	11
1 INLEIDING	13
1.1 ACHTERGROND	13
1.2 Doelstelling onderzoek	13
1.3 Zoekgebied	13
1.4 Aanpak onderzoek	14
1.5 Uitgangspunten en scope	15
1.6 Leeswijzer	16
2 TOETSINGSKADER	17
2.1 Inleiding	17
2.2 Beoordelingscriteria	17
2.3 Specifieke aandachts- en uitgangspunten	19
Uitgangspunten m.b.t. omgevings- en locatiepotentie: milieuzonering en geluidgevoeligheid	19
Uitgangspunt m.b.t. locatie- en gebouwpotentie: inpassing programma van eisen COA	19
Uitgangspunt m.b.t. planning: welke procedure dient te worden gevolgd?	19
Uitgangspunten m.b.t. financiën: kengetallen investeringsramingen	19

3 OPTIES	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Te onderzoeken locaties	21
3.2.1 Locatie 1: de Tippe, Stadshagen	21
Oppervlakte en eigendom	21
Ligging en ontsluiting	21
Huidig gebruik en bestemming	21
3.2.2 Locatie 2: Waterschap Groot Salland	23
Oppervlakte en eigendom	23
Ligging en ontsluiting	23
Huidig gebruik en bestemming	23
3.2.3 Locatie 3: Wezo Herfterlaan	25
Oppervlakte en eigendom	25
Ligging en ontsluiting	25
Huidig gebruik en bestemming	25
3.3 Varianten per locatie	25
Locatie 1: de Tippe	25
Locatie 2: Waterschap Groot Salland	25
Locatie 3: Wezo Herfterlaan	26
4 RESULTATEN	27
4.1 Inleiding	27
4.2 Locatie 1: de Tippe, Stadshagen	28
4.2.1 Omgevingspotentie	28
4.2.2 Locatiepotentie	29
4.2.3 Gebouwpotentie	30
4.2.4 Planning	31
4.2.5 Financiën	31
4.2.6 Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen	32
4.2.7 Conclusie	32
4.3 Optie 2: Waterschap	33
4.3.1 Omgevingspotentie	33
4.3.2 Locatiepotentie	34
4.3.3 Gebouwpotentie	35
Variant A: hergebruik	36
Variant B: sloop en tijdelijke nieuwbouw	36
Variant C: sloop en permanente nieuwbouw	36
4.3.4 Planning	37
4.3.5 Financiën	37

4.3.6 Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen	38
4.3.7 Conclusie en advies	38
4.4 Optie 3: Wezo Herfterlaan	39
4.4.1 Omgevingspotentie	39
4.4.2 Locatiepotentie	40
4.4.3 Gebouwpotentie	41
Variant A: noordwestelijk deel locatie	42
Variant B: noordelijke helft locatie	42
4.4.4 Planning	43
4.4.5 Financiën	43
4.4.6 Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen	44
4.4.7 Conclusie en advies	44
4.5 Vergelijking van de opties	45
4.5.1 Omgevingspotentie	45
4.5.2 Locatiepotentie	46
4.5.3 Gebouwpotentie	46
4.5.4 Planning	46
4.5.5 Financiën	47
4.6 Conclusie	47
5 AFWEGINGEN EN ADVIES	48
5.1 Aansluiting op beleidsdoelstellingen COA	48
Duurzaamheid	48
Flexibiliteit	48
Betaalbaarheid	48
Kwaliteit	48
Kernvoorraad of flexibele schil?	49
5.2 Uitkomsten omgevingsdialoog	49
5.3 Conclusies en aanbevelingen	49
BIJLAGE 1 RUIMTELIJKE INPASSING	
BIJLAGE 2 BEOORDELINGSMATRIX	
MULTICRITERIA-ANALYSE	
BIJLAGE 3 KOSTENRAMINGEN	
(VERTROUWELIJK)	50

SAMENVATTING

Inleiding en achtergrond

Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (hierna: het COA) wenst in de gemeente Zwolle (hierna: de gemeente) een asielzoekerscentrum (hierna: azc) te realiseren met een opvangcapaciteit van 600 tot 800 personen. Begin 2015 is de gemeente gestart met een locatieonderzoek, waaruit een drietal kansrijke locaties is voortgekomen:

- De Tippe; een deelgebied van circa 58 hectare in de nieuwe woonwijk Stadshagen.
- De hoofdvestiging van het Waterschap Groot Salland; circa 3 hectare aan de Dokter Van Thienenweg.
- De Wezo-locatie Herfterlaan: een voormalige kwekerij van circa 14 hectare in het buitengebied.

In juni 2015 heeft het COA aan ARCADIS opdracht verleend om deze drie locaties nader te onderzoeken op hun geschiktheid voor de vestiging van een azc. In deze samenvatting worden de uitkomsten van het locatie- en haalbaarheidsonderzoek kort opgesomd. Op basis van deze uitkomsten vinden in het najaar van 2015 gesprekken plaats tussen het COA en de gemeente, waarna beide partijen gezamenlijk de dialoog aan willen gaan met belanghebbenden en omwonenden van de voorkeurslocatie(s) die uit het onderzoek naar voren is/zijn gekomen.

Aanpak

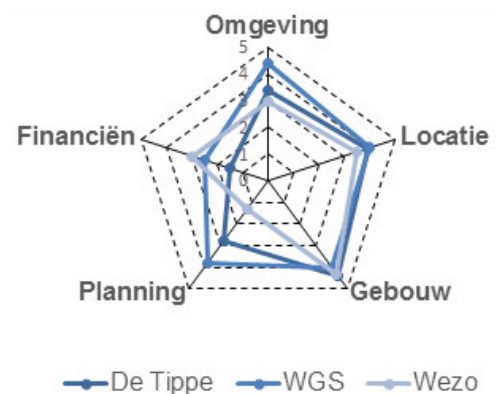
De drie locaties zijn door middel van een multicriteria analyse op haalbaarheid onderzocht. Daarbij is gewerkt 'van buiten naar binnen': eerst is de geschiktheid en gevoeligheid van de omgeving beschouwd, vervolgens die van de locatie en dan pas die van het gebouw. Na de beoordeling van deze eerste drie essentiële criteria is gekeken naar planning en financiën.

Het locatie- en haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd op basis van bureaustudie, interviews en documenten die door het COA, de gemeente en de betrokken eigenaren beschikbaar zijn gesteld. Het onderzoek heeft het karakter van een quick-scan: de genoemde oppervlakten, afstanden, kosten en kengetallen zijn gebaseerd op globale aannames en dienen derhalve als indicatief te worden beschouwd.

Resultaten

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

	Optie 1: De Tippe	Optie 2: WGS	Optie 3: Wezo
A. Omgeving	3,4	4,4	3,0
B. Locatie	3,9	4,0	3,5
C. Gebouw	4,4	4,0	4,3
D. Planning	2,8	3,8	1,3
E. Financiën	1,5	2,5	3,0
Totaalscore:	16,0	18,7	15,1
Gemiddeld:	3,2	3,7	3,0



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

Omgevingspotentie

Ofschoon alle drie de locaties goed scoren op het aspect omgevingspotentie, behaalt de waterschapslocatie ruimschoots de hoogste score. Deze locatie voldoet het meest aan de wens van het COA voor plekken die enigszins afgezonderd liggen, maar niet afgelegen. Bij de Tippe wordt de invloed op de nabijgelegen wijken en de belasting op voorzieningen iets hoger geschat. Bovendien bevindt de Tippe zich in een vrij groot 'niemandslaan', waarbij de dichtstbijzijnde woonwijk alleen via een tunnel kan worden bereikt.

De Wezo-locatie behaalt de laagste score. De effecten op de omgeving worden hoger ingeschat als gevolg van de perifere ligging, de lage bevolkingsdichtheid, de smalle toegangsweg en de hoge landschappelijke waarden in de directe omgeving. De omliggende voorzieningen, het openbaar vervoer, toegangswegen en natuur en milieu worden hier zwaarder belast in vergelijking met de andere twee locaties. Toch biedt ook de Wezo-locatie nog steeds voldoende omgevingspotentie: de score is boven de 'benchmark' van 3 punten.

Locatiepotentie

Ook op het aspect locatiepotentie scoren alle drie de locaties goed. Vooral de waterschapslocatie scoort wederom goed, zelfs al is dit in oppervlakte de kleinste van de drie locaties. Het terrein is goed ontsloten en de lange, smalle L-vorm maakt het mogelijk een goed beheersbaar azc te ontwerpen. De nabijheid van diverse bedrijven, het ziekenhuis en scholen biedt mogelijk potentie voor synergie en integratie. De Tippe en de Wezo-locatie scoren ook goed, hier spelen de ligging en de ontsluiting een kleinere rol maar weegt vooral mee dat de beide locaties ruim van opzet en vrij indeelbaar zijn. Wel scoort de Wezo-locatie lager dan de andere locaties vanwege de grotere afstand tot voorzieningen en openbaar vervoer.

Gebouwpotentie

Op het aspect gebouwpotentie scoren onderzochte varianten per locatie nagenoeg gelijk. De potentie van de bestaande gebouwen is op geen enkele locatie voldoende en dus zullen er overal in meer of mindere mate semipermanente woonunits moeten worden toegevoegd. Zowel bij de Tippe als de Wezo locatie wordt uitgegaan van tijdelijke COA-specifieke bouw. Bij de waterschapslocatie is rekening gehouden met drie inpassingsvarianten: hergebruik van de bestaande bebouwing, tijdelijke nieuwbouw en permanente nieuwbouw.

Planning

Op dit aspect lopen de onderzochte locaties en varianten per locatie sterk uiteen. De waterschapslocatie scoort als de enige een voldoende op het aspect planning. Dit komt voornamelijk door het feit dat de locatie al een gemengde bestemming heeft en bestaande bebouwing die (deels) kan worden hergebruikt. Zowel de Tippe als de Wezo-locatie scoren slecht: er zijn relatief veel ingrepen noodzakelijk om de terreinen geschikt te maken, en ook is er in beide gevallen een bestemmingsplanprocedure nodig. Bij de Tippe komt er nog bij dat het terrein na 5 jaar alweer leeg dient te worden opgeleverd. Hiermee zijn er relatief veel inspanningen nodig voor een (te) korte exploitatieperiode. De Wezo-locatie scoort het meest negatief op dit aspect vanwege de ligging in kwetsbaar landelijk gebied, de bijbehorende provinciale besluitvorming en een aantal risico's uit oogpunt van planologie, milieu en veiligheid.

Bebouwing van deze locatie past niet in het bredere (gemeentelijke, provinciale en landelijke) beleid om het buitengebied te beschermen.

Financiën

Alle drie de locaties scoren slecht op het aspect financiën. Bij alle drie de locaties wordt een relatief hoge huurprijs gevraagd voor de grond die de businesscase negatief beïnvloedt. De Wezo-locatie scoort nog het gunstigst: variant A (noordwestelijk kwadrant) behaalt als enige van alle varianten op alle locaties een positief saldo. Dit komt vooral door de relatief lange exploitatietermijn van 15 jaar. De Tippe heeft het meest negatieve saldo, dit komt door het feit dat de exploitatietermijn slechts vijf jaar betreft. Voor de waterschapslocatie leidt vooral de hoge huurprijs bij alle drie de varianten tot een negatief saldo. Dit zou kunnen veranderen als er onderhandeld kan worden met de eigenaar over termijn of huurprijs.

Conclusies en aanbevelingen

Alle drie de locaties voldoen aan de minimeisen van het COA en de gemeente met betrekking tot omgevings- en locatiepotentie. De potentie van de bestaande gebouwen (waar van toepassing) is op geen enkele locatie voldoende en dus zullen er overal in meer of mindere mate tijdelijke woonunits moeten worden toegevoegd. Qua planning is er bij alle locaties een relatief lange voorbereidingstijd nodig. Hergebruik van de bestaande bebouwing op de waterschapslocatie zal naar verwachting het snelst kunnen worden gerealiseerd, terwijl de ontwikkeling van de Wezo-locatie naar verwachting verreweg het langste zal duren vanwege diverse planologische belemmeringen. Met betrekking tot de financiën behaalt alleen variant A op de Wezo-locatie (nieuwbouw in noordwestelijk kwadrant) een positief saldo volgens het COA-rekenmodel. Bij alle andere varianten en locaties is onder de huidige condities met betrekking tot huurprijs en looptijd van de exploitatie geen haalbare businesscase mogelijk.

Afsluitend bevelen wij aan de Tippe niet nader te onderzoeken in verband met de volstrekt onhaalbare planning en financiële randvoorwaarden. Wij adviseren het COA om de waterschapslocatie en de Wezo-locatie nader te onderzoeken. Dit kunnen beide haalbare opties blijken te zijn voor de vestiging van een azc. Wel gelden daarbij de volgende kanttekeningen en aandachtspunten:

- Bij de waterschapslocatie dient een nadere verkenning te worden uitgevoerd met de eigenaar en mogelijk de gemeente over de financiële condities en welke van de onderzochte varianten (hergebruik, tijdelijke of permanente nieuwbouw) al dan niet wenselijk zijn.
- Bij de Wezo-locatie is sprake van een dilemma. Uit oogpunt van de omgevings- en locatiepotentie én de planning is deze locatie zeker niet de meest aantrekkelijke. Echter, vanwege de grote capaciteit die hier zou kunnen worden gerealiseerd en – vooral – de lange looptijd van de exploitatie (uitgangspunt is 15 jaar), is dit de enige locatie waar sprake is van een financieel haalbare businesscase. Nader onderzoek wordt geadviseerd naar de planologische randvoorwaarden en bestuurlijke haalbaarheid van een azc op deze locatie.

1 INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (hierna: het COA) wenst in de gemeente Zwolle (hierna: de gemeente) een asielzoekerscentrum (hierna: azc) te realiseren met een opvangcapaciteit van 600 tot 800 personen. In een azc verblijven asielzoekers waarvan de asielaanvraag is ingewilligd. Zij worden hier op hun verblijf in de Nederlandse samenleving voorbereid. Een asielzoeker verblijft op een azc totdat de Immigratie- en Naturalisatiedienst (IND) - of (in geval van beroep) de rechter - heeft beslist over zijn asielaanvraag. De asielzoeker weet dan of hij in Nederland mag blijven of niet. Het streven is dat een bewoner niet langer dan één jaar in de opvang verblijft. 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. Begin 2015 is door de gemeente een locatieonderzoek gestart. Uit dit locatieonderzoek zijn drie potentiële locaties voortgekomen. In juni 2015 heeft het COA aan ARCADIS opdracht verleend om een locatie-analyse c.q. haalbaarheidsstudie uit te voeren naar de geschiktheid van deze drie potentiële locaties voor de vestiging van een azc.

1.2 Doelstelling onderzoek

Het COA en de gemeente hebben behoefte aan advies over de haalbaarheid van de vestiging van een azc op de drie potentiële locaties, rekening houdend met eisen en wensen vanuit meerdere invalshoeken. In overleg met de gemeente en de units Huisvesting en Uitvoering van het COA is een lijst opgesteld met alle criteria waarop de locaties minimaal dienen te worden beoordeeld. Het COA streeft ernaar haar vastgoed-voorraad zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de uitgangspunten duurzaamheid, flexibiliteit, betaalbaarheid en kwaliteit. Naast toetsing aan het ruimtelijk functioneel programma van eisen is van bijzonder belang om te beschouwen in hoeverre de drie locaties geschikt zijn om te behoren tot de kernvoorraad van het COA, of de flexibele schil. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek vindt in het najaar van 2015 besluitvorming plaats door het COA en de gemeente, waarna beide partijen gezamenlijk de dialoog aan willen gaan met belanghebbenden en omwonenden van de voorkeurslocatie(s) die uit het onderzoek naar voren is/zijn gekomen.

1.3 Zoekgebied

De door de gemeente aangereikte shortlist omvat de volgende drie locaties:

1. De Tippe; een deelgebied van circa 58 hectare in de nieuwe woonwijk Stadshagen.
2. De hoofdvestiging van het Waterschap Groot Salland; een terrein van circa 3 hectare aan de Dokter Van Thienenweg.
3. De Wezo-locatie Herfte; een terrein van circa 14 hectare aan de Herfterlaan.



Afbeelding 1: Ligging van de te onderzoeken locaties in de gemeente Zwolle

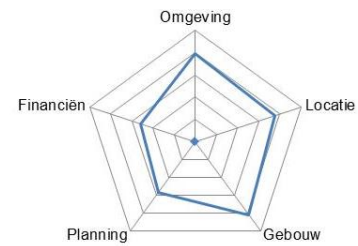
1.4 Aanpak onderzoek

De drie potentiële locaties zijn divers van aard: het betreft een braakliggend terrein, een kantoorgebouw en een agrarisch terrein met een diversiteit aan vastgoed. Ook bevinden de locaties zich zowel in stedelijke omgevingen als in het buitengebied. Om het COA in staat te stellen tussen deze drie zeer verschillende locaties een zorgvuldige en objectieve afweging te maken, is het onderzoek door ARCADIS uitgevoerd in de vorm van een 'multicriteria-analyse'. Dit is een methodiek die vaak wordt toegepast om tussen diverse alternatieven een rationele keuze te maken.

In onze aanpak maken wij onderscheid in drie opvolgende afwegingsmomenten:

- **Eerste zeef: toets aan randvoorwaarden**
In dit eerste afwegingsmoment zijn de drie locaties getoetst aan essentiële criteria ingedeeld op aspecten omgevingspotentie en locatiepotentie.
- **Tweede zeef: uitwerken kansrijke functionele inpassingsvarianten**
Aan de hand van de uitkomsten van de eerste stap zijn voor iedere locatie enkele (2 á 3) inpassings-varianten opgesteld. Deze varianten kunnen betrekking hebben op de fysiek-ruimtelijke ingrepen aan het vastgoed en/of het terrein (denk aan sloop, hergebruik of nieuwbouw), maar ook kunnen bij de varianten keuzes worden gemaakt over welk deel van de locatie in gebruik wordt genomen en welk deel niet.
- **Derde zeef: financiële haalbaarheid**
Voor iedere variant wordt een globale business case uitgewerkt en worden de consequenties met betrekking tot de financiën en de planning in beeld gebracht. Ook wordt gekeken naar toekomstige restwaarde en de kansen voor de betreffende locatie om tot de kernvoorraad van het COA te behoren.

De uitkomsten van de analyse worden gevisualiseerd door de kansen en belemmeringen van iedere locatie op de aspecten omgeving, locatie, gebouw, planning en financiën in beeld te brengen met behulp van zogenaamde 'spinnenwebmodellen'. Hierin wordt één oogopslag inzichtelijk hoe de individuele locaties scoren, en hoe zij zich tot elkaar verhouden.



1.5 Uitgangspunten en scope

Het locatie- en haalbaarheidsonderzoek heeft het karakter van een quick-scan. De multicriteria-analyse en de resulterende 'spinnenwebben' zijn bedoeld als beslissingsondersteunend model. In principe wordt er geen eenduidig eindadvies gegeven in absolute aantallen, maar wordt vooral duidelijk gemaakt hoe de verschillende locaties zich in relatieve zin tot elkaar verhouden, zodat het COA al dan niet in overleg met de gemeente zelf een afweging kan maken.

Vanwege de vertrouwelijkheid van het onderzoek heeft ARCADIS geen inspecties kunnen uitvoeren van de betreffende locaties en gebouwen. Gebruik is gemaakt van door het COA en de gemeente aangeleverde informatie. De in deze rapportage genoemde oppervlakten, afstanden, kosten en kengetallen zijn gebaseerd op globale aannames en dienen derhalve als indicatief 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, om zo tot steeds 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 met betrokken ambtelijke medewerkers van de gemeente beschikbaar zijn gesteld. De belangrijkste gesprekspartners die de adviseurs van ARCADIS van informatie hebben voorzien, zijn hieronder in alfabetische volgorde opgesomd:

Organisatie	Naam	Datum	Onderwerp
Gemeente Zwolle	5.1.2e	23-06-2015	Planeconoom Tippe
Gemeente Zwolle	5.1.2e	23-06-2015	Verkeer
Gemeente Zwolle	5.1.2e	23-06-2015	Milieu
Gemeente Zwolle	5.1.2e	23-06-2015	Veiligheid
Gemeente Zwolle	5.1.2e	23-06-2015	Milieu/bodem
Gemeente Zwolle	5.1.2e	23-06-2015	Veiligheid
Gemeente Zwolle	5.1.2e	30-06-2015	Jurist Vastgoed
Gemeente Zwolle	5.1.2e	23-06-2015	Veiligheid

1.6 Leeswijzer

Deze rapportage bevat de resultaten van de uitgevoerde locatie-analyse en is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt het toetsingskader toegelicht aan de hand waarvan de analyse is uitgevoerd.
- In hoofdstuk 3 worden de opties (de te onderzoeken locaties en varianten) beschreven.
- In hoofdstuk 4 worden de uitkomsten van de multicriteria-analyse weergegeven.
- In hoofdstuk 5 sluiten we af met conclusies en aanbevelingen.

Bijlage 1. Ruimtelijke inpassing: Deze bijlage is op afspraak in te zien bij de gemeente

Bijlage 2. Beoordelingsmatrix: Deze bijlage is op afspraak in te zien bij de gemeente

Bijlage 3. Kostenraming: Deze bijlage is vertrouwelijk

De rapportage is in 2015 opgeleverd. De uitkomsten van de omgevings-dialoog begin 2016 hebben geen aanleiding gegeven tot het inhoudelijk wijzigen van de rapportage.

2 TOETSINGSKADER

2.1 Inleiding

Zoals reeds toegelicht in paragraaf 1.4 van deze rapportage, is het doel van dit onderzoek het maken van een weloverwogen en objectieve afweging tussen de drie potentiële vestigingslocaties voor de huisvesting van 600 tot 800 asielzoekers in de gemeente Zwolle. Om deze doelstelling te bereiken is het onderzoek uitgevoerd in de vorm van een multicriteria-analyse.

Het model van de multicriteria-analyse 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 het gebouw. Voorts zijn er twee aspecten die belangrijke informatie leveren over de haalbaarheid, namelijk de planning en de financiën. Er is gekozen om de eisen en wensen van de verschillende belanghebbenden (gemeente Zwolle en units Huisvesting en Uitvoering van het COA) op te nemen in eenzelfde matrix, zodat duidelijk wordt welke locaties voor alle partijen acceptabel zijn.

Deze vijf beoordelingsaspecten kunnen als volgt worden gevisualiseerd:

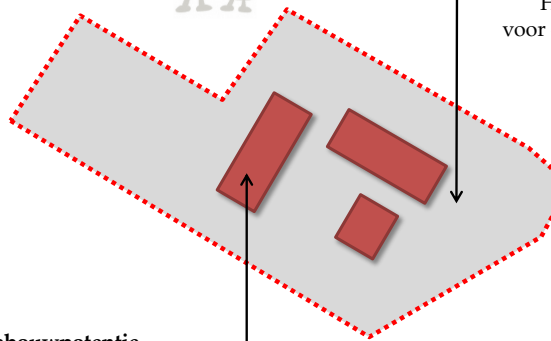
A. Omgevingspotentie

Welke gevolgen heeft de vestiging van een azc op deze plek voor de **omgeving**?



B. Locatiepotentie

Hoe geschikt is het **terrein** voor de vestiging van een azc?



C. Gebouwpotentie

Hoe geschikt is het bestaande **vastgoed** voor de vestiging van een azc en wat moet er worden veranderd of toegevoegd?



D. Financiën

Hoeveel kost de vestiging van een azc op deze plek?



E. Planning

Hoe lang duurt het voordat het azc op deze plek open kan?

Afbeelding 2: de vijf beoordelingsaspecten van de multicriteria-analyse

2.2 Beoordelingscriteria

In onderstaande tabel zetten we van alle vijf aspecten de beoordelingscriteria nader uiteen. Detail-overzichten waarin de bijbehorende subcriteria inclusief scoringswijze en onderzoeksmethodiek zijn weergegeven, zijn opgenomen in bijlage 2 van deze rapportage.

Aspect	Criterium	Kernvraag toetsingskader
A: Omgevings- potentie	A-1 Verkeer	Welke effecten zijn er 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	Welke kansen zijn er voor buurtrelatie en integratie (sociale cohesie) met de omgeving?
	A-4 Voorzieningen	Hoe is de spreiding van voorzieningen en hoe worden deze belast? Zijn er wijkbaten mogelijk?
	A-5 Veiligheid	Welke impact heeft het azc op de veiligheid in de omgeving?
B: Locatie- potentie	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 Flexibiliteit	Wat is de marktpotentie van de locatie voor andere toekomstige functies?
	B-5 Veiligheid	Hoe is het gesteld met de overzichtelijkheid en sociale veiligheid op het terrein?
C: Gebouw- potentie	C-1 Capaciteit	Hoeveel personen kunnen er worden gehuisvest in de bestaande gebouwen? Welke ingrepen zijn nodig?
	C-2 Technisch	Hoe zijn de onderhoudsstaat en de bouwtechnische mogelijkheden?
	C-3 Functioneel	Hoe eenvoudig is inpassing van het programma van eisen? Zijn er verschillende indelingen mogelijk?
	C-4 Flexibiliteit	Wat is de potentie voor functiewijziging van de gebouwen na vertrek van het COA?
	C-5 Veiligheid	Hoe veilig en beheersbaar zijn de gebouwen?
D: Planning	D-1 Procedureel	Hoe complex zijn de planologische procedures die moeten worden doorlopen?
	D-2 Maatschappelijk	Hoe groot is het risico op weerstand vanuit de omgeving?
	D-3 Technisch	Hoe ingewikkeld wordt het om het azc te bouwen?
E: Financiën	E-1 Huurprijs	Huurprijs per m2
	E-2 Beschikbaar budget	Afhankelijk van aantal personen en aantal jaren beschikbaar
	E-3 Investeringskosten	Plankosten, investeringskosten, restwaarde, rente, nominale kosten

2.3 Specifieke aandachts- en uitgangspunten

Bij het uitvoeren van de analyse zijn voor enkele beoordelingsaspecten specifieke uitgangspunten gehanteerd. Deze worden hieronder toegelicht.

Uitgangspunten m.b.t. omgevings- en locatiepotentie: milieuzonering en geluidgevoeligheid

Een AZC is zowel milieugevoelig als milieubelastend en zodoende is zowel inwaartse als uitwaartse milieuzonering relevant. Aan de hand van eerdere studies is besloten om een azc te toetsen als ware het een bedrijf in milieucategorie 2. Hiervoor geldt een milieuzone van 30 meter richting woningen en milieubelastende bedrijfsmatige activiteiten. Verder zijn wij ervan uitgegaan dat een azc een geluidgevoelige bestemming is in de zin van de Wet geluidhinder.

Uitgangspunt m.b.t. locatie- en gebouwpotentie: inpassing programma van eisen COA

Om te bepalen hoe efficiënt en effectief een azc kan worden ingepast in de gebouwen en op de terreinen van de drie locaties, is gebruik gemaakt van 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 en ambitieniveau bij het verwerven van bestaand vastgoed dat voor korte of middellange termijn gebruikt gaat worden voor opvang. Locaties met bestaande bebouwing zijn in eerste instantie beschouwd als optie voor renovatie/ herbestemming. Locaties zonder bebouwing zijn beoordeeld op basis van nieuwbouw die voldoet aan de kwaliteitseisen van het COA en de gemeente. Indien blijkt dat de kosten/baten verhouding voor renovatie van bestaande bebouwing van een locatie dusdanig uit verhouding is, en de locatie op zichzelf wel geschikt zou kunnen zijn, wordt ook de optie voor sloop/nieuwbouw op deze locatie bekeken.

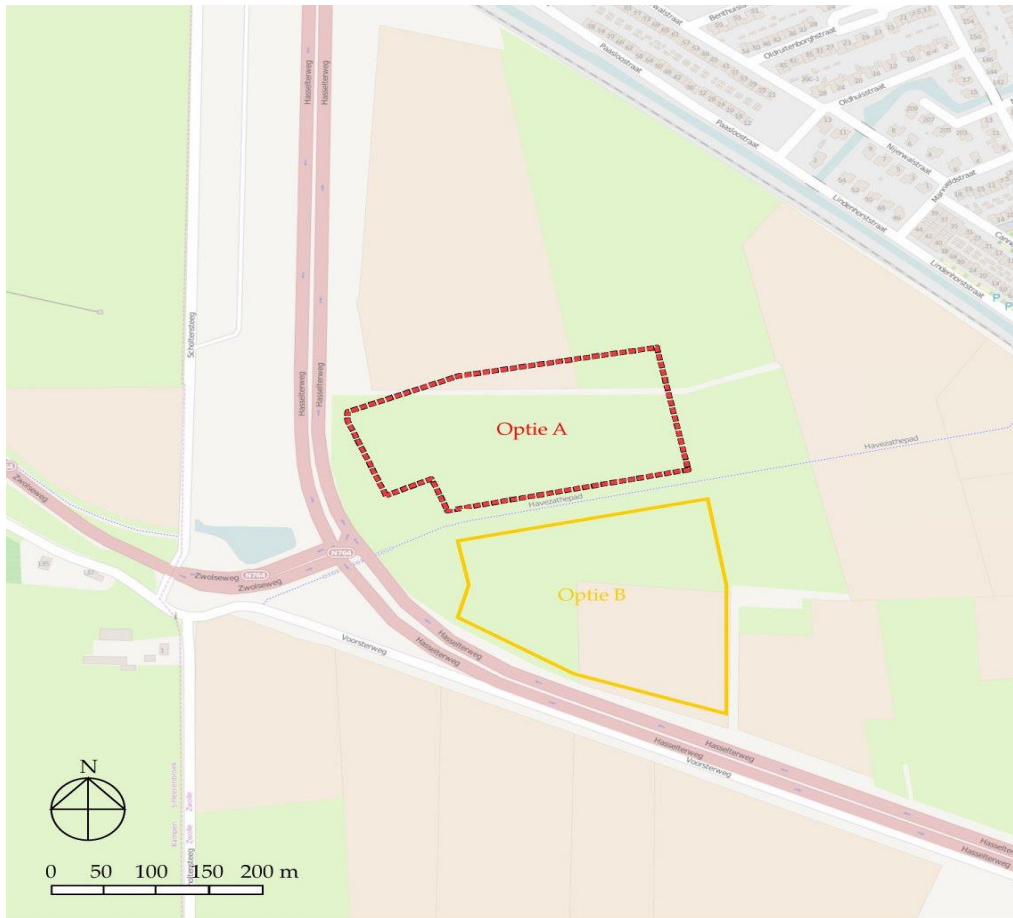
Uitgangspunt m.b.t. planning: welke procedure dient te worden gevolgd?

In essentie kunnen voor de vestiging van een azc twee planologische procedures worden doorlopen. Bij de analyse van iedere optie op het aspect 'planning' (subcriterium D-1: procedureel) is steeds gekeken welke van deze twee regelingen dient te worden gevolgd.

1. Tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan (maximaal 10 jaar) via Besluit omgevingsrecht (Bor): deze nieuwe regeling maakt het mogelijk om een 'tijdelijke' afwijking van het bestemmingsplan vrij eenvoudig toe te staan voor 10 jaar. Deze regeling bevordert transformatie en kan dan ook worden toegepast voor de huisvesting van studenten in een leegstand kantoorpand, of asielzoekers in een zorgcentrum. Omdat het ook om bouwactiviteiten kan gaan valt voorts te denken aan de plaatsing van tijdelijke zorgunits vooruitlopend op de nieuwbouw van zorgwoningen. Dat de reguliere procedure met de beslistermijn van 8 weken van toepassing is, betekent dat de vergunning van rechtswege wordt verleend als er niet tijdig wordt beslist.
2. Buitenplans afwijken via Wabo (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3): dit betreft een afwijking via een omgevingsvergunning die moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en die voorzien moet zijn van een ruimtelijke onderbouwing. De uitgebreide procedure is van toepassing. De beslistermijn is 6 maanden. Binnen de eerste 8 weken dient beslist te worden of termijn wordt verlengd met 6 weken.

Uitgangspunten m.b.t. financiën: kengetallen investeringsramingen

Zoals genoemd in paragraaf 1.5 is deze studie geen volwaardig financieel haalbaarheidsonderzoek maar een locatie-analyse, waarbij financiën slechts één van de beoordelingsaspecten vormt. De gehanteerde kengetallen ten behoeve van de kostenramingen zijn zeer globaal en indicatief. Deze zijn vooral bedoeld om de drie opties zo eenduidig en transparant mogelijk met elkaar te kunnen vergelijken. De gehanteerde kengetallen zijn opgenomen in de vertrouwelijke bijlage 3.



Afbeelding 3: Overzichtskartaal en impressie locatie 1 - De Tippe, Stadshagen

3 OPTIES

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk inventariseren we de opties die in de multicriteria-analyse op haalbaarheid dienen te worden onderzocht. We starten in paragraaf 2.2. met een nadere omschrijving van de drie potentiële locaties die door het COA en de gemeente zijn aangereikt. Bij iedere locatie wordt achtereenvolgens ingegaan op de oppervlakte en eigendomssituatie, de ligging en ontsluiting, het huidige gebruik en de vigerende bestemming. We sluiten af met een opsomming in paragraaf 2.3 van de kansrijke functionele inpassingsvarianten die in overleg met het COA en de gemeente voor iedere locatie zijn bedacht.

3.2 Te onderzoeken locaties

3.2.1 Locatie 1: de Tippe, Stadshagen

Oppervlakte en eigendom

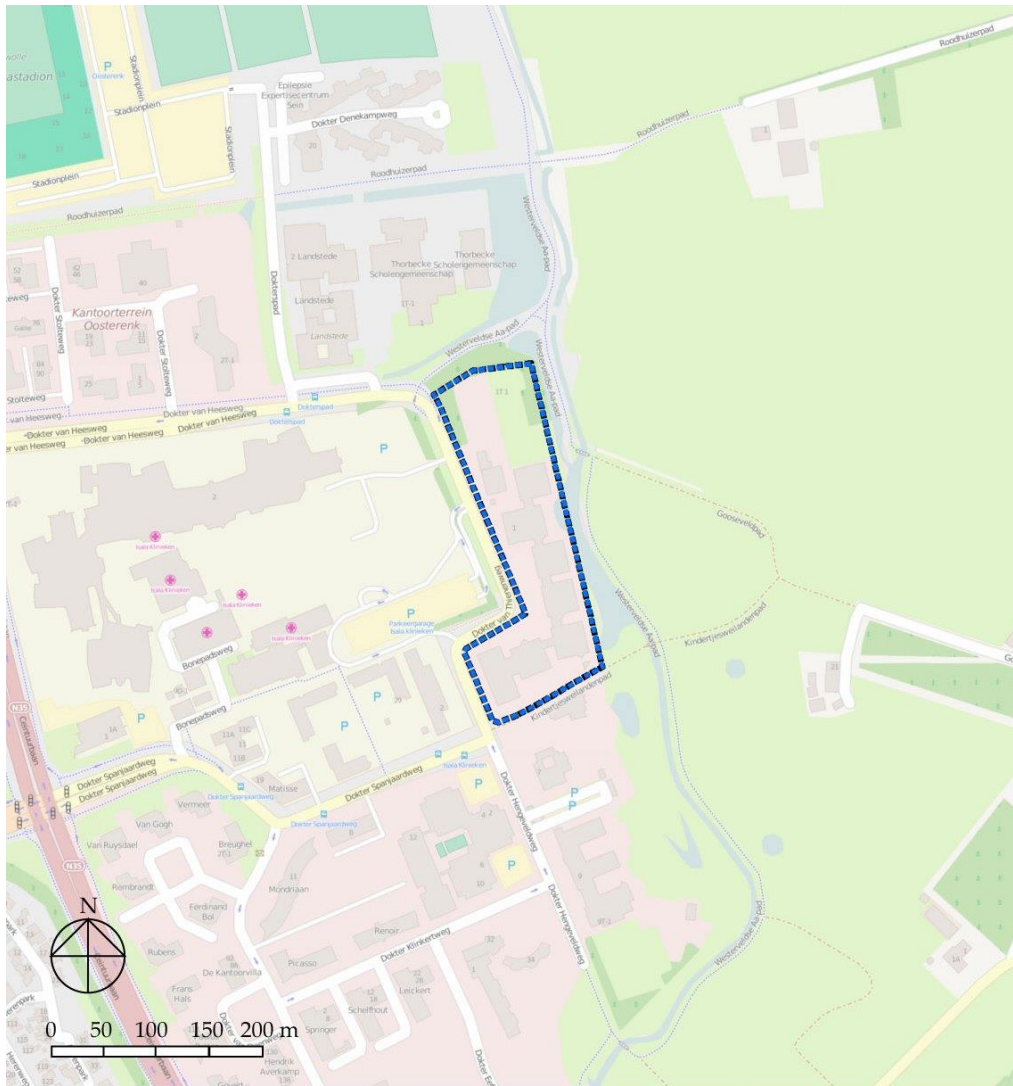
De Tippe maakt deel uit van de grootschalige nieuwbouwwijk Stadshagen. Binnen de totale oppervlakte van 58 hectare heeft de gemeente twee mogelijke locaties voor een azc aangewezen, aan weerszijden van het Havezathenpad. Beide opties A en B hebben een oppervlakte van circa 4 hectare. Mede naar aanleiding van de economische crisis is de ontwikkeling van de Tippe uitgesteld. De locatie is uit de grondexploitatie genomen en in de 'NIEGG' ondergebracht: dit betreft gronden die door de gemeente strategisch worden aangekocht op basis van de verwachting dat zij (op termijn) ontwikkeld worden. De gronden zijn door marktpartijen verkocht aan de gemeente in ruil voor het recht op afname van bouwrijpe kavels. De partijen die bouwclaims hebben zijn AM Real Estate Development, Bouwinvest, de gezamenlijke woning- corporaties en de gemeente zelf. De marktpartijen zijn in dit geval niet verplicht kavels af te nemen, de gemeente is wel verplicht de gronden te leveren wanneer daartoe verzocht wordt.

Ligging en ontsluiting

Het terrein bevindt zich aan de zuidwestelijke kant van de vinexwijk Stadshagen en is goed ontsloten via de Hasselterweg (N331). Stadshagen is bereikbaar voor langzaam verkeer door middel van de Havezathentunnel onder de spoorlijn. In de nabijheid van de locatie worden voorbereidingen getroffen voor een ondertunneling van het spoor richting Stadshagen en de realisatie van een voorstadshalte. Deze zijn naar verwachting in 2017 gerealiseerd. In de Tippe zijn geen ov-opstapplaatsen aanwezig, in de omliggende gebieden zijn er diverse ov-opstapplaatsen aanwezig.

Huidig gebruik en bestemming

De Tippe is een braakliggend terrein zonder bebouwing. De vigerende bestemming is 'wonen'. Een nieuw bestemmingsplan is in ontwikkeling voor Stadshagen, maar dit gaat enkel in op de prioritaire gebieden in dit deel van Zwolle. De Tippe is niet aangewezen als prioritair gebied, dus de Tippe valt buiten de herziening van het bestemmingsplan.



Afbeelding 4: Overzichtskaart en impressie locatie 2 – Waterschap Groot Salland

3.2.2 Locatie 2: Waterschap Groot Salland

Oppervlakte en eigendom

Het adres van de locatie is Dokter van Thienenweg 1 8025 AN te Zwolle. De locatie is kadastraal bekend als perceelsnummer B5720 en heeft een oppervlakte van 27.490 m² (ruim 2,7 hectare). Het terrein en de opstallen zijn, ten tijden van het onderzoek, in eigendom van het waterschap Groot Salland. Dit waterschap is recent gefuseerd met het Drents-Overijsselse waterschap Reest en Wieden. De fusieorganisatie, onder de nieuwe naam waterschap Drents Overijsselse Delta, is voornemens een nieuw hoofdkantoor te betrekken aan de nabijgelegen Dokter van Deenweg. Deze keuze zorgt voor verlaging van de huisvestingskosten en dat is een van de fusiedoelen. Een van de afwegingen die in het voordeel van het kantoor aan de Van Deenweg uitviel was dat de eigenaar van dit pand bereid is het bestaande hoofdkantoor van Groot Salland en zonodig ook dat van Reest en Wieden over te nemen.

Ligging en ontsluiting

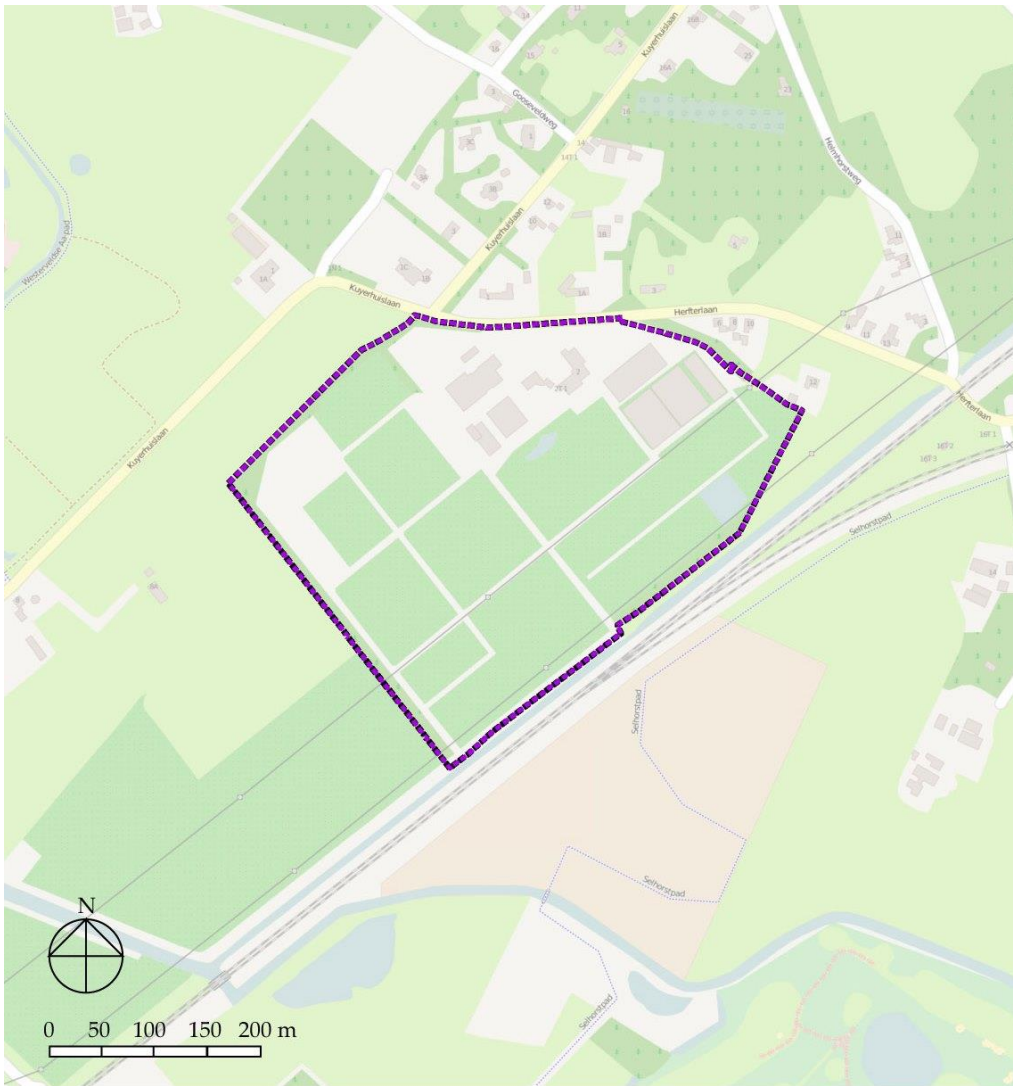
De locatie bevindt zich de oostelijke rand van de stad Zwolle. Het terrein wordt ontsloten via de Dokter van Thienenweg en kent vanwege haar langwerpige, smalle vorm meerdere in- en uitritten op deze weg. De Dokter van Thienenweg is één van de hoofdroutes van het gemengde bedrijventerrein Oosterenk. Dit gebied bevat diverse kantorencomplexen, het grote Isala-ziekenhuis, meerdere onderwijsinstellingen en sportcomplexen (waaronder het stadion van PEC Zwolle). Het gebied ligt op circa 3 kilometer afstand van het centrum van Zwolle. De dorpskernen Wipstrik en Berkum zijn de dichtstbijzijnde centra. De locatie is bereikbaar voor zowel snel- als langzaam verkeer en gelegen nabij de N35. De dichtstbijzijnde ov-opstapplaats bevindt zich op circa twee minuten lopen van de locatie.

Huidig gebruik en bestemming

Het grootste deel van het terrein bevat het hoofdkantoor van waterschap Groot Salland. Dit kantorencomplex is opgebouwd uit een zevental paviljoens (waarvan de meeste slechts één bouwlaag tellen) die aan elkaar verbonden zijn door middel van overdekte gangen. Het gebouw dateert uit circa 1980 en fungeerde oorspronkelijk als postsorteercentrum voor de PTT. In het vigerend bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'gemengd'. Bijzondere woonvormen zijn toegestaan met een maximale bebouwing van 55% en een maximale hoogte van 12 meter.

Het noordelijke deel van het terrein is deels onbebouwd, maar ook bevinden zich hier een kinderdagverblijf en een waterzuiveringsinstallatie. Dit is een bijzondere installatie voor de behandeling van resten van medicijnen in het afvalwater van de naburige Isala klinieken. Het betreft een pilotproject waarvan wij begrijpen dat zij nog tot in ieder geval begin 2018 in stand dient te worden gehouden.

Zoals hierboven reeds toegelicht, is het waterschap wegens functionele veroudering van pand en een fusie op zoek naar een andere locatie. De streefdatum van het Waterschap Groot Salland om het pand te verlaten was aanvankelijk januari 2016. Anno september 2015 wordt er van uitgegaan dat het pand op 1 juli 2016 beschikbaar kan zijn voor het COA.



Afbeelding 5: Overzichtskartaal en impressie locatie 3 - Wezo Herfterlaan

3.2.3 Locatie 3: Wezo Herfterlaan

Oppervlakte en eigendom

Het adres van de locatie is Herfterlaan 2, 8024 PJ Zwolle. De locatie is kadastraal bekend als Zwolle B6834. De locatie heeft een totale oppervlakte van ongeveer 14 hectare en bestaat uit een voormalige kwekerij van de gemeenschappelijke werkvoorziening (WEZO). Deze gemeenschappelijke werkvoorziening wordt per 1 januari 2016 beëindigd, waarna de gemeente Zwolle het terrein overneemt. De gemeente huurt op het terrein een gronddepot tot 2019.

Ligging en ontsluiting

De locatie is gelegen in het buitengebied van Zwolle op circa 4 kilometer afstand van het centrum. De locatie is bereikbaar via de Hefterlaan per auto en fiets. Er is geen vrij liggend fiets- of voetpad aanwezig langs de Herfterlaan.

Huidig gebruik en bestemming

Tot en met 1 januari 2016 maakt de gemeenschappelijke werkvoorziening WEZO gebruik van de locatie. In het noordelijke deel van het terrein bevindt zich een achttal gebouwen met een totaal bruto vloeroppervlak van circa 3.600 m². Het hoofdgebouw staat leeg en de overige gebouwen worden deels tijdelijk verhuurd. Uit de van het COA en de gemeente verkregen informatie begrijpen wij dat de gebouwen zich over het algemeen in redelijke staat van onderhoud bevinden. Rondom de gebouwen is veel verharding aanwezig; de kwekerijgronden liggen in het oostelijk en zuidelijke deel van het terrein.

3.3 Varianten per locatie

Voor elke van de drie locaties is in overleg met het COA een aantal inpassingsvarianten bepaald. Al deze varianten worden in hoofdstuk 4 van deze rapportage op haalbaarheid getoetst.

Locatie 1: de Tippe

Bij de locatie Tippe zijn de volgende twee varianten bepaald:

- Variant A: locatie ten noorden van Havezathenpad (circa 4 hectare)
- Variant B: locatie ten zuiden van Havezathenpad (tevens circa 4 hectare)

Locatie 2: Waterschap Groot Salland

Bij de waterschapslocatie worden de volgende drie varianten meegenomen:

- Variant A: hergebruik van de bestaande bebouwing voor de opvang van asielzoekers. Waar de bestaande panden onvoldoende capaciteit bieden, worden aanvullende tijdelijke units toegevoegd.
- Variant B: sloop van de bestaande bebouwing en het plaatsen van tijdelijke nieuwbouw. De tijdelijke nieuwbouw wordt verwijderd bij vertrek van het COA.
- Variant C: sloop van de bestaande bebouwing en vervanging door permanente nieuwbouw die bij vertrek van het COA herbestemd kan worden voor andere doeleinden.

Locatie 3: Wezo Herfterlaan

Bij de Wezo-locatie tot slot zijn de volgende twee varianten beschouwd:

- Variant A: het noordwestelijke kwadrant (37.900 m²) wordt in gebruik genomen door het COA voor de periode van 15 jaar. Het resterende deel van het terrein krijgt een andere exploitatie.
- Variant B: Een groot deel van de noordelijke helft van het terrein (52.900 m²) wordt in gebruik genomen door het COA. De bestaande ontsluiting en een deel van de bestaande gebouwen worden gedeeld met de andere exploitant(en) van de locatie.

4 RESULTATEN

4.1 Inleiding

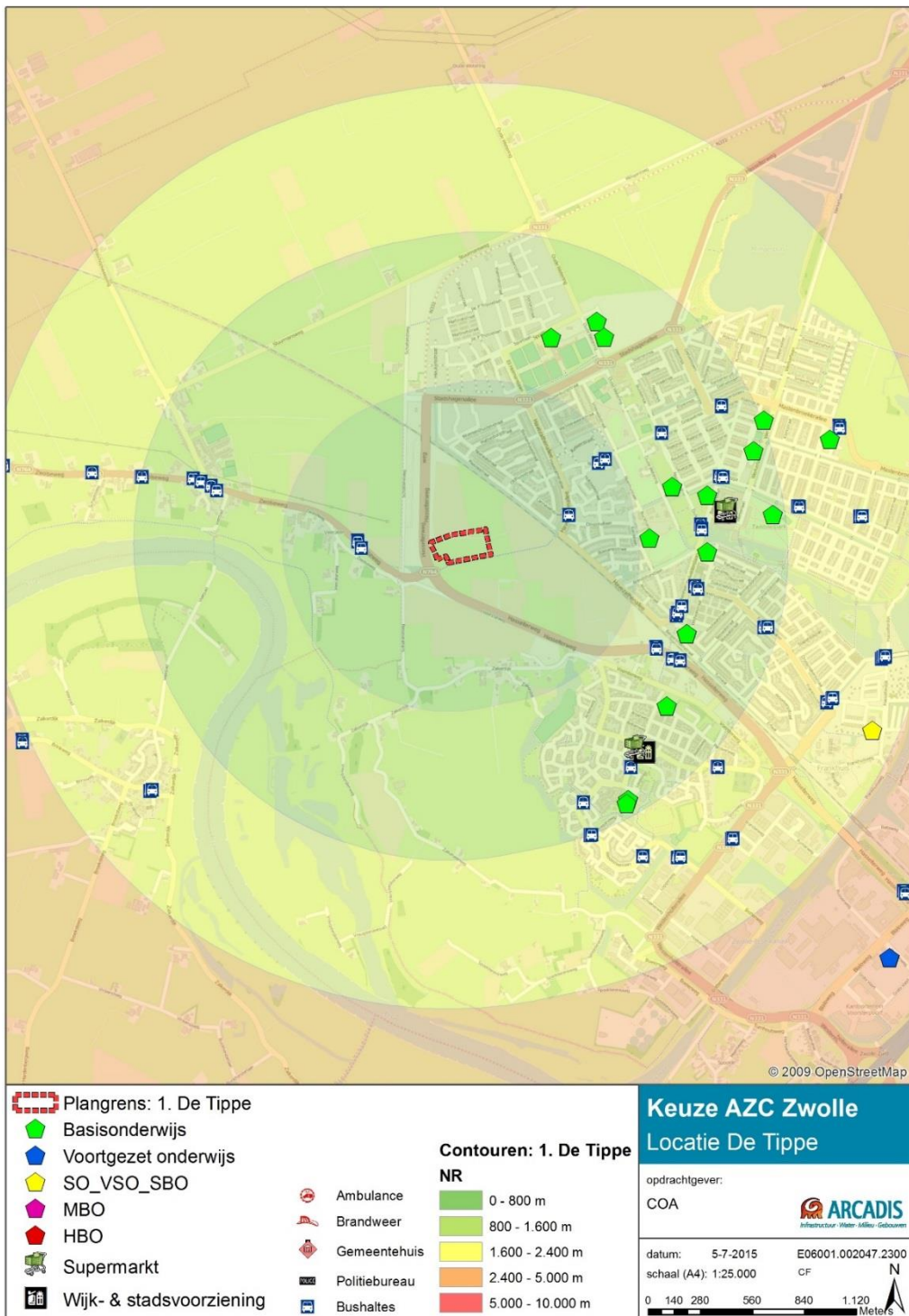
In dit hoofdstuk worden de resultaten van de multicriteria-analyse gepresenteerd. Per optie wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- 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?
- Specifieke sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen van de optie, 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.

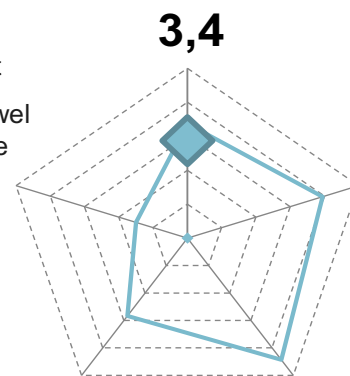
4.2 Locatie 1: de Tippe, Stadshagen

4.2.1 Omgevingspotentie



Afbeelding 6: Omgevingspotentie locatie 1 - de Tippe, Stadshagen

Beide varianten van de Tippe scoren 3,4 van de 5 punten op het aspect omgevingspotentie. De locatie is goed ontsloten voor zowel langzaam- als snelverkeer. Hoewel de ontsluiting goed is, zijn de keuzemogelijkheden voor gebruik van diverse routes in de bestaande situatie beperkt. Enkele straten door de naburige woonwijk richting de winkels in Stadshagen zullen hierdoor relatief zwaar belast worden door wandelende en fietsende bewoners van het azc. Deze situatie kan verbeteren in de nabije toekomst als er een obstakelvrije snelfietsroute wordt aangelegd langs de spoorlijn richting het stadscentrum.

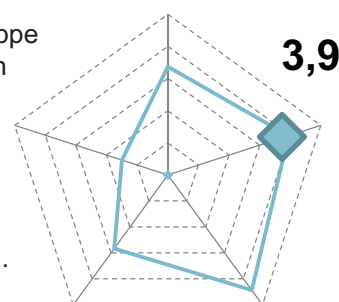


Bij het criterium voorzieningen geldt dat de score over het algemeen positief uitvalt; zoals te zien is in afbeelding 6 zijn er meerdere onderwijsvoorzieningen en OV-haltes binnen een straal van 1.600 meter (20 minuten lopen). Een score die lager uitvalt, is de nabijheid van supermarkten, er zijn nul supermarkten binnen een straal van 800 meter en slechts twee supermarkten binnen een straal van 1.600 meter aanwezig. Mogelijk neemt hierdoor de relatieve belasting en eventuele overlast toe. In dit verband valt op dat de locatie zich echt aan de rand van de stad bevindt; alle voorzieningen zijn ten oosten gelegen en geen enkele voorziening ten westen.

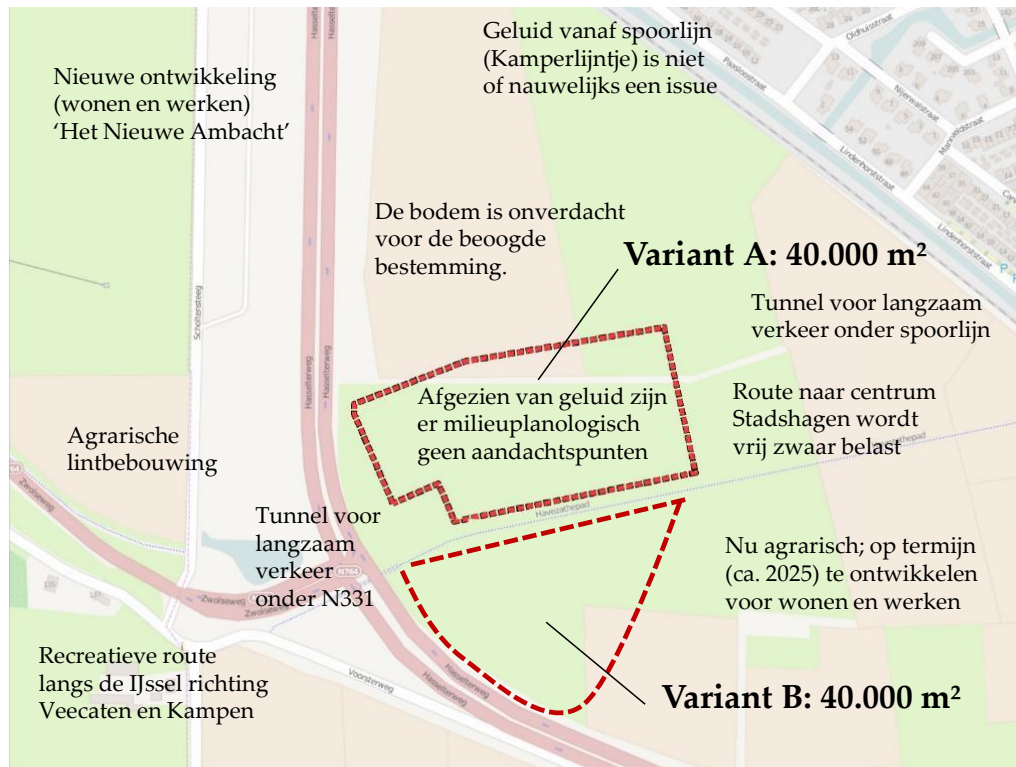
De risico's op het gebied van sociale onveiligheid worden in deze omgeving relatief hoog ingeschat. Het is een redelijk afgelegen plek waar in de directe omgeving geen woon- of werkfuncties aanwezig zijn. Tussen de potentiële locatie en de woonwijk Stadshagen ligt een vrij groot 'niemandsland' dat moet worden doorkruist (Havezathepad, ca. 400 meter). Het gebied is omringd door een spoorlijn en provinciale weg, deze worden beiden ongelijkvloers gekruist door middel van fiets- en voetgangerstunnels. De ervaring leert dat tunnels, hoe zorgvuldig deze tegenwoordig ook worden ontworpen, een relatief hoog gevoel van onveiligheid kunnen oproepen. Bewoners van het azc moeten goed worden geïnstrueerd alleen gebruik te maken van de tunnels. In dat geval worden de veiligheidsrisico's voor de Tippe laag ingeschat.

4.2.2 Locatiepotentie

Op het aspect locatiepotentie scoren beide varianten op de Tippe 3,9 van de 5 punten. Het wegverkeer is bij beide varianten een aandachtspunt. Bij een deel van de Tippe is de geluidswal langs de Hasselterweg nog niet (volledig) aangelegd. Nader akoestisch onderzoek moet uitwijzen met welke geluidbelasting rekening gehouden moet worden en of de geluidbelasting onder de grenswaarde kan blijven. Er moet mogelijk een (tijdelijke) geluidvoorziening gerealiseerd worden.



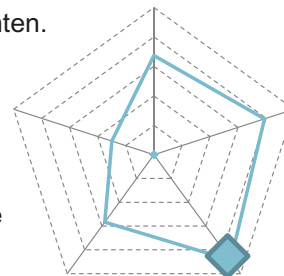
Geluid vanaf de spoorlijn (het Kamperlijntje) is waarschijnlijk niet of nauwelijks een issue. De bodem is onverdacht voor de beoogde bestemming. Doordat de het een braakliggend terrein betreft, kan de grond nog vrij worden ingericht. Hierdoor kan er goed rekening gehouden worden met een sociaal veilige inrichting die geheel voldoet aan het programma van eisen van het COA. In dit opzicht is er een voorkeur voor variant B (ten zuiden van het Havezathepad): vanwege de waaivorm van dit terrein is het beter indeelbaar met meer overzicht vanaf de kantoren en diensten ter plaatse van de hoofdentree.



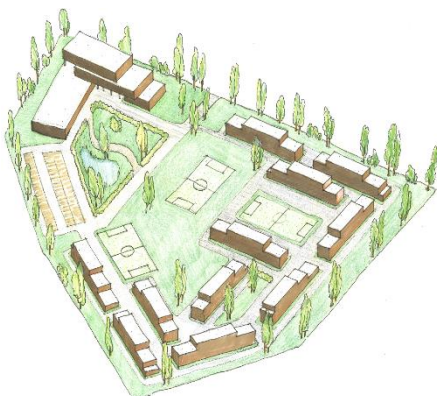
Afbeelding 7: Locatiepotentie locatie 1 - de Tippe, Stadshagen

4.2.3 Gebouwpotentie

Op het aspect gebouwpotentie scoort de Tippe 4,4 van de 5 punten. Deze hoge score spreekt voor zich: met nieuwbouw is het programma van eisen van het COA zo gunstig mogelijk in te passen. Er zijn geen bestaande opstallen/gebouwen op het terrein aanwezig waardoor het gebied vrij indeelbaar is. Er zou hier gebruikt gemaakt worden van semipermanente bouw. Hieronder wordt een impressie gegeven van de wijze waarop de tijdelijke units over het terrein verdeeld zouden kunnen worden.



4,4

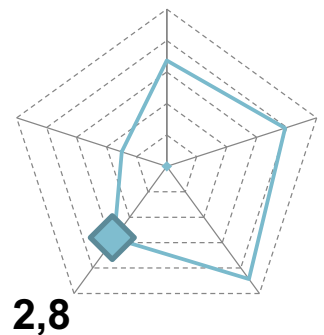


Deze vogelvluchtimpressie is getekend voor variant B, de locatie ten zuiden van het Havezathenpad. Deze variant zou op deze locatie de voorkeur genieten van het COA vanwege de waaivorm van het terrein. Op deze wijze zou het terrein uitstekend ingericht kunnen worden met semipermanente units voor 600 tot 800 personen. De kantoren en diensten bevinden zich in de noordwesthoek van het terrein, nabij de ontsluiting op de Hasselterweg. De woonunits bevinden zich in de rustiger oostelijke helft van het terrein.

4.2.4 Planning

Op het aspect planning scoort de Tippe 2,8 van de 5 punten.

De Tippe wordt niet specifiek benoemd in de huidige structuurvisie. Een nieuwe structuurvisie is in ontwikkeling maar deze bevindt zich nog in de beginfase. Het nieuwe bestemmingsplan dat momenteel ontwikkeld wordt voor Stadshagen gaat enkel in op bepaalde prioritaire gebieden; de Tippe is niet aangewezen als prioritair gebied. Er is een bestemmingsplanprocedure of project-omgevingsvergunning nodig om een azc te realiseren op deze locatie. Dit is een vrij zware procedure die veel tijd gaat kosten.

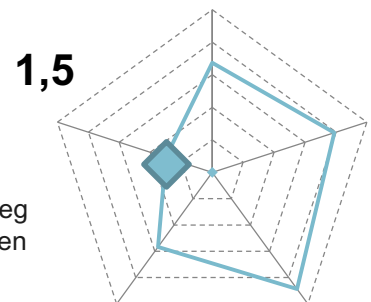


De maximale huurtermijn van de locatie is vijf jaar. De verdere ontwikkeling van de Tippe staat in de planning voor 2023 – 2025. Dit betekent dat na circa 5 jaar (ergens tussen 2021 en 2023) het terrein weer dient te worden ontdaan van opstallen en verharding/groen, en schoon te worden opgeleverd aan de gemeente. Dit zijn relatief veel inspanningen voor een relatief korte exploitatieperiode. Daarbij is er een aanzienlijk risico op vertraging in de planning vanwege mogelijke claims door de betrokken marktpartijen met het oog op afzetrisico's. Overigens heeft de gemeente hier rekening mee gehouden door een 'afkoelperiode' in te bouwen: een overbruggingsperiode van 1 á 2 jaar tussen het beëindigen van de exploitatie als azc en de herstart van de ontwikkeling en uitgifte van de gronden voor woningbouw.

Tot slot zijn er veel ingrepen nodig om het terrein bouwrijp en woonrijp te maken (aansluiting riolering, aanleg nutsvoorzieningen, aanleg ontsluitingsweg richting de Hasselterweg). Al met al leidt dit tot een zeer matige score op het aspect planning: onder de benchmark van 3 punten.

4.2.5 Financiën

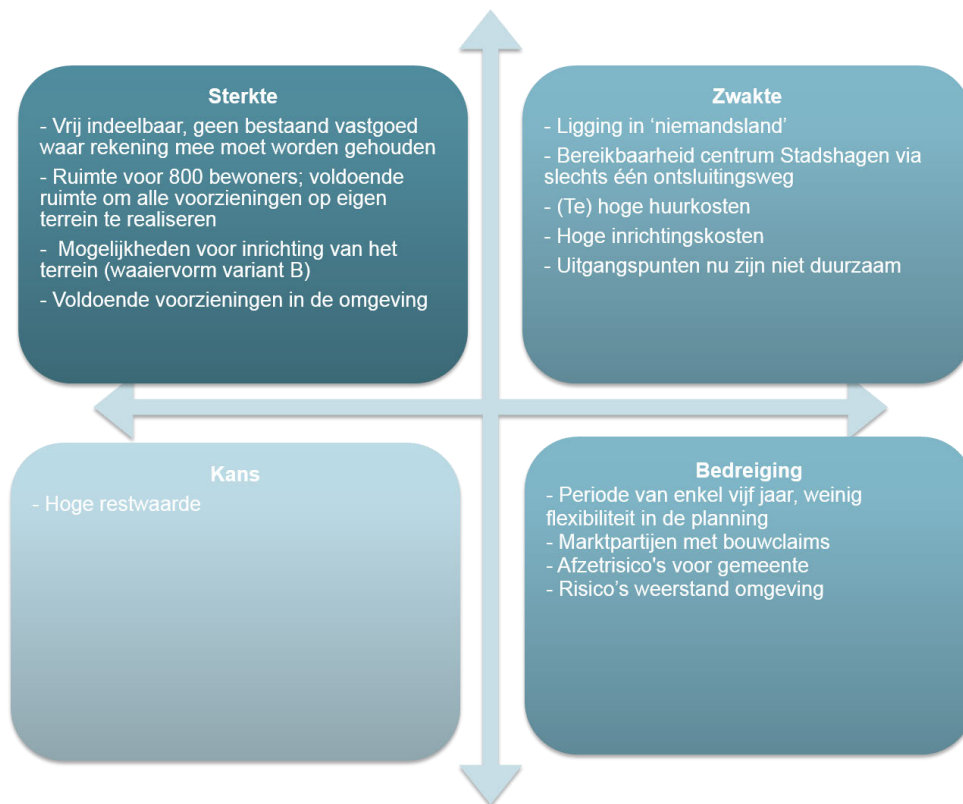
Op het aspect financiën scoort de Tippe slechts 1,5 van de 5 punten. De belangrijkste reden voor deze lage score is de hoge huurprijs die wordt gevraagd door de gemeente. Er wordt op deze locatie uitgegaan van een tijdelijke situatie met COA-specifieke bouw. Aangezien de locatie een nieuwbouwkavel betreft, zijn de kosten voor terreininrichting relatief hoog. De aanleg van voorzieningen moet naar voren gehaald worden, hier dient een rentevergoeding over betaald te worden.



Ook moeten er aanzienlijke kosten gemaakt worden voor het aanleggen van infrastructuur en het woonrijp maken. En tot slot zijn er hoge kosten verbonden aan het verwijderen van alle opstallen na vijf jaar, wat ook niet bevorderend is voor de duurzaamheid. Daarbij komt nog door de korte looptijd het investeringsbudget van het COA voor deze locatie zeer beperkt is. Al deze aspecten tezamen zorgen voor een negatieve businesscase voor locatie de Tippe.

4.2.6 Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen

De uitkomsten van de SWOT-analyse voor locatie de Tippe kunnen als volgt worden samengevat:



4.2.7 Conclusie

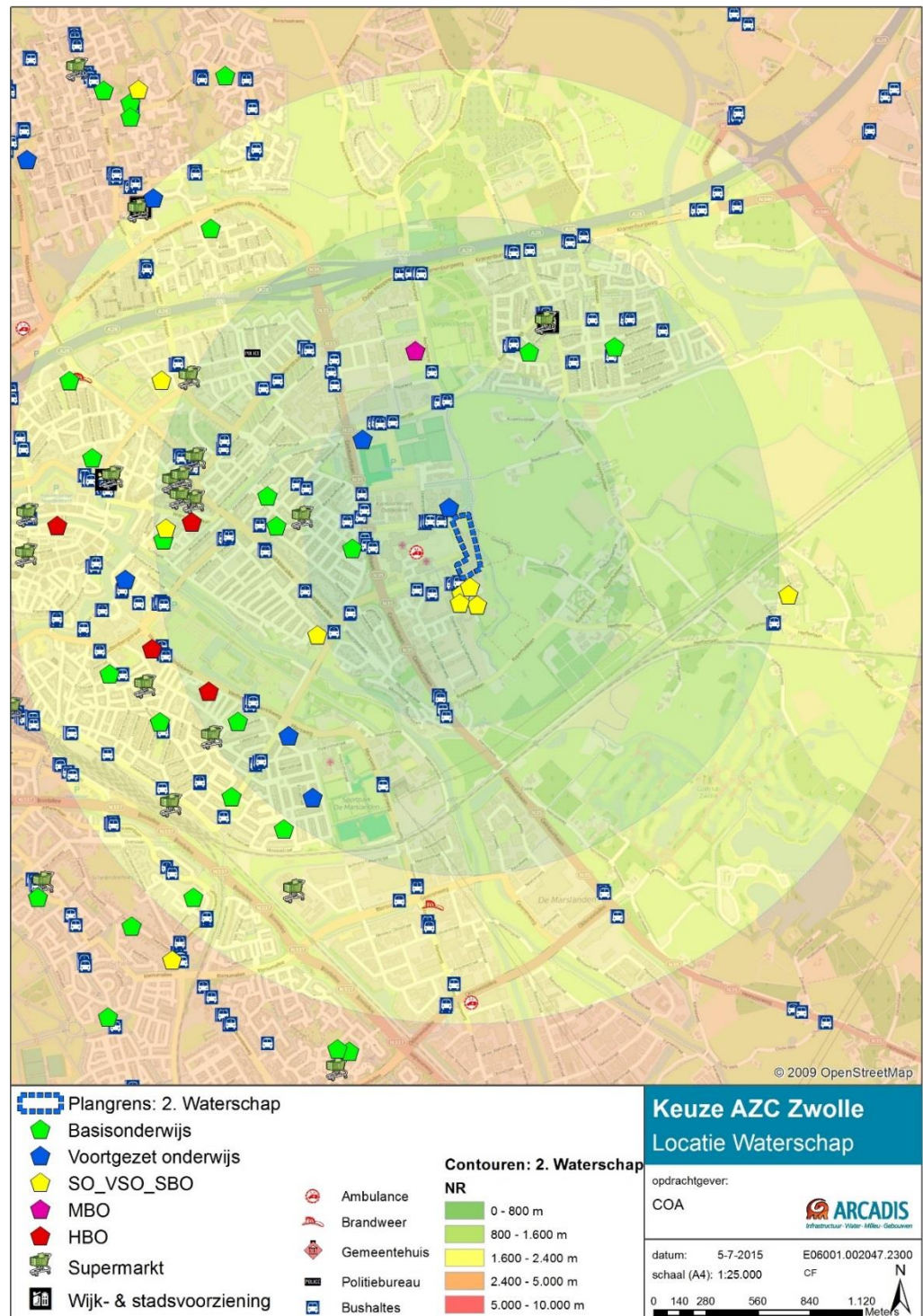
De Tippe behaalt op de aspecten omgeving, locatie en gebouw een goede score. Op basis van deze drie criteria zou de vestiging van een azc op deze locatie realistisch zijn. De scores op de aspecten financiën en planning lijken echter roet in het eten te gooien. Er zijn veel ingrepen en procedures nodig om op deze locatie een azc te realiseren. Het terrein is slechts voor vijf jaar te huur en de grondprijs per m² is dermate hoog dat er geen sluitende businesscase gerealiseerd kan worden. Daarbij sluit de locatie vanuit het oogpunt duurzaamheid en betaalbaarheid niet aan bij de wensen van het COA.

Optie 1: De Tippe	
A. Omgeving	3,4
B. Locatie	3,9
C. Gebouw	4,4
D. Planning	2,8
E. Financiën	1,5
Totaalscore:	16,0
Gemiddeld:	3,2

Afsluitend behalen beide varianten voor de Tippe een totaalscore van slechts 16 van de 25 maximaal haalbare punten. Op twee aspecten (planning en financiën) scoren beide varianten voor de Tippe onder de 'benchmark' van drie punten. Daarmee vallen zij in feite af en adviseren wij om de Tippe niet verder in beschouwing te nemen, behalve als er met de gemeente andere afspraken gemaakt zouden kunnen worden over kosten en exploitatietermijn. De gemeente heeft aangegeven dat dit geen optie is.

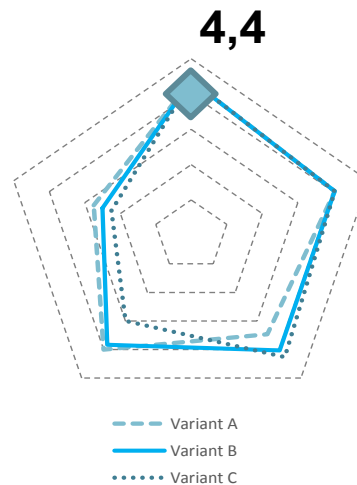
4.3 Optie 2: Waterschap

4.3.1 Omgevingspotentie



Afbeelding 8: Omgevingspotentie locatie 2 – Waterschap Groot Salland

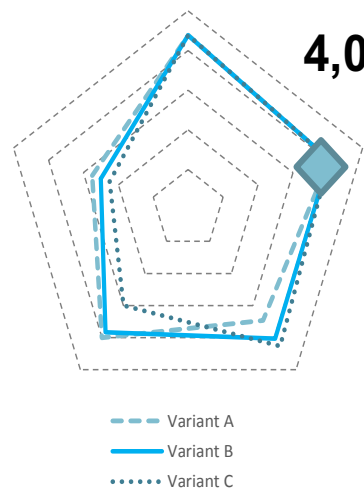
De waterschapslocatie scoort 4,4 van 5 punten op het aspect omgevingspotentie. Hoewel de locatie niet in een woonwijk ligt, wordt de kans op integratie hoog geacht. De afstanden tot winkels zijn gunstig. Er zijn diverse maatschappelijke voorzieningen in de buurt, zoals middelbaar onderwijs, ziekenhuis en zorginstellingen, sport en ontspanning. Hierdoor is er een diversiteit aan mensen aanwezig en levendigheid in het gebied wat als gunstig wordt gezien met het oog op synergie en integratie. Gezien het beperkte oppervlakte van de waterschaps-locatie is het eventueel een optie om samenwerking op te zoeken met nabijgelegen sportparken voor het gebruik maken van velden. Ook zou er synergie kunnen worden gezocht met de diverse nabijgelegen onderwijs- en zorginstellingen op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen.



Er is sprake van relatief goede infrastructurele verbindingen. Het omliggende wegennet bestaat uit een 30 kilometer zone. De locatie is via meerdere routes goed bereikbaar voor zowel snel als langzaam verkeer. Wel moet worden opgemerkt dat de aanwezige infrastructuur vrij intensief wordt gebruikt door diverse partijen; scholen (waaronder bijzonder onderwijs), Isalaklinieken, zorginstellingen en bedrijven. Er zijn ongelijkvloerse kruisingen bij de Ceintuurbaan dus er bestaat een veilige route richting centrum.

4.3.2 Locatiepotentie

De waterschapslocatie scoort 4 van de 5 punten op het aspect locatiepotentie. Het terrein beslaat circa 2,75 hectare en kan door de L-vorm gunstig worden ingericht. De woon- en kantoorfuncties kunnen goed worden ingepast, maar er blijft relatief weinig ruimte over voor terreinvoorzieningen (groen, sport, etc.). Alternatieven hiervoor zijn het recreatiegebied ten oosten van Oosterenk en de aanwezige sportvelden en scholen. Het terrein is aan de kleine kant voor de huisvesting van 800 personen, daarom wordt er in de verdere verkenning rekening gehouden met de variant van 600 plekken.



De locatiepotentie wordt ietwat negatief beïnvloed door een tweetal bestaande functies op de locatie: een kinderdagverblijf en een waterzuiveringsinstallatie. De waterzuiveringsinstallatie dient, hoogstwaarschijnlijk, tot tenminste 2018 te worden gehandhaafd.

Geluid is een aandachtspunt vanwege het parkeerterrein van de Isala klinieken en de geluidsrechten op basis van de milieuvergunning van het ziekenhuis, dat een eigen zonering heeft. Nagegaan dient te worden in hoeverre de vestiging van een geluidgevoelig object op korte afstand van Isala het bedrijf gaat beperken in de huidige en voorziene activiteiten. De omliggende overige functies zullen geen beperkingen hebben als er een geluidgevoelig object wordt gerealiseerd op deze plek.

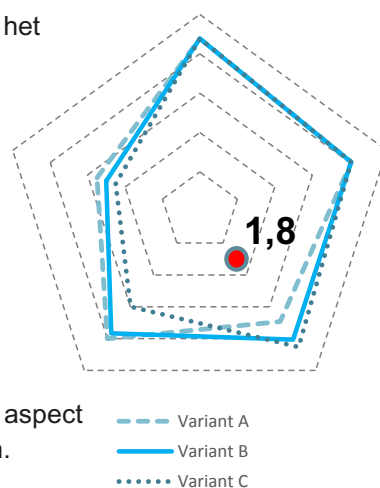
Grootste aandachtspunt op het gebied van veiligheid vormt de watergang die achter het terrein loopt. Deze zal zorgvuldig moeten worden afgeschermd om risico's te minimaliseren van verdrinking of andere ongevallen bij bewoners van het azc die niet kunnen zwemmen.



Afbeelding 9: Locatiepotentie locatie 2 – Waterschap Groot Salland

4.3.3 Gebouwpotentie

Kijken we puur naar de bestaande bouw, dan constateren we dat het kantorencomplex in redelijke staat van onderhoud verkeert maar technisch en functioneel behoorlijk verouderd is. Het gebouw bestaat uit zeven losse units, meestal enkellaags, en kent een modulaire opbouw (een kolomstructuur met een gunstige stramienmaat van 7,2 x 7,2 meter). In positieve zin is het gebouw grotendeels vrij indeelbaar, maar in negatieve zin is oppervlakte (te) beperkt: er zijn naar schatting maximaal 350 personen te huisvesten in bestaande bebouwing. De huidige gebouwpotentie komt daarmee uit op een score van 1,8 punten, zoals te zien is in het spinnenweb hiernaast. De drie onderzochte varianten voor de waterschapslocatie scoren uiteenlopend op het aspect gebouwpotentie; hierop gaan we op de volgende pagina nader in.





Variant A: hergebruik

In deze eerste variant op de waterschapslocatie is sprake van herbestemming van de bestaande bebouwing. De bestaande paviljoens worden opgeknapt en heringericht. Uit de door ARCADIS opgestelde tekeningen en berekeningen blijkt dat er conform het programma van eisen van het COA 350 personen in het bestaande gebouw kunnen worden gehuisvest. In deze variant dienen dus gefaseerd nieuwbouw units bijgeplaatst te worden voor circa 250 personen. Daarmee komt de totale capaciteit op 600 personen. Al met al scoort deze variant 3,5 punten op het aspect gebouwpotentie: het gebouw is technisch en functioneel dermate verouderd dat de benodigde ingrepen vrij fors zijn.

Variant B: sloop en tijdelijke nieuwbouw

In deze tweede variant op de waterschapslocatie worden de bestaande bebouwing gesloopt en vervangen door tijdelijke nieuwbouw conform het programma van eisen van het COA. De tijdelijke nieuwbouw wordt verwijderd bij vertrek van het COA, uitgangspunt is dat dit na 10 jaar gebeurt. Er is meer dan voldoende ruimte aanwezig voor de huisvesting van 600 asielzoekers. Echter, de inpassing van schoolvoorzieningen en sportvelden wordt lastiger gezien de beperkte afmetingen van het terrein. Al met al leidt dit tot een hoge score van 4,3 punten



Variant C: sloop en permanente nieuwbouw

In deze laatste variant op de waterschapslocatie wordt de bestaande bebouwing vervangen door permanente en duurzame nieuwbouw. Deze is geschikt voor de huisvesting van asielzoekers maar kan na een exploitatietermijn van 10 jaar (eventueel langer) worden herbestemd t.b.v. een nieuwe functie op het snijvlak van wonen en zorg. Er is voldoende ruimte voor 600 bewoners; door het volume en eventueel hoogbouw (12 meter of 4 bouwlagen conform bestemmingsplan) is inpassing van terreinvoorzieningen goed mogelijk. Al met al leidt ook deze variant tot een hoge score van 4,0 punten.

4.3.4 Planning

Het Waterschap Groot Salland is op zoek naar een andere locatie. Het huidige verouderde gebouw wordt verkocht aan een belegger en van diezelfde partij wordt een kantoor gehuurd elders in Zwolle. De streefdatum (informatie september 2015) om de locatie te verlaten is 1 juli 2016.

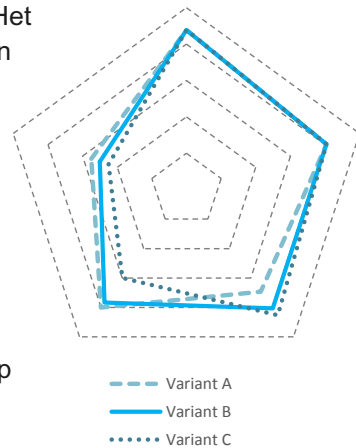
De vigerende bestemming is 'gemengd'. Bijzondere woonvormen zijn toegestaan met een maximale bebouwing van 55% en een maximale hoogte van 12 meter.

Een aandachtspunt is het feit dat er een waterzuiveringsinstallatie op het terrein staat die nog operationeel is en moet naar alle waarschijnlijkheid blijven t/m 1 januari 2018.

Een ander aandachtspunt betreft de nabijgelegen woonwijken Wipstrik en Berkum. Met de bewoners van deze gebieden dient zorgvuldig te worden gecommuniceerd over de komst van een azc. Er wordt enige weerstand verwacht, maar minder dan op de andere twee locaties vanwege de gemengde omgeving.

De waterschapslocatie scoort ook uiteenlopend per variant op het aspect planning.

- Variant A scoort het hoogste omdat er gebruik wordt gemaakt van de bestaande bouw en er geen permanente nieuwbouw komt. Hierdoor is geen bestemmingsplanprocedure nodig. Bij bestaande gebouwen kan een procedure gevolgd worden om het gebruik te veranderen (kruimellijst bestaande bouw). Hiermee verandert de bestemming niet.
- Variant B+C: Bij deze varianten is het waarschijnlijk dat er een bestemmingsplanprocedure nodig is vanwege de sloop en (semi-)permanente nieuwbouw.



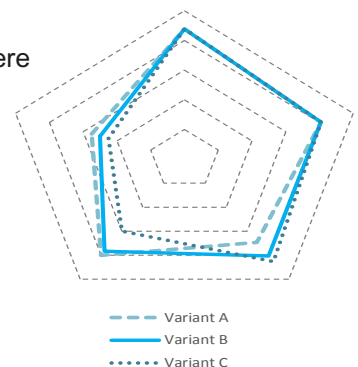
4.3.5 Financiën

In gunstige zin is het lange, smalle terrein naar verwachting relatief efficiënt en goedkoop in te richten qua infrastructuur.

Variant A (hergebruik) oogt duurzamer, maar leidt niet tot lagere kosten. Er moet veel aan het gebouw gedaan worden om het geschikt te maken voor de woonfunctie. De resulterende capaciteit is te beperkt om te voldoen aan eisen van het COA; er dient alsnog nieuwbouw te worden toegevoegd.

Uitgangspunten indicatief door de eigenaar aangegeven zijn een huurprijs en een exploitatietermijn van 10 jaar.

Met name de hoge huurprijs leidt bij alle drie de varianten tot een negatief saldo. Dit negatieve saldo is het hoogst bij variant B (tijdelijke herontwikkeling), maar ook bij de andere varianten is dit bedrag substantieel. Dit leidt tot scores van 2,8 (variant A), 2,5 (variant B) en 2,3 (variant C). Alle drie deze scores vallen onder de 'benchmark' (3 punten). Gezien de verder hoge tot zeer hoge scores van deze locatie adviseren wij het COA om in overleg te treden met de eigenaar over mogelijke aanpassing van de huurprijs en looptijd, zodat een haalbare businesscase ontstaat.



4.3.6 Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen

De uitkomsten van de SWOT-analyse voor de waterschapslocatie kunnen als volgt worden samengevat:



4.3.7 Conclusie en advies

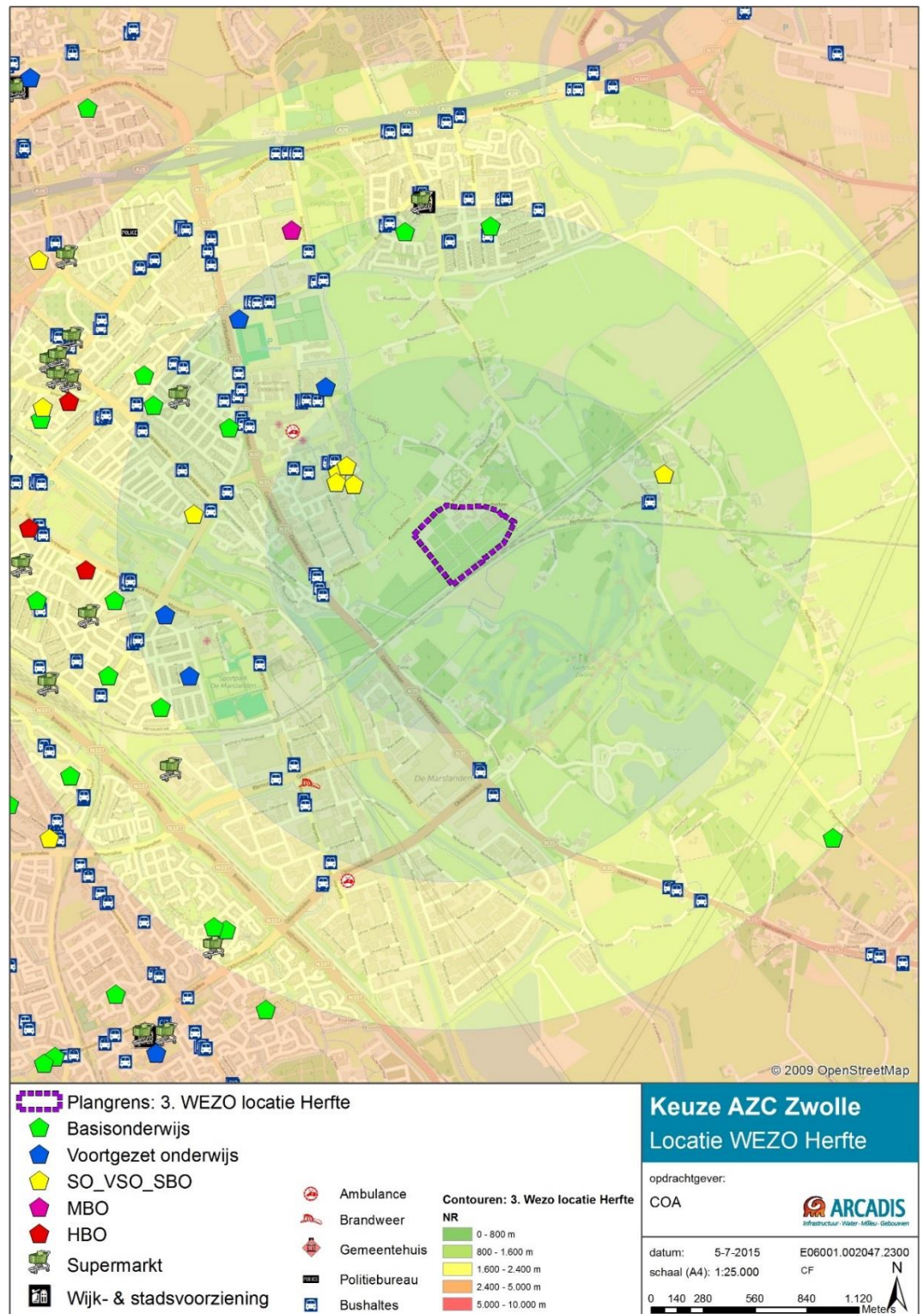
De waterschapslocatie heeft een erg gunstige ligging en heeft gunstige planologische kaders. De locatie scoort dan ook zeer positief op de aspecten omgeving en locatie. Massastudies tonen aan dat het gewenste volume goed inpasbaar lijkt te zijn op deze locatie. Dit blijft voor lange tijd de stadsrand: bebouwing kan zo worden vormgegeven en gepositioneerd (met doorkijkjes en zichtlijnen) dat deze ruimtelijke kwaliteit toevoegt aan deze aantrekkelijke plek. Nadelen zijn het beschikbare terreinoppervlak en de afhankelijkheid van de fusie van de waterschappen.

Optie 2: WGS	
A. Omgeving	4,4
B. Locatie	4,0
C. Gebouw	4,0
D. Planning	3,8
E. Financiën	2,5
Totaalscore:	18,7
Gemiddeld:	3,7

Afsluitend is deze locatie onder andere condities haalbaar te maken: een langere huurperiode en een lagere huurprijs. Gezien de verder hoge tot zeer hoge scores van deze locatie adviseren wij het COA om verder in overleg te treden met de eigenaar om gezamenlijk de condities te verkennen waarbinnen een voor beide partijen haalbare ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

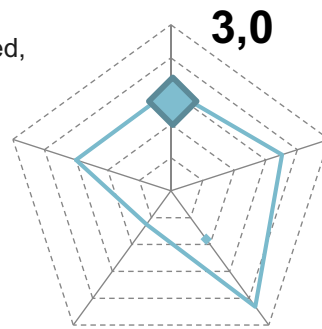
4.4 Optie 3: Wezo Herfterlaan

4.4.1 Omgevingspotentie



Afbeelding 10: Omgevingspotentie locatie 3 – Wezo Herfterlaan

De Wezo-locatie scoort 3 van de 5 punten op het aspect omgevingspotentie. De omgeving betreft een gemengd gebied, van oudsher agrarisch maar met een verkleuring richting wonen en stadsrandfuncties. Er zijn geen maatschappelijke buurt- of wijkvoorzieningen aanwezig in de omgeving die kunnen worden gebruikt door of gedeeld met het azc. Daardoor worden de wijkbaten zeer beperkt ingeschat. Er is slechts 1 supermarkt aanwezig op een loopafstand van 20 minuten. Deze zal qua omzet profiteren maar zal ook relatief zwaar belast worden door 600 a 800 bewoners van het azc.

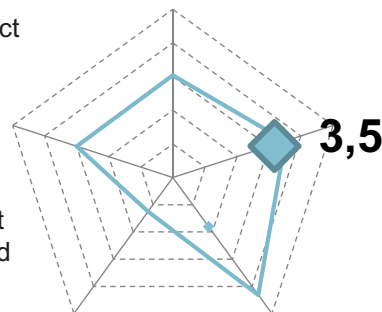


Een groot nadeel van deze locatie is het feit dat er slechts één ontsluiting naar het hoofdwegennet is, de Kuyterhuislaan. Deze weg zal relatief zwaar belast worden met voetgangers, fietsers en bestemmingsverkeer. De weg is bovendien smal en kent geen trottoir of vrijliggende fiets-/wandelpaden. Er zijn alleen fietssuggestiestroken. De visuele aanwezigheid van asielzoekers zal groot zijn, zo ook het risico op verkeersonveilige situaties. Wel zijn er mogelijkheden om een deel van het fietsverkeer en voetgangers af te leiden via het groene recreatiegebied aan de noordzijde van de Kuyterhuislaan richting het noordelijke deel van Oosteren.

De omgeving heeft een semi-agrarisch karakter, het is een open omgeving die bestaat uit weilanden, bomengroepen en grote vrijstaande woningen op ruime kavels. De bestaande bebouwing op het terrein en een groene buffer langs de noordelijke erfgrans ontnemen het zicht op de openbare weg.

4.4.2 Locatiepotentie

De Wezo locatie scoort 3,5 van de 5 punten op het aspect locatiepotentie. Het beschikbaar gestelde terrein is ruim voldoende voor de inpassing van voorzieningen als een speelterrein en sportvelden. De locatie ligt redelijk afgezonderd en afgelegen, maar is helder afgebakend waardoor de grens tussen openbaar en privéterrein goed is gedefinieerd. De bestaande bebouwing beneemt het zicht op openbare weg, dit is een voordeel in verband met het beperken van visuele impact en overlast richting omwonenden.



De locatie zal nader onderzocht moeten worden op geluid als gevolg van wegverkeerslawaai. Ook spoorweglawaai is een belangrijk aandachtspunt en zal sturend zijn voor hoe het terrein kan worden ingericht. Naar beide aspecten zal akoestisch onderzoek gedaan moeten worden.

Er is een aantal veiligheidsrisico's waar rekening mee gehouden dient te worden. Het zuidelijke deel van de locatie wordt doorkruist door een tweetal hoogspanningsleidingen. Aan de noordwestkant van het terrein loopt een regionale gastransportleiding. Verder zal er aandacht moeten besteed aan externe veiligheid gerelateerd aan het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor. Tot slot is het zuidelijke deel verdacht als het gaat om niet gesprongen explosieven uit de tweede wereldoorlog.

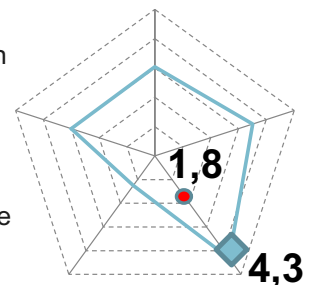
Al met al kent de Wezo-locatie diverse belemmeringen uit oogpunt van planologie en milieu, die een negatieve invloed hebben op de ontwikkelpotentie van het terrein. De belangrijkste van deze belemmeringen zijn indicatief weergegeven in onderstaande afbeelding 11.



Afbeelding 11: Locatiepotentie locatie 3 – Wezo Herfterlaan

4.4.3 Gebouwpotentie

De Wezo-locatie scoort 4,3 van de 5 punten op het aspect gebouwpotentie. Het terrein is een voormalige kwekerij, met een achttal gebouwen (ca. 3.585 m² BVO) uit verschillende bouwperiodes. De bestaande gebouwen kunnen alleen worden gebruikt voor enkele kantoorfuncties en ondersteunende diensten. De huidige gebouw-potentie is daarmee zeer beperkt (1,8 punt). Bij nieuwbouw kunnen in beide indelingsvarianten (A en B) makkelijk 800 personen gehuisvest worden.



Uitgaande van beperkte inzet van de bestaande bebouwing en toevoeging van semipermanente units met een exploitatietermijn van 15 jaar, kunnen woon- en verblijfsgebouwen worden geplaatst die voldoen aan de benchmark (comfortklasse B).

Variant A: noordwestelijk deel locatie

Het noordwestelijke kwadrant (37.900 m²) wordt in gebruik genomen door het COA voor de periode van 15 jaar. Het resterende deel van het terrein krijgt een andere exploitatie. Het azc krijgt een eigen ontsluiting op de Kuyterhuislaan. Er wordt geen gebruik gemaakt van de bestaande panden en er worden geen functies gedeeld met de andere gebruiker(s) van de locatie.



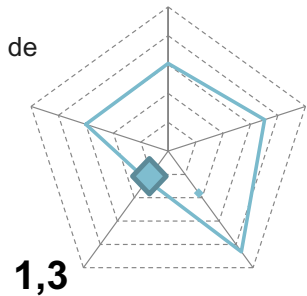
Variant B: noordelijke helft locatie

Een groot deel van de noordelijke helft van het terrein (52.900 m²) wordt in gebruik genomen door het COA. De bestaande ontsluiting en een deel van de bestaande gebouwen worden gedeeld met de andere exploitant(en) van de locatie. Wonen vindt plaats in nieuwe, tijdelijke units. Hiermee wordt meer gebruik gemaakt van bestaand vastgoed en kan er meer synergie worden bereikt met andere functies, wat de integratie en het imago kan bevorderen. Wel is hiervoor meer terreinoppervlak nodig.



4.4.4 Planning

De Wezo-locatie scoort 1,3 van de 5 punten op het aspect planning. Dit is een zeer lage score, zowel ten opzichte van de andere locaties als ten opzichte van de benchmark. De vigerende bestemming is agrarisch. Om een azc op deze locatie te kunnen realiseren is een bestemmingsplanprocedure of project-omgevingsvergunning nodig. Voor beide procedures geldt een periode van een jaar afhankelijk van de zienswijzen.



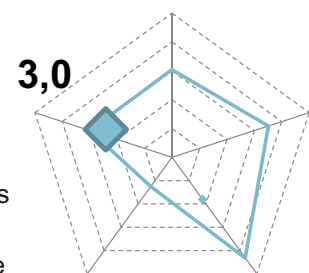
Wel kan mogelijk gebruik worden gemaakt van een ander instrument uit de Omgevingswet, namelijk een tijdelijke buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan korter dan 10 jaar. Nader overleg en onderzoek wordt aanbevolen.

Belangrijke kanttekeningen is dat bebouwing van deze locatie niet past in het bredere (gemeentelijke, provinciale en landelijke) beleid om het kwetsbare buitengebied te beschermen. Zo zal ontwikkeling van deze locatie mogelijk indruisen tegen de 'ladder duurzame verstedelijking'. Bij 'rode' ontwikkelingen is compensatie nodig op grond van 'kwaliteitsimpuls groene omgeving'. Het bestemmingsplan moet voorzien worden van een compensatieplan. Dit kost extra tijd en geld.

Er zijn relatief veel ingrepen noodzakelijk om het terrein geschikt te maken voor een azc. Zo moet er de nodige boven- en ondergrondse infrastructuur worden aangelegd. Ook is er slechts 1 toegangsroute, de Kuyterhuislaan richting de N35 (Ceintuurbaan). Dit is een risico en er moet onderzocht worden of deze weg voorzien kan worden van een vrijliggend fiets- en/of wandelpad. In beide varianten is er mogelijk een aanvullende ontsluiting nodig richting de Kuyterhuislaan.

4.4.5 Financiën

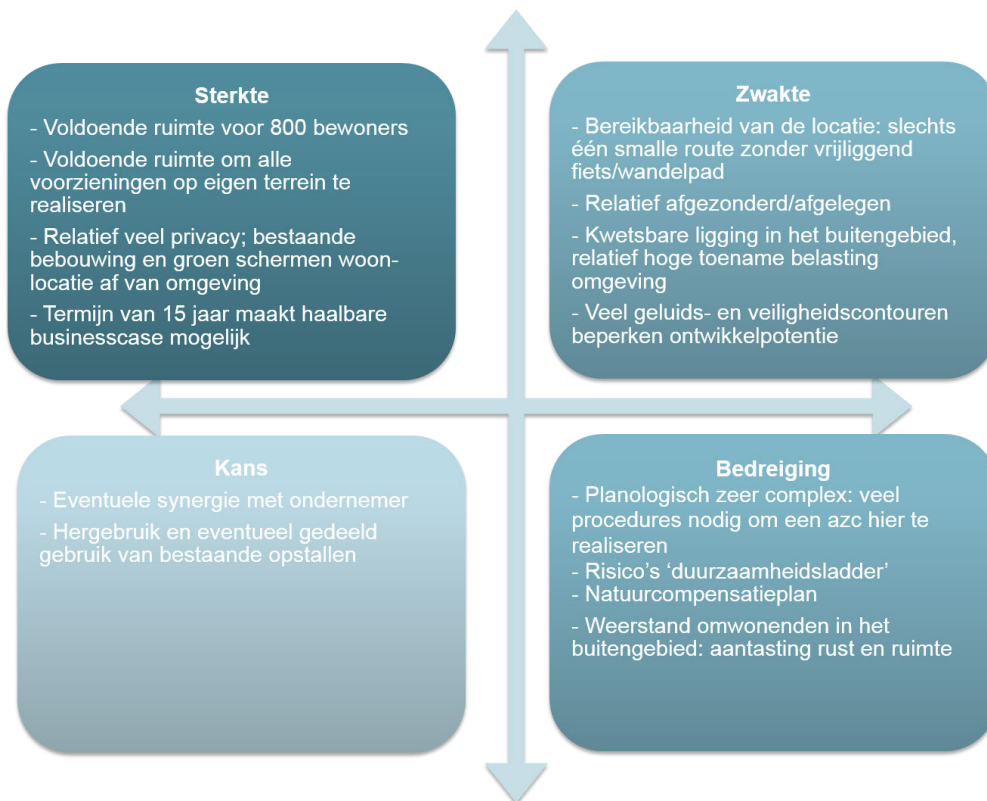
De Wezo-locatie scoort 3 van de 5 punten op het aspect financiën. De gemeente wil de locatie kopen van de huidige eigenaar (gemeenschappelijke regeling) om deze vervolgens te verhuren aan het COA. De exploitatietermijn is nog niet afgekaart; op basis van gevoerde gesprekken gaan wij uit van 15 jaar. De huurprijs is hoog; dit levert geen haalbare businesscase op. De marktprijs (taxatiewaarde) op basis van agrarische waarde ligt beduidend lager.



De mogelijkheid tot huren voor een termijn van 15 jaar maakt de businesscase haalbaar aangezien er hierdoor meer investeringsbudget beschikbaar komt voor het COA. Al met al scoort deze locatie het hoogst van alle drie de locaties op dit aspect: 3,0 punten. De huurprijs is door de gemeente aangegeven is hoog. De exploitatietermijn van 15 jaar en het aantal personen dat op de locatie gehuisvest kan worden compenseert deze huurprijs. Variant A levert een positief saldo op en variant B levert een beperkt negatief saldo op. Door optimalisaties kan ook variant B positief uitkomen. Een eventuele optie is het verkennen of het COA de gronden zelf kan kopen.

4.4.6 Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen

De uitkomsten van de SWOT-analyse voor de Wezo-locatie kunnen als volgt worden samengevat:



4.4.7 Conclusie en advies

De Wezo-locatie scoort iets lager op de aspecten omgeving en locatie dan de andere twee locaties, maar scoort nog steeds boven de benchmark. In financieel opzicht lijkt de Wezo-locatie onder de huidige condities de meest haalbare optie. De door ARCADIS opgestelde massastudies tonen aan dat het gewenste volume goed inpasbaar lijkt te zijn op deze locatie. Grote voordelen van deze locatie zijn het beschikbare terreinoppervlak en de gunstige huurtermijn. De planning is wel een groot aandachtspunt.

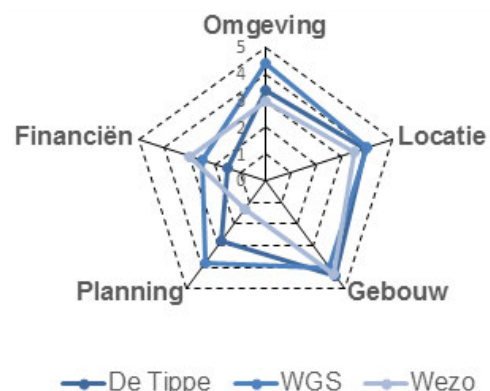
Optie 3: Wezo	
A. Omgeving	3,0
B. Locatie	3,5
C. Gebouw	4,3
D. Planning	1,3
E. Financiën	3,0
Totaalscore:	15,1
Gemiddeld:	3,0

Afsluitend is ook deze locatie onder andere condities haalbaar te maken: een langere huurperiode en een lagere huurprijs. Bij deze locatie adviseren wij het COA om verder in overleg te treden met de gemeente over de huurtermijn- en prijs. Daarbij is echter wel aanvullend onderzoek nodig om de haalbaarheid betreft planning en veiligheid te verkennen.

4.5 Vergelijking van de opties

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

	Optie 1: De Tippe	Optie 2: WGS	Optie 3: Wezo
A. Omgeving	3,4	4,4	3,0
B. Locatie	3,9	4,0	3,5
C. Gebouw	4,4	4,0	4,3
D. Planning	2,8	3,8	1,3
E. Financiën	1,5	2,5	3,0
Totaalscore:	16,0	18,7	15,1
Gemiddeld:	3,2	3,7	3,0



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

4.5.1 Omgevingspotentie

Alle drie de locaties scoren goed op het aspect omgevingspotentie. Maar wel scoort de waterschapslocatie hier verreweg het best. Deze locatie voldoet het meest aan de wens van het COA voor plekken die enigszins afgezonderd liggen, maar niet afgelegen. Hoewel deze locatie zich bevindt op een bedrijventerrein, is er veel levendigheid en activiteit in de omgeving. Het gebied ondergaat een geleidelijke verkleuring naar andere functies en er zijn diverse voorzieningen aanwezig. Ook is de bereikbaarheid uitstekend.

Zowel de omgeving van de Tippe als Waterschap Groot Salland bieden goede mogelijkheden voor de opvang van asielzoekers. Beide locaties liggen nabij voorzieningen, openbaar vervoer en onderwijs. De effecten van de komst van een azc op de verkeerstromen en de natuurlijke en sociale omgeving lijken voor deze twee locaties minimaal. Bij de Tippe wordt de invloed op de nabijgelegen wijken echter iets hoger geschat. Alle voorzieningen zijn ten oosten van deze locatie gelegen en geen enkele voorziening ten westen, hier neemt de relatieve belasting en eventuele overlast toe. Ook scoort de Tippe iets lager dan de waterschapslocatie vanwege de ligging op een braakliggend terrein, waar een vrij groot 'niemandsland' en een tunnel moeten worden doorkruist voordat de dichtstbijzijnde woonwijk wordt bereikt.

De effecten op de omgeving van de Wezo-locatie worden hoger ingeschat als gevolg van de perifere ligging, de lage bevolkingsdichtheid, de smalle toegangsweg en de hoge landschappelijke waarden in de directe omgeving. De score voor deze locatie is 3,0, wat gelijk ligt aan de benchmark. De voorzieningen, het openbaar vervoer, toegangswegen en natuur en milieu worden hier iets zwaarder belast in vergelijking met de andere twee locaties. Toch biedt de Wezo-locatie nog steeds voldoende omgevingspotentie.

4.5.2 Locatiepotentie

Ook op het aspect locatiepotentie scoren alle drie de locaties goed. De Tippe en de Waterschapslocatie scoren nagenoeg gelijk. Vooral de waterschapslocatie scoort wederom goed, zelfs al is dit in oppervlakte de kleinste van de drie locaties. Deze locatie is goed ontsloten en bevindt zich in een stedelijke omgeving. De lange, smalle L-vorm van het terrein maakt het mogelijk een goed beheersbaar azc te ontwerpen. De nabijheid van diverse bedrijven, het ziekenhuis en scholen biedt potentie voor synergie en integratie.

De Tippe en Wezo scoren ook goed, hier spelen de ligging en de ontsluiting een kleinere rol maar weegt vooral mee dat de beide locaties ruim van opzet en vrij indeelbaar zijn. Wel scoort de Wezo-locatie lager dan de andere locaties vanwege de grotere afstand tot voorzieningen en openbaar vervoer.

4.5.3 Gebouwpotentie

Op het aspect gebouwpotentie scoren alle drie de locaties nagenoeg gelijk, allen ver boven benchmark. De potentie van de bestaande gebouwen is op geen enkele locatie voldoende en dus zullen er overal in meer of mindere mate tijdelijke woonunits moeten worden toegevoegd. Zowel bij de Tippe als de Wezo locatie wordt uitgegaan van COA specifieke bouw. Ook bij de waterschapslocatie wordt, afhankelijk van de variant, uitgegaan van semi permanente nieuwbouw.

4.5.4 Planning

De waterschapslocatie is de enige locatie die positief scoort op het aspect planning. Dit komt voornamelijk door het feit dat de locatie al een gemengde bestemming heeft en bestaande bebouwing die kan worden hergebruikt. Vooral variant A (hergebruik) op de waterschapslocatie behaalt kortom een hoge score. Als er echter voor variant B of C gekozen wordt zal er toch ook voor deze locatie een bestemmingsplanprocedure nodig zijn, dit vanwege de sloop en (semi-) permanente nieuwbouw bij deze varianten.

Zowel de Tippe als de Wezo-locatie scoren negatief als het gaat om het aspect planning. Bij beide locaties zijn er relatief veel ingrepen noodzakelijk om het terrein geschikt te maken voor een azc. Zo moet er de nodige boven- en ondergrondse infrastructuur worden aangelegd. Ook is er bij beide locaties een bestemmingsplanprocedure nodig.

Bij de Tippe komt er nog bij dat de maximale huurtermijn van de locatie vijf jaar is. Het terrein dient tussen 2021 en 2023 alweer ontdaan te worden van opstallen en verharding/groen. Hiermee zijn er relatief veel inspanningen nodig voor een (te) korte exploitatieperiode. Daarbij is er een aanzienlijk risico op vertraging in de planning vanwege de betrokken marktpartijen.

De Wezo-locatie scoort het meest negatief op dit aspect vanwege de ligging in kwetsbaar landelijk gebied, de bijbehorende provinciale besluitvorming en de risico's uit oogpunt van milieu en veiligheid. Bebouwing van deze locatie past niet in het bredere (gemeentelijke, provinciale en landelijke) beleid om het buitengebied te beschermen. Er zijn bij de Wezo-locatie diverse aanvullende onderzoeken nodig om de geschiktheid van deze locatie bepalen (veiligheid, geluid, verkeer).

4.5.5 Financiën

Alle drie de locaties scoren slecht op het aspect financiën. Bij alle drie de locaties wordt een relatief hoge huurprijs gevraagd voor de grond die de businesscase negatief beïnvloedt. De Wezo-locatie scoort nog het gunstigst op het aspect financiën. Variant A (noordwestelijk kwadrant) behaalt als enige van alle varianten op alle locaties een positief saldo conform de rekenmodellen die door het COA worden gehanteerd. Vooral de mogelijkheid tot huren van een termijn van 15 jaar leidt tot een haalbare businesscase op het Wezo-terrein, aangezien er hierdoor meer investeringsbudget is voor het COA.

De Tippe heeft het meest negatieve saldo van de drie locaties, dit komt door het feit dat de exploitatietermijn slechts vijf jaar betreft. In geen enkel geval kan een sluitende businesscase gemaakt worden. Naast de hogere bouwkosten, zijn ook kosten voor de terreininrichting relatief hoog vanwege de beperkte terugverdientijd. Hierdoor is er sprake van een hoge desinvestering.

Voor de waterschapslocatie leidt vooral de hoge huurprijs bij alle drie de varianten tot een negatief saldo. Dit negatieve saldo is het hoogst bij variant B (tijdelijke herontwikkeling), maar ook bij de andere varianten is het tekort voor het COA substantieel. Positief is het feit dat het terrein relatief efficiënt en goedkoop kan worden ingericht en aangesloten op de omringende (bovengrondse en ondergrondse) infrastructuur.

Concluderend is er bij zowel de waterschapslocatie als bij de Wezo-locatie een nadere financiële verkenning nodig en moeten er gesprekken gevoerd worden met eigenaren van de gronden en/of de gemeente. Beide locaties behalen op dit moment een negatieve score op het aspect financiën, maar dit zou kunnen veranderen als er gesproken kan worden over termijn en huurprijs.

4.6 Conclusie

Alle drie de locaties voldoen aan de eisen van het COA en de gemeente met betrekking tot omgeving en locatie. De potentie van de bestaande gebouwen is op geen enkele locatie voldoende en dus zullen er overal in meer of mindere mate tijdelijke woonunits moeten worden toegevoegd. Qua planning is er bij alle locaties een relatief lange voorbereidingstijd nodig van circa 2 jaar. Met betrekking tot de financiën scoren alle drie de locaties in eerste instantie negatief. In het volgende hoofdstuk worden de drie locaties met elkaar vergeleken op de verschillende aspecten en op de beleidsdoelstellingen van het COA.

5 AFWEGINGEN EN ADVIES

5.1 Aansluiting op beleidsdoelstellingen COA

Het COA streeft ernaar haar vastgoedvoorraad zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de uitgangspunten duurzaamheid, flexibiliteit, betaalbaarheid en kwaliteit. Naast toetsing aan het ruimtelijk functioneel programma van eisen is het daarom van bijzonder belang om te beschouwen in hoeverre de locaties in de gemeente Zwolle geschikt zijn om te behoren tot de kernvoorraad van het COA, of de flexibele schil. Hieronder gaan we hier kort op in.

Duurzaamheid

De waterschapslocatie en de Wezo-locatie zijn het meest duurzaam vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik. Vooral bij variant A op de waterschapslocatie is er bovendien sprake van een substantiële herbestemming van bestaand vastgoed. De bestaande opstallen op de Wezo-locatie zijn minder geschikt om te worden hergebruikt; hierin kunnen hooguit enkele kantoren en gemeenschappelijke ruimten worden gevestigd. De Tippe is de minst duurzame optie vanwege de ingrijpende aanpassingen die nodig zijn aan het terrein, die vervolgens na slechts vijf jaar alweer dienen te worden verwijderd. Dit is niet alleen een financiële desinvestering maar achten wij ook uit oogpunt van duurzaamheid ongewenst. Bij alle drie de locaties wordt uitgegaan van huisvesting (woonunits) door middel van semipermanente nieuwbouw, die energiezuinig kan worden uitgevoerd conform het vigerende bouwbesluit en die bovendien na sluiting van deze locatie kan worden afgevoerd om elders te worden hergebruikt. Bij de waterschapslocatie zullen bij variant A (hergebruik) gezien de ouderdom en opzet van het gebouw de energieprestaties altijd lager zijn dan bij nieuwbouw.

Flexibiliteit

De waterschapslocatie biedt de beste mogelijkheden voor herbestemming na vertrek van het COA door haar uitstekende ligging: pal aan de fraaie oostrand van Zwolle, met blijvend vrij uitzicht over een waardevol landschap, in een gebied dat een verkleuring ondergaat van een monofunctioneel bedrijventerrein naar een meer multifunctionele opzet met zorg, onderwijs en mogelijk in de toekomst zelfs wonen. Bij de Wezo-locatie wordt de flexibiliteit lager ingeschat vanwege de ligging in agrarisch buitengebied. Bebouwing op deze locatie voor het COA zal altijd van tijdelijke aard zijn. Datzelfde geldt voor de Tippe. Hier is de flexibiliteit zeer beperkt. Vanwege de bouwclaims van marktpartijen en de gestelde rustperiode van twee jaar is er geen speling in termijn. Hergebruik van aangelegde infrastructuur lijkt tot op heden ook niet mogelijk.

Betaalbaarheid

Bij alle drie de locaties zijn forse investeringen nodig om de benodigde infrastructuur (boven- en ondergronds) aan te leggen en gebouwen te realiseren. De Wezo-locatie komt financieel gezien het beste uit omdat hier de exploitatietermijn het langst is.

Kwaliteit

Ruimtelijk gezien biedt de waterschapslocatie de beste kwaliteit door de ligging in een levendige omgeving, niet direct in een woonwijk. Ook de Tippe scoort in dit opzicht goed. De Wezo locatie sluit in minder mate aan bij de uitgangspunten van het COA, met name door iets grotere afstand naar voorzieningen.

Kernvoorraad of flexibele schil?

Bij alle drie de locaties is er op verzoek van de betreffende eigenaren sprake van een tijdelijke huursituatie, variërend van 5 tot 15 jaar. Dit betekent dat géén van de locaties zal behoren tot de kernvoorraad van het COA, maar tot de flexibele schil. Van de drie locaties biedt het waterschapsterrein de beste aanknopingspunten om wel tot de kernvoorraad te behoren.

5.2 Uitkomsten omgevingsdialoog

Op 20 januari 2016 heeft er een informatieavond plaatsgevonden met als doel de bewoners van Zwolle te informeren over de mogelijke komst van een asielzoekerscentrum op de waterschapslocatie. De aanwezigen hebben deze avond de gelegenheid gekregen om onder andere vragen te stellen over de uitgevoerde haalbaarheidsstudie.

De uitkomsten van de omgevings-dialoog hebben geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van de rapportage en het advies dat uitgebracht is in de periode juni-oktober.

5.3 Conclusies en aanbevelingen

Alle drie de locaties voldoen aan de minimumeisen van het COA en de gemeente met betrekking tot omgevings- en locatiepotentie. De potentie van de bestaande gebouwen (waar van toepassing) is op geen enkele locatie voldoende en dus zullen er overal in meer of mindere mate tijdelijke woonunits moeten worden toegevoegd. Qua planning is er bij alle locaties een relatief lange voorbereidingstijd nodig van circa 2 jaar. Hergebruik van de bestaande bebouwing op de waterschapslocatie zal naar verwachting het snelst kunnen worden gerealiseerd, terwijl de ontwikkeling van de Wezo-locatie naar verwachting verreweg het langste zal duren vanwege diverse planologische belemmeringen. Met betrekking tot de financiën tot slot behaalt alleen variant A op de Wezo-locatie (nieuwbouw in noordwestelijk kwadrant) een positief saldo volgens het COA-rekenmodel. Bij alle andere varianten en locaties is onder de huidige condities met betrekking tot huurprijs en looptijd van de exploitatie geen haalbare businesscase mogelijk.

Afsluitend bevelen wij aan de Tippe niet nader te onderzoeken in verband met de volstrekt onhaalbare planning en financiële randvoorwaarden. Wij adviseren het COA om de waterschapslocatie en de Wezo-locatie nader te onderzoeken. Dit kunnen beide haalbare opties blijken te zijn voor de vestiging van een azc. Wel gelden daarbij naar onze mening de volgende kanttekeningen en aandachtspunten:

- Bij de waterschapslocatie dient een nadere verkenning te worden uitgevoerd met de eigenaar en mogelijk de gemeente over de financiële condities en welke van de onderzochte varianten (hergebruik, tijdelijke of permanente nieuwbouw) al dan niet acceptabel zijn.
- Bij de Wezo-locatie is sprake van een dilemma. Uit oogpunt van de omgevings- en locatiepotentie én de planning is zeker niet de meest aantrekkelijke locatie. Echter, vanwege de grote capaciteit die hier zou kunnen worden gerealiseerd en – vooral – de lange looptijd van de exploitatie (uitgangspunt is 15 jaar), is dit de enige locatie waar sprake is van een financieel haalbare businesscase. Nader onderzoek wordt geadviseerd naar de planologische randvoorwaarden en bestuurlijke haalbaarheid van een azc op deze locatie.

BIJLAGE 1 RUIMTELIJKE INPASSING

BIJLAGE 2 BEOORDELINGSMATRIX MULTICRITERIA-ANALYSE

BIJLAGE 3 KOSTENRAMINGEN (VERTROUWELIJK)

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 1 sub e	Nummers betreft die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven	2
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2, 3, 15

From: "5.1.2e" <5.1.2e@coa.nl>
Sent: 3/6/2025 8:42:56 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@coa.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@coa.nl>
Subject: RE: info stadshagen

5.1.2e ,

Er is wel zeker wat gebeurd met de informatie en opgepakt door het leadsbureau (daar komen de ontwikkelinitiatieven binnen). Eind deze week is de papieren schouw gereed en kan de lead naar het capaciteitsoverleg ter beoordeling. Als ontwikkelaar acht ik deze locatie kansrijk om nader te onderzoeken en ben al begonnen met het opstellen van een startnotitie waarin ik om budget vraag voor nader onderzoek. Ik zal intern de afstemming doen en kom dan z.s.m. bij jou weer op de lijn.

5.1.2e ,

Ik bel je zo even na om bij te praten over deze lead.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Afdeling Vastgoed & Facilitair

Vastgoedregisseur



Telefoon: 5.1.2e
Website: www.coa.nl
Bezoekadres: 5.1.2e, 5.1.2e Den Haag
Postadres: [Postbus 30203](#), 5.1.2e, Den Haag

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 6 maart 2025 09:20
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@coa.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@coa.nl>
Onderwerp: FW: info stadshagen

Dag 5.1.2e ,

Jij vroeg of ik al informatie naar jullie had gestuurd. Het antwoord is ja. Op 4 feb heb ik deze stukken naar jullie gezonden. Jammer dat hier nog niets mee is gebeurd. We hebben inmiddels een zeer strakke planning op Stadshagen en 5.1.2b dus ik hoop dat jullie hier in mee kunnen gaan.

5.1.2e is op de hoogte.

5.1.2e wordt de projectleider voor Stadshagen zodat we ook daadwerkelijk tempo kunnen blijven maken.

Je mag haar dus benaderen voor vragen.

 met vriendelijke groet 

5.1.2e

Projectmanager

Aanwezig: ma-di-do

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: 5.1.2e

☎ : 5.1.2e

@ : 5.1.2e @zwolle.nl

-

Van: 5.1.2e

Verzonden: dinsdag 4 februari 2025 12:56

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@coa.nl>

CC: 5.1.2e@coa.nl

Onderwerp: FW: info stadshagen

Dag 5.1.2e,

Ik kreeg van 5.1.2e de vraag om stukken mbt Stadshagen aan jou door te sturen. Vanochtend had ik jouw collega 5.1.2e aan de lijn en hij vroeg ook om aanvullende stukken. In vertrouwen heb ik deze alvast naar hem gestuurd.

Nu zijn er in Stadshagen nog 2 kavels beschikbaar. Daar heb ik me nog niet op gericht maar zijn mogelijk ook interessant.



met vriendelijke groet

Zwolle

5.1.2e

Projectmanager

Aanwezig:

even weken: ma-di-woe-do

oneven weken: ma-di-do

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: 5.1.2e

☎ : 5.1.2e

@ : 5.1.2e @zwolle.nl

-

Van: 5.1.2e

Verzonden: dinsdag 4 februari 2025 10:45

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@coa.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>

Onderwerp: info stadshagen

Dag 5.1.2e,

Het was fijn je even te spreken. Ik stuur je nog vertrouwelijk 2 documenten toe zodat je iets meer beeld hebt van de kavel in Stadshagen. Dit zijn echt nog concept stukken en zeer vertrouwelijk. Moet ik nog uitwerken maar heb je wat beeld. We zien elkaar volgende week. Het overleg is gericht op de 5.1.2b. Heb jij mogelijk voor of na die tijd nog ruimte om over Stadshagen verder te praten?



met vriendelijke groet

Zwolle

5.1.2e

Projectmanager

Aanwezig:

even weken: ma-di-woe-do

oneven weken: ma-di-do

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: 5.1.2e



5.1.2e

@ : 5.1.2e @zwolle.nl

-

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Het COA aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The COA organisation accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Centraal Orgaan opvang asielzoekers.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter	1, 2
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3

From: "5.1.2e - 5.1.2e" <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 3/18/2025 2:37:25 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e @coa.nl>
Cc:
Subject: RE: Stadshagen: voorstel koopprijs grond en planning

Dag 5.1.2e,

Even een aantal voorbehouden:

- De koopprijs moeten we nog laten berekenen intern
- Over aanpassingen in de openbare inrichting buiten het perceel moeten wij ook het gesprek voeren, die kosten komen ook vaak voor rekening van de ontwikkelaar.
- Uitgangspunt is permanente locatie, nog te bevestigen door de wethouder.
- Aantallen kom ik ook op terug.

Voor nu hebben we vooral een bestuurlijke planning:

- 20 en 31 maart bespreken stukken met wethouders
- Besluit door college 15 april (vertrouwelijk)

Openbaar:

- Vanaf 7 mei bezorgen brieven aan buurtbewoners
- 8 mei stukken naar de raad
- 20/21 mei bewonersavond.

Ik ga na maandag in overleg hoe ik zo snel mogelijk duidelijkheid kan geven over de uitgangspunten.



5.1.2e
Procesmanager

Werkdagen: ma, di, do, vrij

Gemeente Zwolle,

tel: 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @coa.nl>
Verzonden: dinsdag 18 maart 2025 15:21
Aan: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @coa.nl>
Onderwerp: Stadshagen: voorstel koopprijs grond en planning

5.1.2e,

Zoals zojuist met elkaar besproken acht ik deze locatie financieel haalbaar met de volgende uitgangspunten en onder voorbehoud van nadere verkenning en onderzoek:

5.1.2b

- Gemeente draagt zorg voor de openbare inrichting tot aan perceel COA.

- COA draagt zorg voor inrichting eigen terrein (6358 m2).
- Minimaal aantal bedden 400.
- Permanente locatie.

Qua planning stel ik voor:

Startnotitie indienen (1^e week april)

Businesscase gereed (3^e week mei)

MAG IK DE PLANNING VAN DE GEMEENTE ZODAT WE ONZE PLANNINGEN OP ELKAAR KUNNEN AFSTEMMEN?

Met bovengenoemde uitgangspunten acht ik deze locatie financieel (net) haalbaar. Als je akkoord geeft op bovenstaande uitgangspunten dan kan ik dat hanteren als vertrekpunt voor mijn businesscase en kunnen we met elkaar doorpakken voor de verkenning en gaan we de technische haalbaarheid met elkaar onderzoeken en hopen daarin op een positief resultaat.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Afdeling Vastgoed & Facilitair

Vastgoedregisseur



Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Telefoon: 5.1.2e
Website: www.coa.nl
Bezoekadres: 5.1.2e, 5.1.2e Den Haag
Postadres: [Postbus 30203](#), 5.1.2e, Den Haag

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Het COA aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The COA organisation accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Centraal Orgaan opvang asielzoekers.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter	1
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	1

From: "5.1.2e" <5.1.2e@coa.nl>
Sent: 4/3/2025 2:27:33 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@coa.nl>
Subject: Stadshagen : voorstel aantallen obv gevraagd kwaliteitsambitie architectuur en landschap gemeente

5.1.2e,

Een prijs voor 5.1.2b is haalbaar voor 300 plekken mits als gevolg van een te hoge kwaliteitsambitie van architectuur en landschap een flinke investering vraagt. Om de investering haalbaar te maken dienen of de aantallen verhoogt te worden (met maximaal 100 plekken extra) of de prijs 5.1.2b om laag geschroefd te worden.

Graag gaan wij met elkaar deze lead verder verkennen en heb goede hoop dat wij elkaar in het proces zullen gaan vinden en deze ontwikkeling gaan realiseren.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Afdeling Vastgoed & Facilitair

Vastgoedregisseur



Telefoon: 5.1.2e
Website: www.coa.nl
Bezoekadres: 5.1.2e, 5.1.2e Den Haag
Postadres: [Postbus 30203.5.1.2e](mailto:Postbus 30203.5.1.2e@coa.nl) Den Haag

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Het COA aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The COA organisation accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.
Centraal Orgaan opvang asielzoekers.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter	1
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	1

From: "5.1.2e" <5.1.2e@coa.nl>
Sent: 5/26/2025 1:21:13 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: Stadshagen: Ministeriële goedkeuring heeft betrekking op projecten na 1 januari 2027

Dames,

Ik verwacht voor het project Stadshagen geen oponthoud door ministeriële goedkeuring omdat dit project voor 1 januari 2027 zal gaan spelen. Laten we vooral gas blijven geven met elkaar zodat we hopelijk eind dit jaar nog de vergunning kunnen aanvragen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Afdeling Vastgoed & Facilitair

Vastgoedregisseur



Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Telefoon: 5.1.2e
Website: www.coa.nl
Bezoekadres: 5.1.2e, 5.1.2e Den Haag
Postadres: [Postbus 30203.5.1.2e](mailto:Postbus 30203.5.1.2e@coa.nl), Den Haag

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Het COA aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The COA organisation accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Centraal Orgaan opvang asielzoekers.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "5.1.2e" <5.1.2e@coa.nl>
Sent: 3/18/2025 2:20:57 PM
To: "5.1.2e - 5.1.2e" <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@coa.nl>
Subject: Stadshagen: voorstel koopprijs grond en planning

5.1.2e,

Zoals zojuist met elkaar besproken acht ik deze locatie financieel haalbaar met de volgende uitgangspunten en onder voorbehoud van nadere verkenning en onderzoek:

5.1.2b

- Gemeente draagt zorg voor de openbare inrichting tot aan perceel COA.
- COA draagt zorg voor inrichting eigen terrein (6358 m2).
- Minimaal aantal bedden 400.
- Permanente locatie.

Qua planning stel ik voor:

Startnotitie indienen (1^e week april)

Businesscase gereed (3^e week mei)

MAG IK DE PLANNING VAN DE GEMEENTE ZODAT WE ONZE PLANNINGEN OP ELKAAR KUNNEN AFSTEMMEN?

Met bovengenoemde uitgangspunten acht ik deze locatie financieel (net) haalbaar. Als je akkoord geeft op bovenstaande uitgangspunten dan kan ik dat hanteren als vertrekpunt voor mijn businesscase en kunnen we met elkaar doorpakken voor de verkenning en gaan we de technische haalbaarheid met elkaar onderzoeken en hopen daarin op een positief resultaat.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Afdeling Vastgoed & Facilitair

Vastgoedregisseur



Telefoon: 5.1.2e
Website: www.coa.nl
Bezoekadres: 5.1.2e, 5.1.2e Den Haag
Postadres: [Postbus 30203.5.1.2e](mailto:Postbus 30203.5.1.2e@coa.nl), Den Haag

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Het COA aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The COA organisation accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Centraal Orgaan opvang asielzoekers.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter	1
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	1

From: "Roelfs, A. (Anja)" <anja.roelfs@zwolle.nl>
Sent: 6/10/2025 3:48:33 PM
To: "Jong, Dorrit de" <dorrit.de.jong@zwolle.nl>, "[REDACTED]" <[REDACTED]@zwolle.nl>, "[REDACTED]" <[REDACTED]@zwolle.nl>, "Willigen, Michiel van" <[REDACTED]@zwolle.nl>
Cc:
Subject: Re: Belinstructie en bellijst

Dag allemaal,

Ik heb het belletje vanaf Dorpsbelang s Heerenbroek van Gerdien overgenomen.

Op zich rustige reactie wel meteen een vraag dat de veiligheid rondom het station nu al onder druk staat en dat dat waarschijnlijk zorg van inwoners zal zijn.

Grt
Anja



Anja Roelfs

Wethouder Cultuur, Erfgoed, Evenementen, Horeca& leisure, Natuur(educatie), Groen & Dierenwelzijn,
Inwonerbetrokkenheid, Vluchtelingen en Stadshart.

anja.roelfs@zwolle.nl



Niet printen spaart het milieu

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Jong, Dorrit de <dorrit.de.jong@zwolle.nl>

Verzonden: dinsdag, juni 10, 2025 5:43 PM

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@zwolle.nl>; Roelfs, A. (Anja) <anja.roelfs@zwolle.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@zwolle.nl>

Onderwerp: Re: Belinstructie en bellijst

Hoi [REDACTED], Anja en [REDACTED]

Hierbij een update uit het belrondje:

Ik heb iedereen kunnen spreken behalve [REDACTED] van VanWonen. Ik heb haar twee keer gebeld en ook [REDACTED] ingesproken, maar ze belt niet terug.

Overig waren het prima reacties. Geen grote schrik. Een aantal keren 'ja het moet toch ergens'. Wel waardering voor het bellen en ook dat we het inpassen in een gebied.

Roosdom Tjhuis verkoopt zelf de grond voor het AZC in Zutphen dus wenste ons veel succes. Vraag of het permanent of tijdelijk was.

DuraVermeer vroeg naar tijdpad, ook omdat zij ook Meeuwenlaan hebben.

Stadsmakers waardeerde het bellen. Geen bijzonderheden.

BPD gaf aan ook op andere plekken posities te hebben waar opvanglocaties te komen dus ook die directeur was niet in geschrokken. Vroeg of het nog invloed had op Breecamp west.

De drie corporaties reageerden allemaal ook oke, waarschijnlijk komen hun mensen ook wel naar de inloopbijeenkomsten. Een zei 'ja het zong al rond'.

Jullie zorgen voor een mail ook aan [redacted]?

Verder over de Aa-landen: ik heb [redacted] (SWA) gesproken maar de secretaris van de winkeliersvereniging neemt niet op en belt niet terug.

Op advies van [redacted] heb ik een van onze marktmeesters gebeld, die zei dat de marktkooplui waarschijnlijk niet erg onder de indruk zouden zijn. Ze staan er maar 1 middag per week.

Succes verder en hoor graag als ik nog wat kan doen.

Groeten,
Dorrit

Dorrit de Jong
Wethouder Inclusieve Samenleving: wonen, zorg, ouderen, vastgoed en diversiteit
Gemeente Zwolle
Dorrit.de.Jong@zwolle.nl

From: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>

Sent: Thursday, June 5, 2025 3:03:36 PM

To: Roelfs, A. (Anja) <anja.roelfs@zwolle.nl>; Rots, Gerdien <G.Rots@zwolle.nl>; Willigen, Michiel van <MWJ.van.Willigen@zwolle.nl>; Jong, Dorrit de <dorrit.de.jong@zwolle.nl>

Cc: [redacted] [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>; [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>

Subject: Belinstructie en bellijst

Dag Anja, Michiel en Gerdien,

In de bijlage vinden jullie de definitieve belinstructie en lijsten met telefoonnummers. Deze staan ook in iBabs op het tijdstip dat hiervoor in je agenda is gereserveerd.

[@Willigen, Michiel van](#) er zijn schoolbesturen toegevoegd, omdat zij betrokken moeten worden bij het organiseren van het onderwijs. Het is daarom goed dat zij ook op tijd worden geïnformeerd.

[@Jong, Dorrit de](#) we hebben van een aantal ontwikkelaars niet de directe nummers van bestuurders. We hebben begrepen dat jij die nummers zelf hebt. Klopt dit of moeten wij hier nog achteraan?

Mochten er bij de gesprekken bijzonderheden zijn dan horen we het graag.



met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]

Procesmanager

Werkdagen: ma, di, do, vrij

Gemeente Zwolle,

tel: [redacted]

@ : [redacted] [@zwolle.nl](mailto:[redacted]@zwolle.nl)

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

Verslag Regieteam De Tippe

Subtitel	Regieteam
Datum	14-09-2023
Tijd	9:30 - 11:30
Locatie	SH Panoramazaal
Voorzitter	5.1.2e
Aanwezig	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (SWZ)
	5.1.2e (Openbaar Belang)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle) Agendapunt 1
	5.1.2e (gemeente Zwolle)

4.1.4

4.1.4

Dura Vermeer:

V1: voor de vakantie is de oplevering gestart, nog niet afgerond.

E5: richting oplevering voor de rijwoningen. Andere woningen worden heroverwogen.

V2/X2/Y2: voor X2 en Y2 zijn de grondprijsgesprekken hervat. Hopelijk binnenkort opstart V2.

X3/D2,3,4 worden op de achtergrond voorbereid. De prioriteit ligt nu bij fase 1 en 2.

4.1.4

Z3/Z4 (onderdeel zuidpunt) - 5.1.2e

- Na de eerste bespreking (13 april) van het plan van aanpak / uitgangspunten voor de ontwikkeling van de zuidpunt, is afgesproken om in klein(er) comité af te stemmen over het vervolg / de vervolgsenario's voor de zuidpunt. Dit overleg staat gepland na het regieteam van 14 september. In het regieteam van april zijn de programmatische opzet en de uitgangspunten voor de ontwikkeling van Z3/Z4 wel vastgesteld, met dien verstande dat er nog nader moet worden bepaald met welke claims (surplus) van welke claimpartners het programma wordt gefaciliteerd. In het regieteam van april is ook afgesproken om hierover met elkaar / onderling afspraken over te maken.
- SWZ is namens de corporatie initiatiefnemer voor veld Z3/Z4, echter zijn er nog geen afspraken gemaakt voor / over het faciliteren van het programma uit de bestaande claims/het surplus.
- SWZ heeft concreet een verzoek gekregen voor realisatie van een 'kamer' trainingscentrum. Het gaat om 12 tot 16 kamers plus kantoorruimte voor personen die zelfstandig moeten leren wonen om vanuit daar door te stromen naar een reguliere woning.
- De vraag aan VanWonen en Dura Vermeer ligt voor of zij bereidt zijn hiervoor 15 claims uit het surplus in te zetten. Gemeente zet 5 claims hiervoor in.
- Deze vraag staat al enige tijd open en blijft ook nu onbeantwoord.
- 5.1.2e geeft aan nog steeds in afwachting te zijn van reactie op de vraag omtrent de claims aan gemeente. Hij beaamt het waardevolle product en zegt niet dat VanWonen niet wil bijdragen maar er zijn nu voor VanWonen teveel onduidelijkheden. Afgesproken wordt dat de gemeente meer inzicht geeft over claims en het surplus.
- Dura Vermeer spreekt zich niet uit over de inzet van de claims, komen met een standpunt.

7

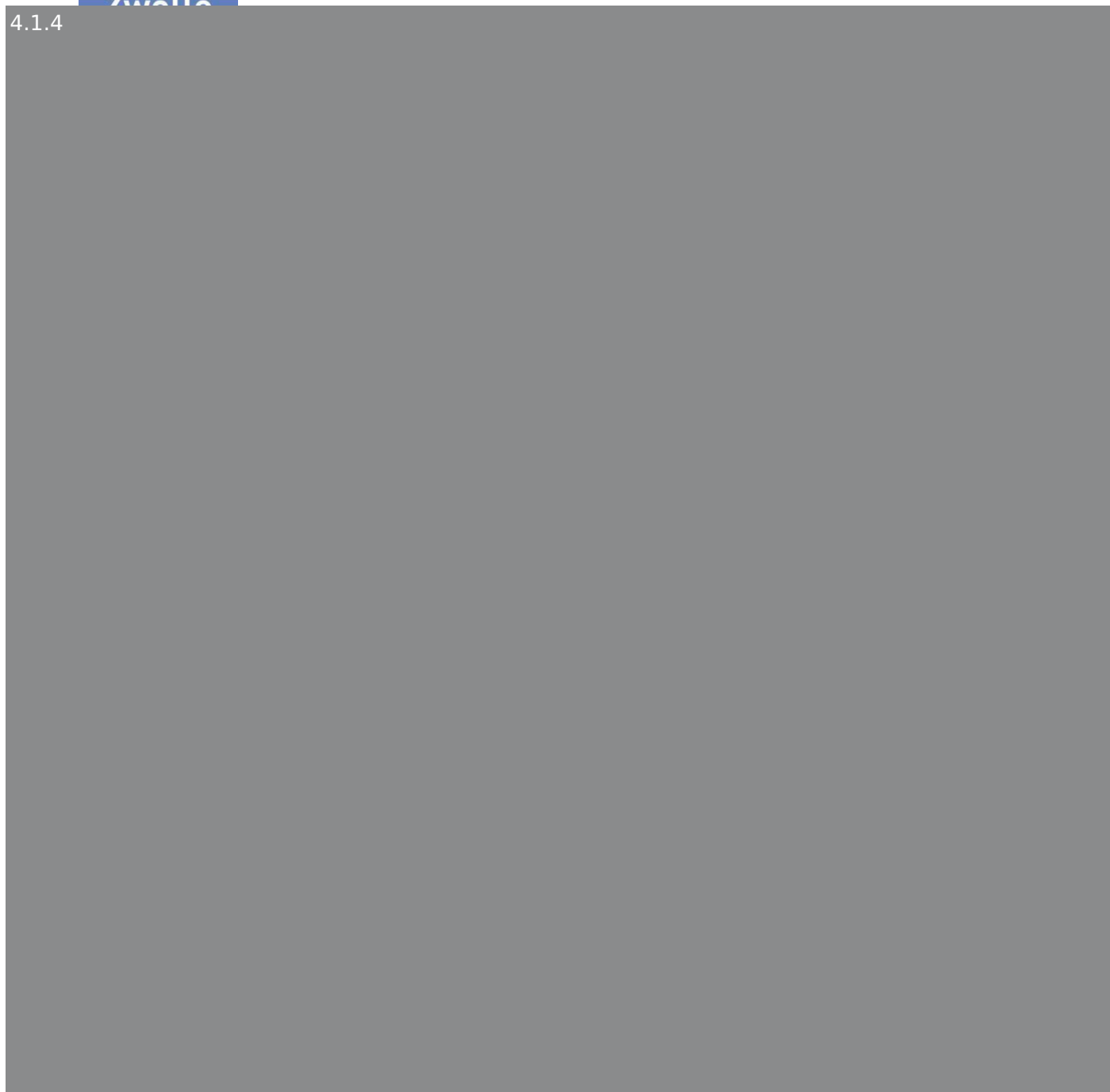
Informatie/bewonersavond De Tippe dinsdag 21 november

- Op dinsdagavond 21 november is een informatie/bewonersavond De Tippe gepland. Alle claimhouders en ontwikkelende partijen worden hiervoor uitgenodigd cq. hebben de ruimte om hier een bijdrage te geven.
- Regieteamleden geven deze datum intern door aan de afdeling communicatie en denken na over een opzet.









Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Verslag Regieteam De Tippe

Subtitel	Regieteam
Datum	09-11-2023
Tijd	9:30 - 11:30 uur
Locatie	SH Panoramazaal
Voorzitter	5.1.2e
Aanwezig	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (Openbaar Belang)
	5.1.2e (DeltaWonen)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)

4.1.4

4

Scenario's inzet claims Z3/Z4 - 5.1.2e

- VanWonen en Dura Vermeer hebben contact gehad met 5.1.2e.
- SWZ heeft aangegeven een voorkeur te hebben om het Kamer Training Centrum (KTC) te ontwikkelen zoals zij het SamSam-huis hebben ontwikkeld. In de praktijk betekent dit dat een aantal kamers als één adres kunnen worden gezien.
- VanWonen en Dura Vermeer geven aan dat zij achter de beoogde ontwikkeling staan. Voorwaarde voor hen is dat er in ontwikkelveld Z1 en Z2 minimaal 230 woningen kunnen worden ontwikkeld.
- Dit aantal woningen is gewaarborgd in de huidige planvorming voor de zuidpunt.
- Geconcludeerd wordt dat het de voorkeur heeft om Z3 en Z4 conform voorstel van SWZ te gaan ontwikkelen en te faciliteren qua claims. Dat wil zeggen primair met de claims van SWZ en de gemeente. Met dit uitgangspunt kan de planvorming worden gestart.

5

Vervolg zuidpunt

- Dura Vermeer en VanWonen hebben beiden gedachten over de ontwikkeling van de Zuidpunt gemaild aan de gemeente. Gemeente zal dit intern bespreken en komt hier op terug.

- VanWonen geeft aan, nog in afwachting te zijn van de financiële onderbouwing van de gemeente van de Zuidpunt. Gemeente stuurt deze z.s.m. toe.

6

Rondie langs de velden - allen

4.1.4

- Dura Vermeer
 - X2, Y2, V2:
X2 is in afwachting toekenning SBI.
Y2: wordt getaxeerd.
 - V2: loopt in het traject daarna. Gemeente vraagt dringend om veld V2 met voorrang en spoed in uitvoering te brengen. Deze loopt fors achter in de planning.
 - E5: nog niet in ontwikkeling.
 - X3, D2, D3, D4: nog niet in ontwikkeling

4.1.4

7

Draaiboek informatieavond 21 november – 5.1.2e

- Wordt voor kennisgeving aangenomen.
- Let op: het tijdstip voor aanwezigheid partijen voor de opbouw is verschoven naar 18:15 uur. Dit wordt aan alle deelnemers/partijen gecommuniceerd.

4.1.4

95	5.1.2e	Wijziging productiebrieven 2023	5.1.2e	Gemeente	Na vaststelling paspoorten fase 1 en 2
98	14-9-23	Analyse en planning fase 4	5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e		Regieteam november
99	14-9-23	Claims en surplus t.a.v. 5.1.2e inzichtelijk	5.1.2e		Afgerond
100	14-9-23	Format BLVC-plan en spitstijdenregeling	5.1.2e		
101	5.1.2e	Uitgangspunten D5 (2 gereserveerde parkeerplaatsen + afname kleiner ontwikkelveld)	Gemeente		
102	5.1.2e	Definitieve uitgangspunten faciliteren claims Z3/Z4	Gemeente/SWZ		

Afgeronde acties / besluitenlijst

10.	5.1.2e	Uitwerking motie tankgracht Stadshagen	5.1.2e	is gereed wordt in reguliere uitwerking ruimtelijke structuur meegenomen.
31	5.1.2e	Alternatieve fasering De Tippe	5.1.2e 5.1.2e	Afgerond, vastgesteld 2 juli. Dec bekijken wat fase 2 wordt
38	5.1.2e	Planning Bouwrijpmaken	5.1.2e	10-12 op agenda
40	5.1.2e	Delen programma van Eisen 5.1.2e		Afgewikkeld
23.	5.1.2e	Stand van zaken en planning BRM-fase 1 en restand/fase 2	5.1.2e	10-12 op agenda
33	5.1.2e	Stand van zaken verwerving	5.1.2e	In dec overgedragen
37	5.1.2e	Memo wijziging EPC-systematiek/BENG	5.1.2e	10 december 2020 besproken.
39	5.1.2e	Aanpak/afspraken verkennende fase georganiseerde partijen co-creatie.	5.1.2e	10 december besproken en vastgesteld
36	8-10-20	Productiebrieven/woningbouwafspraken 2021	5.1.2e	Afgerond, verstuurd december 2020
44	5.1.2e	Informeren naar mogelijkheid om V2 in fase 1 brm op te nemen	5.1.2e	Februari 2021
45	5.1.2e	Rekening houden met open bodemsystemen in De Tippe?	Allen / 5.1.2e	Alleen in de zuidpunt (conclusie regieteam 2 maart)
42	5.1.2e	Follow-up online informatiebijeenkomst 9 december	5.1.2e	Afgerond
43	5.1.2e	Inzicht in proces bestemmingsplan versus omgevingsvergunning (stappen/verwachtingen/eisen in (voorbereiding) procedure	5.1.2e	Afgerond
45	5.1.2e	Aanpassen overzicht gegevens grondprijsonderhandelingen	5.1.2e	Afgerond

46	5.1.2e	Keuze ontwikkelvelden en planning fase 2	5.1.2e	20 mei vastgesteld
48	5.1.2e	Presentatie ontwikkelveldpaspoort V2	5.1.2e	29 juni afgerond
51	5.1.2e	Reactie concept bodemenergieplan naar 5.1.2e	Allen	Uiterlijk 11 juni reactie naar 5.1.2e
41	5.1.2e	Vervolg verkenning georganiseerde partijen co-creatie (MMWZ 5.1.2e /GBZ)	Allen	29 juni regieteam go/no-go besluiten/afgerond
	5.1.2e	Bodemenergieplan met correcties naar allen sturen	5.1.2e	Afgerond
51	5.1.2e	Presentatie ontwikkelveldpaspoort fase 1 dW	5.1.2e	26 augustus regieteam
52	5.1.2e	Presentatie ontwikkelveldpaspoort fase 1 dW	5.1.2e	26 augustus regieteam
53	5.1.2e	Invulling informatieavond 12 oktober	Allen	Concept gereed
24.	8-10-20	5.1.2e		Besluitvorming in Q3 2021 eraf
57	5.1.2e	Reactie bij wijzigingen op afvalinzameling ruimtelijk raamwerk aan buro MA.AN doorgeven	Allen	
49	5.1.2e	5.1.2e		In ingelast overleg half september
56	5.1.2e	Rol en deelname 25 jaar Stadshagen	Allen	Actiepunt bij werkgroep communicatie
9	5.1.2e	Afspreken spelregels eigenaarschap groen	Allen	Afgewikkeld
22.	5.1.2e	Voortgang bestemmingsplan	5.1.2e	is vastgesteld en onherroepelijk
61	5.1.2e	Vervolg per partij / verkenning naar mogelijkheden naar aanleiding van het bestuurlijk overleg over de mogelijkheden/scenario's om 'meer betaalbaarheid te ontwikkelen/te realiseren'.	Allen	In overleg 20 januari 2022
59	5.1.2e	Terugkoppeling reactie Rova wadi's in stedelijke radialen	5.1.2e	In overleg 20 januari 2022
62	9-12-21	Planning fase 2	Allen	In overleg 20 januari 2022
44	5.1.2e	GPR-scores (incl. NOM-woningen), invloed koperswensen	5.1.2e 5.1.2e / 5.1.2e	Besloten 3 maart 2022
63	9-12-21	Ontwikkelveld D2/3/4 naar fase 2	Gemeente	Niet mogelijk (januari 2022)
64	5.1.2e	Evaluatie en vervolg co-creatie	5.1.2e	31 maart 2022
66	5.1.2e	Agenderen winnend plan H5/H6	Gemeente	Maart 2022
55	5.1.2e	Besluit programmering/ontwikkelveldpaspoort Y1/Y2 (MMWZ/GBH)	5.1.2e 5.1.2e	Afgerond Mei 2022
69	5.1.2e	Versturen/mailen paspoort W1 en W2	5.1.2e / 5.1.2e	Afgerond 18 mei 22
70	5.1.2e	Reactie op svz dynamisch programmeren	Allen	Afgerond
60	9-12-21	Stikstof/aerius:	5.1.2e	(zodra meer beeld bij aantal af te geven

		Bij achterblijven 300 woningen moet er een nieuwe prognose worden opgesteld/formele herziening met nieuwe Aerius berekening. In mei juni meer beeld, dan herijken.		vergunningen over 2022).
71	5.1.2e	Planning / keuze fase 3 (en verder), inclusief co-creatie per ontwikkelveld	5.1.2e	Regieteam 29 juni
67	5.1.2e	Delen voorzieningenonderzoek Stadshagen	Gemeente	Mei 2022
50	5.1.2e	Evaluatie werkwijze BRM-light	5.1.2e	Besproken 18/5. Procesvoorstel agenderen voor- na de zomer
80	5.1.2e	Actualiseren eigenaren ontwikkelvelden i.r.t. actuele fasering fase 3	Gemeente/ 5.1.2e	September
73	5.1.2e	Doorgeven detailplanning fase 2	Claimhouders	Uiterlijk 13 juli
77	5.1.2e	Terugkoop grond onder traforuimte	5.1.2e	Zie verslag 13 oktober
72	5.1.2e	Bestuurlijke informatiebrief / evaluatie co-creatie (college/raad)	5.1.2e	Agenda regieteam 1 september
82	5.1.2e	Programma en draaiboek inloopbijeenkomst 15 november	5.1.2e	
83	5.1.2e	Indexering prijssegmenten 2023 wooncategorieën doorgeven	5.1.2e	Februari 2023
28	5.1.2e	Invulling / meer informatie ontwikkelveld G7 (primair onderwijs) - Parkeerterrein/ p-norm G7 i.r.t. omliggende woningen / ontwikkelvelden.	5.1.2e	Regieteam maart 2023 vastgesteld
90	5.1.2e	Doorrekening Zuidpunt delen	5.1.2e	Afgewikkeld
85	5.1.2e	Minder grondafname V4/W3	5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e	Niet meer van toepassing
86	5.1.2e	Duiden memo stikstof / eisen wel/geen onderzoek	Gemeente	Afgerond (zie mail 24 maart)
54	5.1.2e	Besluit programmering 5.1.2e / Ontwikkelveldpaspoort	5.1.2e	Regieteam 8 juni 2023
94	5.1.2e	Definitief vaststellen paspoorten V4/W3 en C2/G4	Van Wonen	Regieteam 8 juni
92	5.1.2e	Inzicht in faciliteren claims uit portefeuille Dura n.a.v. aanpassingen V2, X2, Y2	5.1.2e	Z.s.m.
88	5.1.2e	Omgevingsmanagement/BLVC op agenda	Gemeente	Juni 2023
84	5.1.2e	Uitgangspunten (programma/p-norm) voor Y2	5.1.2e	Bij definitief paspoort
97	14-9-23	Toezenen ideeën veld B4 aan ontwikkelaars	5.1.2e	Afgewikkeld
58	5.1.2e	Finetuning kavelpaspoort G5/G6 en F5/F6 - Openbaar gebied / ontwerp en eigendom pad	DeltaWonen/ 5.1.2e 5.1.2e	Afgewikkeld

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1, 2, 3, 4
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

Verslag Regieteam De Tippe

Subtitel	Regieteam
Datum	07-12-2023
Tijd	9:30 - 11:30 uur
Locatie	SH Panoramazaal
Voorzitter	5.1.2e
Aanwezig	5.1.2e (5.1.2e)
	5.1.2e (5.1.2e)
	5.1.2e (5.1.2e)
	5.1.2e (DeltaWonen)
	5.1.2e (gemeente Zwolle) Agendapunt 1.1
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)

1 Vervolg Zuidpunt

1.1 MEMO regieteam vervolg Zuidpunt

- De gedachten van Dura Vermeer en VanWonen over de Zuidpunt, zijn intern bekeken en de conclusies zijn in bijgevoegde memo gevat.
- Samenvattend kan gesteld worden dat
 - Het woonprogramma mag geoptimaliseerd worden. Ook wordt er door de gemeente onderzocht of een beperkte verschuiving van de huidige verdeling 50/30/20 mogelijk is.
 - De parkeernormen staan vast, echter hier kan met een goede onderbouwing eventueel van af worden geweken.
 - Bij het eventueel apart verkopen van een parkeerplaats dient het totaal qua verkoopprijs binnen de prijsklasse te vallen.
 - Er zit spanning op de verhouding niet-woonprogramma plinten en woonprogramma. Gemeente kijkt welke mogelijkheden hiervoor zijn.
 - Op de vraag of de grondwaarde op voorhand kan worden vastgesteld komt gemeente terug.
- De memo wordt aangepast. In het regieteam van januari wordt deze opnieuw geagendeerd ter vaststelling.

4.1.4

4.1.4

4

Rondje langs de velden - allen

4.1.4

- Dura Vermeer
 - X2, Y2, V2: Y2 taxatie Fakton is uitgevoerd, wordt binnenkort besproken, X2: wordt ook een taxatie voor uitgevoerd, V2 kan op korte termijn voor Supervisie worden aangemeld;
 - E5: bijna opgeleverd;
 - X3, D2, D3, D4: voor fase na bovenstaande.

4.1.4





4.1.4









Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

Verslag Stadshagen Tippe

Subtitel	Regieteam
Datum	14-03-2024
Tijd	10:00 - 12:00
Locatie	SH Raadzaal
Voorzitter	5.1.2e
Aanwezig	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (DeltaWonen)
	5.1.2e (SWZ)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)

4.1.4

Stand van zaken zuidpunt

- In het regieteam van 15 februari is de actuele / het aangepaste Plan van Aanpak / uitgangspunten Zuidpunt geagendeerd en besproken. Onderdeel hiervan was o.a. de voorgestelde planning. De claimhouders (DV/VW) die recht hebben op het surplus programma op de velden Z1 / Z2, hebben aangegeven dat zij uiterlijk vrijdag 1 maart een eventuele aanvullende schriftelijke reactie zouden geven.
- In de nazending is een memo opgenomen met hierin de reacties van de claimhouders verwerkt tot onderstaande planning.
 - Regieteam 11 juli 2024 een beeld/ 1^ebespreking van de belangrijkste onderdelen uit het kavelpaspoort:
 - Beoogd woonprogramma en niet-wonen programma (inclusief parkeeroplossing en p-norm + onderbouwing).
 - Bij voorkeur een indicatie van de grondwaarde.
 - 20 september 2024 kavelpaspoort + grondwaardeberekening door ontwikkelaars opleveren.
 - Regieteam 26 september 2024 bespreking en vaststelling kavelpaspoort.
 - Uiterlijk 8 november 2024 overeenstemming gemeente / ontwikkelaars residuele grondwaarde.
 - Indien 8 november 2024 geen overeenstemming is / wordt bereikt, dan wordt een taxatie gedaan.
 - Uiterlijk 31 december 2024 tekenen reserveringsovereenkomst.
 - Na 31 december 2024 vervallen de surplus-claims terug aan de gemeente.
- 5.1.2e geeft aan de planning nog niet intern te hebben besproken. Het is een uitdagende planning waar zij aan kunnen voldoen en in basis haalbaar is. Er kunnen zich echter externe zaken (buiten invloedssfeer van partijen) voordoen waardoor de planning onder druk kan komen. Hij vraagt hiervoor een nuance aangezien er harde data worden gesteld in de planning. Gemeente geeft aan dat de momenten in juli en september hiervoor als tussenmoment gebruikt kan worden.
- 5.1.2e geeft eveneens aan de planning niet intern besproken te hebben. Het is fijn te zien dat er meer tijd is gegeven. Het oplossen van de parkeernorm wordt een uitdaging en ook geeft hij aan zorgen te hebben over de financiële haalbaarheid. Hij informeert hoe de gemeente omgaat mocht er na taxatie een minder gunstige grondwaarde t.a.v. de grondexploitatie het resultaat zijn. Gemeente geeft aan hier net als in de huidige grondprijsgesprekken in principe naar te handelen. Er is niets veranderd ten opzichte van de huidige methodiek. Er is alleen een einddatum gesteld ter voorkoming van een lange uitloop in de planning.
- Dura en VanWonen stemmen in met de planning.
- 5.1.2e geeft aan binnenkort de uitgangspunten, met name voor parkeren, samen met Dura en VanWonen inzichtelijk te maken.
- 5.1.2e informeert bij 5.1.2e naar de afspraken met betrekking tot het opheffen van OCS. Dit in verband met het vastleggen van de afspraken voor de surplus-claims. 5.1.2e stuurt deze aan 5.1.2e op.

Rondje langs de velden / paspoorten

4.1.4

- Dura Vermeer

X2: Gaat binnenkort in verkoop

Y2: Overeenkomst ligt ter ondertekening bij Dura. De planning is dat deze woningen voor de zomer in verkoop gaan.

V2: Deze middag staat er een grondprijsgesprek gepland.

Overige velden volgen aansluitend.

4.1.4

4.1.4





Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1, 3, 4, 5, 6
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6

Verslag Regieteam De Tippe

Subtitel	Regieteam
Datum	26-09-2024
Tijd	9:30 - 11:00 uur
Locatie	Raadszaal
Voorzitter	5.1.2e
Aanwezig	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (DeltaWonen)
	5.1.2e (DeltaWonen)
	5.1.2e (openbaar Belang)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)

4.1.4

4.1.4

2

Rondje langs de velden

4.1.4

Dura Vermeer

X2: start bouw op korte termijn

Y2: nagenoeg alle woningen zijn verkocht

V2: woningen gaan binnenkort in verkoop

E5: in verkoop, bijna alles onder optie

C5: gesprekken met architect zijn lopende

D2, D3, D4: idem zie C5

X3: supervisie over 2 weken

4.1.4

5

Kavelpaspoort de Zuidpunt - Van Wonen/Dura Vermeer

- 5.1.2e en 5.1.2e presenteren de uitwerking van Z1/Z2 in de Zuidpunt.
- Reacties vanuit het regieteam zijn
 - Het huidige voorstel is een goed vertrekpunt maar vereist nadere uitwerking op onderdelen zoals onder andere: verkeer, kwaliteitsduiding en de invulling van de plint, om te komen tot een volledig en definitief kavelpaspoort.
 - Het uitgangspunt omvat nu 230 woningen en 3400m2 zorg.
 - Dura Vermeer en VanWonen werken het voorstel verder uit en sturen dit binnen twee weken naar het regieteam ter voorbereiding op de agendering en besluitvorming in het regieteam van oktober.
 - De planning blijft ongewijzigd, met als doel de reserveringsovereenkomst uiterlijk op 31-12-2024 te ondertekenen.









Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Verslag Regieteam De Tippe

Subtitel	Regieteam
Datum	24-10-2024
Tijd	9:30 - 11:30
Locatie	SK vergaderkamer 07/08
Voorzitter	5.1.2e
Aanwezig	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (SWZ)
	5.1.2e (deltaWonen)
	5.1.2e (deltaWonen)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)

4.1.4

4.1.4

4

Rondje langs de velden

4.1.4

Dura Vermeer

X2: start bouw gepland november 2024.

Y2: start bouw gepland februari 2025.

V2: woningen zijn in verkoop.

C5: Loopt gelijk op/net achter de ontwikkeling van de velden D2,3,4.

D2/D3/D4: Het kavelpaspoort wordt opgesteld, vandaag op de agenda van het regieteam.

X3: wordt aan gerekend.

4.1.4

5

Bespreken en vaststellen kavelpaspoort D2/D3/D4 - Dura Vermeer

- 5.1.2e presenteert het kavelpaspoort
- Reacties uit het regieteam:
 - Het is een mooi plan met brede variatie in producten.
 - Aandachtspunt voor de MD1 woningen i.v.m. inefficiëntie.

- Vanuit verkeer en parkeren zijn er nog verschillende opmerkingen, o.a. over de eenrichtingsverkeerroute door het plan. Deze worden separaat gemaïld (nb. inmiddels verstuurd aan Dura Vermeer).
- De bergingen moeten aan de achterzijde van de woningen worden gerealiseerd (toegankelijk worden), zodat fietsen enkel via de woonstraat toegang tot de berging krijgen. Dit is erop gericht om te voorkomen dat het wandelpad aan de voorzijde intensief als fietspad wordt gebruikt.
- Met inachtneming van de opmerkingen (deze zijn voorwaardelijk), wordt het kavelpaspoort vastgesteld, kan het plan verder worden uitgewerkt.

6

Bespreken kavelpaspoort Z1/Z2 (zuidpunt) - 5.1.2e 5.1.2e

- o 5.1.2e presenteert het kavelpaspoort.
- o Aangezien het paspoort pas gisteravond is verstuurd, heeft niet iedereen gelegenheid gehad zich goed voor te bereiden.
- o Eerste reacties naar aanleiding van de presentatie zijn:
 - Dura Vermeer geeft aan van de gemeente te hebben vernomen dat het niet mogelijk zou zijn om een HOED te realiseren op de kavels terwijl zij deze mogelijkheid wel hebben meegenomen in hun plannen. Zij verzoeken om verduidelijking over dit standpunt.
 - De gemeente waardeert dat er een adviesbureau is ingeschakeld voor de opgave rondom mobiliteit en parkeren. Het advies wordt gegeven om hiervoor ook contact te leggen met 5.1.2e voor verdere afstemming.
 - Dura Vermeer heeft contact met Vereen (voorheen de Zonnehuisgroep) voor de huisvesting van intensieve zorg en minder intensieve zorg (aanleunwoningen). Herstel en revalidatie valt af aangezien Vereen dit op een andere locatie zal realiseren.
 - De gemeente uit zorgen over de programmering (clustering), uitstraling en invulling van bijvoorbeeld blok 3 in relatie tot de omliggende woon- en leefomgeving.
 - Het plan is ten opzichte van de vorige presentatie een flinke slag verder gebracht maar vraagt nog veel uitwerking en aanpassing.
- o Dura Vermeer geeft aan dat wat hen betreft er zo snel mogelijk een taxatie plaatsvindt om de planning niet te laten uitlopen.
- o Dura Vermeer en Van Wonen wordt gevraagd om hun beeld over de planning te delen/te mailen.
- o Er zal een schriftelijke dan wel mondelinge toelichting volgen als reactie op het kavelpaspoort.



4.1.4





4.1.4



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1, 2, 3, 4, 5
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5

Verslag Stadshagen Tippe

Subtitel	Regieteam
Datum	12-06-2025
Tijd	9:30 - 11:30
Locatie	Vergaderkamer 4 stads kantoor
Voorzitter	5.1.2e
Aanwezig	5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e (digitaal), 5.1.2e, 5.1.2e (stagiair deltaWonen), 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e

1 Opening, agendawensen en mededelingen

4.1.4

- 5.1.2e refereert aan het besluit van het college om een AZC/opvanglocatie te faciliteren in de De Tippe (locatie Z7) en geeft een toelichting op de context/aanleiding het tot stand komen van het besluit.
- Over enkele weken staat de besluitvorming hierover op de agenda van de gemeenteraad.
- Het idee wordt geopperd om een gezamenlijke Q&A op te stellen voor kopers/huurders. Gemeente Zwolle wordt hier graag in meegenomen.
- 10 juli laatste regieteam, dan zal er e.e.a. duidelijk zijn geworden over het sentiment dat leeft m.b.t. het AZC en is het Raadsbesluit geweest (7 juli)

4.1.4

4.1.4

Dura Vermeer

- X2: richting oplevering, informatieavond gehad.
- Y2: oplevering najaar
- V2: start bouw
- E5: voor de laatste 5 woningen is gestart met de bouw.

- X3: in verkoop, alle woningen toegewezen. Goed in de gaten houden hoe de ontwikkeling is na het nieuws van AZC. 5.1.2e zal volgende week polshoogte nemen bij 5.1.2e.
- D-velden: VO goedgekeurd, interne afronding VO naar DO toewerken. Na de zomer in verkoop.

4.1.4

3 **Kavelpaspoort veld C5 - Dura Vermeer**

Ter bespreking en vaststelling.

- 5.1.2e geeft een toelichting op het kavelpaspoort.
- Betreft LLB-woningen, geen standaard rijwoningen, niet te vergelijken met M2 woningen.
- Kavelpaspoort wordt vastgesteld.

4.1.4

5 **Kavelpaspoort Z1/Z2 - Dura & Van Wonen**

Ter bespreking en vaststelling.

- Niet besproken vandaag, gezien de berichtgeving over het AZC.

4.1.4



ACTIELIJST

	Datum	Actie	Wie	Deadline/status
14.	5.1.2e	Verkenning biohub	Gemeente	Verkenning gestart met nieuwe partij
26	5.1.2e	Mogelijkheden terugleveren zonnepanelenveld (Enexis)	Gemeente	Project on hold vanwege energieproblematiek
34	5.1.2e	Kavelpaspoort Zuidpunt (Z1/Z2)	VW/DV	10 juli 2025 kavelpaspoort, oktober tekenen ROK
35	5.1.2e	Vervolg gebiedspromotie/ communicatieplan De Tippe	5.1.2e	Periodiek
75	5.1.2e	Overzichtskaart aangelegd Nutstracé	5.1.2e	Periodiek
87	5.1.2e	Afstanden kavel G7 t.o.v. wonen ivm geluid	Gemeente	
89	5.1.2e	Aandachtspunt bij versnelde uitvoering van X3 t.a.v. omgevingsmanagement /bouwroutes.	5.1.2e	
91	5.1.2e	Matenplan delen	Gemeente	Periodiek
100	5.1.2e	Format BLVC-plan, ingevulde versie, spijtstijdenregeling	5.1.2e	Pm
102	5.1.2e	Afspraken ivm opheffen OCS aan 5.1.2e sturen	Van Wonen	Formele bevestiging volgt
107	5.1.2e	Scenario's kavelpaspoort E2/E3/E4 - Nagaan ruimtelijke aanpassingen	Van Wonen / 5.1.2e	
108	5.1.2e	Doorvoeren/checken wijzigingen verlichtingsplan	Claimpartners	
116	5.1.2e	Monitoren WRM voor velden B4 en E1	Gemeente	Planning is vanaf april 2026
117	5.1.2e	Mogelijkheid tot vestigen HOED in De Tippe Z1/Z2	Gemeente	Is mogelijk voor beperkt aantal fte.
118	5.1.2e	Versturen update ruimtelijk raamwerk Tippe	5.1.2e / 5.1.2e	Pm
120	27-03-2025	Aanpassen overeenkomsten o.b.v. gewijzigde aantallen veld E1	5.1.2e	Pm
122	27-03-2025	Draaiboek informatieavond Tippe najaar	5.1.2e	10 juli regieteam
123	27-03-2025	Kavelpaspoort G7	5.1.2e	10 juli regieteam
125	24-04-2025	Toesturen mail m.b.t. schoonhouden bouwwegen	Gemeente	Nb. 25 april verstuurd.

Zwolle

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1, 2, 3
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4

Verslag Regieteam De Tippe

Subtitel	Regieteam De Tippe
Datum	20-01-2022
Tijd	9:00 - 11:00 uur
Locatie	SH Raadzaal
Voorzitter	5.1.2e
Aanwezig	5.1.2e (SWZ)
	5.1.2e (DeltaWonen)
	5.1.2e (Openbaar Belang)
	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (5.1.2e)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)

4.1.4



4.1.4



2

Hoofdlijnenplanning fase 2 – allen

4.1.4



- Dura Vermeer
Y2: gister overleg gehad en gestuurd op afgifte planning. Volgt z.s.m.
X2: wordt uitgewerkt
Versnellen D-velden. is in onderzoek/afwachting van mogelijkheden.

4.1.4



3

Mogelijkheden/bijdrage per claimhouder voor betaalbaarheid woningen n.a.v. BO 2 december

4.1.4



- Dura geeft aan de focus op betaalbare koop te leggen. Gedacht wordt aan een verkenning op X2.

4.1.4

5.

4.1.4

Acties

	Datum	Actie	Wie	Deadline/status
14.	5.1.2e	Vervolg tijdelijk paviljoen (als onderdeel van Ecohub)	5.1.2e	Verkenning is gaande
25	5.1.2e	Overall planning actualiseren; planning fase 1 en planning fase 2	5.1.2e	Periodiek
26	5.1.2e	Mogelijkheden terugleveren zonnepanelenveld (Enexis)	5.1.2e	Nb.
27	5.1.2e	Voorstel/vervolg afspraken meer/minder surplus programma (zuidpunt)	5.1.2e / 5.1.2e	Onderdeel van besluitvorming als vervolg op Breezicht Noord (compensatie Tippe)
28	5.1.2e	Invulling / meer informatie ontwikkelveld G7 (primaair onderwijs) - Parkeerterrein / p-norm G7 i.r.t. omliggende woningen / ontwikkelvelden.	Pm	Afhankelijk van brede onderwijsverkenning SH en stad. Wordt 2024 op z'n vroegst. Q1 2022 meer beeld.
32	5.1.2e	Fysieke plek / informatiehuis De Tippe	5.1.2e / 5.1.2e	Gemeente werkt plan uit
34	5.1.2e	Vervolg (programma) zuidpunt	5.1.2e / 5.1.2e / 5.1.2e	Afstemming met claimhouders, vervolgens regieteam
35	8-10-20	Vervolg gebiedspromotie / communicatieplan De Tippe	5.1.2e	Pm, indien aanleiding
44	5.1.2e	GPR scores (incl. NOM-woningen), invloed koperswensen	5.1.2e / 5.1.2e / 5.1.2e	Pm
50	5.1.2e	Evaluatie werkwijze BRM-light	5.1.2e	
54	5.1.2e	Besluit programmering Knarrenhof / Ontwikkelveldpaspoort	5.1.2e	Februari 2022
55	5.1.2e	Besluit programmering/ontwikkelveldpaspoort Y1/Y2 (MMWZ/GB)	5.1.2e / 5.1.2e / 5.1.2e	Februari 2022
56	5.1.2e	Besluit programmering/ontwikkelveldpaspoort KWZ	5.1.2e / 5.1.2e	Februari 2022
58	5.1.2e	Finetuning kavelpaspoort G5/G6 en F5/F6 - Energieprestatie - Amsterdamse bouwbrief (wordt niet toegepast) - Openbaar gebied	5.1.2e / 5.1.2e / 5.1.2e	In afronding
60	9-12-21	Stikstof/aerius: Op welk moment wordt een woning meegeteld in de gebruiksfase? Hoe kan het dat bij minder realiseren van woningen in een jaarschijf, dit een probleem wordt t.a.v. depositie bij realisatie in de volgende jaarschijf.	5.1.2e	Z.s.m.
63	9-12-21	Ontwikkelveld D2/3/4 naar fase 2	Gemeente	Z.s.m.

64	5.1.2e	Evaluatie en vervolg co-creatie	5.1.2e	Februari
----	--------	---------------------------------	--------	----------

Afgeronde acties/besluitenlijst

10.	5.1.2e	Uitwerking motie tankgracht Stadshagen	5.1.2e	is gereed wordt in reguliere uitwerking ruimtelijke structuur meegenomen.
31	5.1.2e	Alternatieve fasering De Tippe	5.1.2e / 5.1.2e	Afgerond, vastgesteld 2 juli. Dec bekijken wat fase 2 wordt
38	5.1.2e	Planning Bouwrijpmaken	5.1.2e	10-12 op agenda
40	5.1.2e	Delen programma van Eisen Knarrenhof	5.1.2e	afgewikkeld
23.	5.1.2e	Stand van zaken en planning BRM fase 1 en restant/fase 2	5.1.2e	10-12 op agenda
33	5.1.2e	Stand van zaken verwerving	5.1.2e	In dec overgedragen
37	5.1.2e	Memo wijziging EPC-systematiek/BENG	5.1.2e	10 december 2020 besproken.
39	5.1.2e	Aanpak/afspraken verkennende fase georganiseerde partijen co-creatie.	5.1.2e	10 december besproken en vastgesteld
36	8-10-20	Productiebrieven/woningbouwafspraken 2021	5.1.2e	Afgerond, verstuurd december 2020
44	5.1.2e	Informeren naar mogelijkheid om V2 in fase 1 brm op te nemen	5.1.2e	Februari 2021
45	5.1.2e	Rekening houden met open bodemsystemen in De Tippe?	Allen / 5.1.2e	Alleen in de zuidpunt (conclusie regieteam 2 maart)
42	5.1.2e	Follow-up online informatiebijeenkomst 9 december	5.1.2e	Afgerond
43	5.1.2e	Inzicht in proces bestemmingsplan versus omgevingsvergunning (stappen/verwachtingen/eisen in (voorbereiding) procedure	5.1.2e	Afgerond
45	5.1.2e	Aanpassen overzicht gegevens grondprijsonderhandelingen	5.1.2e	Afgerond
46	5.1.2e	Keuze ontwikkelvelden en planning fase 2	5.1.2e	20 mei vastgesteld
48	5.1.2e	Presentatie ontwikkelveldpaspoort V2	5.1.2e	29 juni afgerond
51	5.1.2e	Reactie concept bodemenergieplan naar 5.1.2e	Allen	Uiterlijk 11 juni reactie naar 5.1.2e
41	5.1.2e	Vervolg verkenning georganiseerde partijen co-creatie (MMWZ/Knarrenhof/GBZ)	Allen	29 juni regieteam go/no-go besluiten/afgerond
	5.1.2e	Bodemenergieplan met correcties naar allen sturen	5.1.2e	Afgerond
51	5.1.2e	Presentatie ontwikkelveldpaspoort fase 1 dW	5.1.2e	26 augustus regieteam

52	5.1.2e	Presentatie ontwikkelveldpaspoort fase 1 dW	5.1.2e	26 augustus regieteam
53	5.1.2e	Invulling informatieavond 12 oktober	Allen	Concept gereed
24.	8-10-20	5.1.2e		Besluitvorming in Q3 2021 eraf
57	5.1.2e	Reactie bij wijzigingen op afvalinzameling ruimtelijk raamwerk aan buro MA.AN doorgeven	Allen	
49	5.1.2e	5.1.2e		In ingelast overleg half september
56	5.1.2e	Rol en deelname 25 jaar Stadshagen	Allen	Actiepunt bij werkgroep communicatie
9	5.1.2e	Afspreken spelregels eigenaarschap groen	allen	afgewikkeld
22.	5.1.2e	Voortgang bestemmingsplan	5.1.2e	is vastgesteld en onherroepelijk
61	5.1.2e	Vervolg per partij / verkenning naar mogelijkheden naar aanleiding van het bestuurlijk overleg over de mogelijkheden/scenario's om 'meer betaalbaarheid te ontwikkelen/te realiseren'.	Allen	In overleg 20 januari 2022
59	5.1.2e	Terugkoppeling reactie Rova wadi's in stedelijke radialen	5.1.2e	In overleg 20 januari 2022
62	9-12-21	Planning fase 2	Allen	In overleg 20 januari 2022

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1, 2, 3, 4
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7



PROGRAMMAVERDELING DE TIPPE

STAND VAN ZAKEN

3 FEBRUARI 2022

MAAN
STEDENBOUW BEELDDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

Zwolle

Aantallen vastgesteld Ontwikkelplan:

De Tippe	Aantal woningen:	Verdeling %	aantal won. per categorie
Claimverdeling (incl. Z3 + H5/6)	1055	30% GK 40% MD 30% D	317 422 317
De Tippe Zuidpunt	Aantal woningen:	Verdeling %	aantal won. per categorie
Surplus (excl. Z3)	187	30% GK 40% MD 30% D	56 75 56

Totaal Ontwikkelplan: **1.242 woningen**

Maximaal woningaantal op basis van verdichten met 10%:

De Tippe grondgebonden	Aantal woningen:	Verdeling %	aantal won. per categorie
Claimverdeling	1.055	30% GK	317
(incl. Z3 + H5/6)		40% MD	422
		30% D	317
<u>+10% verdichting</u>			
volgens ontwikkelplan:	1.161 woningen		

De Tippe Zuidpunt	Aantal woningen:	Verdeling %	aantal won. per categorie
Surplus	187	30% GK	56
(excl. Z3)		40% MD	75
		30% D	56
<u>+10% verdichting</u>			
volgens ontwikkelplan:	206 woningen		

<u>+10% verdichting</u>			
Totaal Ontwikkelplan:	1.367 woningen	(125 extra woningen t.o.v. proefverkaveling Ontwikkelplan)	

Uitwerking Ontwikkelpun

(vastgesteld in regieteam aug 2020)

Uitwerking mede gebaseerd op motie bij vaststelling Ontwikkelpun (onderzoek verdichting Zuidpunt en gewenst woonprogramma) en vastgelegd in het bestemmingplan voor De Tippe.

De Tippe grondgebonden	Aantal woningen:	Verdeling %	aantal won. per categorie
Claimverdeling	1.051	30% GK	
(incl. Z3 + H5/6)	(-4 woningen)	40% MD	
		30% D	

De Tippe Zuidpunt	Aantal woningen:	Verdeling %	aantal won. per categorie
Surplus	250	30% GK	+19
(excl. Z3)	(+63 woningen)	40% MD	+25
		30% D	+19

Totaal Ontwikkelpun:	1.301 woningen (+59 woningen)
----------------------	--------------------------------------

Uitwerking woningaantallen in Bestemmingsplan & stikstofproblematiek

Poldergrid 609 woningen + 10% = 670

Stedelijke Radialen 390 woningen + 10% = 429

Zuidpunt (incl. Z3) maximaal 275

Totaal 1.374 woningen

(132 extra woningen t.o.v. proefverkaveling Ontwikkelpplan)

Uitwerking Ontwikkelplan (vastgesteld in regieteam aug 2020)

Poldergrid:

programma: 636 won.

Ruimte bestemmingsplan: 670 won. (+44)

Stedelijke radialen:

Programma: 390 won.

Ruimte bestemmingsplan: 429 won. (+39)

Zuidpunt

Programma (incl. Z3): 275 won.

Ruimte bestemmingsplan: 275 won.

Claimverdeling
De Tippe

- VanWonen
- Dura Vermeer
- Corporatie (SWZ/DeltaWonen)
- Rotij
- Gemeente Zwolle

26-01-2022

0 50 100m

N



Uitgangspunt claimhouders realiseren binnen de uitwerking van het ontwikkelplan vastgestelde claimverdeling (aantallen en verdeling financieringscategorieën)

Claims	VanWonen	Dura	Corporatie	Rotij	Gemeente
1.051	260	226	241	40	284

Uitgangspunt surplus Zuidpunt 250 appartementen

Uitgangspunt woningaantallen in Bestemmingsplan & stikstofproblematiek

Poldergrid	609 woningen + 10% =	670 woningen
Stedelijke Radialen	390 woningen + 10% =	429 woningen
Zuidpunt		275 woningen

Studie verdichting en betaalbaarheid (*afpraak BO Stadshagen, december 2021*):
Onderzoek de mogelijkheid voor **150** extra woningen in de prijscategorie goedkoop (huur en koop) in De Tippe wegens verschuiving woningcategorie verdeling in Breezicht.

Mogelijkheid benutten 10% extra ontwikkelruimte van alle claimpartners voor Goedkoop:

Vastgesteld maximum bestemmingsplan **1.374** minus uitgangspunt ontwikkeplan **1.242**

biedt ontwikkelruimte voor **132** extra goedkope woningen

Verkenning betaalbaarheid op basis van Fase 1 & 2 en verkenning Zuidpunt

Poldergrid:

programma: 635 won. (nog 35 woningen extra mogelijk)

bestemmingsplan: 670 won.

Stedelijke radialen:

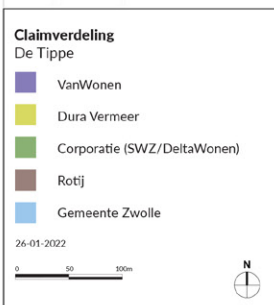
programma: 462 won. (33 woningen teveel)

bestemmingsplan 429 won.

Zuidpunt

verkenning: 367 won. (92 woningen teveel)

bestemmingsplan: 275 won.



Verkenning betaalbaarheid op basis van Fase 1 & 2, verkenning Zuidpunt en Fase 3 & 4

Poldergrid:

programma: 661 won. (nog 9 woningen extra mogelijk)

bestemmingsplan: 670 won.

Stedelijke radialen:

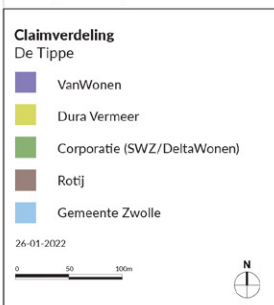
programma: 462 won. (33 woningen teveel)

bestemmingsplan 429 won.

Zuidpunt

verkenning: 367 won. (92 woningen teveel)

bestemmingsplan: 275 won.



Scenario strategische reservering ontwikkelvelden

Poldergrid:

programma: 661 won. (nog 9 woningen extra mogelijk)

Bestemmingsplan: 670 won.

Stedelijke radialen:

programma: 433 won. (nog 4 woningen teveel)

bestemmingsplan 429 won.

Zuidpunt

verkenning: 275 won.

bestemmingsplan: 275 won.

Strategische reservering Z7 & Z9
circa 92 woningen en/of tijdelijk wonen

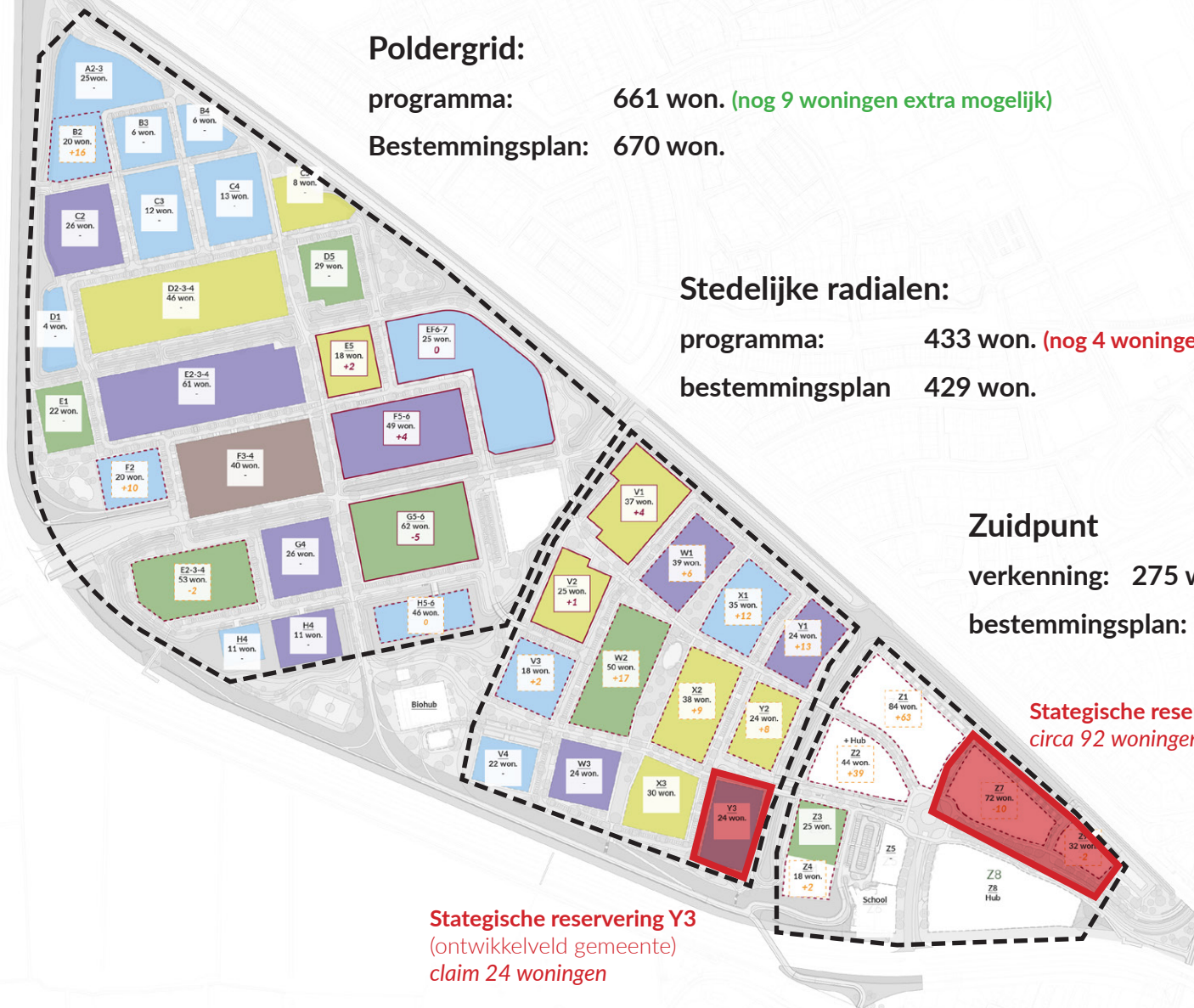
Strategische reservering Y3
(ontwikkeld gemeente)
claim 24 woningen

Claimverdeling De Tippe

- VanWonen
- Dura Vermeer
- Corporatie (SWZ/DeltaWonen)
- Rotij
- Gemeente Zwolle

26-01-2022

0 50 100m



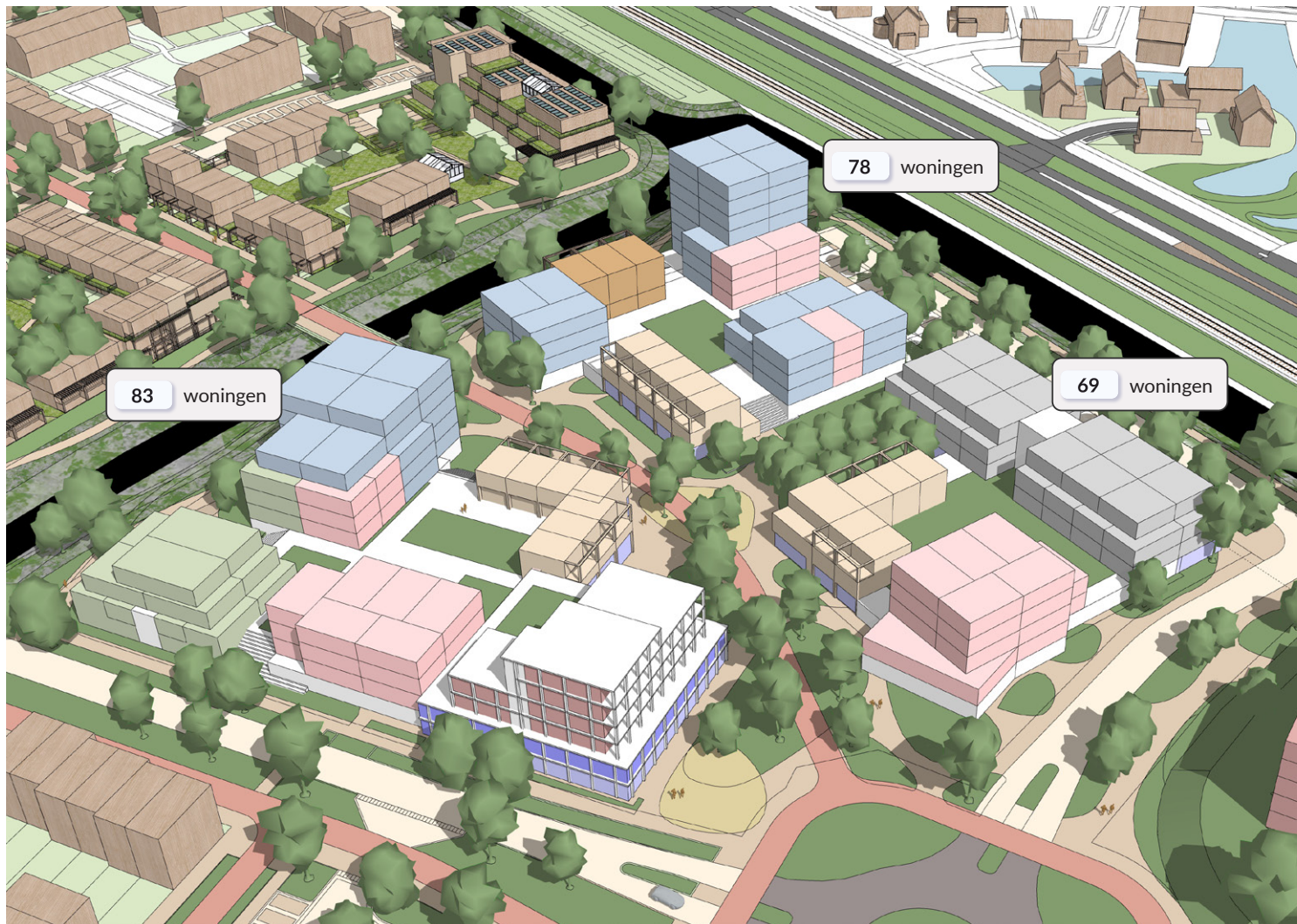
VERKENNING ZUIDPUNT

Ontwikkelpun	Aantal woningen:	Verdeling %	aantal won. per categorie
Zuidpunt	187	30% GK	56
Surplus (excl. Z3)		40% MD	75
		30% D	56

Verkenning Zuidpunt	Aantal woningen:	Verdeling %	aantal won. per categorie
Z1/Z2/Z4	250	56% GK	+84
Surplus (excl. Z3)		28% MD	-4
+84 Goedkoop		16% D	-17



PROGRAMMATISCH MODEL Z1 & Z2



Z-1

WONINGEN	147
ZORG/VOORZIENING	1.000 m ²
PARKEREN	ca. 165 pp
parkeerbak I	ca. 60 pp
parkeerbak II	ca. 50 pp
parkeren maaiveld	55 pp
parkeernorm	1,15

Z-2

WONINGEN	83
PARKEREN	ca. 101 pp
parkeerbak	ca. 101 pp
parkeren maaiveld	0 pp
parkeernorm	1,21
MOBILITEITSHUB	1.600 m ²
1/2 deelautos	ca. 20 pp
1/2 voorziening / fietsparkeren	1000 m ²

LEGENDA

75	klein app. (BVO 64m ²)	33%
44	klein app. zorg (BVO 64m ²)	19%
72	middelgroot app. (BVO 90m ²)	31%
15	groot app. (BVO >100m ²)	6%
6	maisonette (BVO 120m ²)	3%
18	stadswoning (BVO 120m ²)	8%
	voorzieningen	
	mobilititeitshub	

NB: uitgaande van BVO * 0,8 = GBO