ESSENTIEKAART

In de Essentiekaart uit het ontwikkelplan, is er per veld weergegeven welke thema's er spelen en wat de stedenbouwkundige kaders per ontwikkelveld zijn.

Voor veld C5 betreft dit een ruimtelijk en programmatisch accent welke op een landschappelijke wijze is ingepast in de omgeving.

Er is 1 ontsluitingsmogelijkheden voor dit veld aan de zuidzijde van het veld.

Zaak van NN is aangehaakt bij het plan om hier invulling aan te geven.

Legenda Essentiekaart

Ruimtelijk Raamwerk

- Mobiliteitshub
- Biohub
- Materialenhub
- Ruimtelijk, architectonisch en programmatisch accent
- Ruimtelijk en programmatisch accent (landschappelijk ingepast)
- Ruimtelijk architectonisch accent
- Centrale verblijfs- en ontmoetingsplek in combinatie met buurtvoorziening en/of woon-werkfuncties
- Uitwerking plint in relatie met openbare ruimte en mogelijkheid voor woon-werkfuncties en voorzieningen
- Geluidsbelaste gevel vanaf 3e bouwlaag
- Mogelijke ontsluitingszijde(n) autoverkeer ontwikkelveld
- Landschappelijk of architectonisch vormgegeven overgang tussen ontwikkelveld en water
- 6 Groene verbinding als onderdeel ruimtelijk raamwerk over het ontwikkelveld (positie en route indicatief)
- Landschappelijk ingepast zonnepark

Poldergrid

- 1-3 Toegestane bouwlagen, exclusief kap
- Landschappelijke overgang ontwikkelveld ruimtelijk raamwerk
- Samenhangende landschappelijke erfafscheiding
- primair hoekaccent (bouwmassa, dakvorm en representatieve gevels)
- representatieve gevel(s)

Stedelijke Radialen

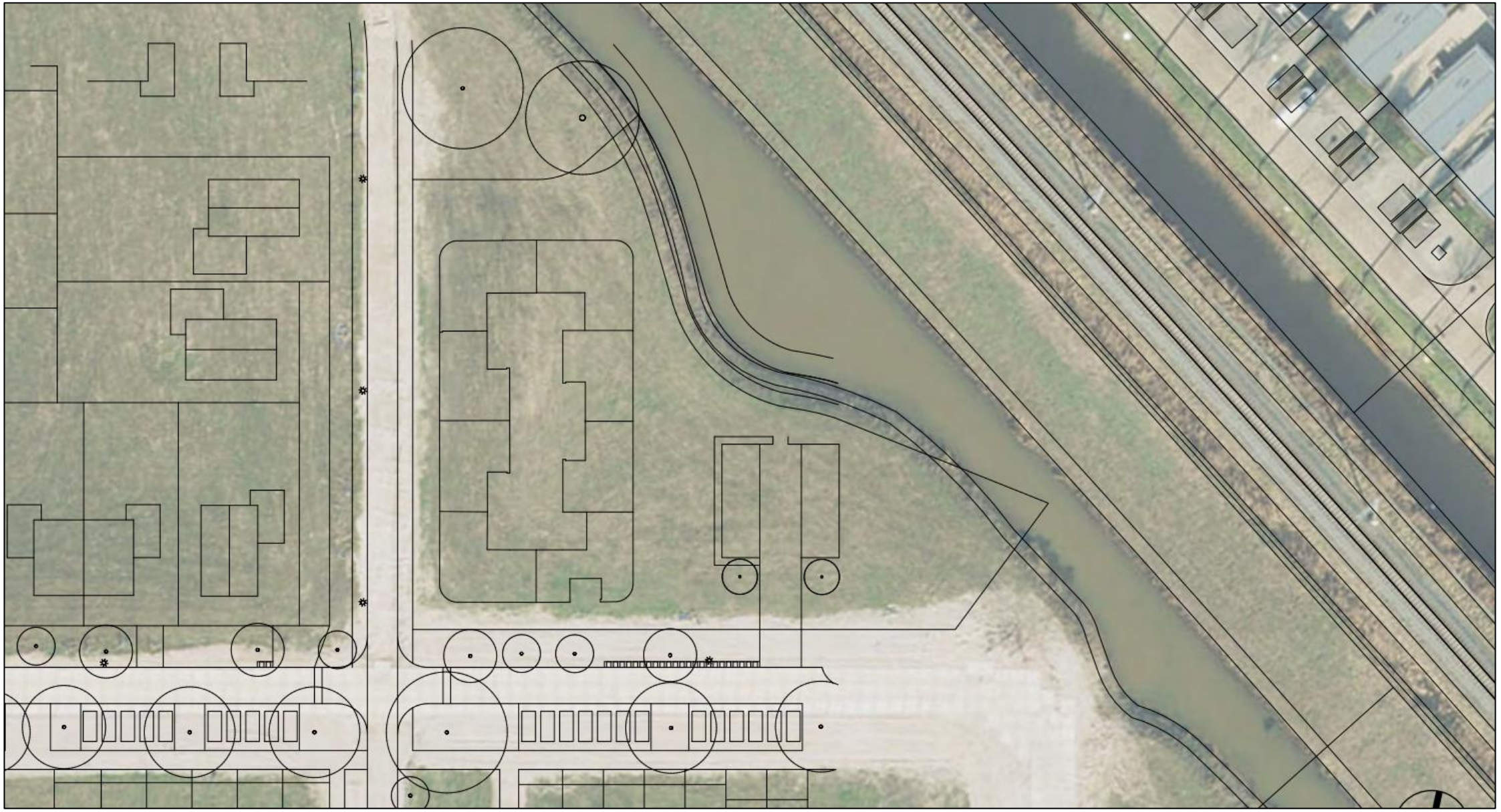
- Stedelijke gevelwand van 3 tot 4 bouwlagen met gebouwde hoekoplossingen. Variatie stedelijke gevelwand met 2 bouwlagen en andere dakvormen is toegestaan.
- Stedelijke gevelwand met 2 tot 3 bouwlagen met gebouwde hoekoplossingen. Variatie met 1 bouwlaag en andere dakvormen is toegestaan.

Zuidpunt

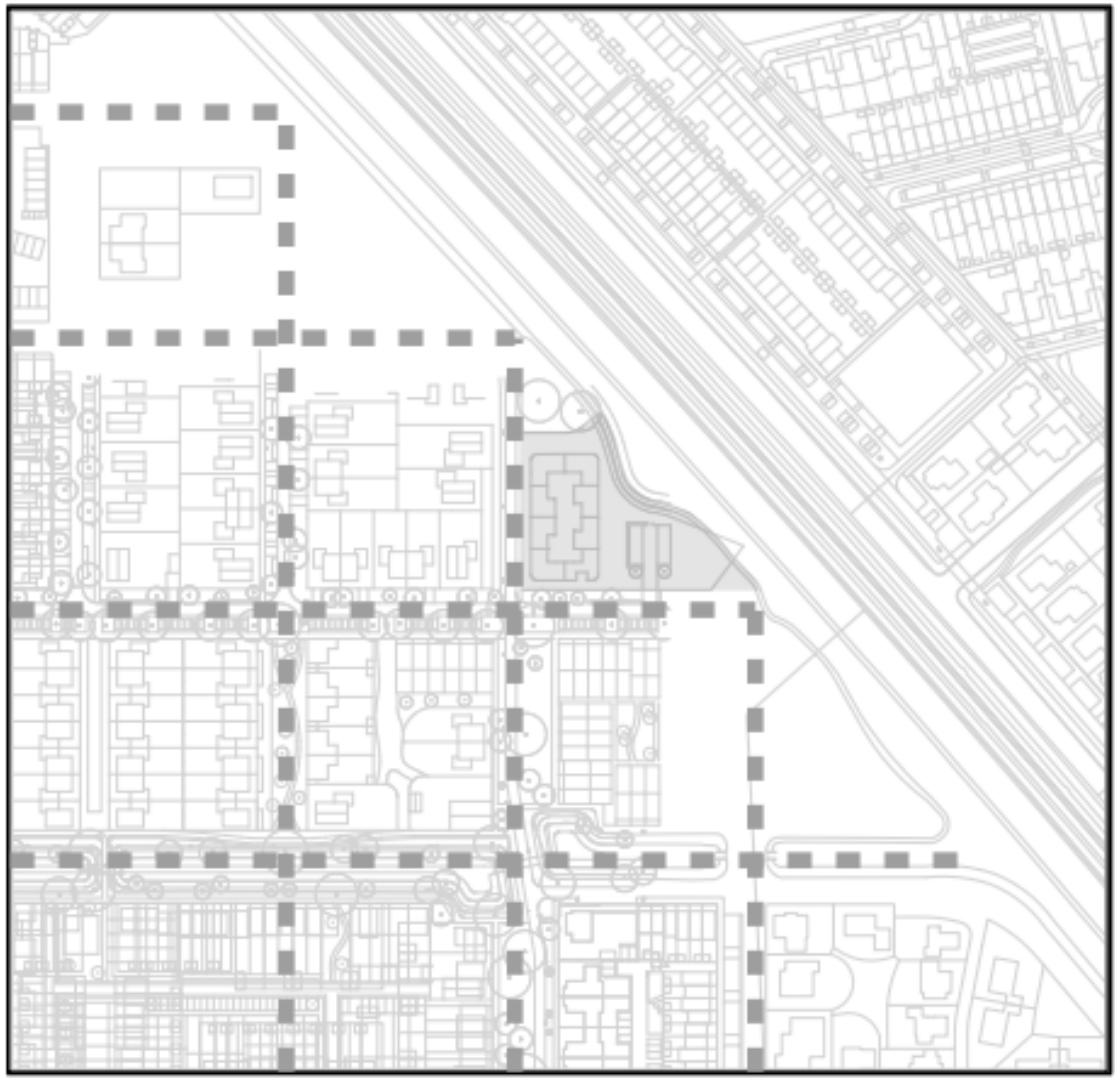
- 2-6 Toegestane bouwlagen
- Ontwikkelveld met landschappelijke overgang tussen openbare ruimte, gebouw en/of groen daklandschap
- Uitwerking programma ontwikkelveld op basis van maatregelen tegen spoor- en weglawaai
- Primair representatieve gevels of hoekaccent

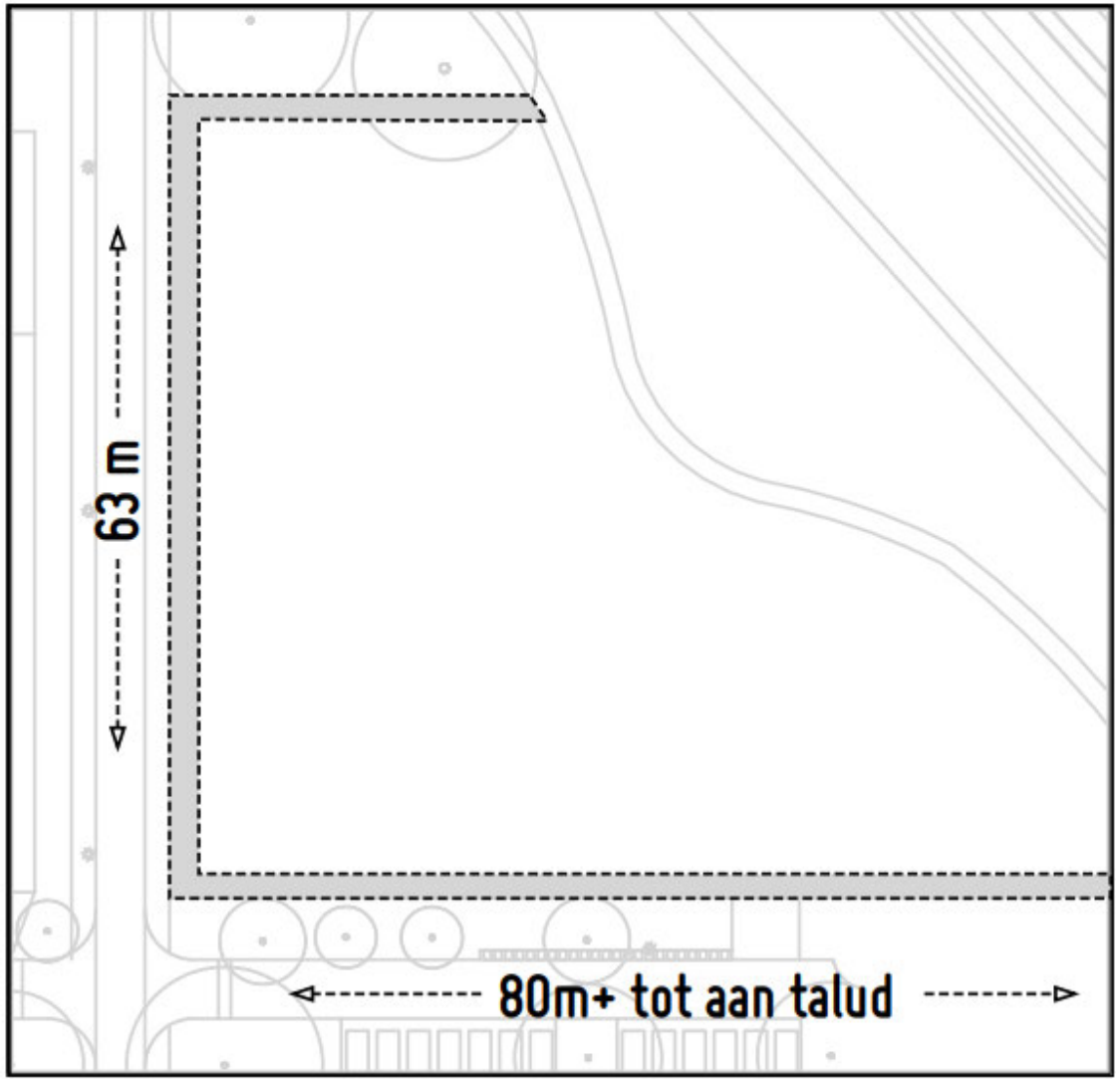


ONTWERP EN VERKAVELING C5



ONTWERP EN VERKAVELING C5

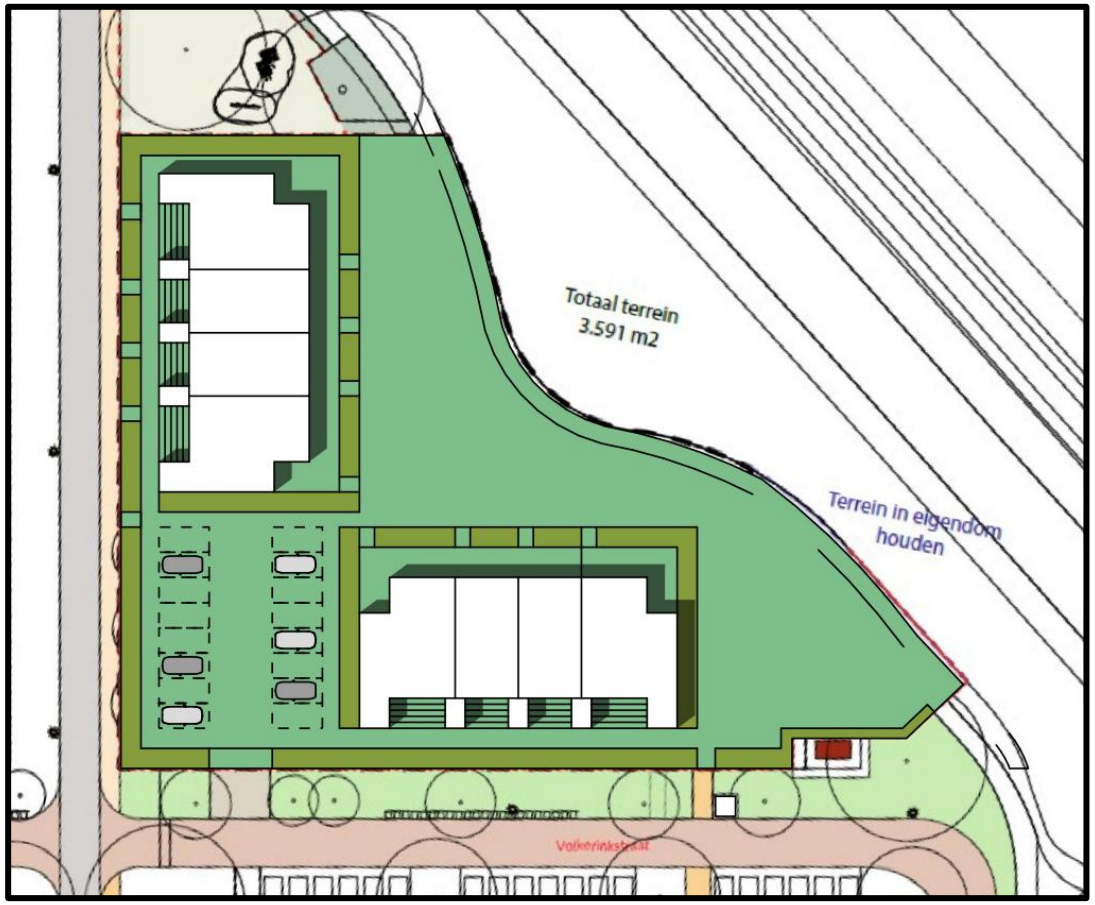




ONTWERP EN VERKAVELING C5

VOORSTEL WIJZIGEN KAVELAFMETING

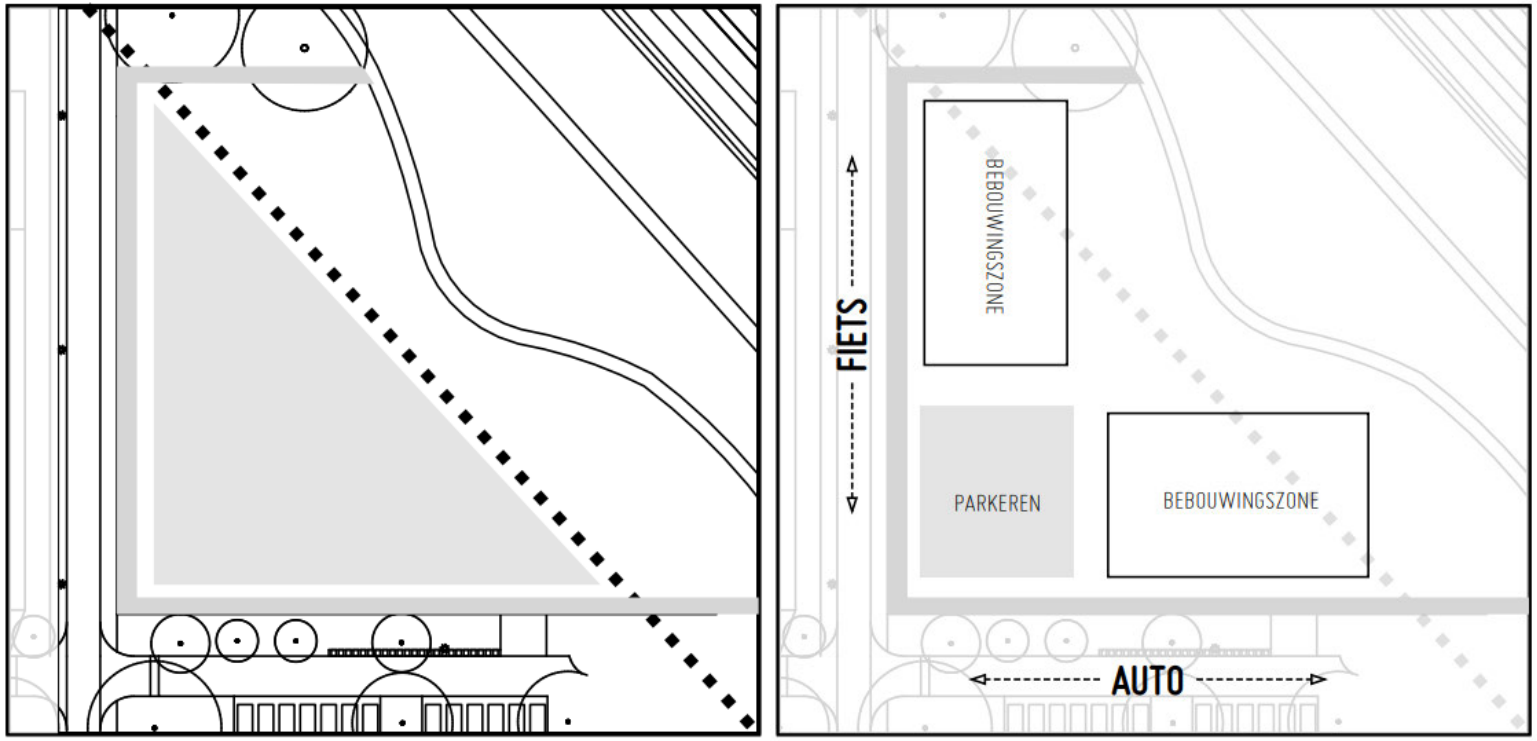
- Kavel ca. 3.570 m2 groot.
- Om verkaveling te versterken zouden we het voorstel willen doen om de kavelgrenzen wat aan te passen.
- In de zuid-oost hoek geven we een kleine hoekt terug. Op deze positie zal de trafo-voorziening gerealiseerd worden op een stuk grond van de gemeente.
- Op de noordelijke erfgrens zouden we graag een extra strook over willen nemen (ca. 132 m2) en een klein stuk terug willen geven (ca. 7 m2).
- De af te nemen kavel zal hiermee ca. 3.590 m2 groot worden.
- Met deze wijzigingen ontstaat een duidelijke demarcatie in openbaar en mandelig. Er kunnen zo heldere overgangen tussen deze twee zones gemaakt worden.



ONTWERP EN VERKAVELING C5

GELUIDSCONTOUREN SPOORLIJN

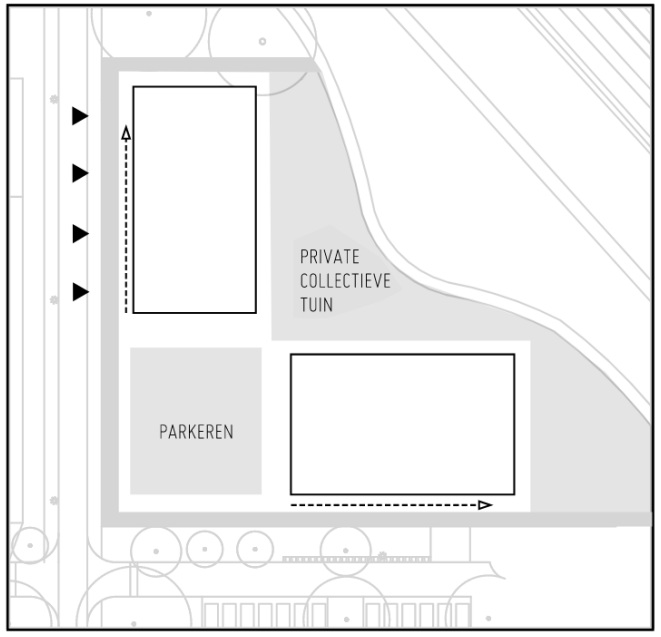
- Ontwikkelveld C5 ligt langs de spoorlijn tussen Kampen en Zwolle. De gevel aan de noord-oostzijde heeft daarvoor een geluidsbelasting vanaf ca. 4,5m1 hoogte.
- De verkaveling is uitgewerkt op basis van deze geluidsbelasting zodoende dat elke woning minstens één geluidsluwe gevel heeft en daarmee aan de regelgeving voldoet.
- De bebouwingszones zijn hierdoor zoveel mogelijk in de zuidwestelijke hoek gekomen.
- Op het maaiveld kent kavel C5 nagenoeg geen geluidsbelaste zones.

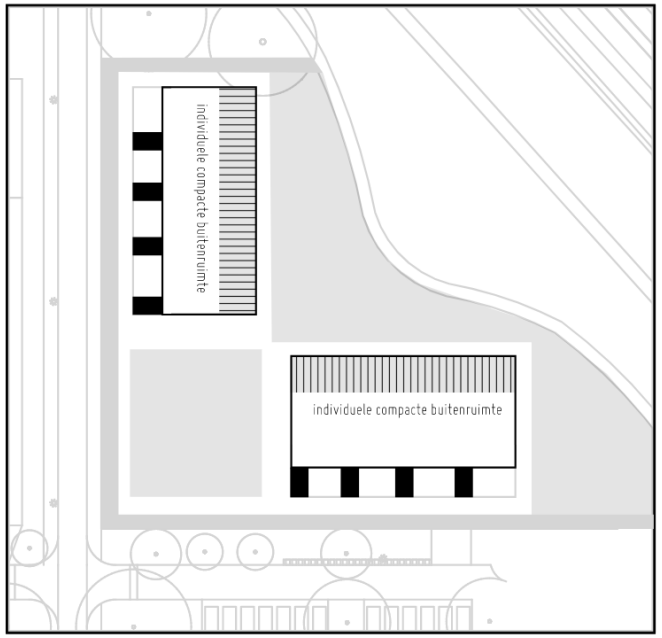


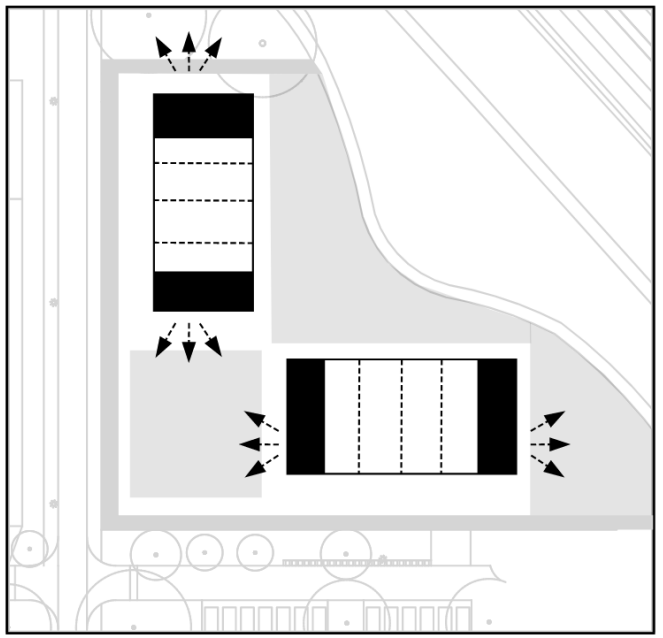
ONTWERP EN VERKAVELING C5

GLOBALE OPZET

- De zone die ‘overblijft’ zal in samenspraak met de bewoners worden ingericht. Door een heldere demarcatie middels een brede haag voelt dit gebied privaat aan.
- De woningen aan de westzijde krijgen hun entree direct aan het voet- / fietspad. Vanuit de parkeerkoffer kunnen de woningen ook door een semi-openbaar pad worden ontsloten.
- Bergingen aan de voorzijdes zorgen voor privacy en worden mee-ontworpen met het hoofdgebouw. Ze versterken hiermee de sculptuur van het gebouw en zorgen voor beschaduwing.
- Naast de private collectieve tuin is een private zone voor de woningen. Privacy onderling zal in de architectuur worden vormgegeven.
- De koppen van de bebouwing krijgen een extra breedte van ca. 3 meter. Dit geeft een wenselijke differentiatie in het plan. Eveneens biedt dit de kans om accenten in het plan te maken.

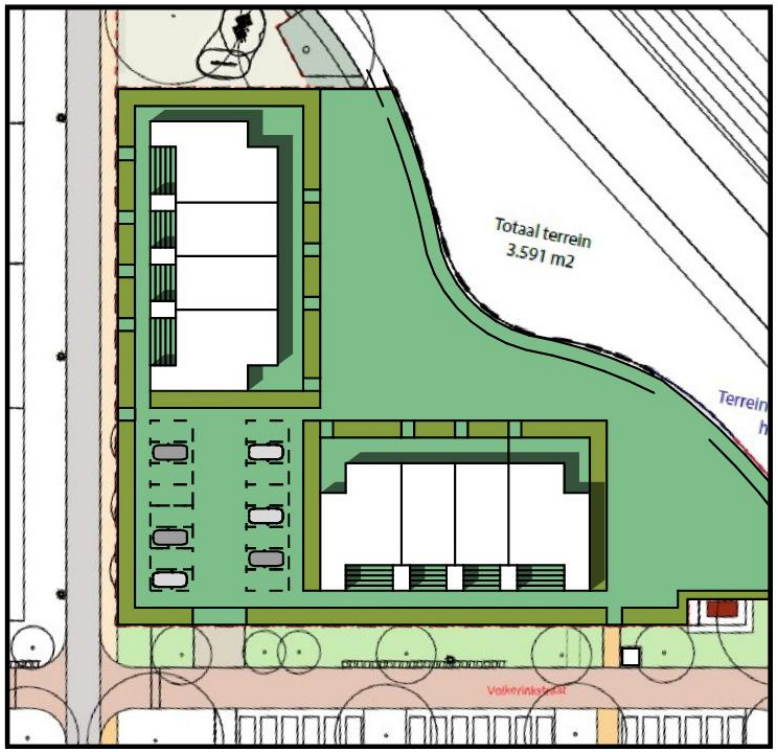






ONTWERP EN VERKAVELING C5
8 WONINGEN

- Ontwikkelveld C5 heeft een oppervlakte van ca. 3.590 m2. In totaal worden er 8 woningen gerealiseerd op dit veld en 16 parkeerplaatsen.
- De verkaveling is uitgewerkt op basis van de kaders en randvoorwaarden uit het ontwikkelplan en essentiekaart.
- Brede groene (lage) haag als afscheiding van het erf.
- De koppen van de bebouwing krijgen een extra breedte van ca 3 meter om een accent te maken.
- Elke woning beschikt over een compacte eigen groene zone aan de achterzijde van de woning.
- Parkeren op het ontwikkelveld voor eigenaren en bezoekers. Tussen parkeren en opstallen ruimte voor groen dat een opmaat geeft voor een kwalitatieve verbinding met binnentuin.
- Entree richting gedeeld binnengebied door een accent (poort, boom, ...).
- Bewoners eigenaar van mandelig terrein (o.a. de parkeerplaatsen) en ondergronds rioolnet.
- Getoond ontwerp betreft een voorbeelduitwerking.



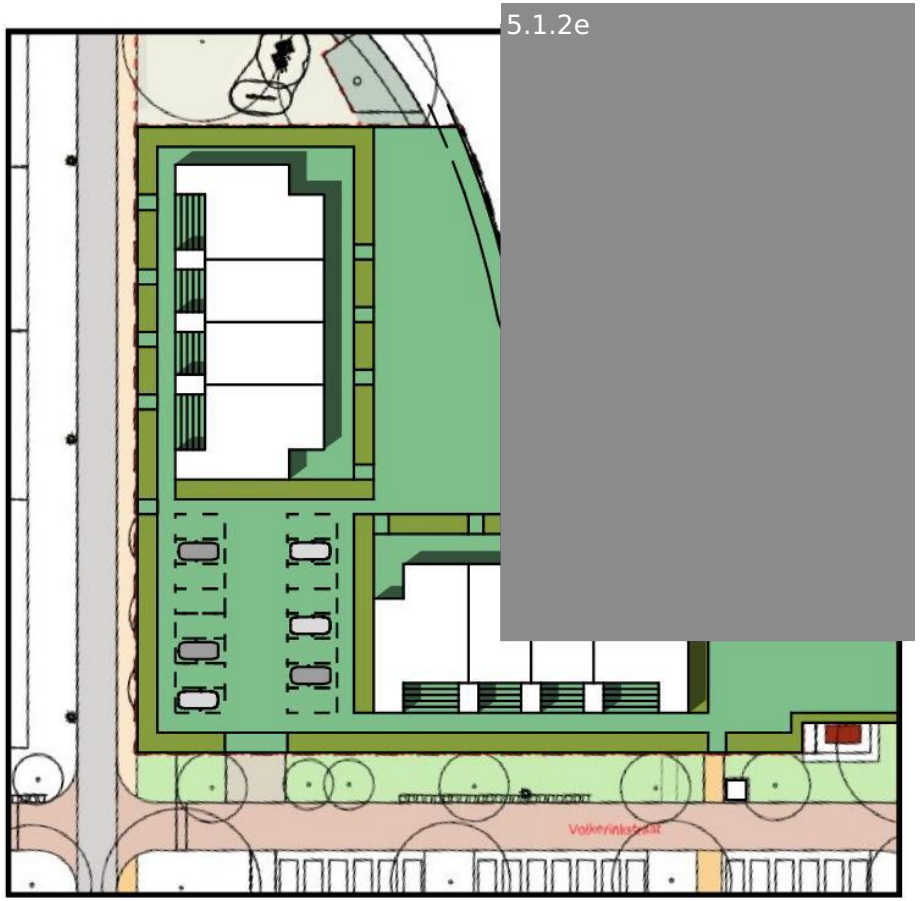
ONTWERP EN VERKAVELING C5
PROGRAMMA

- Er zijn twee woning-typologieën:
  - 4* D: 6,3 x 11,9 (hoekwoning, 2 lagen, ca. 110m2 GO o.b.v. proefverkaveling)
  - 4* D: 6,3 x 11,9 (tussenwoning, 2 lagen, ca. 110m2 GO o.b.v. proefverkaveling)

- Totaal GO: ca. 880 m2 (o.b.v. gem. 110m2/won.)
- Totaal BVO: ca. 1.173 m2 (o.b.v. 75% GO/BVO verhouding)

Bnr.	Type	Woning *	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (ca. m²)	Categorie
1	Hoek	6,3*11,9m	110-130	N.t.b.	N.t.b.	Duur
2	Tussen	6,3*11,9m	105-115	N.t.b.	N.t.b.	Duur
3	Tussen	6,3*11,9m	105-115	N.t.b.	N.t.b.	Duur
4	Hoek	6,3*11,9m	110-130	N.t.b.	N.t.b.	Duur
5	Hoek	6,3*11,9m	110-130	N.t.b.	N.t.b.	Duur
6	Tussen	6,3*11,9m	105-115	N.t.b.	N.t.b.	Duur
7	Tussen	6,3*11,9m	105-115	N.t.b.	N.t.b.	Duur
8	Hoek	6,3*11,9m	110-130	N.t.b.	N.t.b.	Duur

* Afmeting woningen o.b.v. proefverkaveling en exclusief hoekaccenten.



ONTWERP EN VERKAVELING C5

ERFAFSCHEIDINGEN

- Groene erfafscheiding middels hagen met een instandshoudingsplicht.
- Plek voor ontmoeten in de gedeelde groene tuin.
- Overgang van plangebied gemeente naar plangebied C5 middels een brede haag.
- Ontwerp talud langs water in afstemming met waterschap.
- Voorbeelduitwerking zou een kruidenrijk grasland langs watergang kunnen zijn; onderhoudsvriendelijk, biodivers, verstevigend voor de bodem.
- In verdere uitwerking plan samen met gemeente kijken naar demarcatie onderhoud talud; wenselijk om dit bij de kopers te houden?



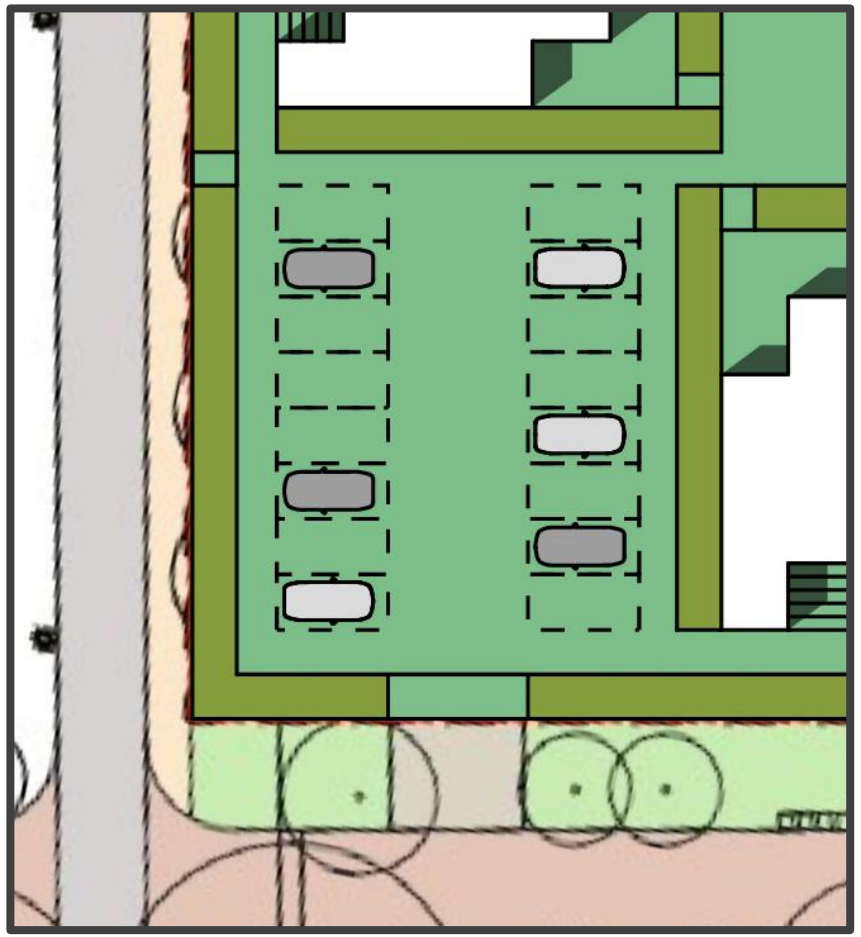


ONTWERP EN VERKAVELING C5

PARKEREN

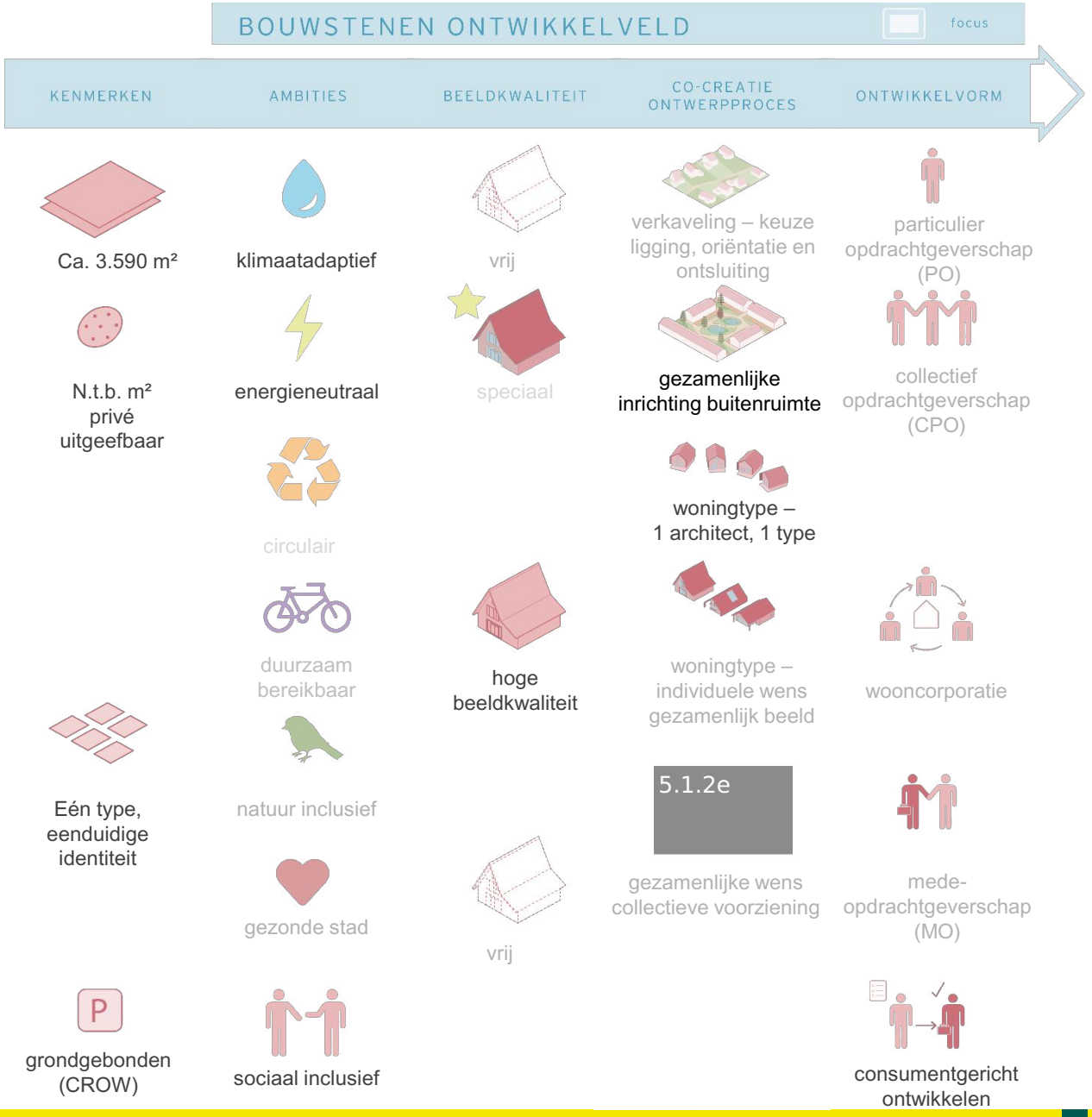
- Totaal 8 woningen
- 0 parkeerplaatsen rondom ontwikkelveld in openbaar gebied.
- Parkeren o.b.v. ontwikkelplan betreft een normering van 1,7 p.p. per woning.
- 16 parkeerplaatsen op ontwikkelveld gerealiseerd.
  - Totaal benodigd: 13,6
  - Totaal gerealiseerd: 16,0

- Ontsluiting via de zuidzijde van het plan en op een centrale positie met korte loopafstanden gezien de doelgroep (levensloopbestendig).



ONTWIKKELKANSEN VELD-C5

- Het schema hiernaast toont in een oogopslag het spectrum van opgaven en kansen voor het ontwikkelveld.
- Het bouwveld is ca. 3.590 m2 groot. Hiervan wordt een nader te bepalen oppervlak uitgegeven aan huispercelen (in de voorbeelduitwerking is dit ca. 1.250m2, ca. 35%). Het overige bestaat uit het gemeenschappelijk terrein met toegangspaden, parkeren en groen.
- Het accent in dit veld ligt op de ambitie sociaal inclusief door de vormgeving van de gebouwen. De acht woningen staan op een gezamenlijk erf en wonen aan een gedeelde groene zone. Daarnaast is energieneutraal een eis en biedt het groene mandelige gebied van het ontwikkelveld kansen om in te zetten op klimaatadaptieve maatregelen, deze dienen verder uitgewerkt te worden.



REFERENTIE
ONTWERP





Natuurlijke keramische materialen en/of hout



Wonen aan een collectieve tuin



Markant Silhouet



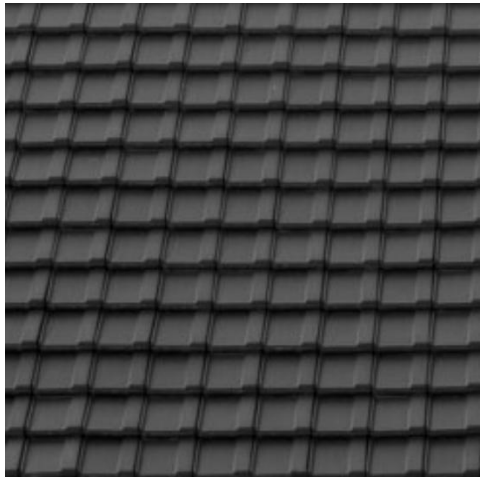
bergingen zijn onderdeel van de sculptuur



Ontworpen onderlinge erfafscheidingen

REFERENTIE

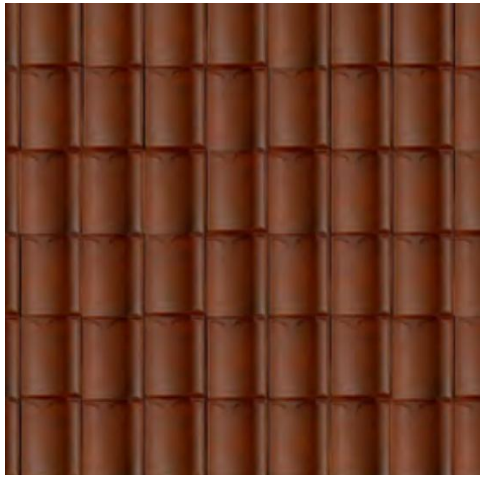
ONTWERP – MATERIALISATIE



NATUURLIJKE MATERIALEN IN SAMENSPEL MET HET LANDSCHAP



TECHNISCHE EN THEMATISCHE RANDVOORWAARDEN

BOUW- /WOONRIJPMAKEN

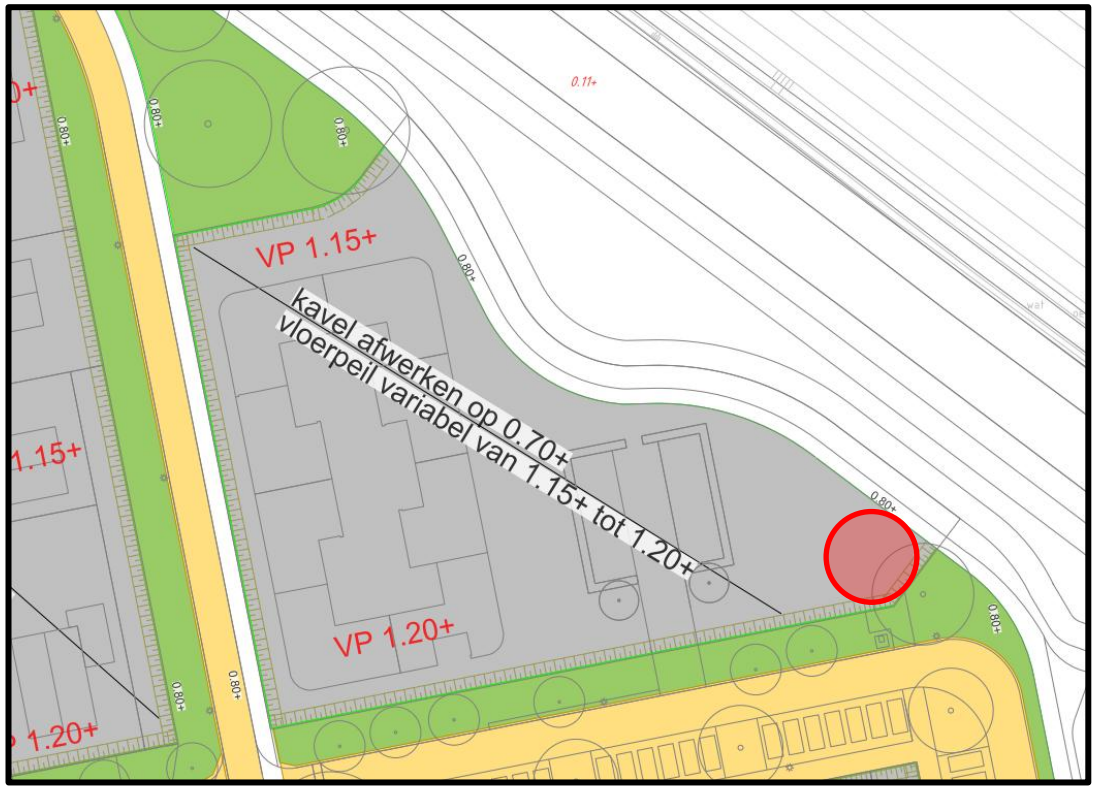
Het bouwrijpmaken van de hoofdstructuur wordt verzorgd en/of gecoördineerd door de gemeente Zwolle. De verhardingshoogten en vloerpeilen zijn voorlopig vastgesteld en worden pas definitief als de verkaveling op het ontwikkelveld definitief is en na afstemming met de gemeentelijk ontwerpleider.

Bouwcollectieven/ontwikkelende partijen dragen zelf zorg voor het bouw-/woonrijp maken of aanpassen van:

- aanleg secundair rioolnet DWA/RWA inclusief aansluitleidingen;
- aanleg van infiltratievoorziening incl. zandvangput en ontluchtingsput en aansluitende leidingen;
- aanleg secundair nutsnet, inclusief positionering van CAI kasten, trafo's en andere nutsvoorzieningen op ontwikkelveld niveau;
- aanleg infra (en erfopritten) op ontwikkelveldniveau;
- aanleg van elementen zoals lichtmasten of laadpalen;
- het ophogen van de kavel tot definitieve kavelhoogte a 1.15+ en 1.20+ (kavel wordt bouwrijp afgewerkt op 0,70+).

Aansluitend vindt in de planvorming afstemming met de gemeentelijk ontwerpleider plaats, betreft:

- toets infiltratie- en rioolplan voor het ontwikkelveld op PvE Riolering Tippe;
- inpassing nutsvoorzieningen conform gemeentelijke kwaliteitseisen (op erfgrenzen en/of gebouwde oplossingen);
  - Compactstation ingepast in de zuid-oost hoek (zie rode cirkel).
  - CAI-kasten hoeven niet ingepast te worden op dit ontwikkelveld



TECHNISCHE EN THEMATISCHE RANDVOORWAARDEN

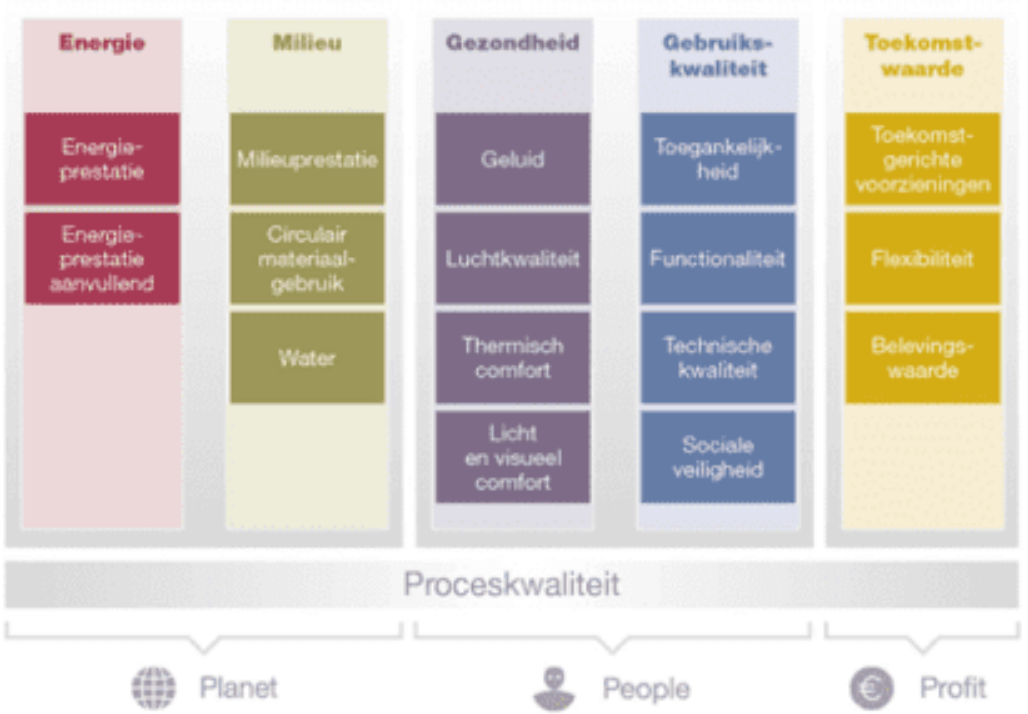
TOETSEN DUURZAME AMBITIES

Voor De Tippe worden ontwikkelingen voor de uitwerking van de duurzaamheidsambities getoetst via de GPR gebouw. Voor het ontwikkelveld C5 is het de ambitie om de navolgende prestatie te behalen:

	Minimaal	Ambitie
ENERGIE	: ENG –eis	ENG-eis
MILIEU	: 6,0	7,0
GEZONDHEID	: 7,5	8,0
GEBRUIKSKWALITEIT	: 7,5	7,5
TOEKOMSTWAARDE	: 7,5	7,5

INCLUSIEVE EN TOEGANKELIJKE BUURT

Bij het ontwerp van de woning en het terrein wordt ook rekening gehouden met toegankelijkheid, waaronder de kennisdeling vanuit platform Toegankelijk Zwolle.



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	13, 16



DE TIPPE
buurschap voor de toekomst

ONTWIKKELPASPOORT
POLDERGRID
ONTWIKKELVELD D234

DURA VERMEER

24 OKTOBER 2024

Stadshagen
jouw thuis

INHOUDSOPGAVE

- INLEIDING 3
- INPASSING en OMGEVING 4
- PROGRAMMA 5
- ESSENTIEKAART 6
- VERKAVELING 7
- ONTWIKKELKANSEN VELD D234 14
- REFERENTIES en VORMGEVING 15
- TECHNISCHE en THEMATISCHE RANDVOORWAARDEN 18



INLEIDING

De Tippe wordt de laatste te bouwen grote woonbuurt in Stadshagen.

De circa 1.250 nieuwe woningen en voorzieningen in De Tippe worden gebouwd aan de westzijde van Stadshagen, dicht bij de IJssel en naast de wijk Westenholte. Het wordt een unieke buurt waar het fijn wonen en werken is en waarin iedereen kan meedoen. Dit is mede vastgelegd in 25% co-creatie: samenwerkingsvormen met (potentieel) toekomstige bewoners/gebruikers.

De ambitie van De Tippe is om gezamenlijk tot een duurzame leefomgeving te komen. Om hier toe te komen zijn er vijf hoofdthema's geïdentificeerd. De Tippe wordt een:

1. Klimaatadaptief buurschap
2. Energieneutraal buurschap
3. Circulair buurschap
4. Duurzaam bereikbaar buurschap
5. Sociaal inclusief buurschap

Daarnaast zijn ook de thema's natuurinclusiviteit en gezonde stad belangrijk.

RUIMTELIJK RAAMWERK

De ambities zijn vertaald naar een raamwerk met daarin voldoende ruimte voor groen, water en parkeren met daartussen de verschillende ontwikkelvelden. De ontwikkelvelden zijn verdeeld over drie complementaire woongebieden, de Zuidpunt, de Stedelijke Radialen en het Poldergrid.

Afhankelijk van de ligging binnen het plan krijgen de velden een andere uitwerking.

ONTWIKKELVELDPASPOORTEN

Het Ontwikkelplan, vastgesteld op 25 mei 2020, vormt de basis voor verdere ontwikkeling en bevat de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor De Tippe. Naast het ontwikkelplan worden er paspoorten opgesteld voor de verschillende ontwikkelvelden. Dit ontwikkelveldpaspoort benoemt de spelregels en kansen voor het ontwikkelveld D234.



het raamwerk van De Tippe

INPASSING IN DE POLDERGRID

Ruimtelijke kenmerken van de Poldergrid

Het Poldergrid kenmerkt zich door een lagere dichtheid dan de andere deelgebieden in de Tippe. Hier is aan de ene kant meer programma en ruimte voor traditionele woningen. Hier valt te denken aan eengezinswoningen met tweelagen en een kap. Aan de andere kant is er ook ruimte voor woonexperimenten.

Het parkeren wordt deels binnen het ontwikkelveld en deels in het openbaar gebied opgelost.

Elk ontwikkelveld wordt gekenmerkt door een uniek karakter. De velden worden gezien als afzonderlijke erven in de polder.



PROGRAMMA
I.R.T. OORSPRONKELIJKE CLAIM

- In totaal zitten er 46 woningen in het plan.
- September 2022 claimposities uitgewisseld met Rotij: zes woningen M2 naar Rotij (F3-4), twee woningen D naar Dura Vermeer (netto -4 woningen).
- Met veld X3 één dure woning uitgewisseld voor één M2 woning.
- Extra dure woningen toegevoegd binnen de 10% marge.

Categorieën	Oorspronkelijke claims	Claims (na uitwisseling met Rotij)	Gerealiseerd programma in huidige plan	Verschil t.o.v. claims na uitwisseling met Rotij)
M1 (<€316.876)	6	6	6	0
M2 (<€396.096)	7	1	2	+1
D (geen prijsplafond)	33	35	38	+3
Totaal	46	**42**	**46**	**+4**

ESSENTIEKAART

In de Essentiekaart uit het ontwikkelplan, is er per veld weergegeven welke thema's er spelen en wat de stedenbouwkundige kaders per ontwikkelveld zijn.

Voor veld D234 betreft dit twee groene verbindingen die over het ontwikkelveld lopen en een primair hoekaccent op de zuidoosthoek van de kavel.

Er zijn 4 ontsluitingsmogelijkheden voor dit veld aan de noord en westzijde van het veld.

Zaak van NN is aangehaakt bij het plan om hier invulling aan te geven.

Legenda Essentiekaart

Ruimtelijk Raamwerk

- Mobiliteitshub
- Biohub
- Materialenhub
- Ruimtelijk, architectonisch en programmatisch accent
- Ruimtelijk en programmatisch accent (landschappelijk ingepast)
- Ruimtelijk architectonisch accent
- Centrale verblijfs- en ontmoetingsplek in combinatie met buurtvoorziening en/of woon-werkfuncties
- Uitwerking plint in relatie met openbare ruimte en mogelijkheid voor woon-werkfuncties en voorzieningen
- Geluidsbelaste gevel vanaf 3e bouwlaag
- Mogelijke ontsluitingszijde(n) autoverkeer ontwikkelveld
- Landschappelijk of architectonisch vormgegeven overgang tussen ontwikkelveld en water
- 6 Groene verbinding als onderdeel ruimtelijk raamwerk over het ontwikkelveld (positie en route indicatief)
- Landschappelijk ingepast zonnepark

Poldergrid

- 1-3 Toegestane bouwlagen, exclusief kap
- Landschappelijke overgang ontwikkelveld ruimtelijk raamwerk
- Samenhangende landschappelijke erfafscheiding
- primair hoekaccent (bouwmassa, dakvorm en representatieve gevels)
- representatieve gevel(s)

Stedelijke Radialen

- Stedelijke gevelwand van 3 tot 4 bouwlagen met gebouwde hoekoplossingen. Variatie stedelijke gevelwand met 2 bouwlagen en andere dakvormen is toegestaan.
- Stedelijke gevelwand met 2 tot 3 bouwlagen met gebouwde hoekoplossingen. Variatie met 1 bouwlaag en andere dakvormen is toegestaan.

Zuidpunt

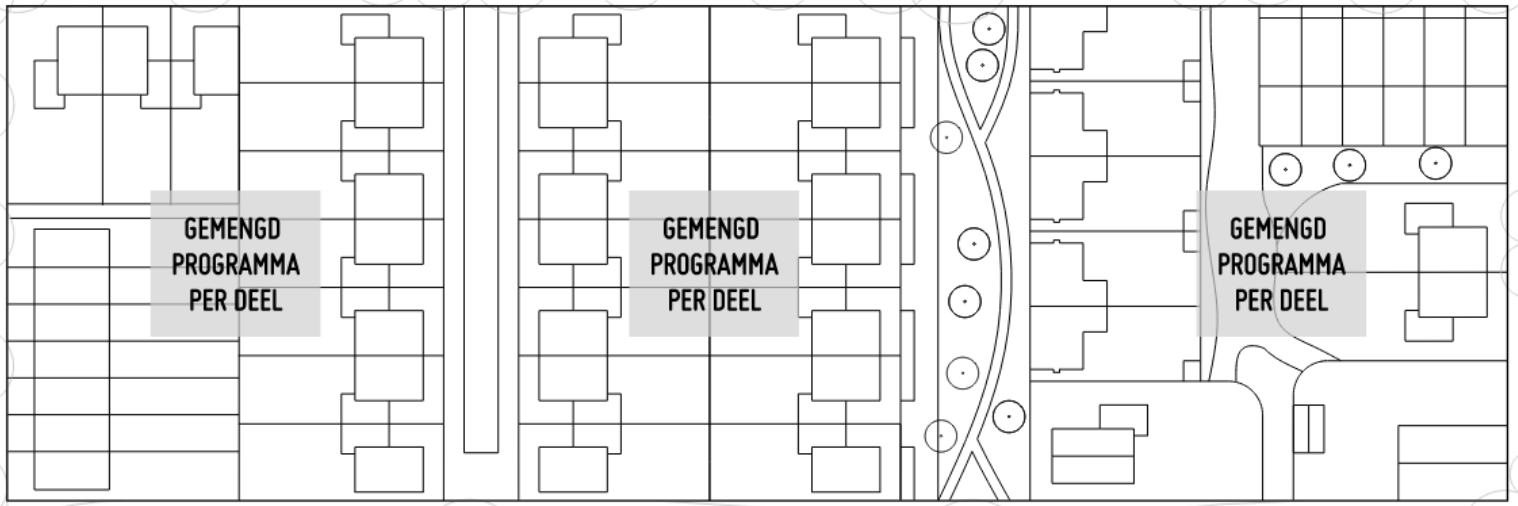
- 2-6 Toegestane bouwlagen
- Ontwikkelveld met landschappelijke overgang tussen openbare ruimte, gebouw en/of groen daklandschap
- Uitwerking programma ontwikkelveld op basis van maatregelen tegen spoor- en weglawaai
- Primair representatieve gevels of hoekaccent



ONTWERP EN VERKAVELING D234

WENSPROGRAMMA – 46 WONINGEN

6x M1
2x M2
10x D-KLEIN
22x D-MIDDEN
6x D-GROOT



ORIENTATIE OP DE GROENZONE AAN DE ZUIDZIJDE

GEEN GROTE GATEN TUSSEN DE BLOKKEN DOOR ONTBREKEN GARAGE, HOUD REGIE

ONTWERP EN VERKAVELING D234



BIJZONDER WONINGTYPE MET TERRAS OP DE GROENZONE

ONTWERP EN VERKAVELING D234

46 WONINGEN

- Ontwikkelveld D234 heeft een oppervlakte van ca. 15.950 m2. In totaal worden er 46 woningen gerealiseerd op dit veld en 33 parkeerplaatsen.
- De verkaveling is uitgewerkt op basis van de kaders en randvoorwaarden uit het ontwikkelplan en essentiekaart.
- Elke woning beschikt over een (ruime) eigen tuin.
- Twee groene doorsteken van noord naar zuid in het plan.
- Parkeren rondom het ontwikkelveld voor bezoekers en rijwoningen. 2^1-kappers en vrijstaande woningen op eigen kavel.
- Erfafscheidingen groen mee ontwerpen.
- Bewoners eigenaar van mandelig terrein en ondergronds rioolnet.
- Exacte positie van uitbouwen en entree bij vrijstaande woning nader af te stemmen op vormgeving van het totaal.



ONTWERP EN VERKAVELING D234



ONTWERP EN VERKAVELING D234

PROGRAMMA

- Er zijn 8 verschillende woning-typologieën:
  - 6* M1: 4,5 x 9,2 (rijwoning, 3 lagen, ca. 72m2 GO)
- 2* M2: 4,8 x 9,2 (rijwoning 3 lagen, ca. 99m2 GO)
- 10* D-klein: 5,4 x 9,2 (rijwoning 3 lagen, ca. 112m2 GO)
- 8* D-middel: 5,7 x 10,1 (2^1-kap 3 lagen, ca. 133m2 GO)
- 4* D-middel: 5,7 x 10,1 (2^1-kap-levensloopbestendig 2 lagen, ca. 134m2 GO)
- 10* D-middel: 5,7 x 10,4 (2^1-kap 3 lagen, ca. 138m2 GO)
- 4* D-groot: 6,0 x 10,4 (2^1-kap 3 lagen, ca. 146m2 GO)
- 2* D-groot: N.T.B. (Vrijstaand 3 lagen, N.T.B. m2 GO)

- Totaal GO: ca. 5.314 m2
- Totaal BVO: ca. 7.364 m2
  - Meters exclusief (aangebouwde) bergingen
  - Meter exclusief vrijstaande woningen (meters/plattegronden n.t.b.)



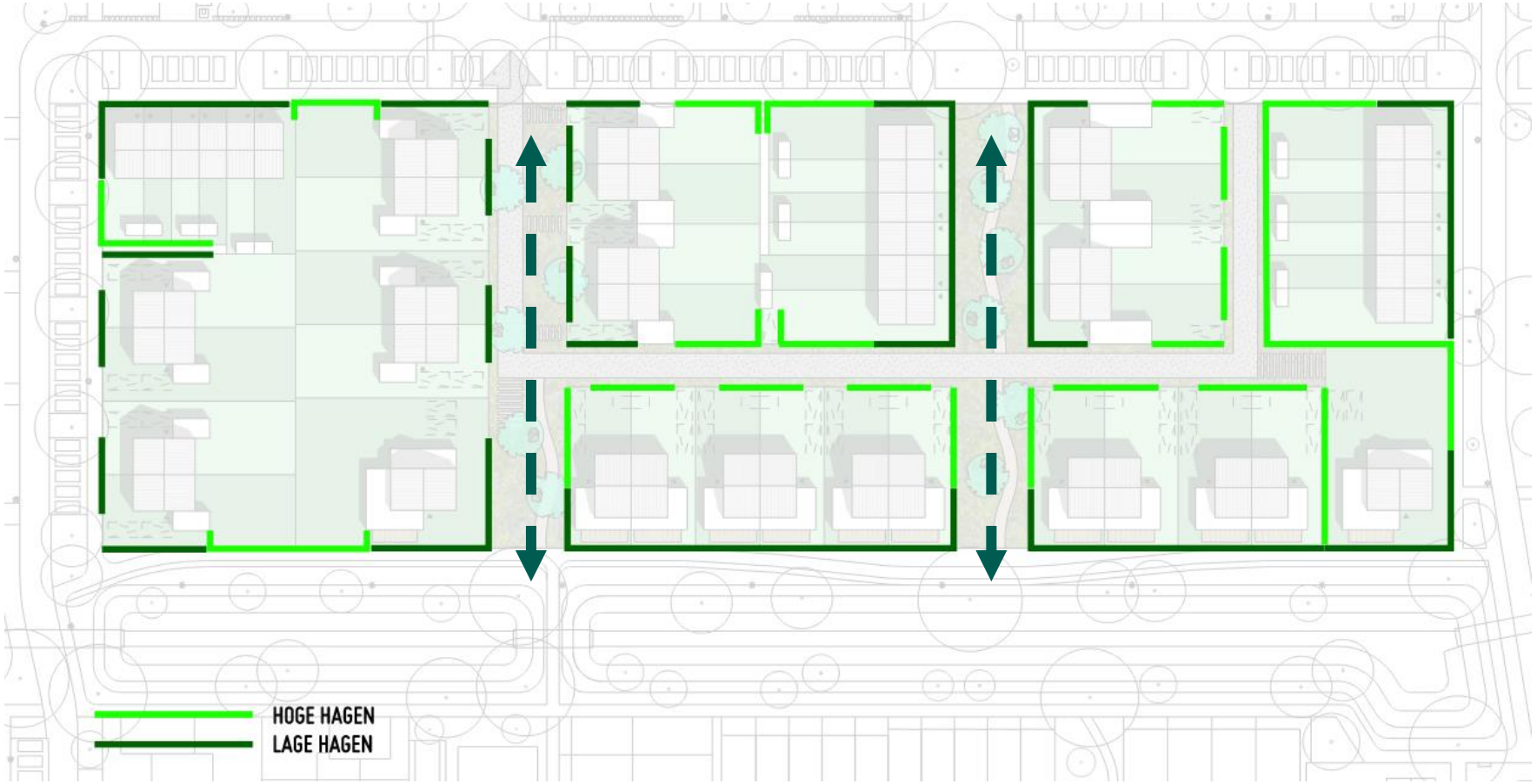
Ontwikkelveldpaspoort Poldergrid - D234

Bnr.	Type	Omschrijving	Woning	GBO (m²)	BVO (m²)	Categorie
1	Vrijstaand	Vrijstaand	NTB 3L	NTB	NTB	D-groot
2	Rijwoning	Hoekwoning	5,4*9,2 3L	112	156	D-klein
3	Rijwoning	Tussenwoning	5,4*9,2 3L	112	149	D-klein
4	Rijwoning	Tussenwoning	5,4*9,2 3L	112	149	D-klein
5	Rijwoning	Tussenwoning	4,8*9,2 3L	99	132	M2
6	Rijwoning	Tussenwoning	5,4*9,2 3L	112	149	D-klein
7	Rijwoning	Hoekwoning	5,4*9,2 3L	112	156	D-klein
8	2^1-kap	2^1-kap LLB	5,7*10,1 2L	134	180	D-middel
9	2^1-kap	2^1-kap LLB	5,7*10,1 2L	134	180	D-middel
10	2^1-kap	2^1-kap LLB	5,7*10,1 2L	134	180	D-middel
11	2^1-kap	2^1-kap LLB	5,7*10,1 2L	134	180	D-middel
12	2^1-kap	2^1-kap	5,7*10,4 3L	138	187	D-middel
13	2^1-kap	2^1-kap	5,7*10,4 3L	138	187	D-middel
14	2^1-kap	2^1-kap	5,7*10,4 3L	138	187	D-middel
15	2^1-kap	2^1-kap	5,7*10,4 3L	138	187	D-middel
16	2^1-kap	2^1-kap	5,7*10,4 3L	138	187	D-middel
17	2^1-kap	2^1-kap	5,7*10,4 3L	138	187	D-middel
18	2^1-kap	2^1-kap	5,7*10,4 3L	138	187	D-middel
19	2^1-kap	2^1-kap	5,7*10,4 3L	138	187	D-middel
20	2^1-kap	2^1-kap	5,7*10,4 3L	138	187	D-middel
21	2^1-kap	2^1-kap	5,7*10,4 3L	138	187	D-middel
22	Rijwoning	Hoekwoning	5,4*9,2 3L	112	156	D-klein
23	Rijwoning	Tussenwoning	5,4*9,2 3L	112	149	D-klein
24	Rijwoning	Tussenwoning	5,4*9,2 3L	112	149	D-klein
25	Rijwoning	Tussenwoning	4,8*9,2 3L	99	132	M2
26	Rijwoning	Tussenwoning	5,4*9,2 3L	112	149	D-klein
27	Rijwoning	Hoekwoning	5,4*9,2 3L	112	156	D-klein
28	2^1-Kap	2^1-kap	5,7*10,1 3L	133	181	D-middel
29	2^1-Kap	2^1-kap	5,7*10,1 3L	133	181	D-middel
30	2^1-Kap	2^1-kap	5,7*10,1 3L	133	181	D-middel
31	2^1-Kap	2^1-kap	5,7*10,1 3L	133	181	D-middel
32	Vrijstaand	Vrijstaand	NTB 3L	NTB	NTB	D-groot
33	2^1-Kap	2^1-kap	6,0*10,4 3L	146	196	D-groot
34	2^1-Kap	2^1-kap	6,0*10,4 3L	146	196	D-groot
35	2^1-Kap	2^1-kap	6,0*10,4 3L	146	196	D-groot
36	2^1-Kap	2^1-kap	6,0*10,4 3L	146	196	D-groot
37	Rijwoning	Hoekwoning	4,5*9,2 3L	72	132	M1
38	Rijwoning	Tussenwoning	4,5*9,2 3L	72	124	M1
39	Rijwoning	Tussenwoning	4,5*9,2 3L	72	124	M1
40	Rijwoning	Tussenwoning	4,5*9,2 3L	72	124	M1
41	Rijwoning	Tussenwoning	4,5*9,2 3L	72	124	M1
42	Rijwoning	Hoekwoning	4,5*9,2 3L	72	132	M1
43	2^1-Kap	2^1-kap	5,7*10,1 3L	133	181	D-middel
44	2^1-Kap	2^1-kap	5,7*10,1 3L	133	181	D-middel
45	2^1-Kap	2^1-kap	5,7*10,1 3L	133	181	D-middel
46	2^1-Kap	2^1-kap	5,7*10,1 3L	133	181	D-middel

ONTWERP EN VERKAVELING D234

ERFAFSCHEIDINGEN

- Groene doorsteken van noord naar zuid in het plan. Deze bieden het ontwikkelveld een kwalitatieve groene verbinding. Dient een plek te zijn om doorheen te bewegen, te verblijven en aan te wonen.
- Parkeren rondom het ontwikkelveld voor bezoekers en rijwoningen. 2^1-kappers en vrijstaande woningen op eigen kavel aan achterzijde van de woning.
- Overgang erfafscheidingen woningen langs de zuidzijde (watergang) meenemen in ontwerp woningen.
- Ruimte voor groen langs/rondom eenrichtingsweg.



ONTWERP EN VERKAVELING D234

PARKEREN

- Totaal 46 woningen.
- 56 parkeerplaatsen rondom ontwikkelveld in openbaar gebied.
- Parkeernormering per type woning bepaald a.d.h.v. CROW.
  - Matig stedelijk / rest bebouwde kom.
  - Parkeerplekken op kavel ook conform rekenwaarden CROW.
- 33,2 parkeerplaatsen op ontwikkelveld

AANTAL	TYPE	NORM	TOTAAL
18	rijen	1,85	33,3
26	tweekappers	1,95	50,7
2	vrijstaand	2,05	4,1
46			**88,1 BENODIGD**
			89,2 AANWEZIG

- Totaal benodigd: 88,1
- Totaal gerealiseerd: 89,2

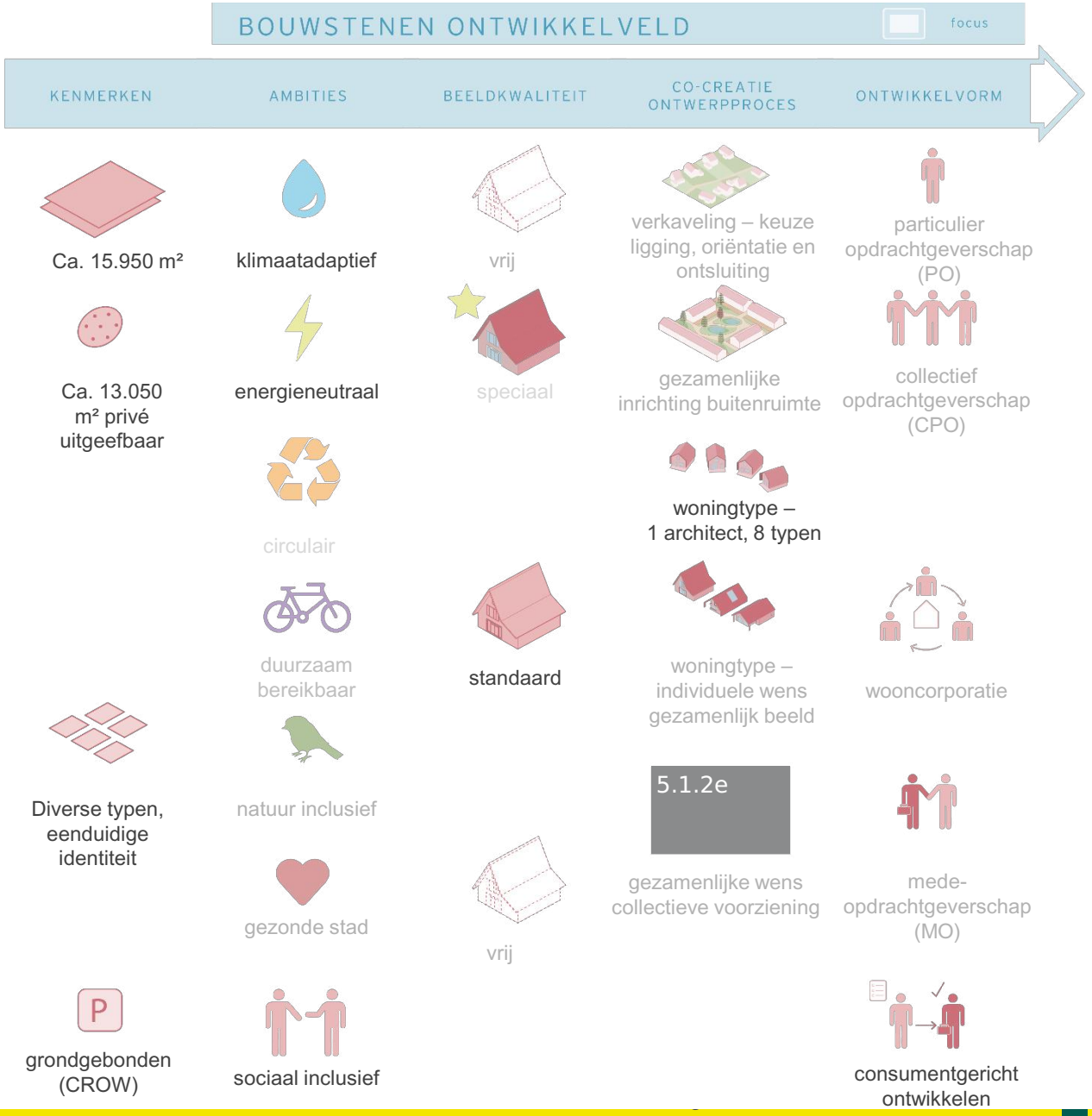


ONTWIKKELKANSEN VELD-D234

Het schema hiernaast toont in een oogopslag het spectrum van opgaven en kansen voor het ontwikkelveld.

Het bouwveld is ca. 13.950 m2 groot. Hiervan wordt ca. 13.050 m2 uitgegeven aan huispercelen. Het overige bestaat uit het gemeenschappelijk terrein met toegangspaden, parkeren en groen (ca. 2.900 m2).

Het accent in dit veld ligt op de ambitie sociaal inclusief door de mix aan woningtypologieën. Daarnaast is energieneutraal een eis en bieden de groene stroken door het ontwikkelveld kansen om in te zetten op klimaatadaptieve maatregelen, deze dienen verder uitgewerkt te worden.



REFERENTIE

ONTWERP – KLEUR- EN MATERIAALSAMENSTELLING

REFERENTIES: NATUURLIJK PALET, EEN SPEL VAN METSELWERK, HOUT EN ZWARTE PANNEN













REFERENTIE
ONTWERP – UITBOUWEN

REFERENTIES: UITBOUWEN VERSTERKEN HET STRAKKE SILHOUET
GEEN OVERSTEKKEN









REFERENTIE
ONTWERP – VERANDA'S

REFERENTIES: VERANDA'S VORMEN MEDE HET SILHOUET









TECHNISCHE EN THEMATISCHE RANDVOORWAARDEN

BOUW- /WOONRIJPMAKEN

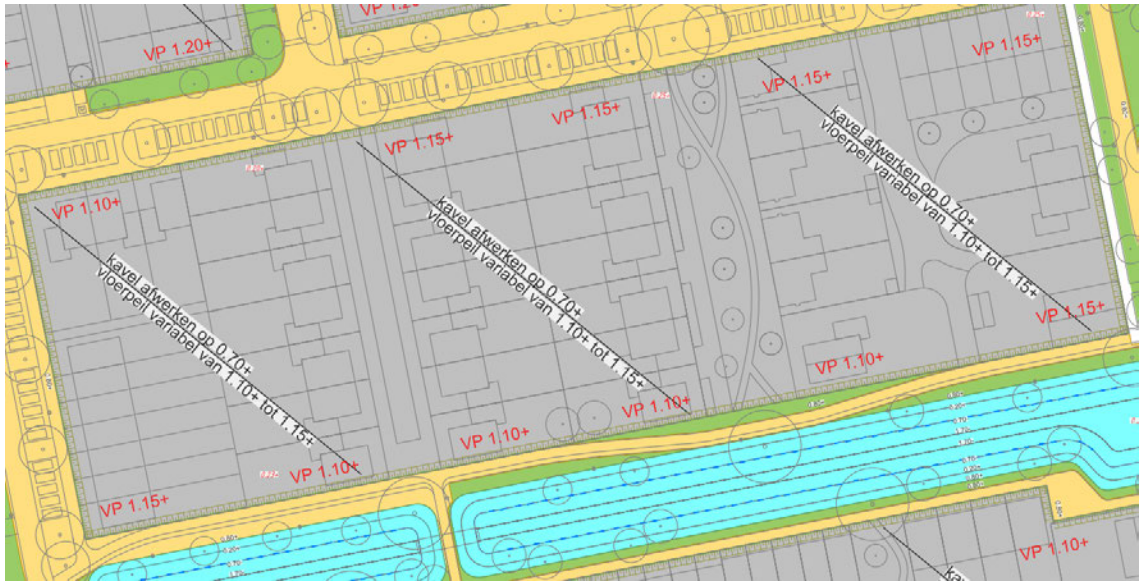
Het bouwrijpmaken van de hoofdstructuur wordt verzorgd en/of gecoördineerd door de gemeente Zwolle. De verhardingshoogten en vloerpeilen zijn voorlopig vastgesteld en worden pas definitief als de verkaveling op het ontwikkelveld definitief is en na afstemming met de gemeentelijk ontwerpleider.

Bouwcollectieven/ontwikkelende partijen dragen zelf zorg voor het bouw-/woonrijp maken of aanpassen van:

- aanleg secundair rioolnet DWA/RWA inclusief aansluitleidingen;
- aanleg van infiltratievoorziening incl. zandvangput en ontluchtingsput en aansluitende leidingen;
- aanleg secundair nutsnet, inclusief positionering van CAI kasten, trafo's en andere nutsvoorzieningen op ontwikkelveld niveau;
- aanleg infra (en erfopritten) op ontwikkelveldniveau;
- aanleg van elementen zoals lichtmasten of laadpalen;
- het ophogen van de kavel tot definitieve kavelhoogte a 1.10+ en 1.15+ (kavel wordt bouwrijp afgewerkt op 0,70+).

Aansluitend vindt in de planvorming afstemming met de gemeentelijk ontwerpleider plaats, betreft:

- toets infiltratie- en rioolplan voor het ontwikkelveld op PvE Riolering Tippe;
- inpassing nutsvoorzieningen conform gemeentelijke kwaliteitseisen (op erfgrenzen en/of gebouwde oplossingen);
  - Compactstation niet nodig (op veld C5 ingepast)
  - Drietal (indicatieve) CAI-kasten inpassen



TECHNISCHE EN THEMATISCHE RANDVOORWAARDEN

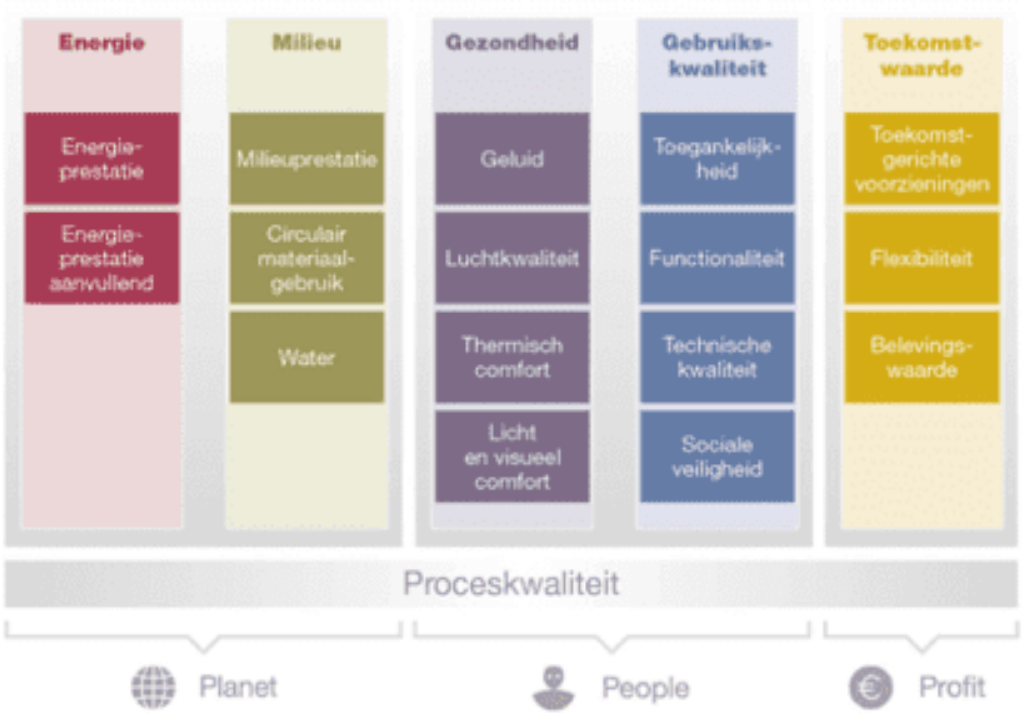
TOETSEN DUURZAME AMBITIES

Voor De Tippe worden ontwikkelingen voor de uitwerking van de duurzaamheidsambities getoetst via de GPR gebouw. Voor het ontwikkelveld D234 is het de ambitie om de navolgende prestatie te behalen:

	Minimaal	Ambitie
ENERGIE	: ENG –eis	ENG-eis
MILIEU	: 6,0	7,0
GEZONDHEID	: 7,5	8,0
GEBRUIKSKWALITEIT	: 7,5	7,5
TOEKOMSTWAARDE	: 7,5	7,5

INCLUSIEVE EN TOEGANKELIJKE BUURT

Bij het ontwerp van de woning en het terrein wordt ook rekening gehouden met toegankelijkheid, waaronder de kennisdeling vanuit platform Toegankelijk Zwolle.



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	14



DE TIPPE
buurschap voor de toekomst

ONTWIKKELPASPOORT STEDELIJKE RADIALEN ONTWIKKELVELD V2

DURAVERMEER

3 MEI 2023

Stadshagen
jouw thuis

INHOUDSOPGAVE

- INLEIDING 3
- INPASSING en OMGEVING 4
- PROGRAMMA 5
- ESSENTIEKAART 8
- ONTWIKKELKANSEN VELD V2 9
- SCHETSONTWERP 10
- TECHNISCHE en THEMATISCHE RANDVOORWAARDEN 16



INLEIDING

De Tippe wordt de laatste te bouwen grote woonbuurt in Stadshagen.

De circa 1250 nieuwe woningen en voorzieningen in De Tippe worden gebouwd aan de westzijde van Stadshagen, dicht bij de IJssel en naast de wijk Westenholte. Het wordt een unieke buurt waar het fijn wonen en werken is en waarin iedereen kan meedoen. Dit is mede vastgelegd in 25% co-creatie: samenwerkingsvormen met (potentieel) toekomstige bewoners/gebruikers.

De ambitie van De Tippe is om gezamenlijk tot een duurzame leefomgeving te komen. Om hier toe te komen zijn er vijf hoofdthema's geïdentificeerd. De Tippe wordt een:

1. Klimaatadaptief buurschap
2. Energieneutraal buurschap
3. Circulair buurschap
4. Duurzaam bereikbaar buurschap
5. Sociaal inclusief buurschap

Daarnaast zijn ook de thema's natuurinclusiviteit en gezonde stad belangrijk.

RUIMTELIJK RAAMWERK

De ambities zijn vertaald naar een raamwerk met daarin voldoende ruimte voor groen, water en parkeren met daartussen de verschillende ontwikkelvelden. De ontwikkelvelden zijn verdeeld over drie complementaire woongebieden, de Zuidpunt, de Stedelijke Radialen en het Poldergrid.

Afhankelijk van de ligging binnen het plan krijgen de velden een andere uitwerking.

ONTWIKKELVELDPASPOORTEN

Het Ontwikkelplan, vastgesteld op 25 mei 2020, vormt de basis voor verdere ontwikkeling en bevat de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor De Tippe. Naast het ontwikkelplan worden er paspoorten opgesteld voor de verschillende ontwikkelvelden. Dit ontwikkelveldpaspoort benoemt de spelregels en kansen voor het ontwikkelveld V2.



het raamwerk van De Tippe

INPASSING IN DE STEDELIJKE RADIALEN

Ruimtelijke kenmerken van de Stedelijke Radialen

De stedelijke radialen kenmerkt zich door de alzijdige woonblokken met voornamelijk platte daken. De met name 3-4 laagse woonblokken zorgen voor een stedelijk en robuust beeld. Bovendien zijn er vele binnengebieden die worden ingevuld met parkeerhoven en groen.

De voordeuren zijn naar de buitenranden gericht, waardoor een levendig straatbeeld ontstaat. Parkeren wordt deels op het ontwikkelveld, en deels in het openbaar gebied ingevuld.



PROGRAMMA
I.R.T. OORSPRONKELIJKE CLAIM

- Voor veld V2 is een herverkaveling opgezet.
- In totaal zitten er 28 woningen in het huidige plan (surplus van 10%).
- Op dit veld zetten we in op twee extra woningen in de categorie M2 en één in het dure segment.

Categorieën	Oorspronkelijke claim	Gerealiseerd programma in huidige plan	Verschil t.o.v. claim
M1 (<€305.276)	-	-	-
M2 (<€381.595)	6	8	2
D2 PM (geen prijsplafond)	19	20	1
Totaal	**25**	**28**	**3**

UITWERKING PROEFVERKAVELING

28 WONINGEN – 33 PP

- Ontwikkelveld V2 heeft een oppervlakte van ca. 5.245 m2.
- In totaal worden er 28 woningen gerealiseerd op dit veld en 33 parkeerplaatsen.
- Hierbij worden 3 extra woningen toegevoegd.
- De verkaveling is uitgewerkt op basis van de kaders en randvoorwaarden uit het ontwikkelplan en essentiekaart.
- Langs de randen van het ontwikkelveld worden tuinmuren geplaatst (gedeeltelijk steen, gedeeltelijk groen). Gemetselde tuinmuur is uitgangspunt.



Opmerkingen worden meegenomen in vervolg ontwerp door architect

UITWERKING PROEFVERKAVELING
PROGRAMMA EN PARKEREN

- Er zijn 4 verschillende woning-typologieën:
- D: 4,8 x 9,2 (3 lagen)
- D: 5,4 x 9,2 (3 lagen)
- D: 5,1 x 9,2 (3 lagen)
- M2: 5,4 x 9,8 (2 lagen)

- Totaal GO: 3.199 m2
- Totaal BVO: 3.717 m2

Parkeren
De nieuwe afspraak m.b.t. parkeren voor de rijwoningen is een parkeernorm van 1,8 minus de parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Totaal benodigd:	51 parkeerplaatsen
Waarvan openbaar:	18 parkeerplaatsen
Benodigd op terrein:	33 parkeerplaatsen
Kavelpaspoort:	33 parkeerplaatsen

Bnr.	Blok	Omschrijving	Woning	GBO (m²)	BVO (m²)	Categorie
1	A	Hoekwoning	4,8 x 9,2 - 3L	115	140	D
2	A	Tussenwoning	4,8 x 9,2 - 3L	115	132	D
3	A	Tussenwoning	4,8 x 9,2 - 3L	115	132	D
4	A	Tussenwoning	4,8 x 9,2 - 3L	115	132	D
5	A	Hoekwoning	4,8 x 9,2 - 3L	115	140	D
6	B	Hoekwoning	5,4 x 9,2 - 3L	130	156	D
7	B	Tussenwoning	5,4 x 9,2 - 3L	130	149	D
8	B	Tussenwoning	5,4 x 9,2 - 3L	130	149	D
9	B	Tussenwoning	5,4 x 9,2 - 3L	130	149	D
10	B	Hoekwoning	5,4 x 9,2 - 3L	130	156	D
11	C	Hoekwoning	5,1 x 9,2 - 3L	123	148	D
12	C	Tussenwoning	5,1 x 9,2 - 3L	123	141	D
13	C	Tussenwoning	5,1 x 9,2 - 3L	123	141	D
14	C	Tussenwoning	5,1 x 9,2 - 3L	123	141	D
15	C	Tussenwoning	5,1 x 9,2 - 3L	123	141	D
16	C	Tussenwoning	5,1 x 9,2 - 3L	123	141	D
17	C	Tussenwoning	5,1 x 9,2 - 3L	123	141	D
18	C	Tussenwoning	5,1 x 9,2 - 3L	123	141	D
19	C	Tussenwoning	5,1 x 9,2 - 3L	123	141	D
20	C	Hoekwoning	5,1 x 9,2 - 3L	123	148	D
21	D	Hoekwoning	5,4 x 9,8 - 2L	93	111	M2
22	D	Tussenwoning	5,4 x 9,8 - 2L	93	106	M2
23	D	Tussenwoning	5,4 x 9,8 - 2L	93	106	M2
24	D	Tussenwoning	5,4 x 9,8 - 2L	93	106	M2
25	D	Tussenwoning	5,4 x 9,8 - 2L	93	106	M2
26	D	Tussenwoning	5,4 x 9,8 - 2L	93	106	M2
27	D	Tussenwoning	5,4 x 9,8 - 2L	93	106	M2
28	E	Hoekwoning	5,4 x 9,8 - 2L	93	111	M2
		Totaal		3199	3717	

ESSENTIEKAART

In de Essentiekaart uit het ontwikkelplan, is er per veld weergegeven welke thema's er spelen en wat de stedenbouwkundige kaders per ontwikkelveld zijn.

Voor veld V2 betreft dit een stedelijke gevelwand, met in het bijzonder de bovenhoek waar de plint uitgewerkt moet worden in relatie tot de openbare ruimte waar dit veld aan grenst.

Er is 1 ontsluitingsmogelijkheid voor het parkeren in dit veld.

Na een succesvolle herverkaveling wordt de architect weer aangehaakt.



Legenda Essentiekaart

Ruimtelijk Raamwerk

- Mobiliteitshub
- Biohub
- Materialenhub
- Ruimtelijk, architectonisch en programmatisch accent
- Ruimtelijk en programmatisch accent (landschappelijk ingepast)
- Ruimtelijk architectonisch accent
- Centrale verblijfs- en ontmoetingsplek in combinatie met buurtvoorziening en/of woon-werkfuncties
- Uitwerking plint in relatie met openbare ruimte en mogelijkheid voor woon-werkfuncties en voorzieningen
- Geluidsbelaste gevel vanaf 3e bouwlaag
- Mogelijke ontsluitingszijde(n) autoverkeer ontwikkelveld
- Landschappelijk of architectonisch vormgegeven overgang tussen ontwikkelveld en water
- Groene verbinding als onderdeel ruimtelijk raamwerk over het ontwikkelveld (positie en route indicatief)
- Landschappelijk ingepast zonnepark

Poldergrid

- 1-3 Toegestane bouwlagen, exclusief kap
- Landschappelijke overgang ontwikkelveld ruimtelijk raamwerk
- Samenhangende landschappelijke erfafscheiding
- primair hoekaccent (bouwmassa, dakvorm en representatieve gevels)
- representatieve gevel(s)

Stedelijke Radialen

- Stedelijke gevelwand van 3 tot 4 bouwlagen met gebouwde hoekoplossingen. Variatie stedelijke gevelwand met 2 bouwlagen en andere dakvormen is toegestaan.
- Stedelijke gevelwand met 2 tot 3 bouwlagen met gebouwde hoekoplossingen. Variatie met 1 bouwlaag en andere dakvormen is toegestaan.

Zuidpunt

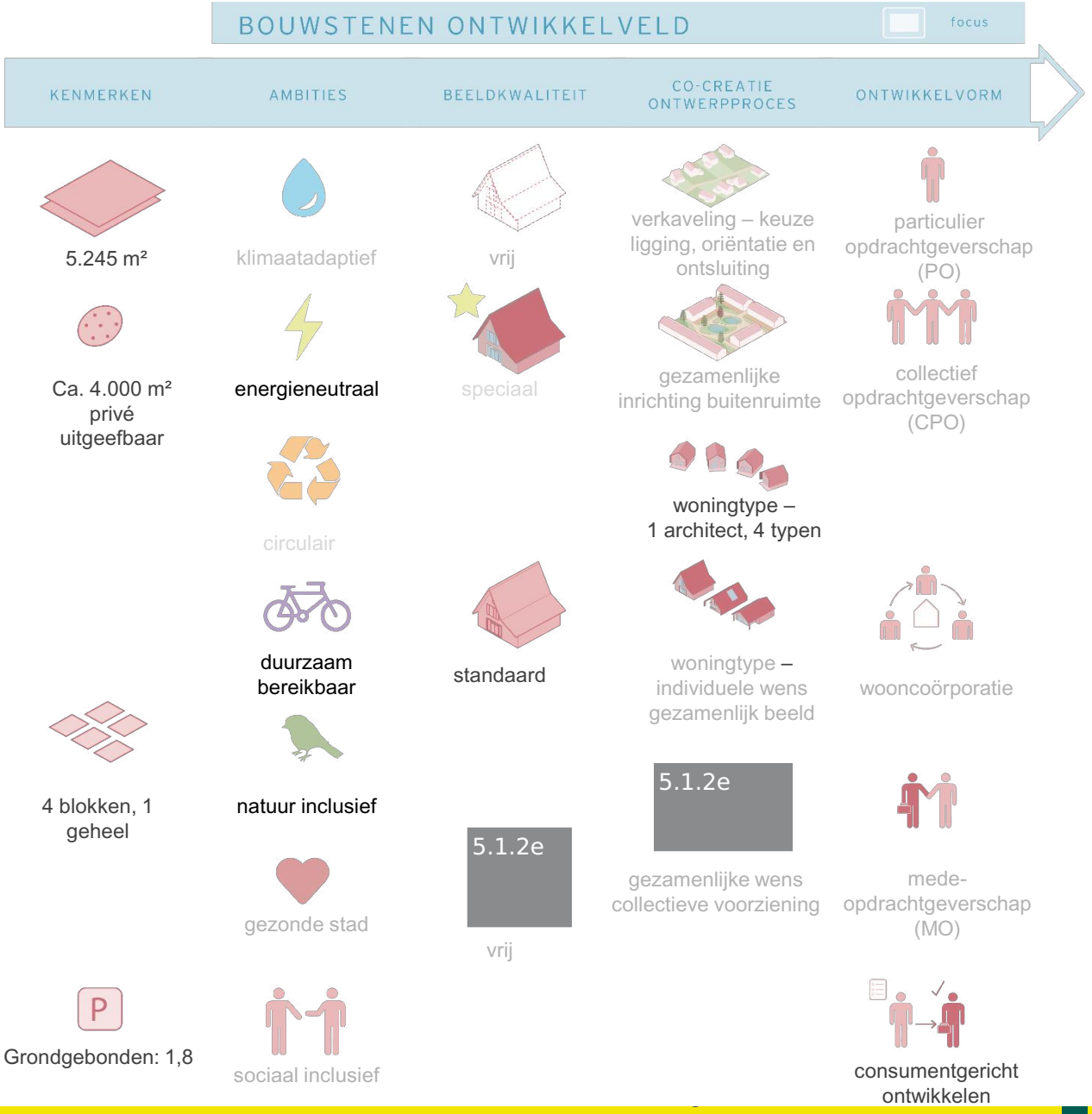
- 2-6 Toegestane bouwlagen
- Ontwikkelveld met landschappelijke overgang tussen openbare ruimte, gebouw en/of groen daklandschap
- Uitwerking programma ontwikkelveld op basis van maatregelen tegen spoor- en weglawaai
- Primair representatieve gevels of hoekaccent

ONTWIKKELKANSEN VELD-V2

Het schema hiernaast toont in een oogopslag het spectrum van opgaven en kansen voor het ontwikkelveld.

Het bouwveld is ca. 5.245 m2 groot. Hiervan wordt ca. 4.000 m2 uitgegeven aan huispercelen. Het overige bestaat uit het gemeenschappelijk terrein met toegangspaden, parkeren en groen.

Het accent ligt op de ambitie duurzame bereikbaarheid vanwege de ligging van dit veld, is energieneutraal een eis en proberen we waar mogelijk zoveel mogelijk groen toe te passen.



BINNENTERREIN - IMPRESSIE



GEVEL – REFERENTIES ARCHITECTUUR (2L)

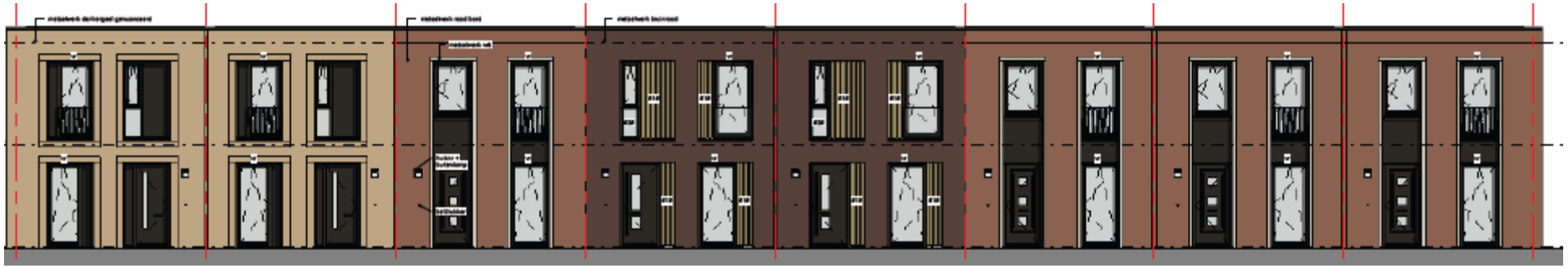


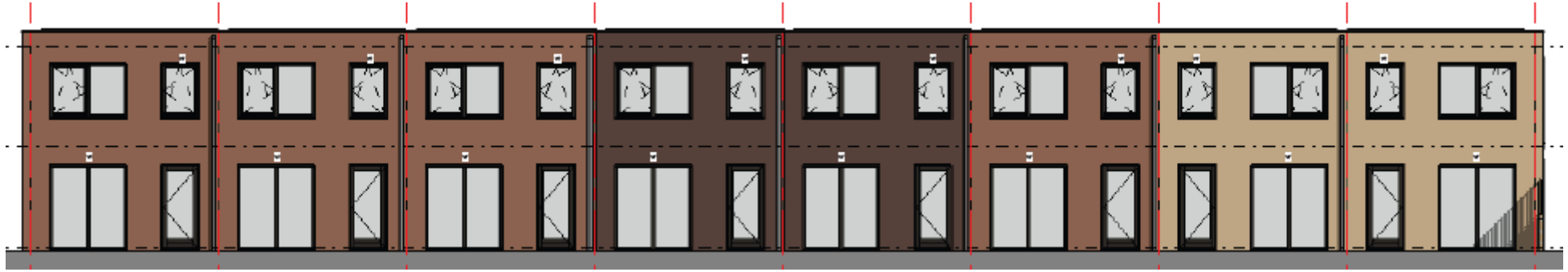
VOORGEVELS



ACHTERGEVELS

GEVEL – REFERENTIES ARCHITECTUUR (2L)





TECHNISCHE EN THEMATISCHE RANDVOORWAARDEN

BOUW- /WOONRIJPMAKEN

Het bouwrijpmaken van de hoofdstructuur wordt verzorgd en/of gecoördineerd door de gemeente Zwolle. De verhardingshoogten en vloerpeilen zijn voorlopig vastgesteld en worden pas definitief als de verkaveling op het ontwikkelveld definitief is en na afstemming met de gemeentelijk ontwerpleider.

Bouwcollectieven/ontwikkelende partijen dragen zelf zorg voor het bouw-/woonrijp maken of aanpassen van:

- aanleg secundair rioolnet DWA/RWA inclusief aansluitleidingen;
- aanleg van infiltratievoorziening incl. zandvangput en ontluchtingsput en aansluitende leidingen;
- aanleg secundair nutsnet, inclusief positionering van CAI kasten, trafo's en andere nutsvoorzieningen op ontwikkelveld niveau;
- aanleg infra (en erfopritten) op ontwikkelveldniveau;
- aanleg van elementen zoals lichtmasten of laadpalen;
- het ophogen van de kavel tot definitieve kavelhoogte wordt afgestemd met de gemeente.

Aansluitend vindt in de planvorming afstemming met de gemeentelijk ontwerpleider plaats, betreft:

- toets infiltratie- en rioolplan voor het ontwikkelveld op PvE Riolering Tippe;
- inpassing nutsvoorzieningen conform gemeentelijke kwaliteitseisen (op erfgrenzen en/of gebouwde oplossingen);
- inpassing van een groepsversterker.

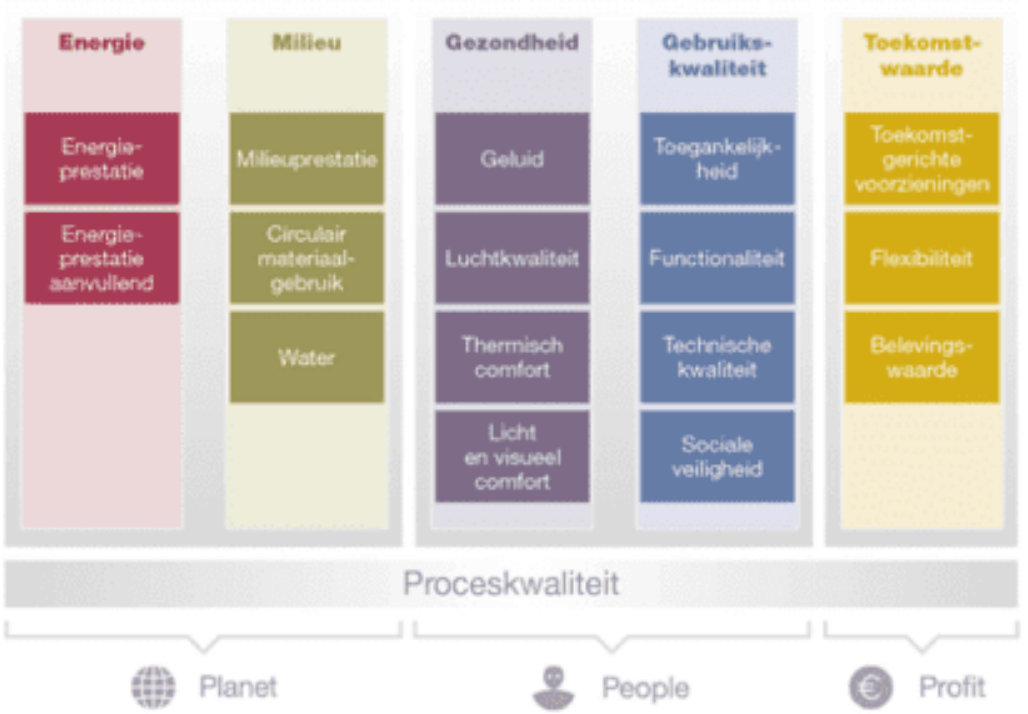
TECHNISCHE EN THEMATISCHE RANDVOORWAARDEN

TOETSEN DUURZAME AMBITIES

Voor De Tippe worden ontwikkelingen voor de uitwerking van de duurzaamheidsambities getoetst via de GPR gebouw. Voor het ontwikkelveld V2 is het de ambitie om de navolgende prestatie te behalen:

ENERGIE	: ENG -eis
MILIEU	: 6
GEZONDHEID	: 7,5
GEBRUIKSKWALITEIT	: 7,5
TOEKOMSTWAARDE	: 7,5

Bovenstaand betreft de minimaal te behalen GPR-score.



INCLUSIEVE EN TOEGANKELIJKE BUURT

Bij het ontwerp van de woning en het terrein wordt ook rekening gehouden met toegankelijkheid, waaronder de kennisdeling vanuit platform Toegankelijk Zwolle.

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	9



DE TIPPE
buurschap voor de toekomst

ONTWIKKELPASPOORT
STEDELIJKE RADIALEN
ONTWIKKELVELD Y2

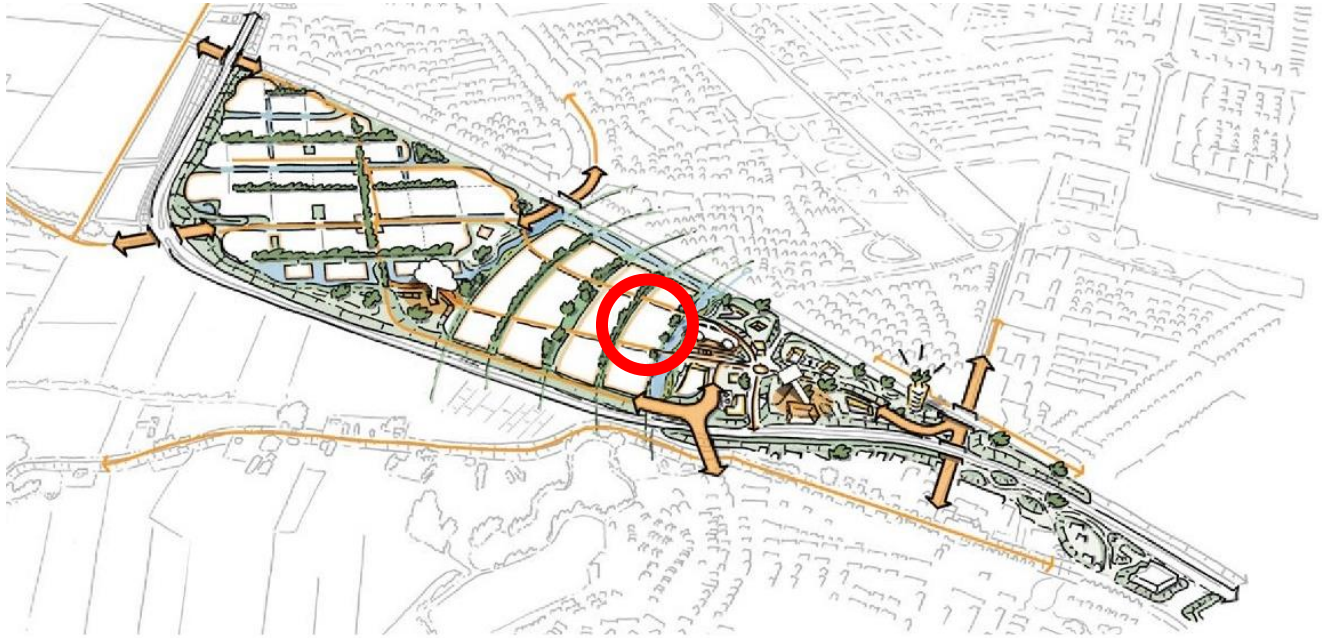
DURA VERMEER

3 MEI 2023

Stadshagen
jouw thuis

INHOUDSOPGAVE

- INLEIDING 3
- PROGRAMMA 5
- ESSENTIEKAART 6
- ONTWERP EN VERKAVELING Y2 7
- SCHETSONTWERP 9
- REFERENTIE 11
- TECHNISCHE en THEMATISCHE RANDVOORWAARDEN 14



het raamwerk van De Tippe

INLEIDING

De Tippe wordt de laatste te bouwen grote woonbuurt in Stadshagen.

De circa 1250 nieuwe woningen en voorzieningen in De Tippe worden gebouwd aan de westzijde van Stadshagen, dicht bij de IJssel en naast de wijk Westenholte. Het wordt een unieke buurt waar het fijn wonen en werken is en waarin iedereen kan meedoen. Dit is mede vastgelegd in 25% co-creatie: samenwerkingsvormen met (potentieel) toekomstige bewoners/gebruikers.

De ambitie van De Tippe is om gezamenlijk tot een duurzame leefomgeving te komen. Om hier toe te komen zijn er vijf hoofdthema's geïdentificeerd. De Tippe wordt een:

1. Klimaatadaptief buurschap
2. Energieneutraal buurschap
3. Circulair buurschap
4. Duurzaam bereikbaar buurschap
5. Sociaal inclusief buurschap

Daarnaast zijn ook de thema's natuurinclusiviteit en gezonde stad belangrijk.

RUIMTELIJK RAAMWERK

De ambities zijn vertaald naar een raamwerk met daarin voldoende ruimte voor groen, water en parkeren met daartussen de verschillende ontwikkelvelden. De ontwikkelvelden zijn verdeeld over drie complementaire woongebieden, de Zuidpunt, de Stedelijke Radialen en het Poldergrid.

Afhankelijk van de ligging binnen het plan krijgen de velden een andere uitwerking.

ONTWIKKELVELDPASPOORTEN

Het Ontwikkelplan, vastgesteld op 25 mei 2020, vormt de basis voor verdere ontwikkeling en bevat de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor De Tippe. Naast het ontwikkelplan worden er paspoorten opgesteld voor de verschillende ontwikkelvelden. Dit ontwikkelveldpaspoort benoemt de spelregels en kansen voor het ontwikkelveld Y2.



het raamwerk van De Tippe

INPASSING IN DE STEDELIJKE RADIALEN

Ruimtelijke kenmerken van de Stedelijke Radialen

De stedelijke radialen kenmerkt zich door de alzijdige woonblokken met voornamelijk platte daken. De met name 3-4 laagse woonblokken zorgen voor een stedelijk en robuust beeld. Bovendien zijn er vele binnengebieden die worden ingevuld met parkeerhoven en groen.

De voordeuren zijn naar de buitenranden gericht, waardoor een levendig straatbeeld ontstaat. Parkeren wordt deels op het ontwikkelveld, en deels in het openbaar gebied ingevuld.



PROGRAMMA
I.R.T. OORSPRONKELIJKE CLAIM

- In totaal zitten er 28 in het huidige plan (gebruik makende van +/- 10% marge).
- De 10% marge is ingezet voor één extra M2-woning en 2 dure woningen omwille van stedelijkheid.
- Door de toevoeging kunnen alle woningen in drie lagen uitgevoerd worden.
- De oorspronkelijke claim bedroeg 25 woningen, waaronder 1 woning uit ontwikkelveld X2.

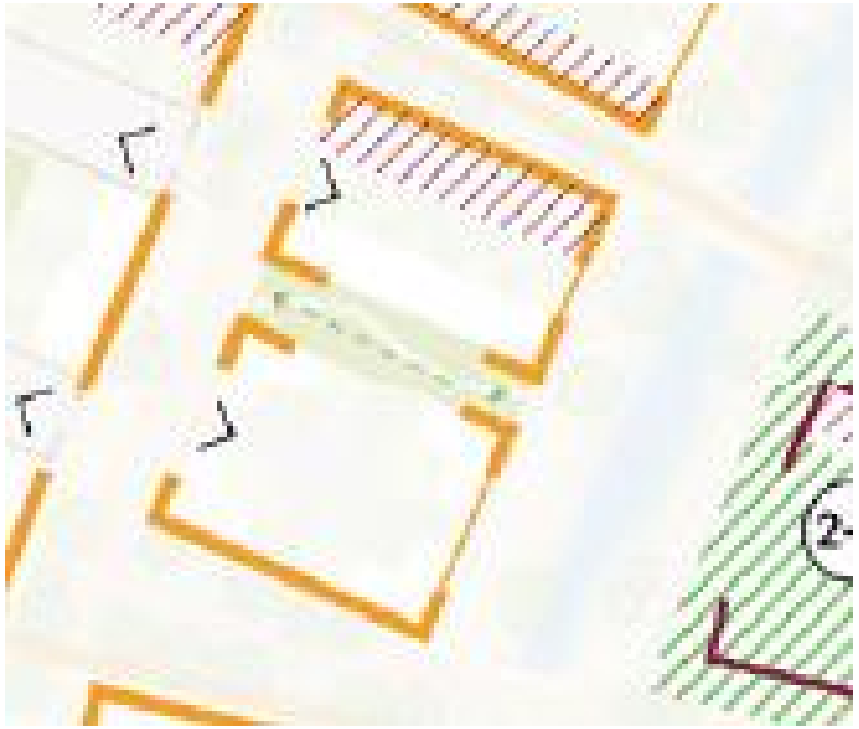
Categorieën	Oorspronkelijke claim	Gerealiseerd programma in huidige plan	Verschil
M1 (<€ 5.1.2f	0	0	0
M2 (<€ 5.1.2f	13	14	1
D (geen prijsplafond)	12	14	2
Totaal	**25**	**28**	**3**

ESSENTIEKAART

In de Essentiekaart uit het ontwikkelplan, is er per veld weergegeven welke thema's er spelen en wat de stedenbouwkundige kaders per ontwikkelveld zijn.

Voor veld Y2 betreft dit een stedelijke gevelwand, met in het bijzonder de groene onderbreking in het middenstuk met een groene long die zorgt voor doorwaadbaarheid van het veld.

Er zijn 2 ontsluitingsmogelijkheden voor het parkeren in dit veld.



Legenda Essentiekaart

Ruimtelijk Raamwerk

- Mobiliteitshub
- Biohub
- Materialenhub
- Ruimtelijk, architectonisch en programmatisch accent
- Ruimtelijk en programmatisch accent (landschappelijk ingepast)
- Ruimtelijk architectonisch accent
- Centrale verblijfs- en ontmoetingsplek in combinatie met buurtvoorziening en/of woon-werkfuncties
- Uitwerking plint in relatie met openbare ruimte en mogelijkheid voor woon-werkfuncties en voorzieningen
- Geluidsbelaste gevel vanaf 3e bouwlaag
- Mogelijke ontsluitingszijde(n) autoverkeer ontwikkelveld
- Landschappelijk of architectonisch vormgegeven overgang tussen ontwikkelveld en water
- Groene verbinding als onderdeel ruimtelijk raamwerk over het ontwikkelveld (positie en route indicatief)
- Landschappelijk ingepast zonnepark

Poldergrid

- Toegestane bouwlagen, exclusief kap
- Landschappelijke overgang ontwikkelveld ruimtelijk raamwerk
- Samenhangende landschappelijke erfafscheiding
- primair hoekaccent (bouwmassa, dakvorm en representatieve gevels)
- representatieve gevel(s)

Stedelijke Radialen

- Stedelijke gevelwand van 3 tot 4 bouwlagen met gebouwde hoekoplossingen. Variatie stedelijke gevelwand met 2 bouwlagen en andere dakvormen is toegestaan.
- Stedelijke gevelwand met 2 tot 3 bouwlagen met gebouwde hoekoplossingen. Variatie met 1 bouwlaag en andere dakvormen is toegestaan.

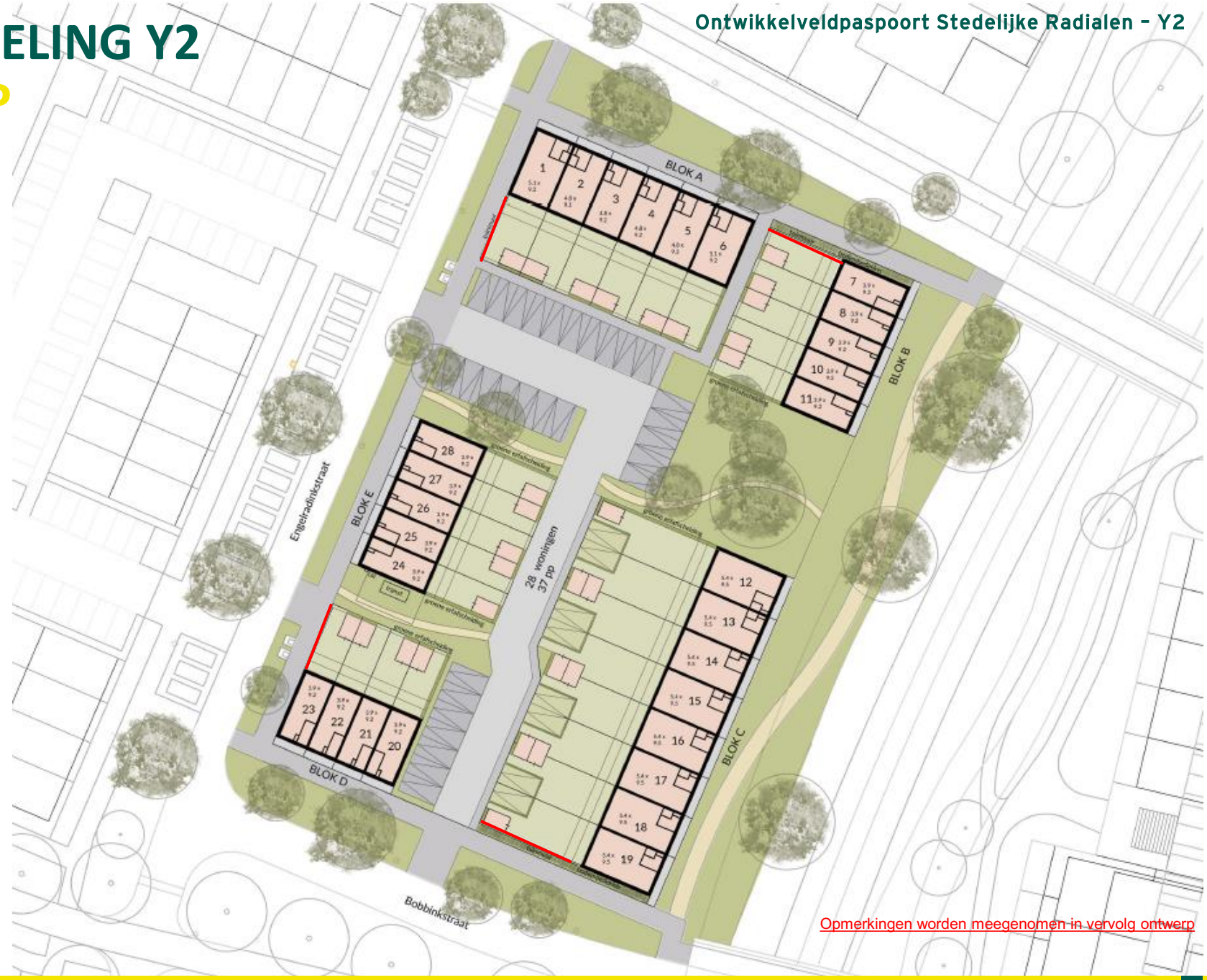
Zuidpunt

- Toegestane bouwlagen
- Ontwikkelveld met landschappelijke overgang tussen openbare ruimte, gebouw en/of groen daklandschap
- Uitwerking programma ontwikkelveld op basis van maatregelen tegen spoor- en weglawaai
- Primair representatieve gevels of hoekaccent

ONTWERP EN VERKAVELING Y2

28 WONINGEN – 37 PP

- De verkaveling is uitgewerkt op basis van de kaders en randvoorwaarden uit het ontwikkelplan en essentiekaart.
- Ontwikkelveld Y2 heeft een oppervlakte van ca. 4400 m2.
- In totaal worden 28 woningen gerealiseerd op dit veld.
- Parkeernorm voor dit veld bedraagt 1,8. Totaal zijn 35 pp. Benodigd, hier zijn 37 pp toegepast. 2 extra t.b.v. ontwikkelveld X2.
- Alle woningen worden 3 lagen.
- Deze kaders vanuit het ontwikkelplan zijn meegegeven aan een drietal architecten. Vanuit de pitch is KHV architecten geselecteerd.



Opmerkingen worden meegenomen in vervolg ontwerp

ONTWERP EN VERKAVELING Y2

PROGRAMMA EN PARKEREN

- Claim: 25 woningen → huidige programma: 28.
- Er wordt gebruik gemaakt van de +/- 10% marge afwijkingsmogelijkheid.
- De woningen realiseren we voor 50% in de categorie M2 en 50% in de categorie duur.
- Het binnengebied wordt deels ingezet voor parkeren en deels ingezet voor een groene invulling.
- De totale GBO bedraagt 3.067 m2, de totale BVO bedraagt 3.616 m2.

BNR.	BLOK	Type	Omschrijving	Perceel m2	GBO / m²	BVO / m²	Categorie
1	A	5,1x9,2	Hoekwoning	101,2 m2	122	141	Duur
2	A	4,8x9,2	Tussenwoning	90,8 m2	114	133	Duur
3	A	4,8x9,2	Tussenwoning	90,8 m2	114	133	Duur
4	A	4,8x9,2	Tussenwoning	90,8 m2	114	133	Duur
5	A	4,8x9,2	Tussenwoning	90,8 m2	114	133	Duur
6	A	5,1x9,2	Hoekwoning	101,2 m2	122	141	Duur
7	B	3,9x9,2	Hoekwoning	83,4 m2	92	111	MD2
8	B	3,9x9,2	Tussenwoning	78,4 m2	92	111	MD2
9	B	3,9x9,2	Tussenwoning	78,4 m2	92	111	MD2
10	B	3,9x9,2	Tussenwoning	78,4 m2	92	111	MD2
11	B	3,9x9,2	Hoekwoning	83,4 m2	92	111	MD2
12	C	5,4x9,5	Hoekwoning	148,5 m2	135	156	Duur
13	C	5,4x9,5	Tussenwoning	142,5 m2	135	156	Duur
14	C	5,4x9,5	Tussenwoning	141,3 m2	135	156	Duur
15	C	5,4x9,5	Tussenwoning	139,3 m2	135	156	Duur
16	C	5,4x9,5	Tussenwoning	130,7 m2	135	156	Duur
17	C	5,4x9,5	Tussenwoning	131,7 m2	135	156	Duur
18	C	5,4x9,5	Tussenwoning	130,5 m2	135	156	Duur
19	C	5,4x9,5	Hoekwoning	137,2 m2	135	156	Duur
20	D	3,9x9,2	Hoekwoning	79,2 m2	92	111	MD2
21	D	3,9x9,2	Tussenwoning	74,4 m2	92	111	MD2
22	D	3,9x9,2	Tussenwoning	74,4 m2	92	111	MD2
23	D	3,9x9,2	Hoekwoning	79,2 m2	92	111	MD2
24	E	3,9x9,2	Hoekwoning	81,8 m2	92	111	MD2
25	E	3,9x9,2	Tussenwoning	76,9 m2	92	111	MD2
26	E	3,9x9,2	Tussenwoning	76,9 m2	92	111	MD2
27	E	3,9x9,2	Tussenwoning	76,9 m2	92	111	MD2
28	E	3,9x9,2	Hoekwoning	81,8 m2	92	111	MD2
					3.067	3.616	

Parkeren

De nieuwe afspraak m.b.t. parkeren voor de rijwoningen is een parkeernorm van 1,8 minus de parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Totaal benodigd:	51 parkeerplaatsen
Waarvan openbaar:	16 parkeerplaatsen
Benodigd op terrein:	35 parkeerplaatsen
Kavelpaspoort:	37 parkeerplaatsen (= +2 ruil met veld X2)

SCHETSONTWERP
12 WONINGEN



linker zijgevel

voorgevel
noord
blok A langzaam verkeer

rechter zijgevel
west
blok A woonstraat

CONCEPT

Blok A

SCHETSONTWERP
12 WONINGEN



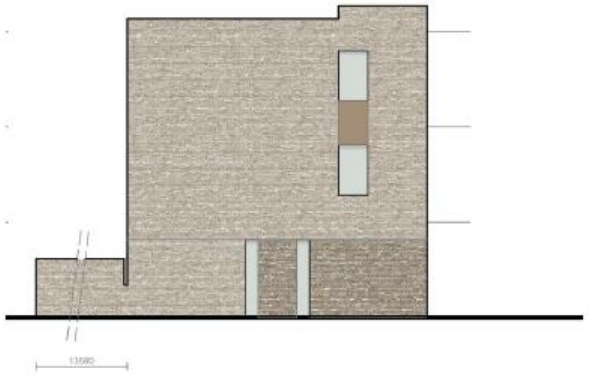
CONCEPT

Blok B

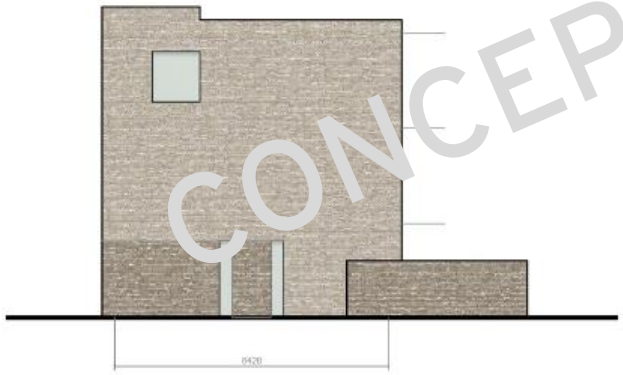
SCHETSONTWERP
12 WONINGEN



voorgevel
oost
blok C waterzijde



linker zijgevel



rechter zijgevel

CONCEPT

Blok C

SCHETSONTWERP
12 WONINGEN



Blok D

SCHETSONTWERP
12 WONINGEN



linker zijgevel
noord
blok E groenstrook met parkeren

voorgevel
west
blok E woonstraat

rechter zijgevel
zuid
blok E zijpad met groen

CONCEPT

Blok E

REFERENTIE
ARCHITECTUUR


contrast tussen grote openingen en dichte vlakken


helder en eenvoudige gevel


doorlopende plint - onderbroken daklijn - variatie grote en kleine openingen


variatie grote en kleine openingen - herkenbaarheid eigen woning


metselwerk accenten


samenhang tussen blokken dmv lijnen die van het ene blok doorlopen naar andere blok

REFERENTIE

GROEN



Insectenhotel





boomgaard



gezamelijke moestuin



binnenstraat



pluktuin



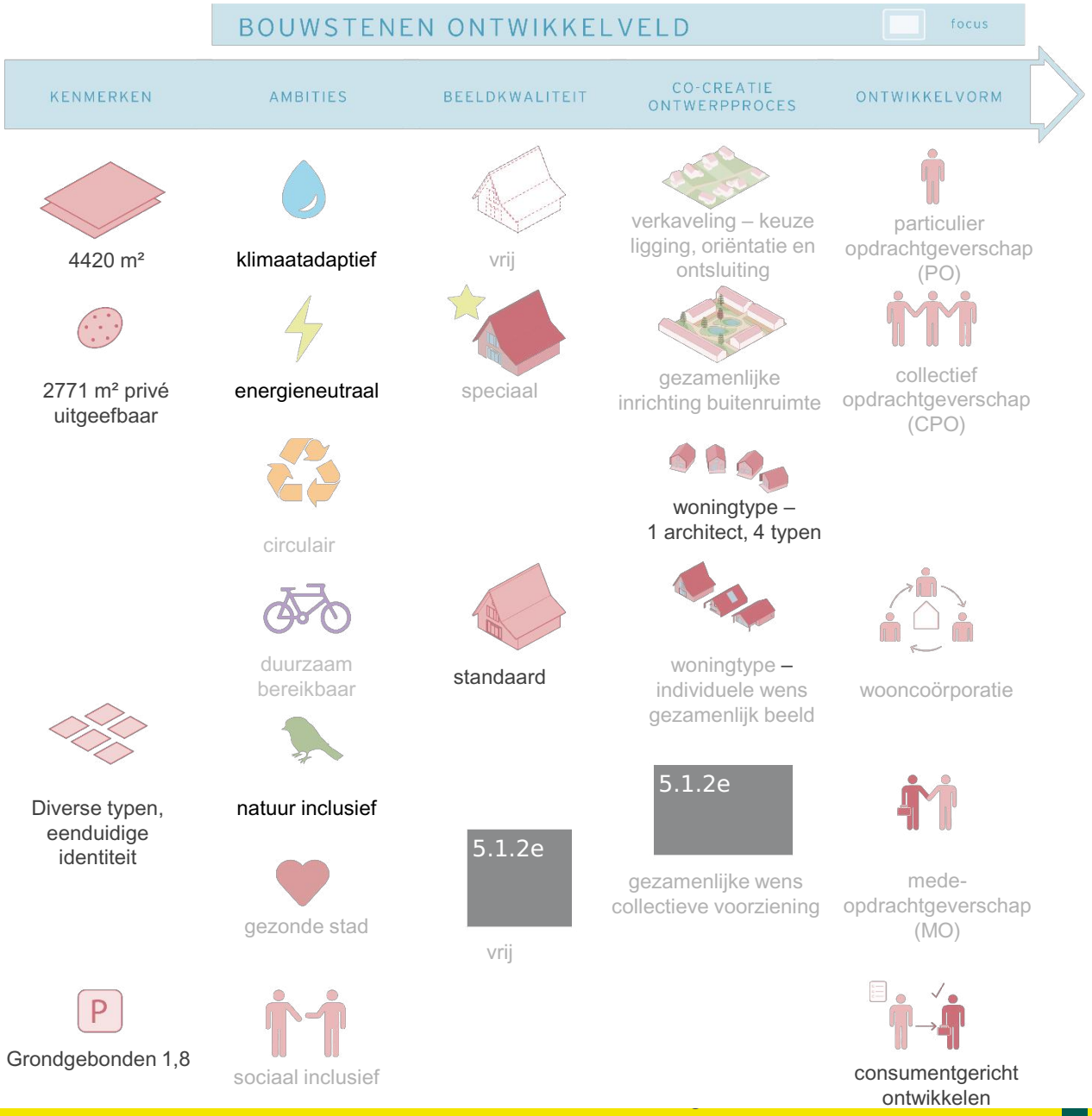
ontmoetingsplek onder fruitbomen

ONTWIKKELKANSEN VELD-Y2

Het schema hiernaast toont in een oogopslag het spectrum van opgaven en kansen voor het ontwikkelveld.

Het bouwveld is ca. 4420 m2 groot. Een deel van het plan zal worden uitgegeven aan huispercelen. Het overige bestaat uit het gemeenschappelijk terrein met toegangspaden, parkeren en er is ruimte gereserveerd voor groeninvulling.

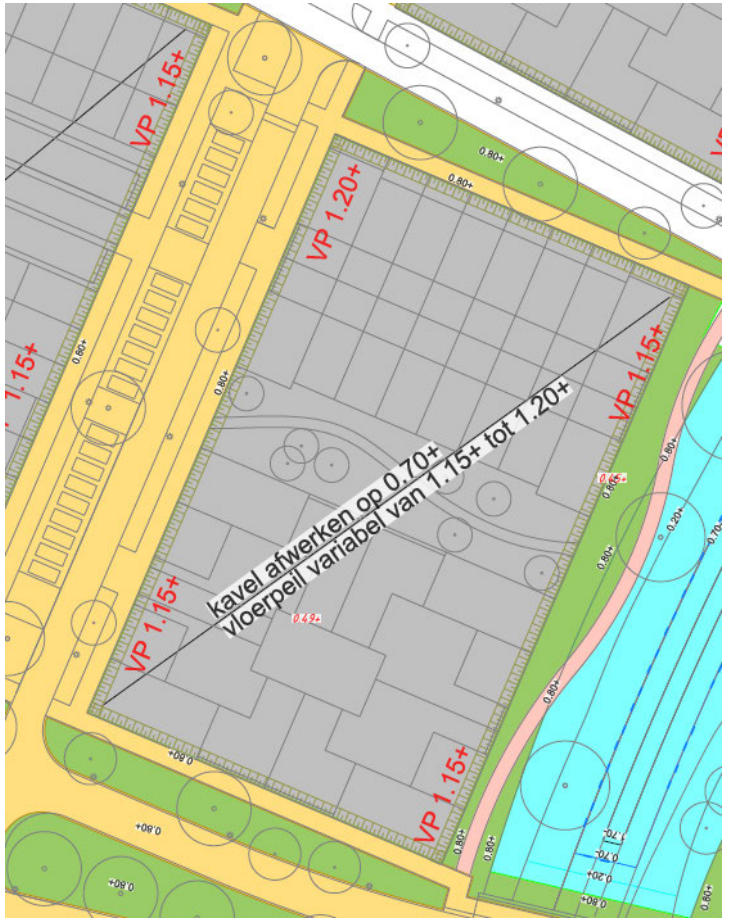
Het accent ligt op de ambities natuur inclusief, energieneutraal en klimaatadaptief: de verkaveling biedt ruimte voor groen tussen de bouwblokken. Dit groen biedt kansen om te kijken naar zowel een natuurinclusieve invulling (vogels, bijen), als ook een klimaatadaptieve invulling (waterberging, voorkomen van hittestress).



TECHNISCHE EN THEMATISCHE RANDVOORWAARDEN

BOUW- /WOONRIJPMAKEN

Het bouwrijp maken van de hoofdstructuur wordt verzorgd en/of gecoördineerd door de gemeente Zwolle. De verhardingshoogten en vloerpeilen zijn voorlopig vastgesteld en worden pas definitief als de verkaveling op het ontwikkelveld definitief is en na afstemming met de gemeentelijk ontwerpleider.



Bouwcollectieven/ontwikkelende partijen dragen zelf zorg voor het bouw-/woonrijp maken of aanpassen van:

- aanleg secundair rioolnet DWA/RWA inclusief aansluitleidingen;
- aanleg van infiltratievoorziening incl. zandvangput en ontluchtingsput en aansluitende leidingen;
- aanleg secundair nutsnet, inclusief positionering van CAI kasten (zoekgebied bekend), trafo's (1 benodigd) en andere nutsvoorzieningen op ontwikkelveld niveau;
- aanleg infra (en erfopritten) op ontwikkelveldniveau;
- aanleg van elementen zoals lichtmasten of laadpalen;
- het ophogen van de kavel tot kavelhoogte à 1.20+ en 1.15+ (advieshoogte, definitieve vloerpeilen in overleg met de gemeente).
- Locatie overstort HWA bepalen in overleg gemeente.

Aansluitend vindt in de planvorming afstemming met de gemeentelijk ontwerpleider plaats, betreft:

- toets infiltratie- en rioolplan voor het ontwikkelveld op PvE Riolering Tippe;
- inpassing nutsvoorzieningen conform gemeentelijke kwaliteitseisen;

TECHNISCHE EN THEMATISCHE RANDVOORWAARDEN

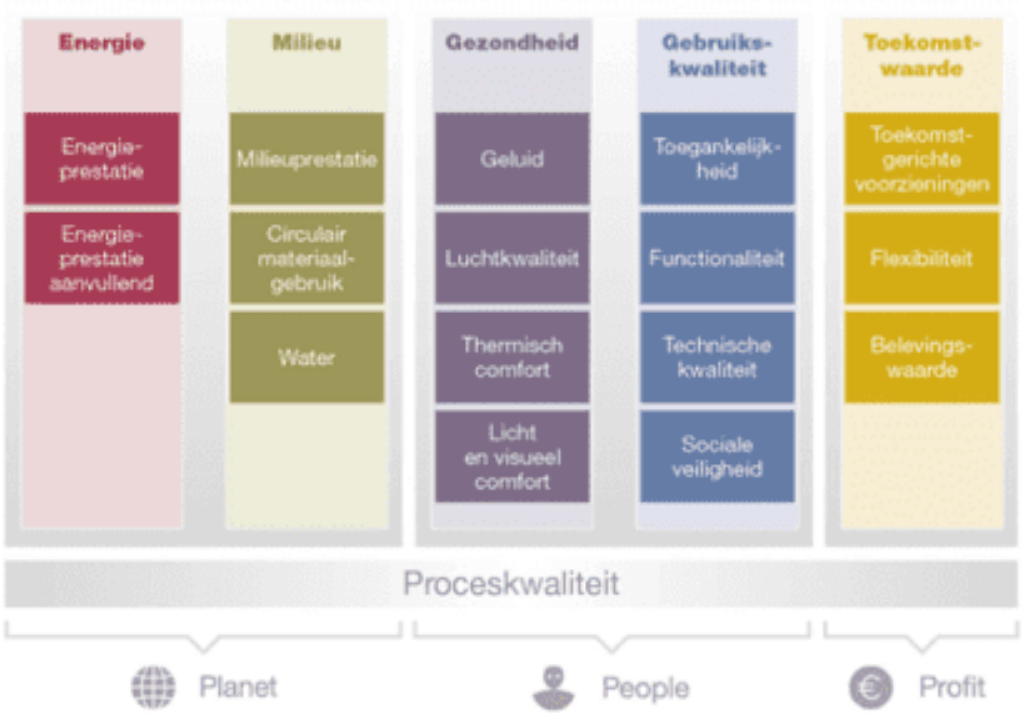
TOETSEN DUURZAME AMBITIES

Voor De Tippe worden ontwikkelingen voor de uitwerking van de duurzaamheidsambities getoetst via de GPR gebouw. Voor het ontwikkelveld Y2 is het de ambitie om de navolgende prestatie te behalen:

In een later stadium zal de GPR-score bepaald worden.

ENERGIE	: ENG -eis
MILIEU	: 6
GEZONDHEID	: 7,5
GEBRUIKSKWALITEIT	: 7,5
TOEKOMSTWAARDE	: 7,5

Bovenstaand betreft de minimaal te behalen GPR-score.



INCLUSIEVE EN TOEGANKELIJKE BUURT

Bij het ontwerp van de woning en het terrein wordt ook rekening gehouden met toegankelijkheid i.r.t. vloerpeilen, waaronder de kennisdeling vanuit platform Toegankelijk Zwolle.

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	16
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	5

Verslag Stadshagen Tippe

Subtitel	Regieteam
Datum	24-04-2025
Tijd	9:30 - 11:00
Locatie	Stadskantoor vergaderkamer 07/08
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, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e

4.1.4

2 Bespreken en vaststellen kavelpaspoort C5 - Dura Vermeer

- 5.1.2e licht het kavelpaspoort C5 toe. Het betreft een plan met LLB-woningen.
- Programmatische opzet zit er prima in, maar de insteek tot een special wordt gemist, bijvoorbeeld door een gezamenlijke moestuin/binnentuin te hebben / te onderhouden.
- Er wordt nog een schriftelijke gestuurd, in aanvulling op de mail van 5.1.2e van 23 april.

4.1.4

4.1.4

Dura Vermeer

- X2: oplevering eerste deel voor de zomer, na de zomervakantie tweede deel. Afgerond uiterlijk oktober, ambitie september.
- Y2: oplevering Q4 2025
- V2: bouw begint in mei
- D2,3,4: weer in supervisie geweest, gaat de goede kant op.
- X3: inrichtingsplan wordt nog iets aangepast. Eind Q4 2025/Q1 2026 start bouw.
- C5: afronding kavelpaspoort z.s.m.

4.1.4

Naar aanleiding van de bespreking van de actielijst:

4.1.4

- Kavelpaspoort G7: nog geen nieuws, naar verwachting op de agenda voor volgende regieteam (juni 2025).

4.1.4

Zwolle

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
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4

Welkom!



Samen delen meer genieten.

Stadshagen

DE TIPPE
buurschap voor de toekomst

VANWONEN

BESTERBUREN
DEEL JE WOONDROOM

VANWONEN
IN VIER BELOFTEN

- √ Altijd welkom
- √ Ontwikkelen van binnenuit
- √ Geen kopers maar klanten
- √ Van A tot Z betrokken

5.1.2e VANWONEN



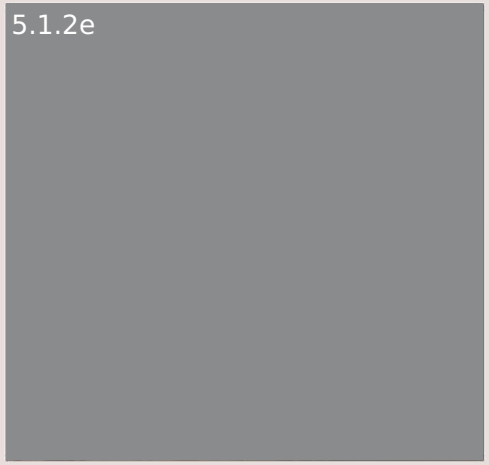


Team VanWonen deze avond



5.1.2e

Klantmanager



5.1.2e

Verkoopmanager



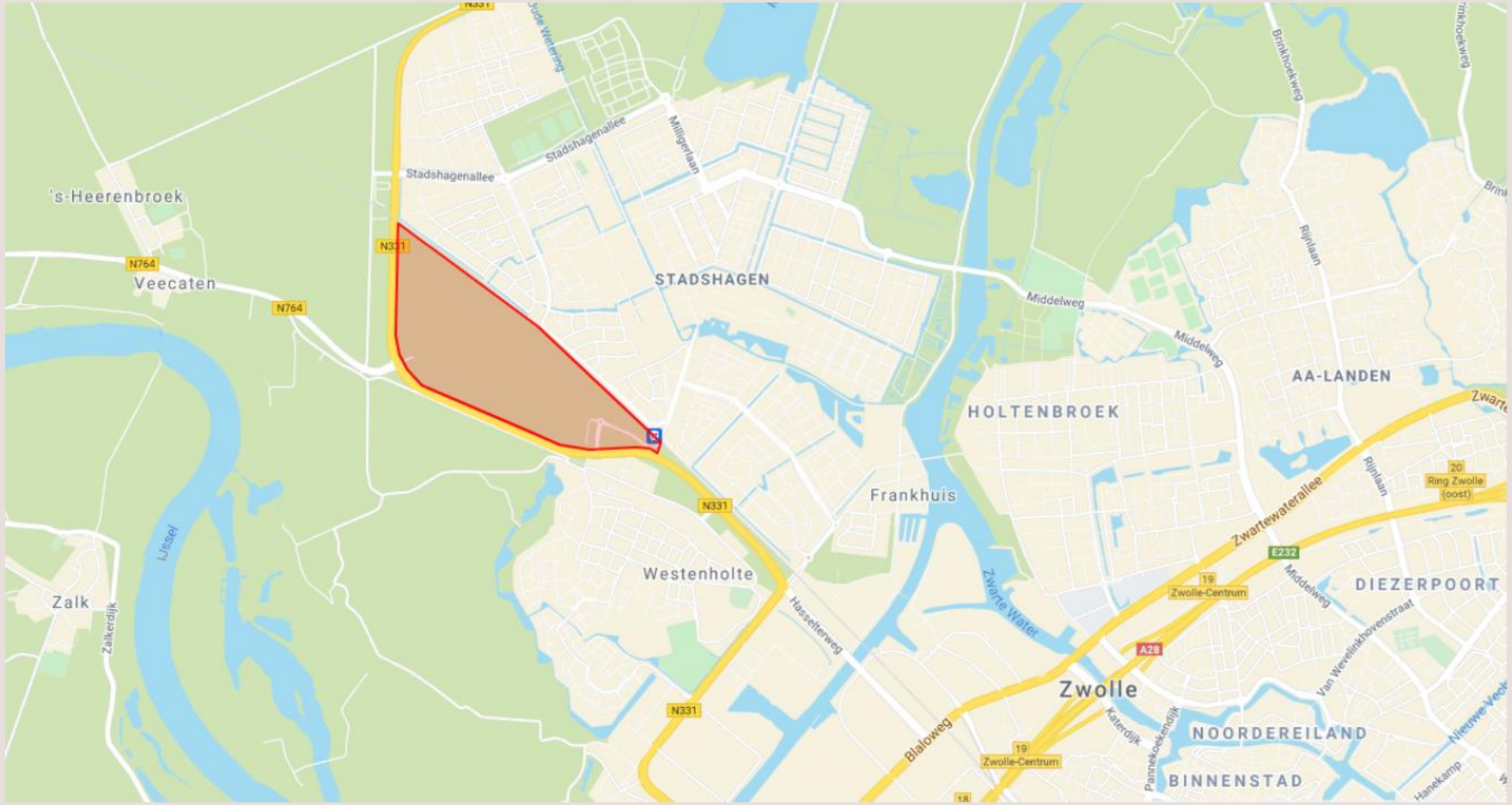
BESTERBUREN

DEEL JE WOONDROOM

De Tippe vanuit de lucht



De Tippe op de kaart





Er komt een plek
met **groene tuinen zonder groene vingers ...**



Er komt een plek
waar we **niet schrikken van een hoosbui...**



Het wordt een plek
waar we **niet moeilijk doen over afval...**

De Tippe



Zuidpunt: circa 210 woningen

Stedelijke Radialen: circa 395 woningen

Poldergrid: circa 635 woningen

In dit gebied ligt Besterburen

VanWonen 49 woningen

De Tippe



Zuidpunt: circa 210 woningen

Stedelijke Radialen: circa 395 woningen

Poldergrid: circa 635 woningen

In dit gebied ligt Besterburen

VanWonen 49 woningen

De Tippe



Zuidpunt: circa 210 woningen

Stedelijke Radialen: circa 395 woningen

Poldergrid: circa 635 woningen

In dit gebied ligt Besterburen

VanWonen 49 woningen



BESTERBUREN

DEEL JE WOONDROOM

Project Besterburen

- Samen met SWZ, deltaWonen en toekomstige bewoners een verkaveling gemaakt
- Binnenterrein is voor gezamenlijk gebruik, dus voor het hele gebied van huur- en koopwoningen
- Fysieke splitsing tussen ontwikkeling VanWonen en corporaties
- Deze presentatie gaat alleen over de koopwoningen

Project Besterburen

- Architect geselecteerd: De Bruin Architecten
- Aannemer geselecteerd: Schutte Bouw
- Schetsontwerp is gereed
- Uitgangspunten:
  - Beng (basis woning = energieneutraal)
  - luchtwaterwarmtepomp
  - houten kozijnen
  - luxe badkamer en toilet
  - geen keukeninrichting



Samen delen meer genieten.

BESTERBUREN

DEEL JE WOONDROOM

Besterburen – 49 koopwoningen



10 tweekappers met beukmaat 5,70

4 hoekwoningen met beukmaat 5,70

12 hoekwoningen met beukmaat 5,10

23 tussenwoningen met beukmaat 5,10

39 parkeerplaatsen op eigen erf of op mandelig terrein, restant op openbaar gebied

49 eigen bergingen in eigen tuin of op mandelig terrein

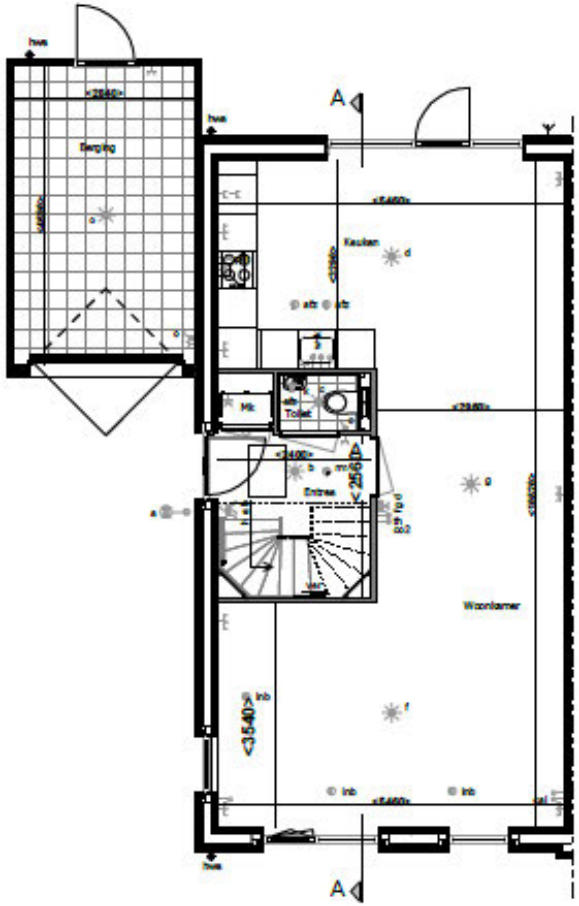
5.1.2e


Hollinkstraat
Oktoberlinkstraat
Oktoberlinkstraat
Oktoberlinkstraat
Volkerakstraat

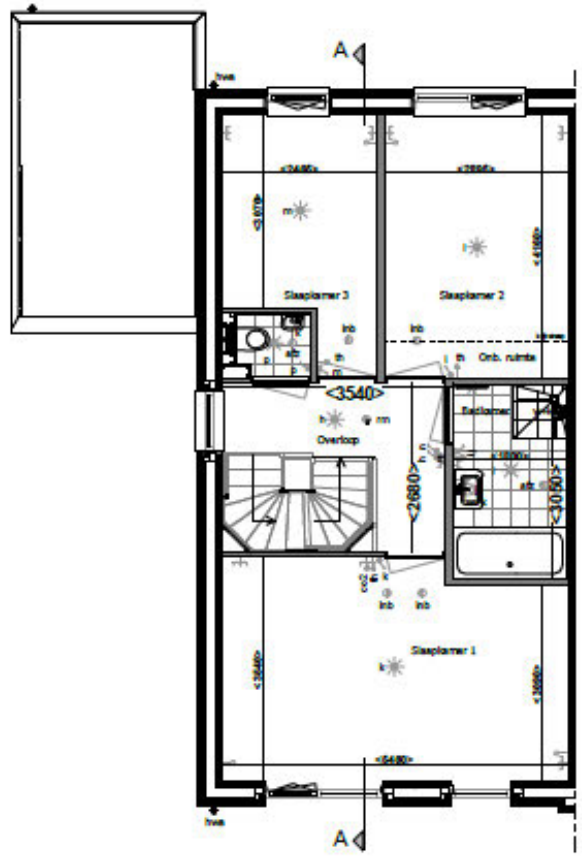




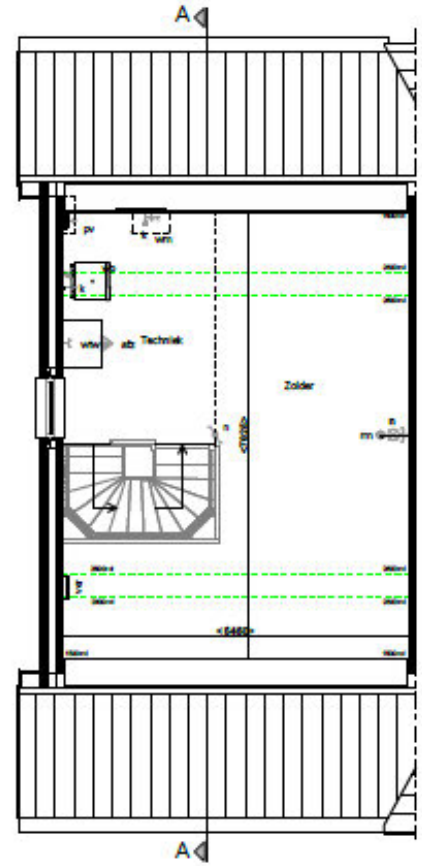




Begane grond



1e verdieping



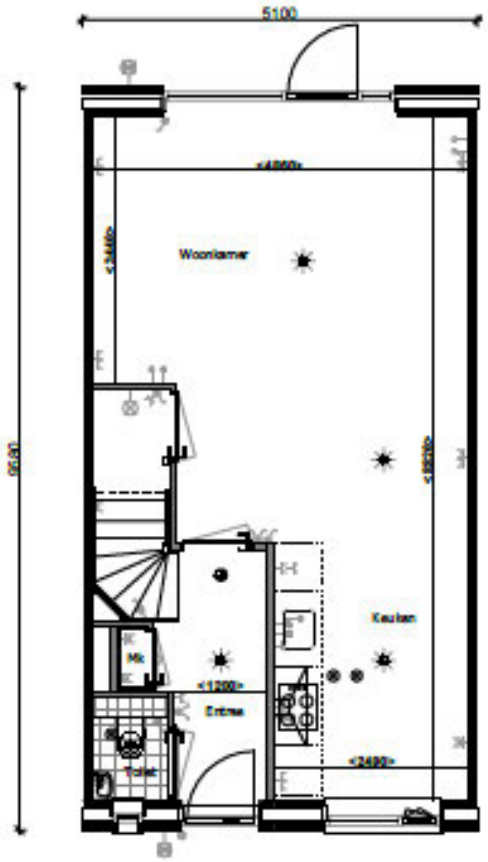
Zolder



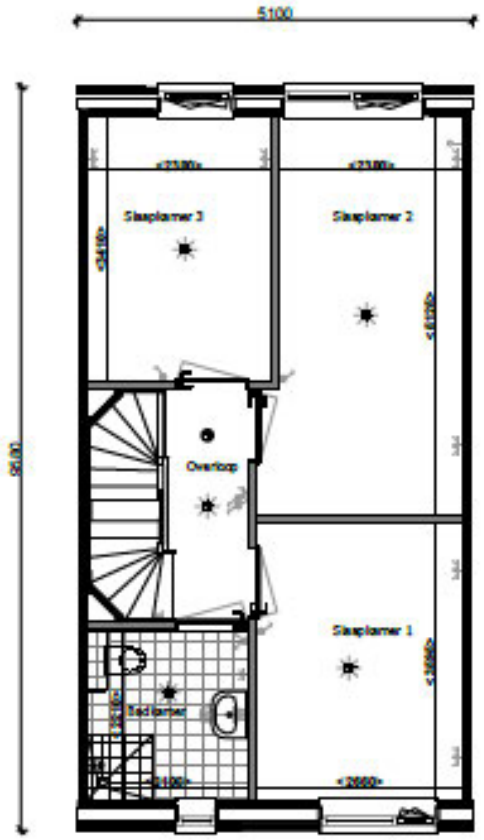




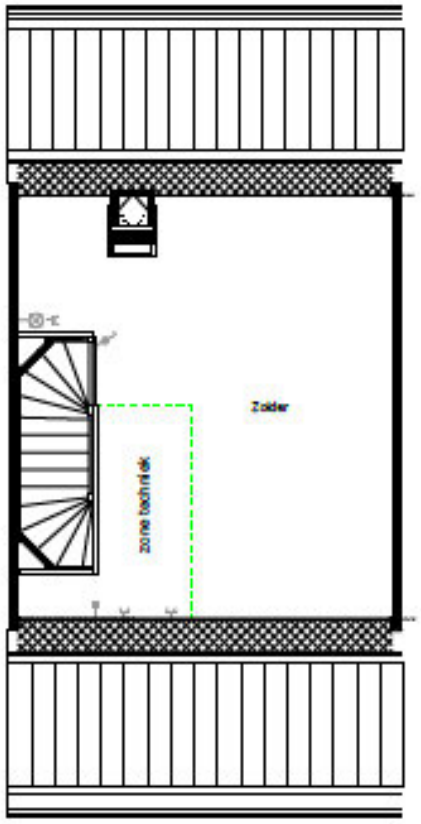




Begane grond

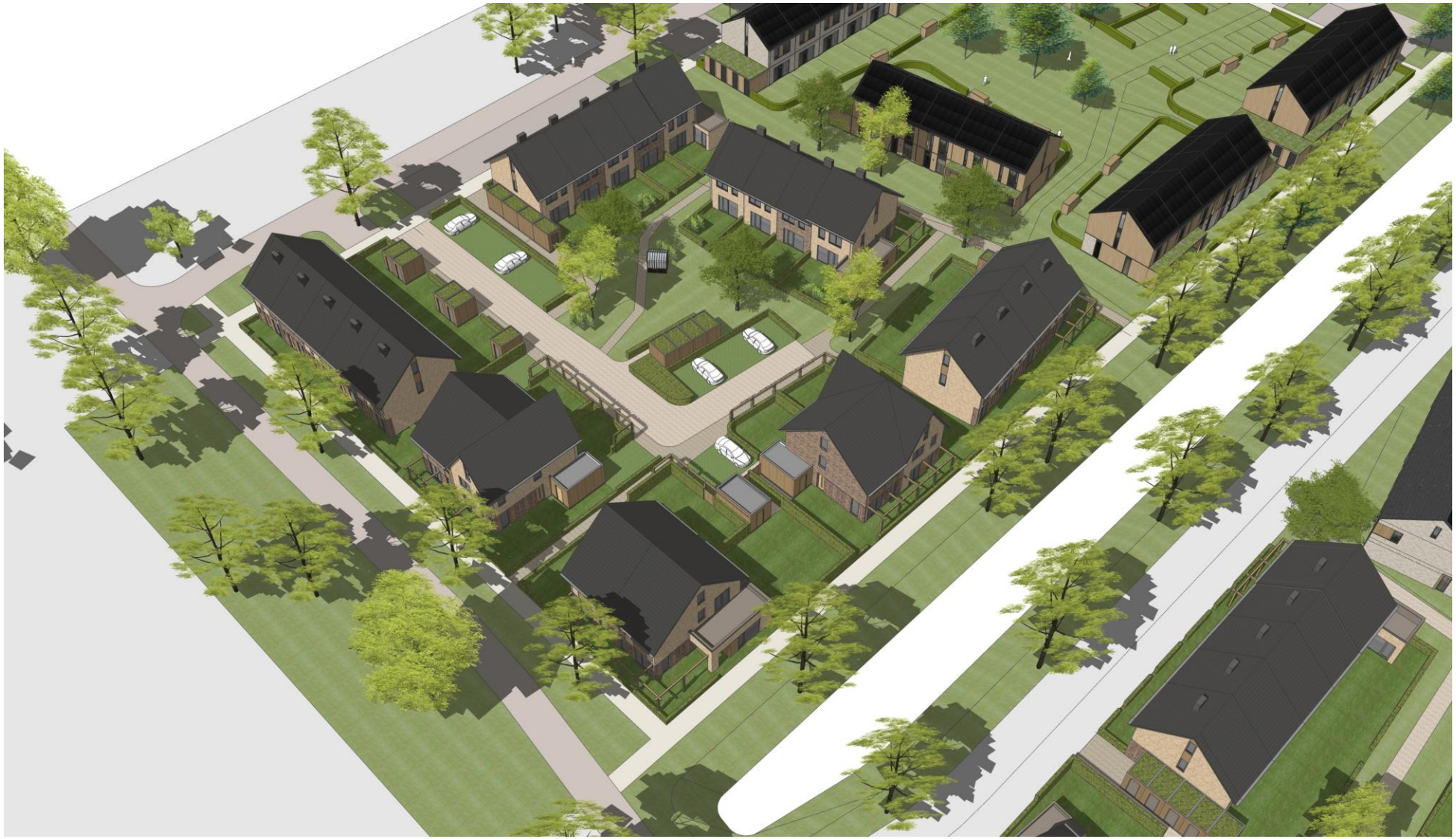


1e verdieping



Zolder

Tussenwoning
5,10 beuk



Bouwnummer
1 tot en met 24

5.1.2e



Bouwnummer
25 tot en met 49



Proces, prijzen en planning

- Klantreis VanWonen -> klanten meenemen van idee tot oplevering:
- Crowdsource
- Pre-sale
- Sale
- Bouwperiode
- Oplevering

Proces, prijzen en planning

Plicht vanuit gemeente om te ontwikkelen binnen prijscategorieën.
Onze velden:

- 35 woningen in categorie ‘middenduur 2’ - tot € 5.1.2f VON
- 14 woningen in categorie ‘duur’ - boven € 5.1.2f - VON

Proces, prijzen en planning

- Nu : crowdsource
- Januari 2022 : pre-sale
- Q2 - 2022 : sale
- Q4 - 2022 : start bouw
- Bouwtijd : circa 1 jaar



Co-creatie De Tippe



Co-creatie met MMWZ, Klein Wonen Zwolle Groene Buren Hof (55+), Dura Vermeer en VanWonen.

Stand van zaken: haalbaarheidsfase

Meer informatie:
www.duurzaamzwolle.nl/mmw
www.groeneburenhof.nl
www.kleinwonenzwolle.nl



BESTERBUREN

DEEL JE WOONDROOM

Poll 1 – Wat trekt u aan in De Tippe?

- Inclusiviteit / iedereen is welkom
- Duurzaamheid
- Gezamenlijkheid / ruimtes en groen
- Klimaatadaptief / natuurinclusief

Poll 2 – Waar gaat uw belangstelling naar uit?

- Tweekappers
- Rijwoningen
- Co-creatie
- Geen belangstelling

Poll 3 – Wat vond u van deze presentatie?

- Niet goed, ik heb niets nieuws gehoord
- Niet goed, ik heb nog steeds vragen
- Goed, maar ik heb geen belangstelling
- Goed, ik ga me inschrijven!

Vragen of inschrijven?

www.besterburen.nl

Dank voor uw aandacht!



Samen delen meer genieten.

Stadshagen

DE TIPPE
buurschap voor de toekomst

VANWONEN

BESTERBUREN
DEEL JE WOONDROOM

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	2, 3, 8, 9, 10, 15, 23, 26, 30
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	27

Digitale informatiebijeenkomst De Tippe
17 november 2021

Je ontvangt deze nieuwsbrief omdat je je aangemeld hebt voor de digitale informatiebijeenkomst De Tippe op 17 november 2021

Op woensdag 17 november vond de digitale informatiebijeenkomst De Tippe plaats. Wij waren blij met de grote belangstelling daarvoor! We hadden je het liefst op locatie onze plannen laten zien. Dat kon door de aangescherpte corona maatregelen helaas niet door gaan. We hopen dat je de 17de digitaal wel de informatie hebt gekregen waar je naar op zoek was.

Zoals tijdens de bijeenkomst gezegd hebben we de vragen die per chat gesteld zijn in de vier afzonderlijke sessies verzameld. Je kunt alle vragen en antwoorden hier (link) lezen. U kunt ook de presentaties die zijn gegeven door de gemeente Zwolle (link), VanWonen (link), Dura Vermeer (link) en woningcorporatie SWZ terug kijken.

We hopen dat je interesse in de ontwikkelingen in De Tippe door de informatieavond alleen maar groter is geworden. Via onze nieuwsbrieven houden we je op de hoogte. Ook op www.stadshagen.nl kun je de ontwikkelingen volgen. Op de projectpagina's van Dura Vermeer De Tippe Zwolle (thuisindetippe.nl), VanWonen Deel je woondroom - Besterburen - De Tippe, woningcorporatie SWZ Nieuwbouw De Tippe - SWZ. vind je meer informatie over de projecten. Op de website van de gemeente Zwolle Kavels | Gemeente Zwolle kun je in de gaten houden wanneer kavels in de verkoop gaan.

Mocht je nog vragen hebben over De Tippe dan horen we het graag! Je kunt ons mailen op 5.1.2e @zwolle.nl

Wel aangemeld, niet deelgenomen
We zien dat niet alle mensen die zich hadden aangemeld voor de bijeenkomst deelgenomen hebben. We zijn benieuwd waarom en horen dat graag van je!

Ik had me wel aangemeld maar niet deelgenomen omdat:
O ik toch geen tijd had de 17de
O ik toch niet geïnteresseerd was
O ik geen link heb ontvangen om deel te nemen
O het me niet lukte om in te loggen
O ik de inlogprocedure te ingewikkeld vond
O anders, namelijk

Met vriendelijke groet,
Projectteam De Tippe, Stadshagen Zwolle.

Presentaties:
Dura Vermeer https://youtu.be/1Vz_VzjNDZg
SWZ
VanWonen

Gemeente Zwolle

Antwoorden op vragen die per chat gesteld zijn

Gemeente Zwolle

V: Welke ontwikkelaar zit in welk gebied?
A: Voor elk ontwikkelveld is één ontwikkelpartner (ontwikkelaar, corporatie of gemeente) aangewezen als verantwoordelijk ontwikkelpartner voor het veld. Zie kaartje (nog invoegen) voor welke partij de regie heeft voor welk ontwikkelveld.

V: is er al informatie over woningbouw die pas na 2023 van start gaan?
A: In 2022 worden de woningen ontworpen die vanaf 2023 gebouwd gaan worden. In de loop van 2022 komt de informatie over deze woningen beschikbaar.

V: Is er ergens een mogelijkheid om te huren in de vrije sector?
A: In fase 1 en 2 zitten alleen koop- en sociale huurwoningen. Koopwoningen in verschillende prijsklasse. We onderzoeken of en waar er mogelijk huurwoningen kunnen worden ontwikkeld.

V: Ik heb inmiddels de presentaties van Dura Vermeer en Van Wonen bijgewoond en het valt mij op dat er tot nog toe weinig woningen in de prijsklasse Goedkoop en Middenduur 1 worden gebouwd. Komen die woningen er nog? Aangezien jullie het beleid van 30/40/30 hebben?
A:De woningen in de goedkope categorie komen ook in de Tippe, dat aanbod staat o.a. in de planning om in 2022 verder uit te werken in de plannen. In het zuidelijk deel van De Tippe komt ook hoogbouw. Daar zit ook een deel goedkoop in.

V: Ik weet niet wat de meeste actuele vliegroutes zijn voor Lelystad Airport zijn. Maar ik heb een route gezien die redelijk dicht langs Stadshagen zou komen te liggen. Kunt u aangeven of dit nog actueel is of dat deze inmiddels verlegd is?
A: Als Lelystad Airport geopend wordt gaat er een vliegroute/aanvliegroute bovenlangs Stadshagen. Voor verdere informatie en de laatste stand van zaken verwijzen wij u graag door naar: https://www.zwolle.nl/wonen-en-leven/natuur-en-milieu/geluid/vliegroutes-lelystad

V: Zitten er rijtjeswoningen bij de plannen nu of in de toekomst? (met name gericht op starters.)
A: Er komen verspreid over De Tippe overwegend rijwoningen. Het realiseren van (betaalbare) starterswoningen – zowel in de vorm van rijwoningen als andere vormen zoals appartementen, wordt verder verkend en uitgewerkt in de plannen.

V: Hoe wil de gemeente gaan faciliteren dat woningen duurzaam gebouwd kunnen worden? Nu de bouwmaterialen kosten stijgen en de gemeente hoge grondprijzen vraagt?
A: Voor De Tippe worden ontwikkelingen voor de uitwerking van de duurzaamheidsambities getoetst via de GPR gebouw op 5 duurzame thema's. Meer

informatie over de GPR methodiek is te vinden op: https://www.gprsoftware.nl/gpr-gebouw/

V: Blijven woningen betaalbaar? Of worden alle goedkopere en middenduur woningen straks te duur zoals in Breecamp?
A: De woningcategorieverdeling 30/40/30 blijft het vertrekpunt voor De Tippe. Gelet op de huidige prijs-/kostenontwikkelingen wordt voor De Tippe onderzocht welke middelen en mogelijkheden er zijn om te sturen op betaalbare woningbouw.

V: Hoe wil de gemeente co creatie faciliteren en actief ondersteunen? Arnhem bv biedt daarvoor uitgebreide begeleiding vanuit de gemeente? Dat doet Zwolle nog niet
A: De gemeente faciliteert op dit moment verschillende ontwikkelingen die door co-creatie tot stand komen. In de uitgifte van twee velden (met in totaal 14 woningen) hebben groepen bewoners zich ingeschreven met een eigen plan voor de desbetreffende velden. De bewoners krijgen veel invloed op de ontwikkeling van deze velden. Daarnaast verkennen we de haalbaarheid voor woningen voor Mens & Milieuvriendelijk Wonen Zwolle, Groene Burenhof, de Knarrenhof en Klein Wonen Zwolle. De ervaringen van deze eerste projecten worden meegenomen in de strategie voor de ontwikkeling van de velden in fase 2 en fase 3 (de Zuidpunt en het Poldergrid).

V: Zijn er ook voorwaarden om ingeloot te worden bij uitgifte van kavels?
A: Voor loting bij 2 onder 1 kap woningen moet ingeschreven worden samen met een medebouwer. Voor de vrije kavels gelden geen voorwaarden die vooraf gesteld worden.

V: Moet je voor de 2 onder 1 kap kavels ook weer gezamenlijk inschrijven met de "buren"?
A: Voor de inschrijving voor 2 onder 1 kap woningen is het een voorwaarde om gezamenlijk in te schrijven met een medebouwer.

V: Hoe groot worden de kavels ongeveer?
A: De kavels hebben een grootte van ongeveer 500 m2.

V: Wat is de kavelprijs per M2 en gaat die nog weer omhoog?
A: De prijs wordt per kavel bepaald is afhankelijk van de grootte van de kavel, de ligging en de mogelijkheden. De prijzen die tot nu toe in de Tippe voor vrije kavels worden gehanteerd variëren.

V: Wanneer zijn er prijzen bekend?
A: De prijzen van de kavels worden per veld bepaald en zijn afhankelijk van de grootte van de kavel, de ligging en de mogelijkheden. Bij de publicatie van de uitgifte worden de definitieve grondprijzen bekend gemaakt.

V: Hoe heet dat waar je een ander medebouwer kan ontmoeten?
A:De gemeente organiseert bij de uitgifte van kavels met 2 onder 1 kap woningen, digitale tafels waarbij contact kan worden gelegd met mogelijke medebouwers. Informatie hierover volgt bij de publicatie van de uitgifte.

V: Vanaf wanneer verwachten jullie dat er ingeschreven kan worden op kavels?
A: Voor Veld C van de 4-erven gaat begin 2022 de procedure voor de uitgifte van start. Het betreft acht kavels voor een vrijstaande woning.

V:Is de enige toegang tot de Tippe via de Tunnel?
A:Voor voetgangers en fietser zijn er meerdere toegangen tot De Tippe. Eén via de Rozentunnel/Belvédèrelaan. Twee toegangen via de Havezathentunnel (vanuit Stadshagen en ’s Heerenbroek), een nieuwe toegang vanuit de Scholtensteeg, onder de Hasselterweg door en langs het Kamperlijntje en tot slot een nieuwe toegang over de Hasselterweg ter hoogte van de Zalkerdijk (vanuit Westenholte).

V: Komt er ook een geluidswal voor het Kamperlijntje?
A: Nee er komt geen geluidswal langs het Kamperlijntje. De toekomstige inrichting aan De Tippezijde langs het Kamperlijntje is vergelijkbaar met de huidige inrichting van de Havenzatheallee.

V: Zijn er ook mogelijkheden voor huizen als schuurwoning modellen?
A: Ja, dit is met name passend in deelgebied Het Poldergrid. Op ontwikkelveld De Vier Erven is hier specifiek ruimte voor.

V: Alsjeblieft niet alleen voetbal/basketbalveld voor recreatie. Zijn er plannen voor meerdere soorten sport?
A: Binnen De Tippe wordt er naast de realisatie van een trap-/multifunctioneel sportveld, verkent op welke wijze er ook (kleinschalige) openbare sport- en spelvoorzieningen kunnen komen en met welke materialen. De gemeente verkent hiervoor ook de mogelijkheden voor co-creatie met bewoners.

V: Hoe is de ontsluiting in de wijk voor auto's?
A: De wijk wordt vanaf twee kruisingen met de Hasselterweg ontsloten. De Belvédèrelaan verbindt de wijk met Stadshagen (winkelcentrum).

VanWonen

V: Waarom is er voor gekozen om schuren apart te plaatsen
A: Centraal staat bij het project Besterburen het ontmoeten en samen activiteiten ondernemen met je buren. Door de schuren apart te plaatsen kom je je buren tegen en het scheelt bovendien plek in je achtertuin. Uit de klantenpanels kwam ook naar voren dat mensen het apart plaatsen van de schuren een goede optie vinden.

V: Wat wordt er bedoeld met parkeerplaats op 'eigen terrein'?
A: Dat u uw auto parkeert op uw eigen grond/kavel.

V: Hoe kan ik me inschrijven voor de nieuwsbrieven voor de Tippe?
A: Voor het project Besterburen kunt u zich via
www.besterburen.nl/belangstelling/ inschrijven voor de nieuwsbrief.

V; Worden in Besterburen ook tussenwoningen aangeboden?
A: Ja

V: Als er woningaanbod beschikbaar komt, is dat centraal te vinden, of afzonderlijk voor VanWonen en Dura Vermeer?
A: Het actuele aanbod in Besterburen is te vinden via de website **www.besterburen.nl**
Op de website Woningaanbod – Stadshagen vindt u het aanbod voor De Tippe en Breezicht.

V: Waarom krijgen de woningen houten kozijnen?
A: Bij dit project is duurzaamheid een uitgangspunt en daarom is gekozen voor houten kozijnen. Dit past bij het bouwsysteem van de aannemer die dit project uitvoert. Uit de klantenpanels kwam naar voren dat de meeste mensen voorkeur hebben voor houten kozijnen.

V: Zijn kunststof kozijnen ook een mogelijkheid?
A: Nee, alle woningen in dit project krijgen houten kozijnen staan.

V: Voor welk ventilatie systeem wordt gekozen? C (natuurlijke toevoer van verse lucht en mechanische afvoer) of D (volledige mechanische aan- en afvoer van lucht inclusief het terugwinnen van afgevoerde warmte)?
A: Dat is nog onbekend.

V: Worden er ook kleine woningen gebouwd?
A: Er worden woningen gebouwd worden met een beukmaat (breedte) van 5,10 meter en 5,70 meter

V: Is er al informatie over de appartementen die naast 'de groeneburenhof' liggen? En wanneer komen die in de verkoop?
A: Nee op dit moment is daar nog niet meer informatie over bekend. Er is nog geen planning voor.

V: Wat wordt de kavelgrootte van de tweekappers en het aantal m2 woonoppervlakte?
A: De kaveloppervlaktes zijn nog niet bekend. De circa woonoppervlaktes zijn:

- Twee-onder-één-kapwoningen: circa 150 m2
- Rijwoningen beukmaat 5,70 meter: circa 130 m2
- Rijwoningen beukmaat 5,10 meter: circa 110 m2

V: Wat zijn de prijzen van de rijwoningen?
A: 35 woningen vallen in de categorie ‘middenduur 2’ - tot € 337.500,- Vrij Op Naam (VON) en 14 woningen in de categorie ‘duur’ - boven € 337.500,- VON

V: Ik zie op de schetsen geen zonnepanelen. Klopt dat?
A: De zonnepanelen zijn nog niet ingetekend op de schetsen, maar ze komen wel op de woningen.

V: Wat is de planning voor project Groeneburenhof (gericht op 55-plussers) van Mens & Milieuvriendelijk Wonen Zwolle?
A: Dit project bevindt zich in de onderzoeksfase naar de haalbaarheid en er is nog geen planning bekend.

V: Hoe wordt het mandelig terrein (terrein met meerdere eigenaren) betaald?
A: De gezamenlijke eigenaren gaan betalen voor beheer in onderhoud. Dit wordt nader uitgewerkt door de notaris

V: heeft iedere woning een even groot aandeel in het mandelig terrein. of betalen de grote woningen meer?
A: Dit wordt nog nader uitgewerkt door de notaris.

V: Heeft iedereen die zich inschrijft even veel kans op toewijzing?
A: De klanten die mee hebben gedaan aan de klantpanels hebben punten verzameld, waarmee ze meer kans hebben op toewijzing. Verder heeft iedereen evenveel kans.

V: Kun je dan nog deelnemen aan klantpanels voor punten?
A: Er komt waarschijnlijk nog een klantpanel voordat de pre-sale van start gaat. Dan zijn er inderdaad nog punten te halen.

V: Is er verdere toelichting of informatie voor starters?
A: In Besterburen komen geen koopwoningen in de prijscategorie goedkoop.

V: Is er een mogelijkheid om te huren in de vrije sector?
A: Dit project betreft enkel koopwoningen, geen huurwoningen.

V: Gaat het inschrijven via de site van thuisindetippe.nl? Of via jullie eigen site?
A: Inschrijven gaat via de website www.besterburen.nl

Dura Vermeer

V: Worden er door Dura Vermeer ook woningen gebouwd onder de € 260.000? De woningen die nu getoond worden lijken in een hogere prijsklasse te liggen?
A: . In plan De Watergaarde komen appartementen die onder de prijsklasse van €260.000 zullen komen.

V: Wanneer gaat de Watergaarde in verkoop?
A: De verkoop van de Watergaarde start in januari 2022. Medio december zullen we het woningaanbod en de vanaf-prijzen per woning van de Watergaarde online presenteren.

V: Wat zijn de richtprijzen voor de 2 onder 1 kappers?
A: De prijzen van de twee-onder-een-kap woningen (en ook de vrijstaande woning) zijn nog niet bepaald. De twee-onder-een-kap-woningen liggen in plan Houterf en komt pas in het voorjaar van 2022 in verkoop. Als wij in verkoop gaan komen de prijzen online voor de woningen.

V: Wat is de kavelgrootte van de 2 onder 1 kappers?
A De twee-onder-één kappers hebben een kavel grootte van circa 320 m2.

V: Vallen de 2kappers en vrijstaande woningen nog verder uit te bouwen, zodat je meer m2 woonoppervlak hebt?
A De tweekapper is uit te bouwen op de begane grond. Bij de vrijstaande woning zijn we die mogelijkheid aan het onderzoeken

V: Hebben de 2 onder 1 kappers, 2 eigen parkeerplaatsen?
A: Ja, ze hebben 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Te bereiken via de binnentuin.

V: Hoe wordt de zolder van de 2 onder 1 kappers afgewerkt?
A: Wij zijn bezig met de uitwerking van de twee-onder-één kappers. Bij start verkoop zal de afwerking van de woningen bekend worden.

V: Ik zie dat er 20 woningen rond de €270.000 gebouwd worden in Houterf. Zijn dit de enige woningen in deze klasse?
A: In Houterf is de prijs van de tussenwoningen begrenst door de gemeente. Dit gaat om 11 tussenwoningen met een prijs rond de €270.000 en zijn de enige in het project. De 4 hoekwoningen in de rij zullen een prijs van circa €340.000 hebben. Deze prijzen zijn nog onder voorbehoud.

V: Wat gaan de woningen aan het water bij de Watergaarde kosten?
A: De prijzen van de woningen aan het water zijn nog niet bekend. Medio december zullen alle kenmerken per woning en de vanaf-prijzen per woning op de website komen.

V: Gaat de houten gevelbekleding verkleuren?
A: Hout heeft altijd een natuurlijke verkleuring, maar wij zijn nog bezig met de uitwerking van de woningen in Houterf en onderzoeken de mogelijkheden..

V: Hoeveel m2 worden de appartementen in Watergaarde?
A: De appartementen variëren in woonoppervlakte van 55 tot 65 m2.

V: Waar zijn de diverse projecten gepland?
A: Het plan ‘De Watergaarde’ wordt gebouwd in de stedelijke radialen en het plan ‘Houterf’ wordt gebouwd in het poldergrid. In de presentatie staan de precieze locaties aangegeven.

V: Hoe kunnen we op de site van www.thuisindetippe.nl ons inschrijven op een specifiek project?
A: Als je je via de website in hebt geschreven krijg je van ons bericht wanneer er een project in verkoop gaat. Op dat moment kun je in je account aangeven voor welke woning, in welk project jij in aanmerking wilt komen.

V: Maak je alleen kans op een woning als je een hypotheek neemt van jullie eigen hypotheekverstrekker? En wat als je geen hypotheek afneemt?

A: Een oriëntatiegesprek met NextHome is vereist om bij de woningtoewijzing meegenomen te worden en dus in aanmerking te komen voor een woning. Je bent echter wel vrij om je hypotheek af te sluiten waar je wilt. Het doel van het oriëntatiegesprek is te zien of de woning haalbaar en betaalbaar voor je is. Deze check kan niet door een andere adviseur worden gedaan.

V: Worden er ook nog andere tussenwoningen gebouwd naast Houterf?
A: In het plan 'De Watergaarde' zijn ook geschakelde woningen aanwezig.

V: Is de kans op toewijzing voor iedereen gelijk?
A: Ja, zolang de uitkomst van het oriëntatiegesprek met NextHome haalbaar en betaalbaar is wel.

V: Wanneer komt er meer specifieke informatie over de woningen?
A: Alle woningspecifieke informatie van 'De Watergaarde' komt medio volgende maand (december 2021) online. Voor 'Houterf' komt in het voorjaar van 2022 de woningspecificaties online.

V; Wat zijn ongeveer de prijzen voor de appartementen?
A: Circa €260.000 Vrij op Naam.

V: Zijn er plattegronden van de tussenwoningen?
A: Medio december zullen we per woning de plattegronden presenteren op de website: www.thuisindetippe.nl.

V: Is het mogelijk eerst de plattegronden te zien voor je eventueel een afspraak hebt met next home?
A: Ja, medio december zullen we per woning van plan 'De Watergaarde' de plattegronden presenteren op de website. Vanaf dat moment is het ook mogelijk om een oriëntatiegesprek te plannen met NextHome.

V: Is NEXT Home verbonden aan een hypotheekverstrekker?
A: De partners van NextHome zijn o.a. Triodos Bank, Vista Hypotheken, ABN AMRO, BLG, NIBC, Aegon en Nationale Nederlanden.
Zie hiervoor eventueel www.nexthome.nl

V: kunnen jullie al iets vertellen over volgende projecten?
A: Momenteel nog weinig. De volgende projecten in zowel plandeel Stedeljke Radialen als in het Poldergrip zullen diverse woningtypen hebben. Wanneer u zich hebt aangemeld via de website www.stadshagen.nl en www.thuisindetippe.nl blijft u, zodra dit kan, op de hoogte van toekomstige projecten.

V: Kunnen jullie de youtube link van de presentatie ook delen?
A; De youtube link van deze presentatie is https://youtu.be/1Vz_VzjNDZg

V; Welk ventilatiesysteem komt in de woningen?

A: Het ventilatiesysteem zal bestaan uit natuurlijke toevoer en mechanische afvoer.

V: Voldoen de woningen aan de BENG normen?
A: ja, de woningen voldoen in basis aan BENG 3 = 100%

V: Wat is BENG?
A: BENG staat voor bijna energieneutraal gebouw. BENG omvat de energieprestatie-eisen voor nieuwe gebouwen in Nederland. Alle vergunningsaanvragen voor nieuwbouw na 1 januari 2021 moeten voldoen aan de BENG-eisen.

V: Ben je verplicht om bij jullie een hypotheek af te sluiten?
A: Een toetsing bij Next-home is verplicht. Een hypotheek afsluiten niet.

V: Kun je extra zonnepanelen in meerwerk kopen?
A: Wanneer er ruimte over is op het dak van de woning om PV panelen toe te voegen, kan dit via het meerwerk.

V: Is een levensloopbestendige woning ook mogelijk als optie?
A: In de twee gepresenteerde plannen zijn geen levensloopbestendige woningen opgenomen.

V: Zijn er ook huurwoningen en huurappartementen?
A: Nee, voor huurwoningen kunt u terecht bij één van de Zwolse woningcorporaties. DeltaWonen en SWZ laten tijdens deze informatieavond ook het toekomstig aanbod in De Tippe zien.

Woningcorporatie SWZ

V: Huurprijzen tussen 650 en 700 euro. Is huur met een 1-persoons huishouden en een inkomen rond € 22.000 mogelijk?
A: Dit is mogelijk, voor 1-persoonshuishouden bedraagt het maximale jaarinkomen circa € 24.000,- om in aanmerking te kunnen komen voor een sociale huurwoning.

V: Waar komen de woningen van de Knarrenhof?
A: SWZ is nog in een verkennend gesprek met de gemeente, hier is nog niets concreet over te melden.

V: Wanneer kunnen wij de woningen op de woningzoeker verwachten?
A: Na de zomervakantie van 2022 (eind augustus/ begin september).
.
V; Is vrije sectorhuur ook mogelijk?
A: Nee, helaas niet bij SWZ.

V: Gaat de toewijzing van de woningen volgens de normale procedure, dus op basis van hoe lang je bent ingeschreven op de Woningzoeker?
A: Ja, dit is correct.

V: Wat is de oppervlakte van de woning?
A: Circa 47 m2.

V: Zijn er woningen zonder trap?
A: Nee, het betreft allemaal eengezinswoningen met een 1e en 2e etage. Er worden geen woningen gerealiseerd met slaapkamer/badkamer op de begane grond.

V: Komen er voorschriften als het om schuttingen gaat?
A: Ja, die komen er. Uitgangspunt is dat er geen hoge erfafscheidingen mogen komen. Maximaal 1 tot 1,5 m1 hoog.

V: Gaan jullie dat van die schuttingen handhaven?
A: Ja, dit wordt ook opgenomen in de huurcontracten.

V: Wat is de afmetingen van de tuinen?
A: circa 8 m diep en 4,8 m breed.

V: Wat is de oppervlakte van het parkje?
A: Circa 40 m x 25 m

V**: Is er iets te zeggen over hoeveel jaren je ingeschreven moet staan bij dewoningzoeker.nl? Of gaat het in dit project niet om aantal jaren?**
A: Hoe langer u ingeschreven staat hoe groter de kans dat u in aanmerking komt.

V: Mag je eigenlijk vinyl op nieuwe vloerverwarming leggen?
A: Dit is toegestaan.

V: Waar komen sedumdaken?
A: Op de bergingen en op de veranda's die bij een aantal woningen aan de voorgevel wordt geplaatst.

V: Moet je in de servicekosten extra betalen omdat het om een energiezuinige woning gaat?
A: Ja, u betaalt een bijdrage voor de zonnepanelen.

V: Hoeveel stroom vraagt een warmtepomp? kun je dat helemaal met zonnepanelen opvangen?
A: een warmtepomp vraagt circa 4000 kWh op jaarbasis, dit is op te vangen met zonnepanelen.

V: Welke type woning ligt het dichts bij Westenholte?
A: Dit zijn de woningen die grenzen aan de woningen van Van Wonen.

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



sWz

welkom thuis

17 september 2021

Sociale huurwoningen in De Tippe

5.1.2e, projectleider

Waar gaan we bouwen?



Wat gaan we bouwen?

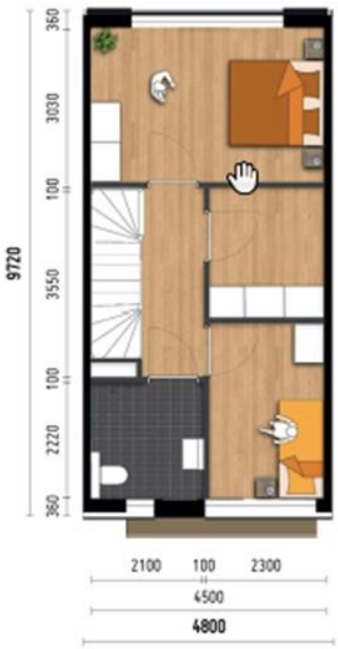
- 32 sociale huurwoningen
- Eengezinswoningen
- Duurzaam
- Natuurinclusief

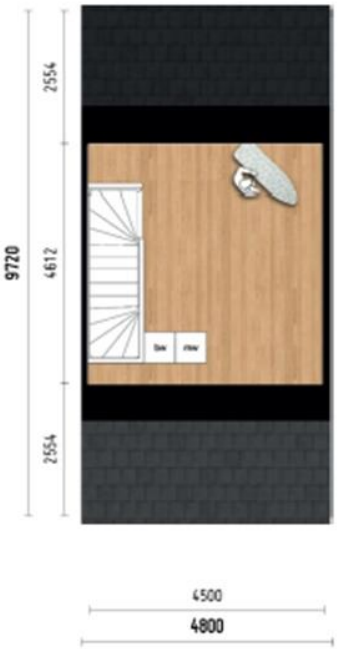


Plattegrond woningen

schaal 1.25









Parkeren en groen



Voor wie?


Passend toewijzen 2021
5.1.2e
1 persoons huishouden
Inkomen tot en met € 23.725
Huur max € 633,25
1 persoons huishouden
Inkomen van € 23.726 tot en met € 40.024
Huur van € 633,26 tot en met € 752,33
2 persoons huishouden
Inkomen tot en met € 32.200
Huur max € 633,25
2 persoons huishouden
Inkomen van € 32.201 tot en met € 40.024
Huur van € 633,26 tot en met € 752,33
3 en meer persoons huishouden
Inkomen tot en met € 32.200
Huur tot en met € 678,66
3 en meer persoons huishouden
Inkomen van € 32.201 tot en met € 40.024
Huur van € 678,67 tot en met € 752,33

Planning

- Oplevering in 2022
- Aangeboden via dewoningzoeker.nl



Meer weten?

- Alle (nieuwe) informatie vindt u op onze projectpagina: www.swz.nl/detippe



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, 6

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 6/4/2025 2:51:19 PM
To: "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: onderwijs voor azc

Dag 5.1.2e,

Wellicht heb je intern al gehoord dat we met programma vluchtelingen druk zijn met nieuwe locaties voor vluchtelingenopvang.
Volgende week gaan we bekend maken dat we een plek hebben gevonden voor een AZC van 400 mensen. Ik weet niet of je de locatie al gehoord hebt, maar omdat die nog geheim is noem ik hem maar niet.

We zijn met een Q&A bezig voor inwoners en partners over de locatie.
Een belangrijke vraag die we verwachten uit de buurt is:

- Waar gaan deze kinderen naar school?
- Hoe wordt dat georganiseerd?
- Wat betekent dat voor onze kinderen?

Kun jij helpen om hier een paar goede antwoorden op te dichten die we op de website kunnen zetten?
Als je de vragen wilt aanpassen is dat prima.

We hebben er behoorlijk haast mee, volgende week wordt de locatie bekend en willen we de Q&A op de website hebben.
Lukt het jou om hier deze week wat tekst voor aan te leveren?
Je mag het mailen aan 5.1.2e (zie CC).

met vriendelijke groet Zwolle

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.

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

bericht

Zwolle

Memo

Telefoon (038) 498

Aan Agendacommissie raad

Van Anja Roelfs

Datum 13 mei 2025

Onderwerp Raadsdebat en besluitvorming vluchtelingenopvang locatie

Vertrouwelijk
Er is nog geen besluit genomen daarom vragen we om onderstaande informatie niet verder te delen.

Inleiding
In de afgelopen maanden is volop ingezet op locatieverkenningen voor vluchtelingenopvang in Zwolle. Er is een aantal préverkenningen uitgevoerd door het programmateam Vluchtelingen om te beoordelen of locaties kansrijk zijn om te verkennen als opvanglocatie voor vluchtelingen. Daarnaast is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om vluchtelingenopvang te realiseren in de gebiedsontwikkelingen. Er zijn verschillende locaties in beeld, waarvan er twee dusdanig pre-verkend zijn dat besluitvorming door het college op 27 mei mogelijk is. Een van deze locaties is zodanig kansrijk dat besluitvorming door de raad voor realisatie van deze locatie ook op relatief korte termijn kan plaatsvinden. Om de raad de gelegenheid te geven voor een debat en besluitvorming te laten plaatsvinden op 7 juli, is het verzoek aan de agendacommissie om op 30 juni hiervoor ruimte te reserveren op de raadsagenda.

Kernboodschap
Een onderzochte vluchtelingenlocatie is zeer kansrijk waardoor besluitvorming op korte termijn door de raad kan plaatsvinden. Laatste optie voor het zomerreces is 7 juli a.s. Om een debat mogelijk te maken vragen wij de agendacommissie ruimte te reserveren in de agenda van de raad op 30 juni. Dit is in afwijking van de gebruikelijke 10 dagen tussen debat en besluit.

Toelichting
De raad heeft in het raadsdebat d.d. 24 februari jl. een oproep gedaan om tempo te maken opvanglocaties te realiseren. Medio juni wordt de raad geïnformeerd over alle locaties die formeel verkend worden.
Eén locatie is dusdanig kansrijk (er is sprake van gemeentelijke grond, het past in het bestemmingsplan en het COA wil graag ontwikkelen op deze locatie) dat vlak na het collegebesluit er een raadsbesluit kan worden voorgelegd voor de realisatie van de opvanglocatie.
De noodzaak om tempo te maken wordt verder ondersteund doordat de opvang aan de Meeuwenlaan tijdelijk is. Er is een verzoek gedaan van het COA voor een verlenging van deze locatie. Besluitvorming hierover wordt binnenkort voorgelegd aan het college. Uitgaande van de verlenging zal er echter op 1 februari 2027 een alternatieve locatie

gerealiseerd moeten zijn om de mensen op te kunnen vangen die nu verblijven op de Meeuwenlaan. Dit is, hoewel ambitieus, haalbaar qua planning.

Planning
Op 27 mei is besluitvorming door het college gepland over deze locatie. Op 28 mei worden de stukken (onder embargo) naar de raad gestuurd.
Vanaf 11 juni is de locatie openbaar en volgt een communicatietraject en een online informatieavond (vóór 30 juni).

Vervolg
Na een eventueel raadsdebat op 30 juni kan besluitvorming door de raad op 7 juli plaatsvinden.

voorstel

Zwolle

Beslisnota voor het college

Datum 25 februari 2025

Onderwerp Koers verdeelbesluit vanuit de spreidingswet
Versienummer 1

Portefeuillehouder Anja Roelfs

Samenvatting
Het nieuwe verdeelbesluit en de veranderende landelijke politieke koers hebben invloed op de Zwolse vluchtelingenopgave. Voor Zwolle betekent dit dat we voor 1 juli 2025 nog 245 reguliere AZC plekken en 58 plekken voor alleenstaande minderjarige vluchtelingen moeten realiseren, om aan het verdeelbesluit te voldoen. In Zwolle blijven we ons richten op duurzame humane opvang, op opvanglocaties die voor een lange periode, of zelfs permanent beschikbaar zijn. Hiermee bieden we vluchtelingen en statushouders een stabiele basis in de stad waarmee ze een goede start kunnen maken met het meedoen in de samenleving. Uiteraard blijven we ons inzetten voor het realiseren van voldoende plekken maar gezien de complexiteit is de verwachting dat de deadline van de spreidingswet niet gehaald wordt. Met een onderzoek naar mogelijkheden rondom een opvanglocatie voor alleenstaande minderjarige vluchtelingen zetten we in op het behalen van de in het verdeelbesluit toegewezen plekken voor deze doelgroep.

Financiële gevolgen
Betreft doel 113 Gelijke kansen
Begroting wijzigen Nee
Budgetnummer

Bijlagen
Raadsbrief Koers verdeelbesluit Spreidingswet

Openbaarheid
☐ Openbaar
☒

Ontwerp besluit
Het college besluit:

1. Met behoud van urgentie de koers gericht op duurzame en humane opvanglocaties in Zwolle voort te zetten.
2. Onderzoek te doen naar het versneld ontwikkelen van een opvanglocatie voor alleenstaande minderjarige vluchtelingen, mogelijkheden tot uitruil van opvangplekken met buurgemeenten en de consequenties hiervan.
3. De raad te informeren via bijgevoegde raadsbrief “Koers verdeelbesluit Spreidingswet".

Datum 27 januari 2025

Collegebesluit d.d.:

☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

Datum 27 januari 2025

Inleiding

In het kader van de Spreidingswet heeft minister Faber van Asiel en Migratie op 20 december 2024 het verdeelbesluit bekendgemaakt. Voor de gemeente Zwolle staat in het verdeelbesluit dat wij 545 reguliere plekken en 103 Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen (amv-coa) plekken gerealiseerd moeten hebben, dit gaat om amv'ers zonder status. Totaal moet Zwolle dus 648 plekken realiseren. Op dit moment hebben wij 300 reguliere plekken (Meeuwenlaan) en 45 amv-coa plekken (Breughel Oosterenk) in gebruik. De plekken van de locaties amv-nidos (Brahmstraat en Vrouwenlaan) en de plekken van de doorstroomlocatie (Rijnlaan) tellen niet mee voor de Spreidingswet. De opgave voor Zwolle is dus voor 1 juli 2025 nog 245 reguliere en 58 amv-coa plekken te realiseren. Het verdeelbesluit voegt een extra dimensie toe aan de al complexe opgave vluchtelingen. In de Nota lange termijn aanpak opgave vluchtelingen 2023-2027 zijn de Spreidingswet en het verdeelbesluit nog geen factor.

De Spreidingswet kent een cyclus van twee jaar. In de eerste fase van de Spreidingswet hebben gemeenten geprobeerd zelf voldoende plekken te realiseren. Op basis van de inbreng van de gemeente is een provinciaal plan aangeboden aan de minister. Omdat alle plannen samen niet hebben geleid tot voldoende opvangplekken heeft de minister in het verdeelbesluit bekend gemaakt hoeveel plekken alle gemeenten nog moeten realiseren. Deze opvangplekken moeten uiterlijk zes maanden na het verdeelbesluit operationeel zijn en tot minimaal 1 februari 2026 bestaan. De huidige 300 reguliere plekken aan de Meeuwenlaan verlopen op 1 februari 2026. De 45 amv-coa plekken verlopen op 1 maart 2026. Om te voldoen aan het huidige verdeelbesluit moeten we 300 plekken (254 reguliere plekken en 58 amv-coa plekken) realiseren.
De prognoses van het COA voor 2026 laten zien dat het aantal mensen in de asielopvang verder zal oplopen tot circa 104.400 mensen met recht op opvang. Dit komt deels door nieuwe instroom maar ook doordat statushouders steeds langer in azc's verblijven in afwachting van een woning. Uit de prognose van COA is op te maken dat er in de toekomst meer opvangplekken nodig zijn. Wanneer de Spreidingswet van kracht blijft heeft Zwolle om aan een toekomstig verdeelbesluit te kunnen voldoen, naar verwachting niet voldoende aan de eerdergenoemde 300 plekken. We moeten dan ook een alternatief vinden voor de 300 reguliere plekken aan de Meeuwenlaan en de 45 amv-coa plekken in Breugel Oosterenk. Mogelijk zijn we bij een toekomstig verdeelbesluit verantwoordelijk voor het organiseren van meer dan 648 opvangplekken.

Kader

- Nota lange termijn aanpak opgave vluchtelingen 2023-2027 (Raadsbesluit 27-11-2023);
- Wet gemeentelijke taak mogelijk maken asielopvangvoorzieningen (Spreidingswet, van kracht sinds februari 2024);
- Vluchtelingenopvang vaststellen aantal plekken in de gemeente Zwolle voor de spreidingswet (raadsbesluit 23-09-2024).
- Aanbiedingsbrief verdeelbesluit
- Verdeelbesluit voor Overijssel in het kader van de Spreidingswet

Datum 27 januari 2025

Beoogd effect

Het ontwikkelen van duurzame humane opvanglocaties voor vluchtelingen, een stabiele en veilige plek van waaruit mensen zo snel mogelijk kunnen beginnen te integreren in onze Zwolse samenleving. We houden regie op de opgave en houden rekening met de impact op de leefbaarheid in de stad en de benodigde voorzieningen als huisvesting, zorg en onderwijs.

Argumenten

1.1. Inzetten op duurzame humane opvang past in het vastgestelde beleid.

Inzetten op duurzame, permanente, humane opvang is reeds het uitgangspunt binnen de vastgestelde langetermijnaanpak vluchtelingen. Dit blijft ook het uitgangspunt in ons handelen, na het verdeelbesluit.

1.2 Permanente of meerjarige opvanglocaties geven duidelijkheid aan de bewoners en omwonenden.

Asielzoekers en statushouders die op een duurzame opvanglocatie verblijven kunnen ten opzichte van asielzoekers die in een tijdelijke of noodopvanglocatie verblijven eerder beginnen aan het voorinburgeringstraject en raken zo sneller bekend met onze Zwolse samenleving. De veranderde context van de vluchtelingenopgave maakt dat constructieve samenwerking met partners essentieel is in het realiseren van de opgave. In plaats van de huidige situatie van losse bestuursovereenkomsten per deelgebied[1], streven we naar het opstellen van een bredere meerjarige bestuursovereenkomst met het COA. Het streven is om voor de zomer deze meerjarige bestuursovereenkomst te sluiten met het COA waarin kwalitatieve, kwantitatieve en financiële afspraken worden gemaakt voor ten minste 15 jaar. Hiermee kunnen we een stabiele basis leggen voor de huidige en toekomstige samenwerking.

1.3 Omwonenden kunnen tijdig worden geïnformeerd en meegenomen in een participatietraject.

Door permanente opvanglocaties te ontwikkelen lopen we het risico om de datum van 1 juli 2025 niet te behalen. Hierdoor kunnen we wel de tijd nemen om omwonenden en andere stakeholders zorgvuldig mee te nemen in het communicatie- en participatietraject. Twee jaar geleden is met een uitgebreid participatietraject input opgehaald van bewoners uit de gehele gemeente. De uitkomsten hiervan zijn de basis waarop we participatie rondom nieuwe opvanglocaties verder voortzetten. Dit zorgt voor een bredere maatschappelijke betrokkenheid en een betere basis voor het opbouwen van draagvlak. Ook draagt dit bij aan het vertrouwen in de lokale politiek, doordat mensen zich betrokken en gehoord voelen.

1.4 Duurzame vormen van opvang geven kansen tot combinaties met andere doelgroepen.

Duurzame vormen van vluchtelingenopvang bieden koppelkansen met bijvoorbeeld huisvesting van spoedzoekers, studenten, statushouders of starters. Dit draagt bij aan het vergroten van draagvlak, oplossingen voor andere doelgroepen en versnelde integratie.

[1] Op dit moment hebben we een bestuursovereenkomst voor de ROL Meeuwenlaan, een intentieovereenkomst ROL en een bestuursovereenkomst AMV-COA.

1.5 Duurzame opvanglocaties kunnen mogelijk in de toekomst ingezet worden voor andere doelgroepen.

De vluchtelingenopvangopgave is dynamisch en afhankelijk van instroom. Duurzame opvanglocaties kunnen zo gebouwd worden dat, wanneer de instroom afneemt, andere doelgroepen gebruik kunnen maken van het pand. Bijvoorbeeld spoedzoekers, mensen met een zorgvraag, studentenhuisvesting of ouderenhuisvesting. Dit houdt in dat er circulair gebouwd wordt, zodat het op de lange termijn eenvoudig gedemonteerd kan worden. De elementen waar het uit bestaat kunnen dan opnieuw gebruikt worden voor andere doelgroepen.

1.6 Urgentie blijft nodig om tot resultaat te komen

Hoewel de koers voor duurzame humane opvang een langere weg is, blijft de urgentie ook hierop hoog. Er is een landelijk te kort aan plekken en ook de gemeente Zwolle voldoet nog niet aan het verdeelbesluit vanuit de Spreidingswet. Het ontwikkelen van duurzame humane opvanglocaties moet zorgvuldig gebeuren, echter moet het doel om zo spoedig mogelijk voldoende plekken te creëren voor deze kwetsbare doelgroep niet uit het oog verloren worden. We streven naar het realiseren van het aantal opvangplekken conform verdeelbesluit. De werkelijkheid is echter weerbarstig en maakt dit een lastige opgave. Daarbij zijn randvoorwaarden zoals bijvoorbeeld mogelijkheden voor statushouders om uit te stromen naar sociale huurwoningen essentieel. Deze randvoorwaarden moeten door landelijke beleid geborgd worden, dat dit nu niet goed geregeld is staat de voortgang op lokaal niveau in de weg.

2.1 Er zijn nog 58 amv-coa plekken nodig om te voldoen aan de opgave uit het verdeelbesluit.

Er ligt een groeiende vraag naar amvopvangplekken, voor kinderen en jongeren die zonder ouders of voogd in Nederland zijn aangekomen. Een onderdeel van het verdeelbesluit is dan ook dat Zwolle 103 amv plekken moet realiseren. Momenteel hebben we 45 amv plekken, wat betekent dat er nog 58 amv plekken bij moeten komen. Minister Faber heeft extra aandacht en urgentie gevraagd voor de opvang van deze kwetsbare groep.

2.2 Uitruilen met omliggende gemeenten draagt bij aan gezamenlijke draagkracht en maakt het eenvoudiger om te voldoen aan de spreidingswet.

De Spreidingswet biedt gemeenten de mogelijkheid tot uitruilen. Verschillende gemeenten in de regio lijken hiervoor open te staan. Amv'ers zijn kinderen en jongeren die onderwijs (gaan) volgen en voor vervolgopleidingen vaak gericht zijn op de grotere steden. Kleinere gemeenten hebben vaak een kleinere opgave amv plekken. Zeer kleine aantallen kunnen lastiger te realiseren zijn. Daarom is goed om te onderzoeken of de gemeente Zwolle een groter aantal amv plekken kan realiseren en deze extra plekken kan uitruilen met andere gemeenten voor bijvoorbeeld reguliere azc plekken. Het onderzoek zal in kaart brengen wat de mogelijkheden zijn, wat ervoor nodig is en wat de consequenties op korte en langere termijn zijn.

Alternatieve mogelijkheden

Het alternatieve scenario is volop inzetten op het behalen van het verdeelbesluit voor 1 juli 2025 door het organiseren van crisisnoodopvanglocaties. De gemeente Zwolle zoekt al geruime tijd naar opvanglocaties, er zijn dus geen garanties dat dit tijdig lukt. Tijdelijke opvang en zeker crisisnoodopvang biedt geen langdurige oplossing voor vluchtelingen. Na tijdelijke (nood)opvang moet alsnog gezocht worden naar duurzame opvangplekken, met dan extra vertraging. Tijdelijke (nood)opvang verhoogt bovendien de druk op lokale voorzieningen en infrastructuur en kan de focus wegnemen van integratie. Om overlast te voorkomen en nieuwe Zwollenaren zo spoedig mogelijk te laten integreren in onze Zwolse samenleving is het bieden van een stabiele woonplek een randvoorwaarde. Daarbij is crisisnoodopvang bedoeld voor een korte overbruggingsperiode en niet bedoeld als meer jaarlijkse opvang locatie. Ten slotte gaat inzet op crisisnoodopvang uit van het handelen vanuit crisis. Wanneer we handelen vanuit crisis is het niet altijd mogelijk om omwonenden, ondernemers en andere stakeholders zorgvuldig te betrekken bij het proces. Dit doet afbreuk aan het vertrouwen in de lokale overheid en aan het draagvlak. En past niet bij de vastgestelde langetermijnaanpak vluchtelingen.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

In 2023 is het algemene communicatie- en participatietraject voor vluchtelingenopvang in de stad gestart. In een enquête, wijkgesprekken, gesprekken met maatschappelijke organisaties en twee stadsdialogen is input opgehaald. De participatie focust zich nu vooral op het informeren van omwonenden en andere stakeholders over dat er zeer waarschijnlijk een locatie komt en hen vragen hoe ze betrokken willen zijn om het tot een succes te maken. Ook is er ruimte voor omwonenden om vragen te stellen en zorgen te bespreken. Het uitgangspunt voor de participatie is om zo vroeg mogelijk en transparant naar buiten te treden en de omwonenden te betrekken. Dit doen we zodra de formele verkenning van een opvanglocatie start.

Het ontbreken van draagvlak is een vaak benoemde reden voor het niet ontwikkelen van een opvanglocatie. Ervaring leert echter dat draagvlak niet iets is wat er al is maar waar de gemeente, samen met COA en de buurt aan kan werken. Daarom worden directe omwonenden van opvanglocaties uitgenodigd om mee te praten in bijvoorbeeld een klankbordgroep.

Financiën

Het besluit om onverminderd door te zoeken naar geschikte locaties voor vluchtelingenopvang heeft geen gevolgen voor de al vastgestelde begroting voor 2025. Voor de te realiseren opvanglocaties zal een sluitende businesscase moeten worden opgesteld. Dit betekent dat financiering vanuit het rijk en/of het COA voldoende moet zijn voor de realisatie en instandhouding van de opvanglocatie. Wanneer het COA de locatie gaat exploiteren gaat het voor de gemeente met name om de voorbereidingskosten op het gebied van bestuur en buurt en het nieuwkomersonderwijs basisschool. Deze kosten kunnen verhaald worden op het COA (faciliteitenbesluit) respectievelijk DUO (nieuwkomersonderwijs). Wanneer de gemeente de locatie gaat exploiteren dan moet daar voldoende financiering vanuit het rijk en/of het COA tegenover staan.

Risico's

De implementatie van permanente opvang is tijdrovend en zal naar alle waarschijnlijkheid niet voor 1 juli 2025 gereed zijn. Het is onduidelijk wat de consequenties zijn van het niet voldoen aan het verdeelbesluit. Er is met enige zekerheid te zeggen dat meerdere gemeenten niet in staat zullen zijn

om tijdig aan het verdeelbesluit te voldoen. De minister kan in dat geval een locatie/pand aanwijzen, aangezien de minister uitgesproken tegenstander is van de Spreidingswet is het maar de vraag of zij dit zal doen. De minister heeft beloofd dat er voor de zomer een beleidskader komt waarin onder andere beschreven staat wat de gevolgen zijn van het niet tijdig realiseren van locaties.

Vervolg
We zetten de zoektocht naar duurzame humane opvanglocaties voor vluchtelingen onverminderd voort met oog voor de urgentie. Hiertoe zijn onderzoeken gestart naar mogelijkheden binnen de gebiedsontwikkelingen, opvanglocaties in eigen beheer en de mogelijkheden rondom opvang voor amv. De komende maanden wordt het college besluitvorming voorgelegd over de start van een aantal formele verkenningen en worden de uitkomsten van de onderzoeken naar de mogelijkheden in de gebiedsontwikkelingen en de mogelijkheden voor opvang in gemeentelijk beheer gedeeld. In maart worden de eerste uitkomsten van het gebiedsontwikkeling onderzoek gedeeld. Het onderzoek naar mogelijkheden rondom opvang voor amv'ers wordt voor de zomer afgerond en aan het college voorgelegd.

Openbaarheid
Ja

actie

Zwolle

Projectopdracht
Verkenning opvanglocatie vluchtelingen de Tippe

Versie:0.1
Datum:10-03-2025

Opdrachtgever en opdrachtnemer	
Datum intake	27-02-2025
Intake afgenomen door	Digitale aanvraag
Type klus/Aanpak van de opdracht	project / proces
Bestuurlijk opdrachtgever	Anja Roelfs
Ambtelijk opdrachtgever	5.1.2e
(Eventueel) Gedelegeerd opdrachtgever(s)	
Ambtelijk opdrachtnemer	5.1.2e
Deze opdracht is akkoord bevonden op	*25-03-2025*

Datum Maart 2025
Titel Projectopdracht Verkenning opvanglocatie vluchtelingen de Tippe

Opdrachtomschrijving

De opdrachtgever heeft een intakeformulier ingevuld. De opdracht is besproken door de teammanagers van PPP en is als kansrijk bestempeld. Nu kan het intakegesprek tussen opdrachtgever en beoogd opdrachtnemer plaatsvinden om de opdracht scherp te krijgen. De beoogd opdrachtnemer maakt deze opdrachtomschrijving. De hulpvragen hieronder kunnen hierbij helpen. Het is dus niet de bedoeling om de vragen letterlijk te beantwoorden (Q&A).

Omdat er gekozen is voor een generiek formulier voor alle typen klussen, kan het zijn dat niet alle onderdelen van toepassing zijn. Ga hier vooral (in overleg met opdrachtgever) praktisch mee om.

Je kunt starten als deze opdrachtomschrijving tussen opdrachtgever en opdrachtnemer besproken en akkoord is bevonden.

1 De opdracht

1.1 Aanleiding, achtergrond en context

Er zijn kavels in pre-verkenning (7 b's beoordeling), dit is bijna afgerond en daarna dient een formele verkenning te starten conform routekaart. Binnen gebiedsontwikkeling de Tippe zijn drie kavels beschikbaar. Het is de bedoeling om in april/ begin mei de fase pre-verkenning af te ronden en te starten met de verkenning. Na de verkenning kan de procesmanager de begeleiding van de locatieontwikkeling op zich nemen als besloten wordt deze locatie te ontwikkelen.
De opdracht wordt uitgevoerd vanuit het programma vluchtelingen waarbinnen gezocht wordt naar locaties om vluchtelingenopvang te realiseren.

1.2 Probleem (uitdaging, opgave) en urgentie

Zwolle voldoet nog niet aan de taakstelling voor het opvangen van vluchtelingen zoals is opgenomen in de Spreidingswet. Het college wil bijdragen aan het verminderen van de opvangproblematiek van vluchtelingen en er ligt druk op het vinden van nieuwe opvanglocaties. Binnen gebiedsontwikkeling de Tippe zijn drie kavels mogelijk geschikt om een vluchtelingenopvang te realiseren. In een pre-verkenning wordt onderzocht of er mogelijke belemmeringen zijn en wordt een eerste inschatting van de haalbaarheid gemaakt op basis van de 7 b’s. Op basis van deze informatie kan het college besluiten om deze locatie te verkennen.
Het is de bedoeling dat begin mei gestart wordt met de verkenning. Als na de verkenning deze locatie haalbaar blijkt te zijn voor vluchtelingenopvang kan gestart worden met een locatieontwikkeling.

1.3 Doel opdracht

Het doel van de opdracht is om te verkennen of vluchtelingeopvang is te realiseren op locatie de Tippe. Gemeente Zwolle wil zo snel mogelijk voldoen aan de taakstelling van

de Spreidingswet, daarom zijn er een aantal locatie nodig waar dit kan worden ontwikkeld.

1.4 Bijdrage aan gemeentelijke doelen/opgaven

- Aan welke begrotingsdoelen draagt deze opdracht bij? (Doelenboom | Begroting 2025)
  - Doel 1.1.3 Gelijke kansen
- Gaat het om een deel van grotere opgave/ gebiedsontwikkeling / programma? En welke?
  Het is onderdeel van het programma vluchtelingen.

1.5 Resultaat van de opdracht (de klus)

Formuleer als zelfstandig naamwoord

- Wat wordt opgeleverd aan het einde van deze opdracht? Wat is klaar als de opdracht klaar is? (zelfstandig naamwoord)
  1. Collegebesluit en raadsbrief over verkenning locatie de Tippe voor vluchtelingenopvang
  2. Collegebesluit en raadbrief over afronden verkenning locatie de Tippe voor vluchtelingenopvang en eventuele start locatieontwikkeling

Wanneer de locatie geschikt blijkt te zijn is een mogelijke vervolgopdracht:

3. Vluchtelingenopvang op locatie de Tippe. Taak en rol in het vervolg van het realiseren van de vluchtelingenopvang is verder uit te werken.

- Is het resultaat afdwingbaar/beloofbaar (financieel, wettelijk, hiërarchisch, eigendomssituatie, etc)?

De eerste twee resultaten zijn afdwingbaar, resultaat 3 niet.

1.6 Scope / afbakening

- Betreft de opdracht een specifieke fase?

De opdracht is in eerste instantie de fase van pre-verkenning en verkenning: initiatieffase en definitiefase. Deze kan worden uitgebreid tot aan de realisatiefase.

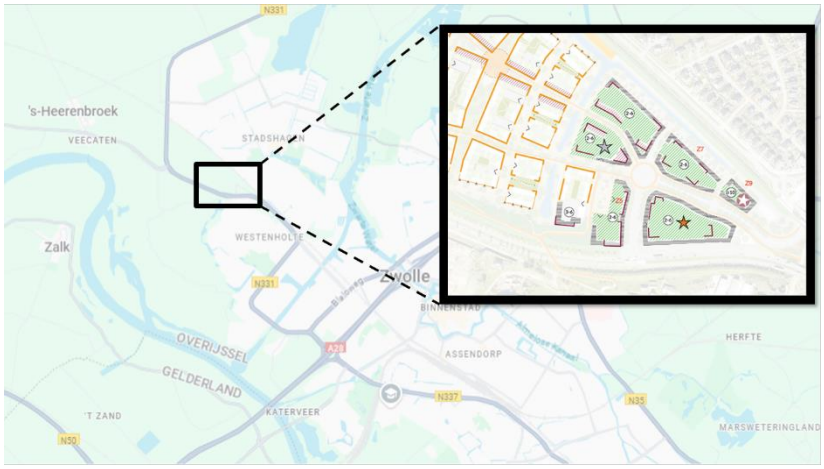
- En wat doet de opdrachtnemer niet?

Het uitwerken van taken/ rollen en verantwoordelijkheden is onderdeel van de opdracht. Dan wordt ook beter inzichtelijk wat de opdrachtnemer wel en niet doet.

- Wat valt nu buiten de scope van deze opdracht, maar moet later wel worden opgepakt?

De opdracht beperkt zich tot het uitwerken van de drie kavels en de besluitvorming daaromtrent.

- Ten aanzien van gebied: waar begint het en waar eindigt het (geografisch gezien). Voeg een kaart toe
  Het gaat om kavels Z5, Z7 en Z9 in gebiedsontwikkeling de Tippe.



- Is er een relatie met andere ontwikkelingen/projecten/programma's/processen?

Er is een relatie met gebiedsontwikkeling de Tippe, taken rollen en verantwoordelijkheden moeten nog worden afgestemd.

2 Organisatie

2.1 Bestuurlijk

- Is een opdracht van de raad of het college? (voeg betreffende stuk bij)

Er is een opdracht voor het college om voortdurend te onderzoeken of er geschikte locaties zijn om opvang voor vluchtelingen te realiseren. Hiervoor wordt eerst een preverkenning gedaan om de belangrijkste mogelijke knelpunten en No-Go's te inventariseren. Vervolgens moet een collegebesluit genomen worden om een verkenning uit te voeren waarin de haalbaarheid in kaart wordt gebracht. Het opstellen van het collegebesluit hiervoor is onderdeel van de opdracht.

- Wat is de bestuurlijke context?

Anja Roelfs is bestuurlijk opdrachtgever. Er is een bestuurlijke toezegging gedaan op 24 februari 2025 om de raad binnen twee maanden te informeren over de voortgang van de zoektocht naar locaties. Het is de bedoeling dat in de raadsinformatiebrief wordt aangegeven dat we starten met een verkenning naar deze drie kavels.

- Welke afspraken zijn er al gemaakt?

Toezegging om de raad binnen twee maanden te informeren.

- Hoe wordt er afgestemd tussen opdrachtnemer en bestuurlijk opdrachtgever?

Via PFO en mogelijk BO vluchtelingen.

2.2 Ambtelijk

- Welke afspraken zijn er al gemaakt?

Er is een planning voor de raadsbrief om de raad te informeren over verschillende zoektochten naar locaties. Het is de bedoeling om meerdere pre-verkenningen en onderzoeken naar locaties tegelijkertijd openbaar te maken.

- Wie is er nog meer (intern) betrokken?
  - Het team van programma Vluchtelingen.
  - Het team van gebiedsontwikkeling de Tippe
  - Wijkmanager stadsdeel West
  - Afdelingshoofd afdeling Vluchtelingen

- Waar ligt welke verantwoordelijkheid?

Programmamanager van de het programma Vluchtelingen is (gedelegeerd) ambtelijk opdrachtgever voor deze opdracht.
De verdeling van taken/rollen/verantwoordelijkheden tussen programma Vluchtelingen en gebiedsontwikkeling De Tippe is nog verder uit te werken.

2.3 Extern betrokkenen & afspraken

- Wie zijn de extern betrokkenen (keyplayers)
  COA: 5.1.2e als aanspreekpunt voor besluitvorming
  5.1.2e als vastgoedontwikkelaar van COA

  Wanneer de verkenning leidt tot het starten van een locatieontwikkeling zijn er meer externe partners die betrokken moeten worden.
- Wie zijn de belanghebbenden?
  - Buurtbewoners, toekomstige bewoners de Tippe, COA, vluchtelingenwerk, Travers, winkeliers in de omgeving, scholen, zorg, wijkagent.
- En wat is hun belang?
  - Diverse, uiteenlopende en soms conflicterende belangen
- Welke afspraken liggen er?
  - Afspraken moeten nog gemaakt worden. Belangrijk is tijdige communicatie waarvoor en communicatieplan wordt opgesteld.
- Waar ligt welke verantwoordelijkheid?
  - Is nog nader uit te werken.

2.4 Randvoorwaarden

Randvoorwaarden (kaders) die op voorhand worden meegegeven.

- (G) m.b.t. beschikbaar budget/geld/middelen
  - Budget voor deze opdracht is beschikbaar.
  - Voor locatieontwikkeling is mogelijk nog budget te regelen.
- (R) m.b.t. wel/niet houden van een risicosessie (zie risicoscan in de risicomanagementtool in het handboek projectmatig werken te vinden onder projectbeheersing)
  - Is één van de uit te werken onderdelen.

- (O) m.b.t. de organisatie rondom het project (beoogd projectteam, overleggen, hoe wordt afgestemd, etc.)
    - Is onderdeel van de opdracht om dit uit te werken.
- (T) m.b.t. de tijd/planning (Wanneer moet het starten? Wanneer moet het gereed zijn /opgeleverd? Zijn er deadlines bijvoorbeeld ivm subsidies?)
    - Start opdracht is maart 2025
    - Collegebesluit voor start verkenning is gepland op 6 mei 2025
    - Vervolg van de opdracht is afhankelijk van de uitkomsten van de verkenning en de uitwerking van het plan van aanpak.
- (I) m.b.t. informatievoorziening (Waar worden documenten opgeslagen?)
    - TEAMS-omgeving van programma vluchtelingen wordt gebruikt voor opslag van documenten.
- (C) m.b.t. eisen aan communicatie (Hoe is participatie/communicatie meegenomen?)
    - Er wordt een communicatiestrategie uitgewerkt voor de overgang van pre-verkenning naar verkenning en het openbaar maken van de stukken. Bij en vervolg wordt opnieuw een communicatiestrategie uitgewerkt.
- (K) m.b.t. eisen aan kwaliteit (Home - Omgevingswijzer: instrument dat kan helpen met integraal aanvliegen klussen)
    - Integrale afweging wordt na de verkenning bij de planontwikkeling meegenomen.

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, 5

halverwege

Memo

Project-, Programma- en Procesmanagement

Telefoon (038) 498

Aan Anja Roelfs, Gerdien Rots

5.1.2e, 5.1.2e, Procap

Datum 5 februari 2025

Onderwerp Update Onderzoek vluchtelingenopvang in gebiedsontwikkelingen

Inleiding

Het college heeft op 2 juni 2024 besloten in de gebiedsontwikkeling te onderzoeken wat de (on)mogelijkheden permanente opvanglocaties voor vluchtelingen zijn. Aanleiding hiervoor was dat de verkenning naar de mogelijkheden voor permanente opvanglocaties vooralsnog geen succesvol resultaat heeft opgeleverd. Met de komst van de Spreidingswet en het verdeelbesluit van 648 plekken voor Zwolle hebben we op dit moment onvoldoende locaties om de taakstelling te halen.
Het collegebesluit is vertaald in een directieopdracht, welke is uitgezet bij een externe partij. Procap, een adviesbureau met expertise in ruimtelijke projecten, is eind december gestart met dit onderzoek. Begin april 2025 wordt het adviesrapport gepresenteerd. In dit memo gaan we in op de inhoud van de opdracht, de aanpak, de eerste bevindingen en schetsen we de vervolgstappen tot oplevering.

Opdracht

De opdracht betreft het in kaart brengen hoe de vluchtelingenopgave gerealiseerd kan worden in de gebiedsontwikkelingen in de vijf prioritaire gebieden, voorzien van een analyse en inclusief een impactanalyse op woningbouwproductie en overige consequenties. De vijf prioritaire gebieden zijn: Stadshagen, Holtenbroek, Spoorzone, Stadshart en Oosterenk. Hier is lopende het onderzoek de Nieuwe Veemarkt aan toegevoegd.

De opdracht heeft twee elementen:
1. QuickScan in de prioritaire gebieden: een kort onderzoek met als doel een snelle analyse te maken, waarbij de belangrijkste kansen, knelpunten en verbeterpunten worden benoemd.
2. Verdiepend onderzoek in Oosterenk: hier wordt momenteel een ontwikkelkader opgesteld. Dit biedt de kans om de vluchtelingenopvang te integreren in de gebiedsontwikkeling.

De opdracht beslaat het onderzoeken hoe de opgave vluchtelingen kan worden gerealiseerd in de gebiedsontwikkelingen in de breedste zin van het woord. Dit betreft opvang van statushouders, kansrijke asielzoekers, AMV’ers, Tijdelijke Gemeentelijke Opvang (TGO) en andere ontheemden zoals Oekraïners. De onderzochte bandbreedte per locatie loopt van 4 tot 300 plekken en heeft een focus op permanente locaties.

Aanpak

Datum 5 februari 2025

Procap is in januari gestart met het voeren van gesprekken met de programmamanagers gebiedsontwikkeling, collega's van vastgoed, de Zwolse rentmeester, de accounthouder kantoren, en de Ambtelijk Opdrachtgevers van de gebiedsontwikkelingen. Doel van deze gesprekken was inzicht krijgen in de gebiedsontwikkelingen, de status van bestaande plannen en een eerste brainstorm over beschikbare panden en kavels in de gebiedsontwikkeling. Ook kijkt Procap nogmaals naar eerder besproken en afgevallen locaties in de gebiedsontwikkelingen. Een locatie in de pre-verkenning, besproken in het pfo van 3 feb jl., ligt niet in een prioritair gebied, maar wordt voor de volledigheid meegenomen in het adviesrapport.

Conform eerdere locatieverkenningen, uitgevoerd door programmateam Vluchtelingen, worden locaties beoordeeld op basis van de 7B's (zie bijlage 1). Procap analyseert de ruimtelijke aspecten zoals plancapaciteit, fysieke ruimte, infrastructuur, verkeer en bereikbaarheid, verdeling van maatschappelijke voorzieningen, milieueffecten en vergunningen. Daarnaast kijken ze naar sociale aspecten. De bevolkingssamenstelling van een wijk/gebied, de veerkracht en draagkracht, de verdeling van de aandachtgroepen en de beschikbaarheid van zorg en onderwijs. Tot slot kijken ze naar de realiseerbaarheid per gebied. In welk tijdsbestek kan een opvang worden gerealiseerd, hoe is de verdeling van het eigenaarschap in het gebied, etc.

Het resultaat van het onderzoek is een rapport met daarin:

1. *Inventarisatie van de (on)mogelijkheden op locatie- en gebiedsniveau*
   De uitkomst van de inventarisatie wordt samengevat in een visuele weergave, zodat de spreiding zichtbaar wordt. De meest kansrijke locaties voor de benodigde opvangplekken worden opgenomen in een matrix (met daarin de scores per gebied/locatie).

2. *Impactanalyse op de woningbouwproductie en andere consequenties.*
   Procap onderzoekt de directe impact op de woningbouwproductie, en de indirecte impact op de sociale infrastructuur, economie en samenleving (bijvoorbeeld druk op voorzieningen, werkgelegenheid, of integratiebehoeften). Ze analyseren de ruimtelijke impact (hoe de opvanglocaties in de fysieke omgeving passen), en mogelijke juridische en/of financiële obstakels. Tot slot kijken ze waar kansen liggen voor stapelen van (gemeentelijke) ambities, bevordering doorstroming op de woningmarkt (bijvoorbeeld na gebruik als opvanglocatie beschikbaar voor de reguliere woningmarkt), economische impulsen (o.a. voor onderwijs, zorg, dienstverlening), etc.

3. *Conclusie en advies richting ambtelijk opdrachtgever*
   Conclusies over de meest kansrijke locaties voor het realiseren van de vluchtelingenopgave, met daarbij aanvullend advies over bijvoorbeeld welke maatregelen genomen kunnen worden om negatieve effecten te minimaliseren, of positieve effecten te bevorderen. Hierbij kan gedacht worden aan het versterken van de infrastructuur, het uitbreiden van sociale voorzieningen, of het aanpassen van de woningbouwplanning.

5.1.2b

5.1.2b

e

De eerste analyse van deze locaties wordt op korte termijn gedeeld met de programmamanagers gebiedsontwikkeling en zal de komende weken worden aangevuld op de ontbrekende aspecten. Daarnaast is Procap bezig met de

5.2

college om deze formeel te verkennen. Daarvoor wachten we de afronding van dit onderzoek niet af.

1 april wordt het rapport opgeleverd aan de directie. Voorafgaand wordt de analyse inhoudelijk getoetst bij de programmamanagers gebiedsontwikkeling en de Nieuwe Ruimtelijke Initiatieventafel (sprarringsmoment-geen formele adviesaanvraag) Ook wordt op 11 maart een 90% versie van het adviesrapport gepresenteerd in MT Small Stadsontwikkeling (met AO's gebiedsontwikkelingen en stedelijke regie en directeur fysiek domein).

Na oplevering aan directie zal er een beslisnota worden voorgelegd aan het college. Op basis van de gepresenteerde resultaten zullen we kansrijke locaties ter besluitvorming voor verdere formele verkenning aanbieden aan het bestuur. Mogelijk worden er ook dilemma's voorgelegd aan het college. Daar waar de realisatie van vluchtelingenopvang bijvoorbeeld ten koste gaat van woningbouwproductie en/of andere consequenties in de gebiedsontwikkelingen

Na evaluatie van het rapport wordt, indien nodig, een vervolgopdracht voor onderzoek in de overige gebieden beschreven en voorgelegd aan de directie.

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	3
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3
Wet open overheid	Art. 5.2	Persoonlijke beleidsopvattingen	3

advies

Memo

Aan A. Roelfs

Telefoon (038) 498

Van 5.1.2e

Datum 21 februari 2025

Onderwerp communicatie verkenning

Inleiding

In voorbereiding op de beslisnota voor verkenning van kavels in Stadshagen ligt de vraag voor wanneer communicatie naar buiten aan de orde is. Deze vraag willen we graag voorleggen.

Kernboodschap

Normaal kiezen we de lijn dat zodra een locatie formeel verkend wordt als mogelijke locatie voor vluchtelingenopvang omwonenden en andere stakeholders hier over zullen worden geïnformeerd.
Deze verkenning betreft een verkenning van kavels waarin belangrijke stakeholders nog niet zijn geïnformeerd, waaronder de projectontwikkelaars en woningcorporaties die op de omliggende kavels ontwikkelen.

Toelichting

Graag horen we de mening van de wethouder over het moment van naar buiten treden, en daarmee de mogelijke periode van geheimhouding, zodat we in de beslisnota voor het college de communicatiestrategie hierin goed kunnen verwoorden.

Vervolg

De beslisnota voor verkenning van deze kavels is in voorbereiding en kan worden afgerond als de communicatiestrategie is besproken.

5.1.2e

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

voorstel

Zwolle

Raadsbrief

Datum 25 februari 2025

Onderwerp Koers verdeelbesluit Spreidingswet
Versienummer

Portefeuillehouder Anja Roelfs

Samenvatting
Het nieuwe verdeelbesluit en de veranderende landelijke politieke koers hebben invloed op de Zwolse vluchtelingenopgave. Voor Zwolle betekent dit dat we voor 1 juli 2025 nog 245 reguliere AZC plekken en 58 plekken voor alleenstaande minderjarige vluchtelingen moeten realiseren, als we aan het verdeelbesluit willen voldoen. In Zwolle blijven we ons richten op duurzame humane opvang, op opvanglocaties die voor een lange periode, of zelfs permanent beschikbaar zijn. Hiermee bieden we vluchtelingen en statushouders een stabiele basis in de stad waarmee ze een goede start kunnen maken met het meedoen in de samenleving. Uiteraard blijven we ons inzetten voor het realiseren van voldoende plekken maar gezien de complexiteit is de verwachting dat de deadline van de spreidingswet niet gehaald wordt. Met een onderzoek naar mogelijkheden rondom een opvanglocatie voor alleenstaande minderjarige vluchtelingen zetten we in op het behalen van de in het verdeelbesluit toegewezen plekken voor deze doelgroep.

Bijlagen

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐

Wij stellen u voor kennis te nemen van:
Koers verdeelbesluit Spreidingswet

Datum 30 januari 2025

Inleiding
In het kader van de Spreidingswet heeft minister Faber van Asiel en Migratie op 20 december 2024 het verdeelbesluit bekendgemaakt. Voor de gemeente Zwolle staat in het verdeelbesluit dat wij 545 reguliere plekken en 103 Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen (amv-coa) plekken gerealiseerd moeten hebben, dit gaat om amv'ers zonder status. Totaal moet Zwolle dus 648 plekken realiseren. Op dit moment hebben wij 300 reguliere plekken (Meeuwenlaan) en 45 amv-coa plekken (Breughel Oosterenk) in gebruik. De plekken van de locaties amv-nidos (Brahmstraat en Vrouwenlaan) en de plekken van de doorstroomlocatie (Rijnlaan) tellen niet mee voor de Spreidingswet. De jongeren van de amv-nidos locaties tellen mee de taakstelling huisvesting statushouders. Hierbij is het belangrijk dat ze niet opnieuw meetellen voor deze taakstelling wanneer ze uitstromen naar een woning. De opgave voor Zwolle is dus voor 1 juli 2025 nog 245 reguliere en 58 amv-coa plekken te realiseren. Het verdeelbesluit voegt een extra dimensie toe aan de al complexe opgave vluchtelingen. In de Nota lange termijn aanpak opgave vluchtelingen 2023-2027 zijn de Spreidingswet en het verdeelbesluit nog geen factor.

De Spreidingswet kent een cyclus van twee jaar. In de eerste fase van de Spreidingswet hebben gemeenten geprobeerd zelf voldoende plekken te realiseren. Op basis van de inbreng van de gemeente is een provinciaal plan aangeboden aan de minister. Omdat alle plannen samen niet hebben geleid tot voldoende opvangplekken heeft de minister in het verdeelbesluit bekend gemaakt hoeveel plekken alle gemeenten nog moeten realiseren. Deze opvangplekken moeten uiterlijk zes maanden na het verdeelbesluit operationeel zijn en tot minimaal 1 februari 2026 bestaan. De huidige 300 reguliere plekken aan de Meeuwenlaan verlopen op 1 februari 2026. De 45 amv-coa plekken verlopen op 1 maart 2026. Om te voldoen aan het huidige verdeelbesluit moeten we 300 plekken (245 reguliere plekken en 58 amv-coa plekken) realiseren.
De prognoses van het COA voor 2026 laten zien dat het aantal mensen in de asielopvang verder zal oplopen tot circa 104.400 mensen met recht op opvang. Dit komt deels door nieuwe instroom maar ook doordat statushouders steeds langer in azc's verblijven in afwachting van een woning. Uit de prognose van COA is op te maken dat er in de toekomst meer opvangplekken nodig zijn. Wanneer de Spreidingswet van kracht blijft heeft Zwolle om aan een toekomstig verdeelbesluit te kunnen voldoen, naar verwachting niet voldoende aan de eerdergenoemde 300 plekken. We moeten dan ook een alternatief vinden voor de 300 reguliere plekken aan de Meeuwenlaan en de 45 amv-coa plekken in Breugel Oosterenk. Mogelijk zijn we bij een toekomstig verdeelbesluit verantwoordelijk voor het organiseren van meer dan 648 opvangplekken.

Kader
- Nota lange termijn aanpak opgave vluchtelingen 2023-2027 (Raadsbesluit 27-11-2023);
- Wet gemeentelijke taak mogelijk maken asielopvangvoorzieningen (Spreidingswet, van kracht sinds februari 2024);
- Vluchtelingenopvang vaststellen aantal plekken in de gemeente Zwolle voor de spreidingswet (raadsbesluit 23-09-2024).
- Aanbiedingsbrief verdeelbesluit
- Verdeelbesluit voor Overijssel in het kader van de Spreidingswet

Datum 30 januari 2025

Kernboodschap
Met deze raadsbrief informeert het college de raad over het besluit om met behoud van urgentie de koers op duurzame en humane opvanglocaties in Zwolle voort te zetten. Daarnaast heeft het college besloten om onderzoek te doen naar het versneld ontwikkelen van een opvanglocatie voor alleenstaande minderjarige vluchtelingen, mogelijkheden tot uitruil met buurgemeenten en de consequenties hiervan.

Toelichting
In het najaar van 2023 stelde de gemeenteraad de lange termijn aanpak opgave vluchtelingen vast. Destijds was de spreidingswet nog niet van kracht, de vluchtelingenopgave is dynamisch en de afgelopen jaren is er zowel landelijk als lokaal vaak gehandeld vanuit urgentie. In lijn met de vastgestelde lange termijn aanpak, zoeken we naar locaties voor duurzame en humane opvangplekken voor vluchtelingen. Dit is geen eenvoudige zoektocht.

Door permanente opvanglocaties te ontwikkelen lopen we het risico om de datum van 1 juli 2025 niet te behalen. Hierdoor kunnen we wel de tijd nemen om omwonenden en andere stakeholders zorgvuldig mee te nemen in het communicatie- en participatietraject. Dit zorgt voor een bredere maatschappelijke betrokkenheid en een betere basis voor het opbouwen van draagvlak. Ook draagt dit bij aan het vertrouwen in de lokale politiek, doordat mensen zich betrokken en gehoord voelen.

Duurzame vormen van vluchtelingenopvang bieden koppelkansen met bijvoorbeeld huisvesting van spoedzoekers, studenten, statushouders of starters. Dit draagt bij aan het vergroten van draagvlak, oplossingen voor andere doelgroepen en versnelde integratie.

Hoewel de koers voor duurzame humane opvang een langere weg is blijft de urgentie ook hierop hoog. Er is een landelijk te kort aan plekken en ook de gemeente Zwolle voldoet nog niet aan het verdeelbesluit vanuit de spreidingswet. Het ontwikkelen van duurzame humane opvanglocaties moet zorgvuldig gebeuren echter moet het doel om zo spoedig mogelijk voldoende plekken te creëren voor deze kwetsbare doelgroep niet uit het oog verloren worden. Bijzonder kwetsbaar zijn kinderen en jongeren die zonder ouder of voogd in Nederland zijn aangekomen. Minister Faber heeft extra aandacht en urgentie gevraagd voor de opvang van deze kwetsbare groep. Er ligt een groeiende vraag naar opvangplekken voor deze Alleenstaande Minderjarige Vluchtelingen. Een onderdeel van het verdeelbesluit is dan ook dat Zwolle 103 amv-coa plekken moet realiseren. Momenteel hebben we 45 amv-coa plekken, wat betekent dat er nog 58 amv-coa plekken bij moeten komen. De spreidingswet biedt gemeenten de mogelijkheid tot uitruilen. Verschillende gemeenten in de regio lijken hiervoor open te staan. Amv’ers zijn kinderen en jongeren die onderwijs (gaan) volgen en voor vervolgopleidingen vaak gericht zijn op de grotere steden. Kleinere gemeenten hebben vaak een kleinere opgave amv plekken. Zeer kleine aantallen kunnen lastiger te realiseren zijn. Daarom is goed om te onderzoeken of de gemeente Zwolle een groter aantal amv-coa plekken kan realiseren en deze extra plekken mogelijk kan uitruilen met andere gemeenten voor bijvoorbeeld reguliere azc plekken. Het onderzoek zal in kaart brengen wat de mogelijkheden zijn, wat ervoor nodig is en wat de consequenties op korte en langere termijn zijn.

We streven naar het realiseren van het aantal opvangplekken conform verdeelbesluit. De werkelijkheid is echter weerbarstig en maakt dit een lastige opgave. Daarbij zijn randvoorwaarden zoals bijvoorbeeld mogelijkheden voor statushouders om uit te stromen naar sociale huurwoningen essentieel. Deze

randvoorwaarden moeten door landelijke beleid geborgd worden, dat dit nu niet goed geregeld is staat de voortgang op lokaal niveau in de weg.
Het alternatief is volop inzetten op het behalen van het verdeelbesluit voor 1 juli 2025 door het organiseren van crisisnoodopvanglocaties. De gemeente Zwolle zoekt al geruime tijd naar opvanglocaties, er zijn dus geen garanties dat dit tijdig lukt. Tijdelijke opvang en zeker crisisnoodopvang biedt geen langdurige oplossing voor vluchtelingen. Na tijdelijke (nood)opvang moet alsnog gezocht worden naar duurzame opvangplekken, met dan extra vertraging. Tijdelijke (nood)opvang verhoogt bovendien de druk op lokale voorzieningen en infrastructuur en kan de focus wegnemen van integratie. Om overlast te voorkomen en nieuwe Zwollenaren zo spoedig mogelijk te laten integreren in onze Zwolse samenleving is het bieden van een stabiele woonplek een randvoorwaarde. Daarbij is crisisnoodopvang bedoeld voor een korte overbruggingsperiode en niet bedoeld als meer jaarlijkse opvang locatie. Ten slotte gaat inzet op crisisnoodopvang uit van het handelen vanuit crisis. Wanneer we handelen vanuit crisis is het niet altijd mogelijk om omwonenden, ondernemers en andere stakeholders zorgvuldig te betrekken bij het proces. Dit doet afbreuk aan het vertrouwen in de lokale overheid en aan het draagvlak. En past niet bij de vastgestelde langetermijnaanpak vluchtelingen. Het college kiest hier daarom niet voor.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
In 2023 is het algemene communicatie- en participatietraject voor vluchtelingenopvang in de stad gestart. In een enquête, wijkgesprekken, gesprekken met maatschappelijke organisaties en twee stadsdialogen is input opgehaald. De participatie focust zich nu vooral op het informeren van omwonenden en andere stakeholders over dat er zeer waarschijnlijk een locatie komt en hen vragen hoe ze betrokken willen zijn om het tot een succes te maken. Ook is er ruimte voor omwonenden om vragen te stellen en zorgen te bespreken. Het uitgangspunt voor de participatie is om zo vroeg mogelijk en transparant naar buiten te treden en de omwonenden te betrekken. Dit doen we zodra de formele verkenning van een opvanglocatie start. Het ontbreken van draagvlak is een vaak benoemde reden voor het niet ontwikkelen van een opvanglocatie. Ervaring leert echter dat draagvlak niet iets is wat er al is maar waar de gemeente, samen met COA en de buurt aan kan werken. Daarom worden directe omwonenden van opvanglocaties uitgenodigd om mee te praten in bijvoorbeeld een klankbordgroep.

Communicatie
Zodra een locatie formeel verkend wordt als mogelijke locatie voor vluchtelingenopvang zullen omwonenden en andere stakeholders hier over worden geïnformeerd.

Financiën
Het besluit om onverminderd door te zoeken naar geschikte locaties voor vluchtelingenopvang heeft geen gevolgen voor de al vastgestelde begroting voor 2025. Voor de te realiseren opvanglocaties zal een sluitende businesscase moeten worden opgesteld. Dit betekent dat financiering vanuit het rijk en/of het COA voldoende moet zijn voor de realisatie en instandhouding van de opvanglocatie. Wanneer het COA de locatie gaat exploiteren gaat het voor de gemeente met name om de voorbereidingskosten op het gebied van bestuur en buurt en het nieuwkomersonderwijs basisschool. Deze kosten kunnen verhaald worden op het COA (faciliteitenbesluit) respectievelijk DUO (nieuwkomersonderwijs). Wanneer de gemeente de locatie gaat exploiteren dan moet daar voldoende financiering vanuit het rijk en/of het COA tegenover staan.

Risico’s

De implementatie van permanente opvang is tijdrovend en zal naar alle waarschijnlijkheid niet voor 1 juli 2025 gereed zijn. Het is onduidelijk wat de consequenties zijn van het niet voldoen aan het verdeelbesluit. Er is met enige zekerheid te zeggen dat meerdere gemeenten niet in staat zullen zijn om tijdig aan het verdeelbesluit te voldoen. De minister kan in dat geval een locatie/pand aanwijzen, aangezien de minister uitgesproken tegenstander is van de Spreidingswet is het maar de vraag of zij dit zal doen. De minister heeft beloofd dat er voor de zomer een beleidskader komt waarin onder andere beschreven staat wat de gevolgen zijn van het niet tijdig realiseren van locaties.

Vervolg

We zetten de zoektocht naar duurzame humane opvanglocaties voor vluchtelingen onverminderd voort met oog voor de urgentie. Hiertoe zijn onderzoeken gestart naar mogelijkheden binnen de gebiedsontwikkelingen, opvanglocaties in eigen beheer en de mogelijkheden rondom opvang voor amv. De komende maanden wordt het college besluitvorming voorgelegd over de start van een aantal formele verkenningen en worden de uitkomsten van de onderzoeken naar de mogelijkheden in de gebiedsontwikkelingen en de mogelijkheden voor opvang in gemeentelijk beheer gedeeld. In maart worden de eerste uitkomsten van het gebiedsontwikkeling onderzoek gedeeld. Het onderzoek naar mogelijkheden rondom opvang voor amv'ers wordt voor de zomer afgerond en aan het college voorgelegd.

Zwolle zet in op het ontwikkelen van duurzame humane opvanglocaties voor vluchtelingen, een stabiele en veilige plek van waaruit mensen zo snel mogelijk kunnen beginnen te integreren in onze Zwolse samenleving. We houden regie op de opgave en houden rekening met de impact op de leefbaarheid in de stad en de benodigde voorzieningen als huisvesting, zorg en onderwijs. De veranderde context van de vluchtelingenopgave maakt dat constructieve samenwerking met partners essentieel is in het realiseren van de opgave. In plaats van de huidige situatie van losse bestuursovereenkomsten per deelgebied[1], streven we naar het opstellen van een bredere meerjarige bestuursovereenkomst met het COA. Het streven is om voor de zomer deze meerjarige bestuursovereenkomst te sluiten met het COA waarin kwalitatieve, kwantitatieve en financiële afspraken worden gemaakt voor ten minste 15 jaar. Hiermee kunnen we een stabiele basis leggen voor de huidige en toekomstige samenwerking. De raad wordt op onderdelen nog apart geïnformeerd of om een besluit gevraagd.

Openbaarheid

Ja

[1] Op dit moment hebben we een bestuursovereenkomst voor de ROL Meeuwenlaan, een intentieovereenkomst ROL en een bestuursovereenkomst AMV-COA.

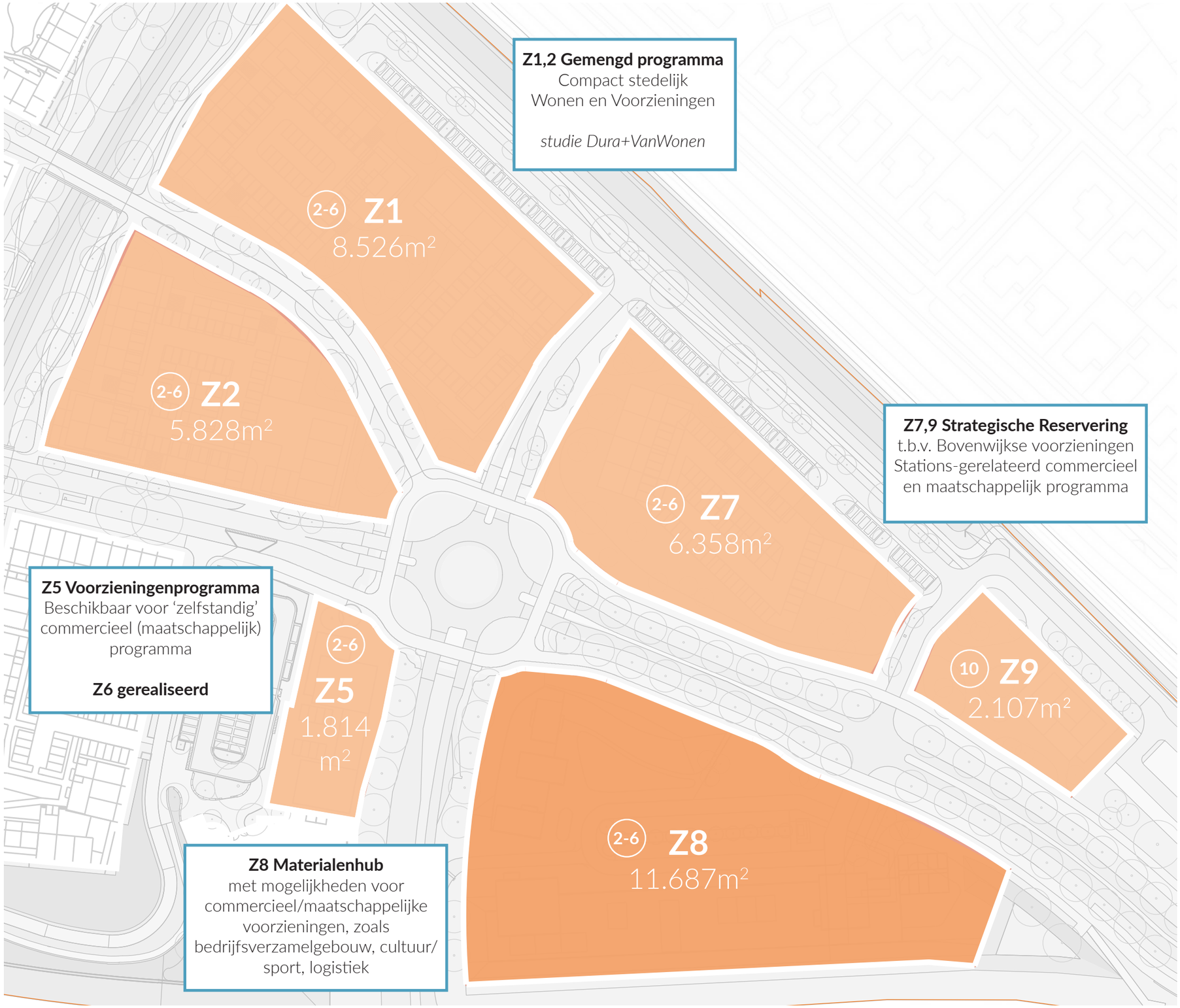
Datum 30 januari 2025

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer

BESTEMMINGSPLANREGELS ZUIDPUNT



'Gemengd - 1'
bestemd voor:
gebouwen ten behoeve van:

- eengezinshuizen;*
- meergezinshuizen;*
- maatschappelijke voorzieningen;
- dienstverlening;
- cultuur en ontspanning:
- kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- gebouwde parkeervoorzieningen met daarbij horende in- en uitritten, alsmede Kiss&Ride- en Park+Ride voorzieningen, taxistandplaatsen, voorzieningen voor openbaar vervoer en fiets-parkeren;

'Gemengd - 2'
bestemd voor:

- gebouwen ten behoeve van:
- maatschappelijke voorzieningen;
- dienstverlening;
- cultuur en ontspanning:
- kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- gebouwde parkeervoorzieningen met daarbij horende in- en uitritten, alsmede Kiss&Ride- en Park+Ride voorzieningen, taxistandplaatsen, voorzieningen voor openbaar vervoer en fiets-parkeren;

met daaraan ondergeschikt:

- wegen en paden;
- geluidwerende voorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- oplaadpunten voor elektrisch vervoer;
- infrastructurele voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- water;

met de daarbij behorende:

- tuinen, erven en terreinen;
- overige bouwwerken.

**De maximale bestemmingsplancapaciteit voor het woonprogramma is met de lopende ontwikkelingen op Z1,2,3,4 bereikt.*

2-6 aantal bouwlagen

bericht

Zwolle

Memo

Aan Anja Roelfs

Telefoon (038) 498

5.1.2e

Datum 1 april 2025

Onderwerp Communicatie vluchtelingenopvanglocaties

Inleiding

Naar aanleiding van het strategisch overleg vorige week is toegezegd dat we een planning zouden opleveren voor de stukken die op 6 mei in het college liggen en de communicatie na besluitvorming. Onderstaand het voorstel voor de planning.

Planning stukken algemeen

PFO 7 april 2025	Combi-PFO 14 april 2025	Extra moment week van 21-25 april	Aan te leveren voor college 6 mei (deadline voor de stukken zijn 30 april)	Inhoudelijk verantwoordelijk voor de stukken
Communicatieplan + planning	Integrale bespreking met betrokken wethouders van alle stukken rond Vluchtelingenopvang die 6 mei in college komen te liggen. Met programmamanager en ambtelijk opdrachtgevers.		5.1.2b	5.1.2e / 5.1.2e
Memo en 7B's				5.1.2e 7B's. 5.1.2e en 5.1.2e nota
Beslisnota Communicatieplan			**Beslisnota De Tippe**	5.1.2e
			Beslisnota onderzoek locatieverkenningen in gebiedsontwikkelingen	5.1.2e
			Strategische oplegger algemeen voor College	5.1.2e
			Raadsbrief locatieverkenningen	5.1.2e

bericht

Zwolle

Datum 1 april 2025

Planning communicatie locaties aan inwoners

Locatie	Brieven klaar	Brieven naar service-desk	Informeren Raad	Bezorging +/- 10 dagen?	Pers-bericht	Informatie-avond
5.1.2b	3 april	6 mei	8 mei (embargo tot 13 mei)	9 - 13 mei	10 mei	21 mei
De Tippe	10 april	6 mei	8 mei (embargo tot 13 mei)	9 - 13 mei	10 mei	20 mei
5.1.2b	10 april	6 mei	8 mei (embargo tot 13 mei)	9 - 13 mei	10 mei	22, 27 mei of 3 juni

Planning communicatie locaties aan stakeholders
Bij alle locaties zijn een aantal Stakeholders die eerder benaderd moeten worden dan dat inwoners worden geïnformeerd.

De partners/ ontwikkelaars in de Tippe 5.1.2b voorstel is om de directie van de ontwikkelende partijen te laten bellen door de wethouder in de week voor besluitvorming. (vrijdag 2 mei).

Vragen aan Anja:

- Is de planning zo wat jou betreft akkoord? (Servicedesk heeft aangegeven dat dit haalbaar is voor het drukken en bezorgen van de brieven)
- Welke datum heeft je voorkeur voor de informatieavond 5.1.2b
    - Donderdag 22 mei (kan 5.1.2e niet)
    - Dinsdag 27 mei (is de dinsdag voor Hemelvaart)
    - Dinsdag 3 juni (is pas 3 weken nadat de laatste brief is bezorgd)
- Ben jij akkoord met voorstel om directie van ontwikkelaars te bellen?
- Vinden we 1 informatieavond voldoende of moeten er ook nog inloopmiddagen worden georganiseerd?
- Willen we gaan werken met aanmeldingen/uitnodigingsbrief meenemen als toegangsbewijs; dit in relatie tot grootte van de beschikbare zalen en mogelijke toeloop van mensen van buiten?
- Heb jij op voorhand al wensen rondom beveiliging? Dit gezien recente ontwikkelingen in het land?

5.1.2b

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

bericht

Zwolle

Memo

Aan Anja Roelfs, Michiel van Willigen, Dorrit de Jong

Telefoon (038) 498

Van 5.1.2e

Datum 3 april 2025

Onderwerp Vluchtelingenopvanglocatie De Tippe

Inleiding
In de verkenningsfase is er nog veel uit te werken. We hebben een aantal uitgangspunten die we in de verkenning nog nader moeten uitwerken, maar waarbij het ook goed is om een integrale afweging te maken tussen de verschillende uitgangspunten. Het advies is daarom om in de communicatie naar inwoners ruimte te houden in het aantal op te vangen vluchtelingen en 300 tot 400 aan te houden.

Uitgangspunten voor de verkenning
Een aantal uitgangspunten die we nu hebben willen we in de verkenning verder specificeren.
Dit zijn:

- Uitspraak van de wethouders om een vluchtelingenopvang te realiseren tot maximaal 300 vluchtelingen, maar daarbij wel rekening te houden met wat er mogelijk is tegen welke kwaliteit.
- Kavelprijs van 5.1.2b wordt gevraagd.
- Kwalitatieve uitgangspunten uit het ontwikkelplan De Tippe: “In aansluiting op de bestaande voorzieningen in Westenholte, kenmerkt elk ontwikkelveld zich door compacte middelhoge tot hoge bebouwing en een landschappelijke inpassing met groene taluds, gevels en/of daken.”

Haalbaarheid volgens COA op basis van de uitgangspunten
Het COA geeft aan dat het haalbaar is om een met een 5.1.2b een vluchtelingenopvang te realiseren voor 300 plekken. Wel met de kanttekening dat de haalbaarheid in het geding komt wanneer als gevolg van een te hoge kwaliteitsambitie van architectuur en landschap er een flinke investering gevraagd wordt.

Daarnaast geeft het COA aan dat zij de nadrukkelijke wens hebben om met twee locaties te kunnen voldoen aan de aantallen plekken die Zwolle heeft in te vullen op grond van de Spreidingswet.

Aantallen op te vangen vluchtelingen
Op dit moment moet Zwolle op basis van de Spreidingswet 648 plekken realiseren voor vluchtelingenopvang (AZC), waarvan 103 AMV(voor 1 juli 2025 te realiseren). In februari 2026 verwachten we te horen wat het aantal te realiseren plekken vanaf juli 2027 is. Op basis van de prognoses (Meerjaren Productie Prognose (MPP) nov 2024) is de verwachting dat we te maken krijgen met een hogere instroom aan asielzoekers en dat nieuwe taakstellingen hoger uitvallen. Als we op twee locaties in Zwolle 300 plekken

realiseren en onze volgende taakstelling ligt hoger voldoen we mogelijk niet aan onze ambitie om het wettelijke aantal te halen.

Daarnaast heeft het aantal vluchtelingen dat opgevangen kan worden op een locatie vaak ook gevolgen voor de kwaliteit die op de locatie wordt geboden. Als het COA meer vluchtelingen kan opvangen op een locatie kunnen zij meer faciliteiten op locatie bieden. Hierdoor wordt de druk op de voorziening in de buurt verminderd. Daarnaast is er met meer plekken op de locatie meer financiële ruimte om te voldoen aan de ruimtelijke kwaliteit die wij als gemeente vragen.

Integrale afweging maken
Om een integrale afweging te kunnen maken tussen de prijs voor maatschappelijke voorzieningen die wij voor de grond vragen en de kwaliteitseisen vanuit de gebiedsontwikkeling en het aantal op te vangen vluchtelingen is er wat ruimte nodig om hierin nog te kunnen bewegen. Deze integrale afweging kan tijdens komende verkenningsfase door het college worden gemaakt.





Bespreekpunten

1. Kunnen jullie instemmen met de volgende nader uit te werken uitgangspunten:
    a. Uitgangspunt is dat we een opvanglocatie van maximaal 300 vluchteling realiseren
    b. In de verkenning werken we een kavelpaspoort uit en spreken met COA de uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteit van de voorzieningen af.

   c. Indien de haalbaarheid in het geding komt komen wij terug met de keuze voor het aanpassen van de kavelprijs of het verhogen van het aantal vluchtelingen van 300 naar maximaal 400.
   d. We communiceren aan inwoners dat wij een opvanglocatie van 300-400 vluchtelingen willen realiseren
2. Communicatie partners: Voorstel is om één van de wethouders voordat het besluit bekend wordt telefonisch contact op te laten nemen met de directie van de partners). Wie kan dit doen?
3. Gevolgen voor de gebiedsontwikkeling die hier beschreven worden kunnen mondeling in college meegenomen worden door Anja

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
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
Wet open overheid	Art. 5.2	Persoonlijke beleidsopvattingen	2

afgewogen

Memo

Telefoon (0 5.1.2e

Aan Wethouders de Jong, van Willigen, Rots, Spaans en burgemeester Snijders
Kopie aan Wethouder Roelfs
Van 5.1.2e

Datum 11 april 2025
Onderwerp update proces integrale weging vluchtelingenopgave

Inleiding
Op 6 mei a.s. zou een integrale weging plaatsvinden in het college over de vluchtelingenopgave. In aanloop daarnaartoe zou a.s. maandag 14 april het concept pakket aan beslisnota's besproken worden met wethouders Roelfs, Rots, de Jong en van Willigen in aanwezigheid van de ao gebiedsontwikkeling, ao vluchtelingen, afdelingshoofd vastgoed en programma manager vluchtelingen.
Het aangescherpte advies van de directie n.a.v. het onderzoeksrapport vluchtelingen opgave in de gebiedsontwikkelingen, heeft geleid tot een heroverweging van dit proces. Hierover wordt u in deze memo geïnformeerd.

Kernboodschap
De combi PFO van a.s. maandag over het totaalpakket vluchtelingen opgave is geannuleerd. Reden hiervan is dat de integrale weging en besluitvorming door het college gewijzigd is naar een consulterende bespreking in het college.
In deze consulterende bespreking zal om bestuurlijke richtinggevende uitspraken worden gevraagd, op basis waarvan vervolgens op een later moment besluitvorming zal plaatsvinden.

Toelichting
De directie heeft ons verzocht de onderbouwing van de locaties verder te verdiepen op met name de impact op de buurt en op de gebiedsontwikkelingen.
Wethouder Roelfs heeft opgemerkt dat in de aanloop naar besluitvorming argumenten over aantallen, draagkracht wijk, wisselend ingezet lijken te worden en dat de oorzaak daarvan is dat niet iedereen over dezelfde informatie beschikt.
Daarom is besloten tot een consulterende bespreking in het college, waarin het college op basis van een congruente onderbouwing en weging van tot nu toe onderzochte B's voor de verschillende locaties, wordt meegenomen in waar we nu staan en wat tot nu toe bekend is uit de pre-verkenningen. En waarin het college op basis van alle onderzochte informatie wordt gevraagd richtinggevende uitspraken te doen over o.a.: aantallen, locaties, de waarde van de B van Buurt in de totale afweging. Zodat we met die richtinggevende uitspraken de besluitvorming verder kunnen voorbereiden.

Dit betekent dat op dit moment hard gewerkt wordt aan eenduidigheid van alle informatie. 6 mei zal dit totaalpakket samen met een memo voor richtinggevende bestuurlijke uitspraken, worden aangeboden ter consultatie aan het college.

Datum 11 april 2025

Vervolg
Na de consulterende bespreking op 6 mei, zullen z.s.m. daarna collegebesluiten worden voorgelegd. De raad zal met een procesupdate worden geïnformeerd dat meer tijd nodig is voor een zorgvuldige afweging. Het is de bedoeling die raadsbrief met procesupdate voor het meireces te versturen.

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

bericht

Memo

Aan Anja Roelfs

Van 5.1.2e 5.1.2e

Telefoon (038) 498

Datum 8 mei 2025

Onderwerp Planning de Tippe

Inleiding

Afgelopen dinsdag heeft het college de lijn uitgezet voor het realiseren van vluchtelingenopvang. Voor de uitwerking van de Tippe zijn er een aantal bespreekpunten voordat we aankomende maandag de stukken voor besluitvorming aanleveren.

Vragen voor PFO:

1. Wil je dat we een informatieavond gaan voorbereiden (voor of na de zomer)?
2. Hoe denk je over een klankbordgroep die meedenkt op de inrichting? (ook in relatie tot de noodzaak om voor de zomer een informatieavond te organiseren)

Uitgangspunten voor vervolgproces

Er zijn een aantal uitgangspunten die van belang zijn voor de inrichting van het proces:

1. *De opvang moet in februari 2027 gereed zijn*

Als de locatie aan de Meeuwenlaan verlengt kan worden moet deze sluiten in februari 2027. Als de op De Tippe te realiseren locatie dan gereed is kunnen de vluchtelingen één-op-één over. Om dit te halen hebben we tijdig een raadbesluit nodig. We kunnen COA de vergunningsaanvraag pas laten indienen na het raadsbesluit. Om de planning te halen moet de vergunning in okt/nov 2025 worden aangevraagd.

2. *De raad besluit over het realiseren van opvang op deze locatie*

Strikt formeel gezien is een besluit van de raad niet nodig, omdat het past binnen het bestemmingsplan. Zoals al eerder afgesproken laten we de raad hier wel een besluit over nemen gezien de impact van het besluit en omdat de raad besluit over de plekken waar vluchtelingenopvang wordt gerealiseerd. Omdat half juni pas het besluit tot verkenning bekend wordt gemaakt is het niet handig om voor de zomer nog een raadsbesluit te laten nemen. Dat geeft te weinig gelegenheid om de reacties uit de wijk en de stad op te halen en te verwerken. Raadsbesluit op 15 september of 8 oktober ligt daarmee voor de hand.

Vraagstukken

1. *We willen inwoners/ buurtbewoners input laten geven op de inrichting van de kavel*

De inrichting van de kavel en het ontwerp van COA willen we graag laten opstellen met input uit de buurt. Hiervoor willen we een klankbordgroep opstellen die hier over mee kan denken. Wanneer we dit doen voordat een informatieavond is georganiseerd lopen we het risico dat we heel veel aanmeldingen krijgen van mensen die vooral op zoek zijn

naar informatie. Bij voorkeur willen we deze groep pas samenstellen na een informatieavond, maar gezien de tijdsdruk zal dit wel voor de zomer moeten zijn.

2. *Input ophalen van inwoners en informatieavond*

We willen de reacties van de inwoners graag meenemen in de besluitvorming van de raad. Deze willen we met een online reactieformulier ophalen dat we openzetten nadat de buurt per brief is geïnformeerd of nadat we een informatieavond hebben georganiseerd.
Daarnaast is het de vraag óf en op welk moment we een informatieavond organiseren. Het COA heeft inmiddels uitgesproken dat zij wel adviseren om informatieavonden te organiseren. Maar daarbij wel duidelijk te zijn dat we informatie geven over wat voor voorziening er komt, en ophalen waar we rekening mee moeten houden bij het realiseren van de voorziening. Het moet niet meer ter discussie staan óf de voorziening er komt.

Dat zou er voor pleiten om pas een informatieavond te organiseren op het moment dat de raad besloten heeft. Maar dan is het lastig om de input uit de wijk goed op te halen en om een goede klankbordgroep te vormen.

Omdat de locatie zeer kansrijk ik stellen we voor om daar in de communicatie ook duidelijk over te zijn:

- De grond is eigendom van de gemeente
- Het past in de huidige bestemming
- COA wil op deze plek graag ontwikkelen

Daarmee communiceren we dat we niet verkennen óf de locatie hier kan komen. De verkenning bij de Tippe bestaat uit het onderzoeken wat de buurt/ wijk/ partners willen meegeven in het realiseren van deze locatie. Wat zijn belangrijke aandachtspunten, bijvoorbeeld wensen voor gedeelde gezamenlijke voorzieningen, inrichting van het terrein.

Het voorstel is daarom te onderzoeken of we toch een inwonersbijeenkomst kunnen organiseren eind juni/ begin juli. Hiervoor is eerst afstemming met de driehoek nodig en dit vraagt een goede voorbereiding.

Alternatief

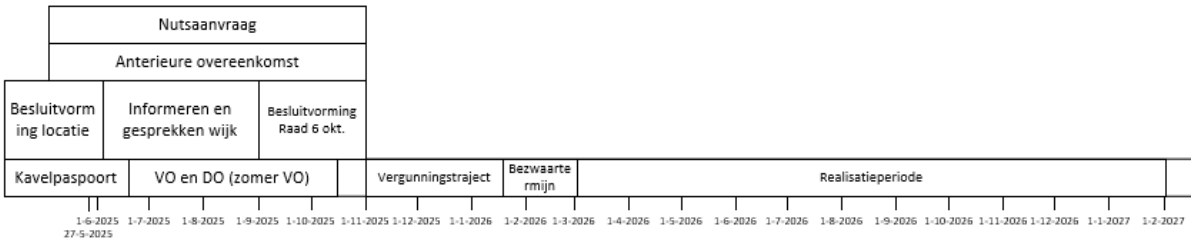
Alternatief is dat we besluitvorming en informeren buurt wat later doen, bijvoorbeeld in september. De boodschap is dan dat meedenken over de locatie niet gaat over de ruimtelijke inpassing, maar wel hoe er samen met de wijk invulling wordt gegeven aan de locatie. We verwachten dat we dan al een voorlopig ontwerp hebben en mogelijk zelfs een definitief ontwerp, daar kan dan geen input op gegeven worden door een klankbordgroep.

bericht

Datum 8 mei 2025

Voorstel planning

Schematische planning voor realisatie vluchtelingenopvang op de Tippe.



Uit de planning blijkt dat het in theorie haalbaar is om op 1 februari 2027 de locatie gereed te hebben. Of dit in de praktijk ook gaat lukken is ook afhankelijk van onze besluitvorming. Daarnaast moet er verder niets tegen zitten. Dit is een zeer optimistische planning die in theorie haalbaar is, maar die wel vraagt om flink tempo maken, niet vertragen en geen tegenslagen.

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

voorstel

Beslisnota voor het college

Datum 27 mei 2025

Onderwerp Vluchtelingenopvanglocaties
Versienummer 2

Portefeuillehouder Anja Roelfs

Samenvatting
In de afgelopen maanden is volop ingezet op locatieverkenningen voor vluchtelingenopvang in Zwolle. Er zijn een aantal preverkenningen uitgevoerd door het programmateam Vluchtelingen. Daarnaast is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om vluchtelingenopvang te realiseren in de gebiedsontwikkelingen. In deze beslisnota wordt voorgesteld de raad voor te stellen een locatie in De Tippe aan te wijzen als te ontwikkelen locatie voor vluchtelingenopvang. Daarnaast wordt voorgesteld om een aantal locaties te blijven verkennen en een locatie die in beeld was niet langer te verkennen.

Financiële gevolgen
Betreft doel 113 Gelijke kansen
Begroting wijzigen Nee
Budgetnummer

Bijlagen
- Bijlage 1 Informatie locatie en 7B's De Tippe
- Bijlage 2 Raadsvoorstel vluchtelingenopvang in De Tippe
- Bijlage 3 Raadsbrief voortgang opgave vluchtelingen
- Bijlage 4 Bewonersbrief en persbericht De Tippe
- Bijlage 5 Beslisnota Verkenning vluchtelingenopvang in eigen Zwolse hand
- Bijlage 6 Memo mogelijke locaties vluchtelingenopvang (geheim)
- Bijlage 7 Rapport Quickscan Huisvesting Vluchtelingen in de Zwolse gebiedsontwikkelingen (geheim)

Openbaarheid
☒ Openbaar, onder embargo tot 11 juni 2025 12.00 uur
☐ Geheim

Ontwerp besluit
Het college besluit:
1. De Cibap locatie niet verder te verkennen als permanente opvanglocatie voor vluchtelingen.
2. Professor Feldmannweg te verkennen als Duurzame Gemeentelijke Opvanglocatie (DGO).
3. De locatie Rijnlaan in verkenning te blijven houden als permanente opvanglocatie voor vluchtelingen en daarnaast te verkennen als amv-opvanglocatie.
4. Kennis te nemen van het Rapport Quickscan Huisvesting Vluchtelingen in de Zwolse gebiedsontwikkelingen
5. Kavel Z7 in De Tippe in het zuidelijk deel nabij het station Stadshagen aan te wijzen als locatie waar een opvanglocatie voor 400 vluchtelingen kan worden gerealiseerd.

6. Binnen de kaders van het voorzieningenplan Stadshagen (2023) invulling te geven aan de programmering in Stadshagen/De Tippe (Kavel Z7) met een vluchtelingenopvanglocatie.
7. Tot verder onderzoek van locaties voor een kleinschalige opvanglocatie (kso) voor permanente opvang van vluchtelingen.
8. Meerdere opvanglocaties voor alleenstaande minderjarige vreemdelingen (amv) te zoeken, eventueel in combinatie met andere doelgroepen.
9. In te stemmen met de raadsbrief voortgang opgave vluchtelingen.
10. In te stemmen met de beslisnota Verkenning vluchtelingenopvang in eigen Zwolse hand en de daarbij horende beslispunten.
11. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b (de economische of financiële belangen van de gemeente Zwolle) en artikel 5.1 lid 2 sub i (het goed functioneren van de gemeente Zwolle) van de Wet open overheid, geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 6 memo: mogelijke locaties vluchtelingenopvang en bijlage 7: Rapport Quickscan Huisvesting Vluchtelingen in de Zwolse gebiedsontwikkelingen. Deze geheimhouding op te leggen voor een periode van 5 jaar.

Collegebesluit d.d.:

☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

Datum 27 mei 2025

Inleiding

In de Nota lange termijnaanpak opgave vluchtelingen, vastgesteld door de raad in november 2023, is opgenomen dat we in Zwolle zoeken naar 2 tot 3 permanente opvanglocaties voor maximaal 600 asielzoekers, operationeel in 2026/2027. Op dit moment is de opgave voor opvangplekken voor de Spreidingswet 545 reguliere opvangplekken en 103 amv opvangplekken voor 1 juli 2025 te realiseren, om aan het verdeelbesluit te voldoen. Gezien het aflopen van de huidige Regionale opvanglocatie (ROL) aan de Meeuwenlaan (300 plekken) en de tijdelijkheid van de locatie Breughel op Oosterenk (amv opvang; 45 plekken) zoeken we naar locaties om de hele opgave permanent te realiseren voor de lange termijn. In februari 2026 wordt het aantal te realiseren plekken vanaf juli 2027 bekend gemaakt in het verdeelbesluit. Op basis van de prognoses (Meerjaren Productie Prognose (MPP) nov 2024) is de verwachting dat we te maken krijgen met een hogere instroom aan asielzoekers en dat nieuwe taakstellingen hoger uitvallen.

Eerdere locatieverkenningen naar de Professor Feldmannweg, de Cibap-locatie en de Rijnlaan hebben tot nu toe nog niet geleid tot de realisatie van een (permanente) opvanglocatie voor asielzoekers. Daarom wordt er doorgezocht naar kansrijke locaties, onder andere door onderzoek te doen naar de mogelijkheden in de gebiedsontwikkelingen en worden (pré)verkenningen door het programmateam Vluchtelingen uitgevoerd. In dit voorstel wordt het vervolg uitgewerkt.

Kader

- Nota lange termijn aanpak opgave vluchtelingen 2023-2027 (Raadsbesluit 27-11-2023);
- Wet gemeentelijke taak mogelijk maken asielopvangvoorzieningen (Spreidingswet, van kracht sinds februari 2024);
- Vluchtelingenopvang vaststellen aantal plekken in de gemeente Zwolle voor de spreidingswet (raadsbesluit 23-09-2024).
- Raadsbrief Koers verdeelbesluit Spreidingswet (25 februari 2025).pdf
- Ontwikkelplan De Tippe
- Voorzieningenplan Stadshagen

Beoogd effect

Het realiseren van permanente opvang als duurzame oplossing voor het opvangen van vluchtelingen. Hiermee geven we invulling aan onze lange termijnaanpak voor de opgave vluchtelingen en werken we aan het voldoen aan de taakstelling uit de Spreidingswet.

Argumenten

1. CIBAP locatie te laat beschikbaar voor opvang

Het COA heeft deze locatie al eerder onderzocht en heeft geconcludeerd dat het te lang duurt voordat deze beschikbaar is, terwijl de aankoop al wel op korte termijn zou moeten gebeuren. Het COA heeft daarom afgezien van het aankopen van de locatie. Onlangs is de CIBAP locatie verkocht aan een ontwikkelaar. Het CIBAP huurt de komende jaren de locatie van deze ontwikkelaar. Na 2029 wordt de locatie door een ontwikkelaar verder ontwikkeld. Het is nog niet duidelijk wat de ontwikkelaar hiermee van plan is. Daarom verkennen we de Cibap locatie niet verder als permanente opvanglocatie voor vluchtelingen

2. Professor Feldmannweg wordt verkend als Duurzame Gemeentelijke Opvanglocatie (DGO)

Het COA is niet tot een overeenkomst gekomen met de eigenaren van de kavel aan de Professor Feldmannweg. Op 21 januari jl. heeft het college besloten dat wanneer het mogelijk blijkt om opvang in

eigen beheer te ontwikkelen, de Professor Feldmannweg hiervoor nader verkend kan worden.
Nu die mogelijkheden er lijken te komen, kan de kavel nader worden verkend voor DGO. Wel met de kanttekening dat de eigenaren hebben aangegeven dat de kavel slechts tijdelijk beschikbaar is. We onderzoeken in deze verkenning ook of de combinatie met reguliere woningbouw mogelijk is.

3a. De doorstroomlocatie (DSL) aan de Rijnlaan loopt tot uiterlijk 1 november 2027
Minister Faber heeft aangekondigd dat de doorstroomlocaties in de toekomst weer komen te vervallen. We onderzoeken daarom de mogelijkheid om deze locatie in te zetten als kleinschalige opvang locatie (kso) voor vluchtelingen of amv opvang door het COA. Het COA heeft aangegeven beide opties als kansrijk te zien en nader te willen onderzoeken. Kso's zijn (permanente) locaties van 100 tot 150 bewoners, waar bewoners zelfstandiger wonen dan op een azc, omdat er geen 24/7 begeleiding aanwezig is. In Zwolle kan een kso ingericht worden als dependance van een grotere locatie in de gemeente. Bewoners van de kso gaan dan voor bijvoorbeeld een doktersbezoek of taallessen naar de hoofdlocatie.

3b. De Rijnlaan was eerder al in beeld voor permanente opvanglocatie en is ook als zodanig met de buurt gecommuniceerd
Vanuit eerder beleid en communicatie met de buurt is uitgegaan van een gefaseerde aanpak: eerst de inrichting van de DSL voor een periode van drie jaar, waarin een permanente opvanglocatie voor statushouders en kansrijke asielzoekers verkend wordt. Gezien de verhoogde taakstelling voor de opvang van amv, en de uitspraak van het COA dat zij de Rijnlaan ook voor amv opvang als kansrijk zien, breiden we de verkenning daarmee uit.

4. Het Rapport Quickscan Huisvesting Vluchtelingen in de Zwolse gebiedsontwikkelingen
Het college heeft op 2 juni 2024 besloten te onderzoeken wat de (on)mogelijkheden voor permanente opvanglocaties voor vluchtelingen zijn in de prioritaire gebiedsontwikkelingen. Dit collegebesluit is vertaald in een directieopdracht. In december 2024 is Procap, een extern adviesbureau, gestart met dit onderzoek. Het rapport duidt een aantal kansrijke locaties voor zowel permanente leefbare en kwalitatieve goede opvang, in lijn met de Nota Langetermijn Aanpak Vluchtelingen, als tijdelijke opvanglocaties om te voldoen aan de Spreidingswet.

5a. De locatie in De Tippe is passend op basis van de lange termijn aanpak.
In de lange termijnaanpak opgave vluchtelingen is uitgegaan van twee of drie locaties verspreid over de stad om te voldoen aan de opgave. Met een locatie voor 400 plekken in Stadshagen vullen we een deel van de opgave in. In Stadshagen is nu nog geen vluchtelingenopvang en er wordt ook elders in de stad nog gezocht naar een andere locatie voor reguliere opvang en verschillende locaties voor amv opvang, waardoor er spreiding over de stad is.

5b. Uit het eerste onderzoek (preverkenning) blijkt kavel Z7 in De Tippe kansrijk voor het realiseren van een vluchtelingenopvanglocatie.
Nadat het college heeft besloten dat binnen de gebiedsontwikkelingen gezocht wordt naar vluchtelingenopvanglocaties is deze kavel naar voren gekomen. Er heeft een beoordeling op basis van de 7 B's plaatsgevonden. De kavel is groot genoeg om een volledige vluchtelingenopvang van 400 plekken te realiseren inclusief alle voorzieningen die het COA op deze locatie wil bieden. We hebben de kavel in eigendom en COA geeft aan dat zij een opvanglocatie op deze locatie kansrijk vinden. Vluchtelingenopvang past binnen de bestemming. Omdat het gaat om een kavel binnen een gebiedsontwikkeling, waarbij de openbare ruimte ook opnieuw wordt ingericht, is de bereikbaarheid

goed. Ook de ligging nabij station Zwolle Stadshagen is voor de bereikbaarheid gunstig. Uit de preverkenning blijkt dat de kavel zo kansrijk is dat direct een locatiebesluit voorgelegd kan worden. In het onderzoek dat in de prioritaire gebiedsontwikkelingen is gedaan wordt de kavel in de zuidpunt van De Tippe beschreven als een goede plek voor permanente opvang van 400 vluchtelingen. De kavel is ruim, goed gelegen in nabijheid van voorzieningen (OV, scholen, winkelcentrum, etc.) en per direct beschikbaar. De planologische bestemming is passend voor vluchtelingenopvang en daarnaast mag tot maximaal 6 lagen worden gebouwd.

5c. De kavel kan één-op-één verkocht of verpacht worden aan het COA.
Het “Didam-arrest” is wel van toepassing, maar levert geen belemmering op om deze kavel aan het COA te gunnen. Het COA is de enige partij die deze voorziening kan/ wil ontwikkelen. Er zijn daarom geen lange procedures nodig, waardoor er relatief snel ontwikkeld kan worden op deze locatie. Een pachtconstructie behoort ook tot de mogelijkheden.

5d. Het COA wil graag op deze locatie ontwikkelen.
De realisatie van een permanente opvanglocatie valt onder de verantwoordelijkheid van het COA. Zij hebben meegekeken naar deze locatie en hebben geconcludeerd dat deze kansrijk is. Ze zien mogelijkheden voor snelle besluitvorming en realisatie.

5e. We willen 400 plekken op deze locatie realiseren.
De kavel in De Tippe en het bestemmingsplan bieden voldoende ruimte om een grote opvanglocatie (rond de 600 plekken) te realiseren. Dit past niet in de vastgestelde lange termijnaanpak voor Zwolle waarin is bepaald dat er twee of drie locaties verspreid over de stad worden gezocht. Het COA kan een complete opvanglocatie aanbieden vanaf 300 plekken, dit is inclusief alle voorzieningen zoals zorg, dagbesteding, scholing en ondersteuning. Het heeft voordelen voor de bewoners dat alle voorzieningen op de locatie worden aangeboden, maar ook voor omwonenden en de wijk, omdat er minder vervoersbewegingen nodig zijn.

5f. We ontwikkelen deze kavel volgens het wijk in wijk principe en bouwen toekomstbestendig
Op deze locatie gaan wij uit van 400 plekken. Met dit aantal is er voor het COA voldoende mogelijkheid om alle voorzieningen te bieden en het geeft ruimte om hier op deze grote kavel een goed ingepast en toekomstbestendig gebouw te realiseren waarbij we ook inzetten op kwaliteit en ruimtelijke inpassing waarmee we het gevoel van een wijk in een wijk willen creëren.

We willen dat de locatie toekomstbestendig gebouwd wordt. Hiermee bedoelen we dat als de opvanglocatie om wat voor reden dan ook wordt beëindigd het de bedoeling is dat deze ook gebruikt kan worden voor huisvesting van andere doelgroepen (bijvoorbeeld studenten, starters en spoedzoekers).

Uit het buurt voor buurt onderzoek blijkt dat de draagkracht van de wijk goed is, waardoor de leefbaarheid met dit aantal naar verwachting ook goed blijft. We kijken met het COA en buurtbewoners naar ruimte voor voorzieningen en huisvesting van ondersteunende diensten, zoals sport- en speelvoorzieningen, lesruimte of een bijeenkomstruimte die ook de wijk ten goede komen.

5g Deze locatie kan voor de opvang aan de Meeuwenlaan een vervanging zijn.
De noodzaak om tempo te maken komt ook voort uit feit dat de opvang aan de Meeuwenlaan tijdelijk is. In de bestuursovereenkomst staan de afspraken tussen de gemeente en het COA. Eén van de

afspraken is dat de opvang maximaal 3 jaar duurt. En dat 1 jaar verlenging tot 1 februari 2027 mogelijk is. COA heeft inmiddels een officieel verzoek gedaan voor een verlenging van deze opvanglocatie. Een voorstel hierover wordt binnenkort ter besluitvorming voorgelegd aan het college. Uitgaande van de verlenging met 1 jaar moet er dus op 1 februari 2027 een alternatieve locatie gerealiseerd zijn om de mensen op te kunnen vangen die nu verblijven op de Meeuwenlaan. In het gunstigste geval kan de locatie in De Tippe begin 2027 gereed zijn. De planning daarvoor is ambitieus, maar lijkt haalbaar.

6. In de programmering van De Tippe is nog niet eerder uitgegaan van een vluchtelingenopvang.
Deze locatie is aangewezen/geprogrammeerd voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Vanuit die programmering kan een permanente opvanglocatie voor vluchtelingen in combinatie met (maatschappelijke) voorzieningen een invulling zijn. Dit is overigens niet eerder genoemd in bijvoorbeeld het eerdere raadsbesluit over het voorzieningenonderzoek Stadshagen (qua programmering) uit 2023. Deze invulling past binnen de bestemming, maar vraagt wel om een besluit tot specifieke vaststelling.

7. In aanvulling op de vluchtelingenopvanglocatie in De Tippe zijn nog extra plekken nodig om te kunnen voldoen aan de Spreidingswet.
Naast de opvangplekken die in De Tippe kunnen worden gerealiseerd zijn nog extra opvangplekken nodig om te voldoen aan de aantallen van de Spreidingswet. Voor 2025 is de taakstelling 648 vluchtelingen waarvan 103 amv. De op dit moment gerealiseerde plekken die nu meetellen voor de Spreidingswet zijn 300 reguliere plekken (in de Regionale Opvang Locatie op de Meeuwenlaan) en 45 amv-coa plekken (in gebouw De Breughel in Oosterenk). Dit zijn tijdelijke plekken die weer komen te vervallen en waar weer nieuwe plekken voor gevonden moeten worden. Met de mogelijke realisatie van De Tippe (400 plekken) is er een nog een opgave van 145 reguliere plekken en 103 amv plekken. In relatie tot de zoektocht naar opvangplekken onderzoeken we de mogelijkheden tot opvang in de gebiedsontwikkelingen, opvang in eigen beheer en ook locaties die geen onderdeel zijn van een gebiedsontwikkeling.

Het COA hanteert als uitgangspunt dat locaties kleiner dan 150 plekken kleinschalige locaties zijn. We zoeken daarom nog naar locaties voor kleinschalige opvang. .

8 We onderzoeken meerdere opvanglocaties voor amv, eventueel in combinatie met andere doelgroepen.
We hebben om te voldoen aan de Spreidingswet een aantal locaties nodig voor opvang van amv. Daarnaast doen we onderzoek wat de gevolgen zijn als we in Zwolle meer amv opvangen dan noodzakelijk vanuit de Spreidingswet. Dit omdat deze doelgroep mogelijk beter past binnen een stedelijke omgeving, waarbinnen de onderwijsstructuur uitgebreider is en daardoor beter aansluit, dan in regiogemeenten. Onderzocht wordt of we in overleg met regiogemeenten meer amv kunnen opvangen en zij in ruil daarvoor voor ons reguliere plekken kunnen realiseren en wat de gevolgen hiervan zijn voor Zwolle.

Uit overleg met COA is gebleken dat een combinatie van huisvesting van amv met andere doelgroepen succesvol kan zijn. Nader onderzoek hiernaar vindt momenteel plaats.

9. De raad moet op de hoogte worden gesteld van de voortgang opgave vluchtelingen
De gemeenteraad wordt met een raadsbrief geïnformeerd over de voortgang van de opgave vluchtelingen.

10. Verkenning Vluchtelingenopvang in eigen Zwolse hand
Met de komst van de Spreidingswet begin 2024 wordt gemeenten de mogelijkheid geboden om zelf een langdurige opvang te exploiteren. Op 8 november 2024 heeft de raad een motie aangenomen die oproept tot het verkennen van de (on)mogelijkheden van gemeentelijke exploitatie. In de nota 'verkenning vluchtelingenopvang in eigen Zwolse hand' ligt het besluit voor hoe de verkenning voortgezet wordt. De raad wordt over de voortgang van de motie M-42 Vluchtelingenopvang in eigen Zwolse hand geïnformeerd via de raadsbrief '*'voortgang opgave vluchtelingen'*.

11. *De memo mogelijke locaties vluchtelingenopvang (bijlage 6) en het rapport vluchtelingenopvang in de gebiedsontwikkelingen (bijlage 7) zijn geheim vanwege de financiële en economische belangen van de gemeente Zwolle.*
Locaties waarvan ambtelijk wordt onderzocht of deze kansrijk zijn, worden niet in de openbaarheid gebracht. Het bekendmaken hiervan kan de onderhandelingspositie van de gemeente in de besprekingen met de eigenaren van de te verkennen locaties en andere daarbij betrokken partijen negatief beïnvloeden en daarmee de financiële en economische belangen van de gemeente schaden. Daarnaast kan het openbaar maken van de memo een zorgvuldig proces van verkenning van locaties en daarover te voeren besprekingen verstoren waardoor het belang van goed functioneren van de gemeente Zwolle in dit verkenningsproces wordt geschaad.

Alternatieve mogelijkheden
De afgelopen jaren hebben we actief locatieonderzoek gedaan naar plekken voor permanente opvang. Daarnaast is continu gezocht naar locaties voor tijdelijke opvang. Verder is in de prioritaire gebiedsontwikkelingen gezocht naar locaties waar een vluchtelingenopvang kan worden gerealiseerd. Er zijn nog een aantal locaties waarvan de haalbaarheid voor een opvanglocatie bepaald moet worden. We blijven de komende tijd ook nog verder zoeken, zodat we voldoende plekken kunnen realiseren om te kunnen voldoen aan de aantallen uit onze lange termijnaanpak en de Spreidingswet.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
In 2023 is het communicatie- en participatietraject voor de permanente regionale opvanglocaties (pROL) gestart. In een enquête, wijkgesprekken, gesprekken met maatschappelijke organisaties en twee stadsdialogen is input opgehaald. Nadat in juni 2024 drie locaties bekend zijn gemaakt die verder onderzocht worden voor vluchtelingenopvang is voor die locaties via Open Stad aan inwoners uit die wijken gevraagd om mee te denken.

Nadat de nieuwe locatie is gecommuniceerd aan inwoners en partners wordt een klankbordgroep met een vertegenwoordiging van partners, omwonenden, ondernemers gevormd die vanaf het begin wordt betrokken bij het ontwerp van de locatie. Na opening van de opvanglocatie zal de klankbordgroep worden omgezet in een periodiek omwonendenoverleg.

Communicatie
Het is belangrijk dat de communicatie over opvanglocaties zorgvuldig gebeurt. Dit vraagt om een congruente communicatiestrategie.
Uitgangspunten voor communicatie: De communicatie is gebaseerd op transparantie, vroegtijdige betrokkenheid waar mogelijk, uniforme werkwijze, maatwerk in persoonlijk contact, aanspreekbaarheid, eenduidige kernboodschap en monitoring van sentimenten in de wijk.

Fasen van communicatie: Er zijn verschillende fasen in het communicatieproces: vóór de besluitvorming, bij de start van de formele verkenning, bij de definitieve locatiekeuze en tijdens de realisatie van de opvanglocatie.
*Klankbordgroep***:** Vanaf de definitieve locatiekeuze van een opvanglocatie wordt een klankbordgroep opgericht met betrokkenen uit de wijk om signalen en ideeën op te pakken en wederzijds begrip te bevorderen. Bij opening gaat de klankbordgroep over in een omwonendenoverleg.
Online communicatie: De gemeente zal ook online communicatie inzetten, zoals informatie op de webpagina zwolle.nl/vluchtelingen en online formulieren voor vragen en suggesties van de inwoners.

Uit de preverkenning blijkt dat de kavel Z7 in De Tippe zo kansrijk is dat direct een locatiebesluit kan worden voorgelegd. Dit betekent dat het besluit tot realisatie is samengevoegd met de stap starten formele verkenning, waarbij de omgeving schriftelijk wordt geïnformeerd en uitgenodigd voor een bijeenkomst.

Aangezien de locaties aan de Prof. Feldmannweg en Rijnlaan al eerder in formele verkenning zijn gegaan en er hierover gecommuniceerd is, gaan we voor deze locaties de eerste stappen in het communicatieplan niet opnieuw nemen.

Leden van het omwonendenoverleg van de Rijnlaan worden persoonlijk geïnformeerd, net als aanliggende bedrijven / belanghebbenden. Aanvullend organiseren we op twee momenten een inloopspreekuur. Samen met de leden van het omwonendenoverleg en de locatiemanager van de Rijnlaan bespreken we welke aanvullende communicatieacties nodig zijn.

Voor locatie in De Tippe is de planning:

- 10 juni worden vaste ontwikkelende partijen in De Tippe, de school in De Tippe en andere samenwerkingspartners (onder embargo) telefonisch geïnformeerd over de te ontwikkelen vluchtelingenlocatie in De Tippe. We bieden een persoonlijk gesprek aan en de school bieden we aan om samen een ouderavond te organiseren.
- 11 juni volgt een persbericht en worden brieven aan omwonenden bezorgd met een uitnodiging voor de bijeenkomsten. Vanaf dat moment is er informatie op de website te vinden en kan gereageerd worden met een online formulier.
- 18 juni is er een online informatieavond voor omwonenden, kopers van kavels, ontwikkelende partijen, de school, andere samenwerkingspartners en overige geïnteresseerden.
- 19 juni is er een inloopbijeenkomst op locatie voor direct-omwonenden en andere genodigden.
- Daarnaast monitoren we (online en offline) of er aanvullend nog gesprekken en/of kleinschalige bijeenkomsten nodig zijn voor specifieke groepen.

Financiën
Het besluit om onverminderd te zoeken naar geschikte locaties voor vluchtelingenopvang heeft geen gevolgen voor de al vastgestelde begroting van het programmateam Vluchtelingen voor 2025. Voor de te realiseren opvanglocaties moet het COA een sluitende businesscase opstellen. Dit betekent dat financiering vanuit het Rijk en/of het COA voldoende moet zijn voor de realisatie en instandhouding van de opvanglocatie. Wanneer het COA de locatie gaat exploiteren zijn de gemeentelijke kosten met name ambtelijke capaciteit die nodig is voor overleg met COA, bestuurlijke afspraken voor te bereiden, contact met de wijk. Om extra faciliteiten toe te voegen aan een te realiseren opvanglocatie of de leefbaarheid in de buurt te vergroten, dient wel rekening gehouden te worden met aanvullende kosten.

Risico's

Met deze locaties voldoen we nog steeds niet aan de taakstelling van de Spreidingswet
Op de kavel op De Tippe worden 400 plekken gerealiseerd. De andere locaties zijn qua haalbaarheid nog erg onzeker waardoor het realiseren van het aantal plekken om te voldoen aan de Spreidingswet, ook op de lange termijn, niet gegarandeerd is.

Op 1 juli 2025 voldoen wij niet aan het verdeelbesluit vanuit de Spreidingswet. Het is onduidelijk wat de consequenties hiervan zijn. De minister heeft aangekondigd dat er voor de zomer een beleidskader komt waarin onder andere beschreven staat wat de gevolgen zijn van het niet tijdig realiseren van locaties. Eén van de mogelijke consequenties zou kunnen zijn dat de minister een locatie/pand aanwijst.

We weten dat we de taakstelling de komende tijd niet gaan halen, het blijft daarom nodig om meer locaties te zoeken die in aanmerking kunnen komen voor kleinschalige opvang van vluchtelingen of voor amv-opvang.

Impact binnen de gebiedsontwikkeling De Tippe
De verwachting is dat een vluchtelingenopvanglocatie impact heeft binnen de gebiedsontwikkeling, mede gezien de omvang van de voorziening. De Tippe kent een aantal vaste ontwikkelpartners (corporaties en commercieel). Het realiseren van een vluchtelingopvang kan gevolgen hebben voor hun plannen.

We houden er rekening mee dat inwoners vragen gaan stellen over een mogelijke waardedaling van de woning. Het COA geeft aan dat volgens onderzoek er meestal geen sprake is van waardedaling, maar ieder verzoek om nadeelcompensatie is uniek en wordt beoordeeld door onafhankelijke adviseurs. Planschade is in dit geval niet aan de orde, omdat een vluchtelingenopvanglocatie past in de al vastgestelde bestemming.

In de plannen voor De Tippe is uitgegaan van een inclusieve wijk met allerlei woonvormen, doelgroepen, ontwikkelwijzen en een programma dat hierop gericht is. Ondanks dat een vluchtelingenopvanglocatie passend is bij deze uitgangspunten houden we rekening met wisselende reacties van de ontwikkelpartners en omgeving.

De locatie in De Tippe is niet op tijd gereed om de Meeuwenlaan te vervangen op 1 februari 2027
Het is volgens de planning mogelijk om de locatie begin 2027 gereed te hebben. De planning is echter ambitieus, er mag dan geen vertraging opgelopen worden. We hebben invloed op de planning op onze eigen onderdelen (voorbereidingen en vergunningsaanvraag). Het COA is straks verantwoordelijk voor realisatie en we zijn daarbij afhankelijk van hoe snel zij kunnen ontwikkelen.

Rijnlaan
Samen met het COA werken we aan een intentieovereenkomst waarin de financiële kaders zullen worden opgenomen om deze locatie in te zetten als kso of amv-opvang. Wanneer de locatie beschikbaar wordt gesteld als amv-opvang is een nieuwe omgevingsvergunning nodig, omdat de huidige vergunning is afgegeven voor statushouders tot 14 mei 2027.

Professor Feldmannweg

Datum 27 mei 2025

Bij de eerdere verkenning voor een opvang met maximaal 200 plekken hebben inwoners uit Zwolle Zuid zich gemeld met zorgen en bezwaren tegen het realiseren van vluchtelingenopvang op de Professor Feldmannweg. Daarnaast zijn er positieve reacties ontvangen en aandachtspunten hoe inwoners betrokken kunnen worden bij de integratie van vluchtelingen.

Daarnaast heeft de eigenaar van de grond geen interesse in het verkopen hiervan en is eerder gebleken dat deze slechts tijdelijk beschikbaar is. De afdwingbaarheid van het realiseren van een locatie op grond die niet in het eigendom van de gemeente of COA is, brengt onzekerheden met zich mee.

Vervolg

Wanneer de raad heeft besloten dat op kavel Z7 in De Tippe een vluchtelingenopvang wordt gerealiseerd, wordt verder uitgewerkt hoe deze er uit komt te zien. We sluiten een bestuursovereenkomst met het COA en het COA werkt de businesscase uit. Vervolgens wordt het proces voor locatieontwikkeling gevolgd om te komen tot realisatie. In dit proces wordt ook nadrukkelijk gekeken naar hoe de opvanglocatie een functie in de wijk kan krijgen waardoor deze aansluit bij de wijk en bepaalde voorzieningen ook te gebruiken zijn of iets kunnen toevoegen voor de buurt.

Besluitvorming over pacht of verkoop van kavel Z7 in De Tippe wordt nog voorgelegd aan het college.

Er blijft gezocht worden naar locaties voor kleinschalige opvang en amv opvang. Hiervoor zijn een aantal locaties bij ons in beeld waarvan bepaald moet worden of deze kansrijk zijn. Daarnaast zoeken wij doorlopend naar nieuwe locaties.

Voor de Professor Feldmannweg wordt verkend of een DGO op deze locatie mogelijk is en de verkenning naar de Rijnlaan wordt voortgezet en verbreed.

Openbaarheid

Het collegebesluit staat onder embargo tot 11 juni 2025 12.00 uur in verband met het informeren van stakeholders en de buurt rond De Tippe.

De bijlagen 6 en 7 zijn niet openbaar. Ten aanzien van deze memo’s is geheimhouding opgelegd met een beroep op artikel 5.1 lid 2 sub b (economische en financiële belangen van de gemeente Zwolle) en artikel 5.1. lid 2 sub i (het goed functioneren van de gemeente Zwolle).

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

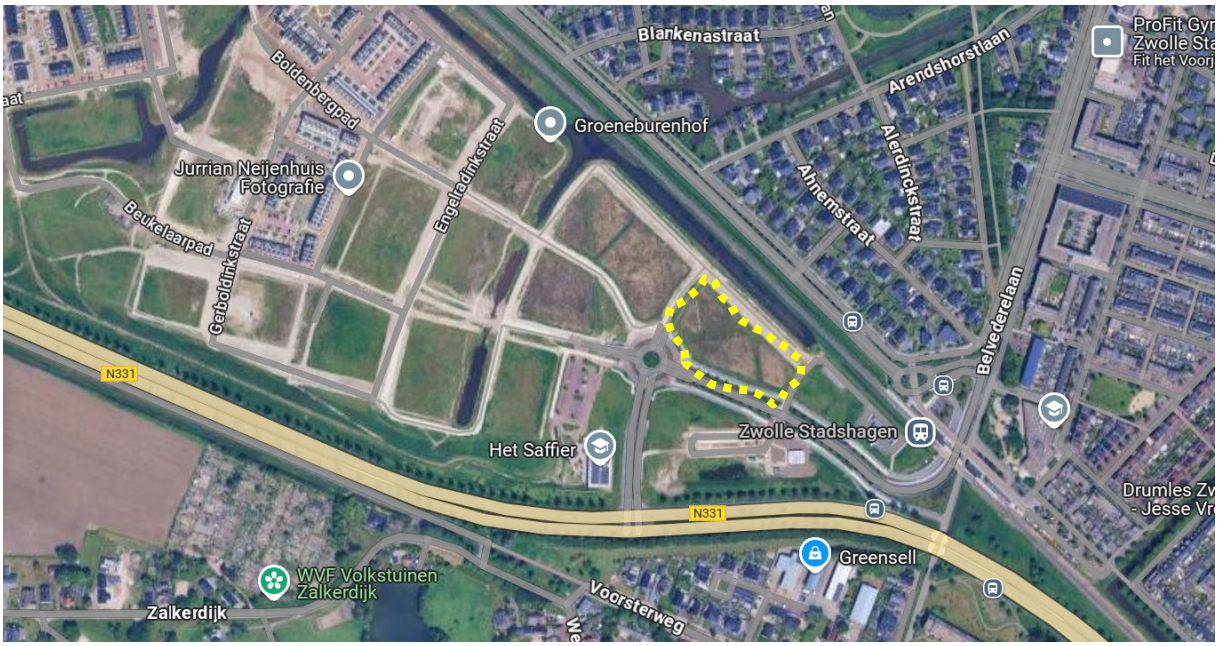
In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	10

Informatie locatie De Tippe en 7B's

1. **Locatie**

Het gaat om kavel Z7 aan de Belvédèrelaan in gebiedsontwikkeling De Tippe (Stadshagen). De kavel is groot genoeg om een volledige vluchtelingenopvang van 400 plekken te realiseren inclusief alle voorzieningen die het COA op deze locatie wil bieden (6358 m²). We hebben de kavel in eigendom en COA geeft aan deze te willen kopen of huren en er een opvanglocatie te ontwikkelen. Deze kavel is oorspronkelijk geprogrammeerd voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen.



2. **7B's**

	Score	Toelichting
Beschikbaarheid	++	Kavel Z7 is op korte termijn beschikbaar en in bezit van de gemeente. De locatie is beschikbaar om zowel tijdelijke als permanente opvang te realiseren. Deze kavel is beoogd voor voorzieningen.
Betaalbaarheid	++	De kavel is in eigendom van de gemeente. Verkoop of een erfpachtconstructie ligt voor de hand en dit wil COA ook. Kosten voor het opleveren van de locatie en/of het aanpassen van het openbaar gebied worden in rekening gebracht bij de initiatiefnemer (COA). Ook de onderzoekskosten zijn voor rekening initiatiefnemer. De plan(begeleidings)kosten zijn voorzien in de grondexploitatie De Tippe. Uitgaande van 400 vluchtelingen is de verwachting dat er een haalbare businesscase te maken is.
Bereikbaarheid	++	Goed bereikbaar per auto, fiets en OV, nabij station Stadshagen. Winkelcentrum Stadshagen op 2 km, winkelcentrum Westenholte op 1 km afstand. Ook enkele basisscholen in de omgeving, waarvan Het Saffier het meest dichtbij.

Bespreekbaarheid	+	Voor de ontwikkeling van De Tippe is de planvorming gereed. Het realiseren van een vluchtelingenopvang past binnen de bestemming, maar is niet als mogelijke functie of programmering opgenomen in de oorspronkelijke plannen. Er zijn geen bestuurlijke toezeggingen gedaan die conflicteren met het realiseren van vluchtelingeopvang op deze locatie. Wel betreft dit een aanpassing van de functies/programmering in De Tippe, o.a. op basis van het voorzieningenplan Stadshagen (2023). (Toekomstige) bewoners hebben een huis gekocht in De Tippe zonder wetenschap van de mogelijke realisatie van een opvanglocatie.
Beheersbaarheid	+	Mobiliteit: Een grote wens/eis bij parkeren bij een permanente ontwikkeling is gebouwd parkeren. Het is op dit moment onduidelijk of dit haalbaar is op een COA locatie. Parkeren moet op de eigen kavel worden opgelost en gezien de lage parkeernorm van het COA zijn hier geen problemen te verwachten. Leefbaarheid: Volgens eerste inschattingen (buurt voor buurt) zou er voldoende draagkracht moeten zijn binnen deze wijk voor een dergelijke voorziening, omdat de wijk Stadshagen een dergelijke voorziening nog niet heeft. Impact is afhankelijk van de schaalgrootte (aantal op te vangen vluchtelingen en de doelgroep) en de kwaliteit van de opvang en aanbod (dagbesteding, werk, inclusief begeleiding, onderwijs, gezondheidszorg) dat op de kavel zelf wordt aangeboden.
Bruikbaarheid	++	Het huidige omgevingsplan geeft geen belemmering, dit is categorie gemengd: 1 tot max 6 bouwlagen. Er is geen belemmering vanuit omliggende bedrijven of het Omgevingsplan bekend. Mogelijke beperkingen i.v.m. spoorlijn en stikstofdispositie moet worden onderzocht. Ontwikkelplan De Tippe is vastgesteld en is leidraad bij de uitwerking en realisatie van de wijk. Hierin is niets opgenomen over een eventuele locatie voor vluchtelingenopvang. Het ontwikkelen van een locatie in Stadshagen sluit aan bij de gewenste spreiding van locaties in de stad. Wel is het een aanpassing/ aanvulling op het Voorzieningenplan Stadshagen voor deze kavels.
Buurt	+	De buurt is nog in aanbouw en moet zich nog vormen. Er zijn geen belemmeringen in de sociale omgeving. De ontwikkeling van de buurt en de vestiging van een permanente vluchtelingenopvang kunnen hand-in-hand gaan. De opvang “landt” in een niet volledig opgeleverde wijk.

3. Buurt

Voor de Tippe locatie laten we data zien uit de wijk Stadshagen-Zuid waar de Tippe in ligt. Voor de Tippe zelf is er minder data beschikbaar omdat de wijk nog in ontwikkeling is. Daarnaast laten we data zien van de aanliggende buurten Werkeren en Oud-westerholte.

Kerncijfers (objectief)

	inwoners	% eenoudergezinnen	% < 105% sociaal minimum	% niet-Nederlandse herkomst	woningen totaal (huur + koop)	% huur	% etagebouw
Stadshagen-Zuid	12169	7,8	3,6	18	4131	30	11
Werkeren	5341	6,5	3,4	16	1652	26	9
De Tippe	299	22,0	.	22	147	44	5
Oud-Westenholte	2606	5,6	7,0	9	1025	36	14
Zwolle	*133128*	*6,2*	*8,4*	*20*	*60372*	*47*	*35*

(BRP, 2024; CBS, 2021; GBLT WOZ, 2024)

Resultaten Buurt-voor-Buurt onderzoek 2024 i.r.t. draagkracht

	leefbaarheid (rapportcijfer)	veiligheid buurt (rapportcijfer)	sociale cohesie (schaalscore) [0-10 negatief-positief]	sociale participatie (schaalscore) [0-10 negatief-positief]	sociale overlast (schaalscore) [0-10 positief-negatief]	inzet voor buurt (schaalscore) [0-10 negatief-positief]	% voelt zich medeverantwoordelijk voor leefbaarheid in buurt
Stadshagen-Zuid	7,6	7,5	5,9	5,4	1,5	3,4	78
Werkeren	7,7	7,5	5,8	5,4	1,5	3,5	78
De Tippe	.	.	.	.	.	.	.
Oud-Westenholte	7,5	7,6	6,7	6,0	1,3		
Zwolle	*7,6*	*7,4*	*6,0*	*5,7*	*1,9*	*3,5*	*77*

(BvB, 2024)

Ontwikkeling 2022 - 2024 indexen en bijbehorende aspecten

	Leefbaarheidsindex				Veiligheidsindex					Sociale Index				
Stadshagen-Zuid	Totaal	Fysieke woonomgeving	Sociaal klimaat	Veiligheid	Totaal	Leefklimaat	Functioneren professionals	Geregistreerde criminaliteit en overlast	Ervaren criminaliteit en overlast	Totaal	Capaciteiten	Leefomgeving	Participatie	Binding
Werkeren	=	=	=	=	=	=	-	=	=	=	=	=	+	=
De Tippe														
Oud-Westenholte	=	=	=	=	-	-	-	=	-	=	=	-	+	-
Zwolle	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	+	=

(BvB, 2024)

Beschrijving omgeving
De Tippe is nog volop in ontwikkeling, de respons voor deze buurt was in het Buurt-voor-buurt onderzoek dan ook te laag om uitkomsten te rapporteren. De wijk Stadshagen-Zuid waar De Tippe onderdeel van is, geeft op veel vlakken een vergelijkbaar beeld met het gemiddelde van Zwolle.

De buurt is nog in aanbouw en moet zich nog vormen. De route van de beoogde locatie naar het winkelcentrum in Westenholte gaat langs voorzieningen als een huisartsenpost en een woon-zorgcomplex. Gezien de ligging en afstand van het winkelcentrum Westenholte is de verwachting dat bewoners van de opvanglocatie hiernaartoe lopen voor dagelijkse boodschappen. Dit heeft impact op de omgeving van de looproute. In Westenholte leeft het gevoel dat iedereen elkaar kent. De komst van deze opvang heeft zeker effect. De sociale cohesie is al dalende en dit gegeven kan hier ook effect op hebben.

De Tippe en Stadshagen hebben een andere doelgroep dan Westenholte en de (toekomstige) bewoners kunnen samen met de opvanglocatie werken aan draagvlak binnen de gemeenschap. Echter ook in Stadshagen is de looproute naar het winkelcentrum langs huizen en buurten waar de bewoners redelijk rustig leven. De vluchtelingenopvang zorgt wel voor meer wandelaars in de buurt. Doordat het winkelcentrum Stadshagen wordt uitgebreid is er de komende jaren veel overlast te verwachten in de looproute hiernaartoe. De komst van een vluchtelingenopvang kan hier nadelig aan bijdragen.

De ontwikkeling van de buurt en de vestiging van een permanente vluchtelingenopvang kunnen hand-in-hand gaan. De opvang “landt” niet in een volledig opgeleverde wijk.

4. Risico’s en dilemma’s

Grote impact op gebiedsontwikkeling De Tippe
De Tippe kent een aantal vaste ontwikkelpartners (corporaties en commercieel), het realiseren van een vluchtelingeopvang kan gevolgen hebben voor de plannen van deze ontwikkelpartners.

Het is de verwachting dat komst van een dergelijke voorziening impact heeft op de voortgang en planning van de woningbouw(aantallen).

Haalbaarheid van de gevraagde (wenselijke) ruimtelijke kwaliteit
Kwalitatieve uitgangspunten uit het ontwikkelplan De Tippe: “In aansluiting op de bestaande voorzieningen in Westenholte, kenmerkt elk ontwikkelveld zich door compacte middelhoge tot hoge bebouwing en een landschappelijke inpassing met groene taluds, gevels en/of daken.”

In het kavelpaspoort worden de uitgangspunten voor de locatie opgenomen.
De gevraagde ruimtelijke kwaliteit kan ook een effect hebben op de haalbaarheid van de plannen.

5. Argumenten

De gemeente is eigenaar van de kavel en kan deze uitgeven aan COA
De gemeente is zelf eigenaar van de gronden. Het college hecht waarde aan het vervullen van een gemeentelijke voorbeeldfunctie voor de opvang van vluchtelingen. De kavel is onderdeel van gebiedsontwikkeling De Tippe en wordt door de gemeente uitgegeven. Het “Didam-arrest” is wel van toepassing, maar levert geen belemmering op om deze kavel aan het COA gunnen.

De kavel is op korte termijn beschikbaar en vluchtelingenopvang past binnen de bestemming waardoor er snel een opvanglocatie gerealiseerd kan worden.
Een vluchtelingenopvang past binnen de bestemming van deze kavel. Hierdoor kan er snel een locatie worden gebouwd. Een gerealiseerde voorziening in (begin) 2027 lijkt nu haalbaar.

COA geeft aan dit een geschikte en haalbare locatie te vinden
Het COA geeft aan dat de businesscase haalbaar is vanaf tenminste 300 plekken. Wel met de kanttekening dat de haalbaarheid in het geding komt wanneer als gevolg van een te hoge kwaliteitsambitie van architectuur en landschap er een flinke investering gevraagd wordt.

6. Nog uit te werken voor deze locatie en planning

Het opstellen van het kavelpaspoort kan in de komende weken. Bij voorkeur wordt daarbij ook gebruik gemaakt van een nog op te stellen klankbordgroep uit de wijk (partners, omwonenden, ondernemers).
Vooralsnog lijkt het haalbaar om rond de zomer een voorlopig ontwerp en snel daarna een definitief ontwerp op te stellen. Het opstellen van de koopovereenkomst kan daar parallel aan lopen.
Na de vergunningverlening kan direct gestart worden met de bouw, tenzij bezwaar of beroep wordt ingediend waarbij door de rechter een voorlopige voorziening wordt toegekend.
Start van de bouw is mogelijk zelfs haalbaar begin 2026. Waarbij de opvanglocatie begin 2027 in gebruik zou kunnen zijn.

Voorstel bewonersbrief de Tippe – Direct-omwonenden

Beste (toekomstig) inwoner en andere betrokkenen,

U ontvangt deze brief omdat u in of nabij De Tippe woont of dat binnenkort gaat doen. Of op een andere manier betrokken bent bij deze plek. De gemeente Zwolle zoekt samen met het COA (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers) naar geschikte locaties voor de opvang van vluchtelingen en statushouders. In de zuidpunt van De Tippe, tussen de Belvédèrelaan en het spoor, ligt een kavel die geschikt blijkt en die wij daarom hebben aangewezen als locatie voor de opvang van 400 vluchtelingen. Graag informeren wij u over dit besluit, omdat u hier vlakbij woont of gaat wonen.



Op bovenstaand kaartje is in het rood aangegeven om welke kavel het gaat.

Vluchtelingenopvang in Zwolle
In heel Nederland is er een grote behoefte aan veilige opvangplekken voor mensen die op de vlucht zijn. Ook Zwolle wil hier graag een bijdrage aan leveren. Volgens de Spreidingswet moet onze gemeente opvang bieden aan 648 vluchtelingen. We willen hen niet alleen een veilige plek bieden om te wonen, maar ook een omgeving waar ze zich welkom en ondersteund voelen, bij voorkeur met de voorzieningen die zij nodig hebben op of nabij de locatie.

Tegelijkertijd begrijpen we hoe belangrijk het is dat deze opvang op een manier wordt georganiseerd die ook recht doet aan de leefbaarheid van de buurt. We willen samen met inwoners zoeken naar een invulling die in balans is, met oog voor ieders zorgen en wensen.

Zwolle heeft al waardevolle ervaring met opvanglocaties in de wijk, waarbij de betrokkenheid van omwonenden en aandacht voor de omgeving centraal staan. Op dit moment vangen we al 345 mensen op, onder andere aan de Rijnlaan en de Meeuwenlaan. Omdat deze locaties tijdelijk zijn, kijken we nu vooruit: we zoeken naar duurzame, toekomstbestendige opvangplekken verspreid over

de stad, waar zowel de nieuwe bewoners als de andere inwoners van Zwolle zich thuis kunnen voelen.

De kavel in De Tippe
Het vinden van passende plekken is een hele puzzel. De locatie moet beschikbaar zijn, snel te realiseren én passen in de omgeving. En er moeten voldoende voorzieningen zijn. De kavel in de zuidpunt van De Tippe voldoet aan deze voorwaarden.

Het college van burgemeester en wethouders stelt aan de gemeenteraad voor om deze locatie aan te wijzen voor de opvang van 400 vluchtelingen. De gemeenteraad neemt hierover binnenkort een besluit. We willen graag samen met u kijken hoe we deze plek op een goede manier kunnen inrichten, passend bij de buurt.

Ook andere locaties in beeld
Met deze locatie zijn we er nog niet. Daarom verkennen we op dit moment ook andere locaties, zoals:

- Een kavel aan de Professor Feldmannweg in Zwolle-Zuid; we onderzoeken de mogelijkheid voor een Duurzame Gemeentelijke Opvang (DGO). Een DGO is een opvanglocatie die een gemeente zelf inricht en beheert voor de opvang van asielzoekers of statushouders, in samenwerking met of onder toezicht van het COA.
- Een pand aan de Rijnlaan in de Aa-landen; dit pand is nu al in gebruik als tijdelijke opvang van statushouders. De gemeente was al een verkenning gestart naar de mogelijkheden voor een opvanglocatie voor vluchtelingen en wil nu ook onderzoeken of op deze plek alleenstaande minderjarige vluchtelingen (amv) zouden kunnen komen.

Daarnaast blijven we verder zoeken naar andere aanvullende locaties verspreid over de stad.

Informatiebijeenkomsten: 18 en 19 juni
We begrijpen dat u vragen kunt hebben of zorgen wilt delen. Daarom organiseren we twee bijeenkomsten waarvoor we u van harte uitnodigen:

Online informatiebijeenkomst: woensdag 18 juni 19.30 – 20.30 uur
Graag vertellen wij u meer tijdens een online informatiebijeenkomst. U bent van harte welkom om deel te nemen op **woensdag 18 juni** van **19.30 tot 20.30 uur.**
Tijdens deze bijeenkomst vertellen we:

- Waarom we deze locatie voorstellen.
- Hoe het vervolgproces eruitziet.
- Hoe u op de hoogte kunt blijven en mee kunt denken. Dit willen we in de vorm van een klankbordgroep doen.

Via de chat kunt u vragen stellen, die wij, afhankelijk van de hoeveelheid, ter plekke of naderhand via de website (zwolle.nl/vluchtelingen), zullen beantwoorden.

Aanmelden
Aanmelden kan via het formulier op de website Zwolle.nl/vluchtelingen. U ontvangt dan een link naar de bijeenkomst en verdere uitleg.
Kunt u de bijeenkomst niet live volgen of heeft u hulp nodig om digitaal in te loggen? De gehele uitzending wordt opgenomen en later gepubliceerd op de website. U kunt het dan op een eigen moment terugkijken.

Inloopbijeenkomst: donderdag 19 juni 13.00 – 21.00 uur
We kunnen ons voorstellen dat u vragen heeft en graag met ons in gesprek wilt gaan. Daarom organiseren wij een bijeenkomst op een locatie in Stadshagen op donderdag 19 juni. U kunt u zich opgeven voor een van de vijf tijdvakken tussen 13.00 en 21.00 uur. Er is **geen plenaire presentatie**, maar medewerkers van de gemeente en het COA zijn aanwezig om met u in gesprek te gaan.

*Aanmelde*n
Er zijn vijf tijdvakken waarvoor u zich kunt opgeven:

1. 13.00 – 14.00 uur
2. 14.30 – 15.30 uur
3. 16.00 – 17.00 uur
4. 18.30 – 19.30 uur
5. 20.00 – 21.00 uur

Er is een maximum aantal plekken per tijdvak, zodat er voldoende ruimte is om met u in gesprek te gaan. U kunt zich aanmelden voor deze bijeenkomst door een e-mail te sturen naar vluchtelingen@zwolle.nl met daarbij het tijdvak van uw eerste en tweede voorkeur en met hoeveel personen u komt. U ontvangt dan een bevestiging van uw aanmelding, het tijdvak waarin u bent ingedeeld en de locatie van de bijeenkomst. **Let op:** de bijeenkomst is alleen toegankelijk voor genodigden die een bevestiging van aanmelding kunnen laten zien. Aanmelden kan tot en met 17 juni.

Meer informatie
Op www.zwolle.nl/vluchtelingen vindt u meer informatie en antwoorden op veelgestelde vragen. Zodra er nieuwe informatie is, vullen we die aan.

Heeft u nu al vragen of opmerkingen? Laat het ons weten via het online formulier op www.zwolle.nl/vluchtelingen. We nemen waar mogelijk de reacties mee in het verdere proces en beantwoorden zoveel mogelijk vragen tijdens de bijeenkomsten.

Met vriendelijke groet,

Anja Roelfs

Wethouder Vluchtelingen
Gemeente Zwolle

Voorstel persbericht bij het collegebesluit

College kiest voor De Tippe als locatie voor permanente opvang

De gemeente Zwolle zoekt samen met het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) naar geschikte locaties voor de opvang van vluchtelingen. Het college van Burgemeester en Wethouders wil op een kavel in de zuidpunt van De Tippe (Stadshagen) een opvanglocatie mogelijk maken voor 400 vluchtelingen. Deze kavel ligt tussen de Belvédèrelaan en het spoor. Daarnaast zijn ook locaties aan de Rijnlaan (Aa-landen) en de Professor Feldmannweg (Zwolle-Zuid) nog in beeld als mogelijke permanente opvanglocatie.



Op bovenstaand kaartje is in het rood aangegeven om welke kavel het gaat.

Structurele opvang hard nodig

De vraag naar opvangplekken blijft landelijk hoog. Ook Zwolle voelt de verantwoordelijkheid om hierin een bijdrage te leveren. Volgens het verdeelbesluit van de Spreidingswet moet Zwolle opvang bieden aan 648 vluchtelingen voor 1 juli 2025. Op dit moment vangt de stad al 345 vluchtelingen en statushouders op, verspreid over tijdelijke locaties zoals de Rijnlaan en de Meeuwenlaan. Omdat deze plekken niet structureel beschikbaar zijn, zoekt de gemeente naar duurzame toekomstbestendige opvangplekken verspreid over de stad, waar zowel de nieuwe bewoners als de buurt zich thuis kunnen voelen.

Wethouder Anja Roelfs (Vluchtelingen): ‘We willen vluchtelingen een veilige en passende woonplek bieden, liefst met onderwijs, gezondheidszorg en dagbesteding op of nabij de locatie. Tegelijkertijd vinden we het belangrijk om hierover in gesprek te gaan met de buurt, zodat we samen kunnen zorgen voor een goede inpassing – met oog voor de leefbaarheid van de omgeving.”

Kavel in De Tippe

De beoogde kavel in De Tippe voldoet aan belangrijke voorwaarden: de kavel is ruim, goed gelegen in nabijheid van voorzieningen (OV, winkelcentrum, etc.) en per direct beschikbaar. Daarnaast is de gemeente eigenaar van de grond en past de bestemming maatschappelijke voorzieningen bij een opvangfunctie. Het COA heeft aangegeven bereid te zijn hier een opvangvoorziening te ontwikkelen. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft daarom besloten deze locatie aan te wijzen als locatie voor een permanente opvanglocatie voor 400 vluchtelingen. Ze legt dit voorstel nu voor aan de gemeenteraad.

Huidige en toekomstige omwonenden van de kavel in De Tippe ontvangen deze week een brief met meer informatie en een uitnodiging voor een (online) informatiebijeenkomst. De online informatiebijeenkomst op 18 juni is openbaar voor geïnteresseerden. Aanmelden kan via www.zwolle.nl/vluchtelingen.

Andere locaties in beeld

Naast De Tippe onderzoekt de gemeente ook:

- **Professor Feldmannweg (Zwolle-Zuid):** Hier is de gemeente eerder al een verkenning gestart of zij de opvang zelf in beheer kan nemen in de vorm van een Duurzame Gemeentelijke Opvang. Een DGO is een opvanglocatie die een gemeente zelf inricht en beheert voor de opvang van asielzoekers of statushouders, in samenwerking met of onder toezicht van het COA.
- **Rijnlaan (Aa-landen):** Dit pand is nu al in gebruik als tijdelijke doorstroomlocatie voor statushouders. De gemeente was al een verkenning gestart naar de mogelijkheden voor een opvanglocatie voor vluchtelingen en wil nu ook onderzoeken of op deze plek alleenstaande minderjarige vluchtelingen (amv) zouden kunnen komen.

De eerder onderzochte Cibap-locatie in Holtenbroek is afgevallen vanwege verkoop van het terrein. De gemeente blijft daarnaast actief zoeken naar aanvullende locaties verspreid over de stad.

Meer informatie is te vinden op zwolle.nl/vluchtelingen.

[Noot voor de redactie: u bent ook van harte uitgenodigd voor de online bijeenkomst op woensdag 18 juni van 19.30 tot 20.30 uur. U kunt zich hiervoor aanmelden via het formulier op www.zwolle.nl/vluchtelingen)]

voorstel

Zwolle

Raadsbrief

Datum 27 mei 2025

Onderwerp Voortgang opgave vluchtelingen
Versienummer 1

Portefeuillehouder Anja Roelfs

Samenvatting
In het najaar van 2023 stelde de gemeenteraad de lange termijnaanpak opgave vluchtelingen vast. De ontwikkelingen in deze opgave zijn en blijven aan veranderingen onderhevig. Met name de Spreidingswet en het daar bijhorende verdeelbesluit, de verandering van de normvergoeding Oekraïne opvang en het mogelijke verbod op voorrang van statushouders op de woningmarkt hebben impact op de opgave. Via deze raadsbrief wordt de raad geïnformeerd over de stand van zaken als het gaat om de opvang van Oekraïense ontheemden, asielopvang en huisvesting statushouders. Daarnaast informeren we over het mogelijke effect van het landelijke beleid op gemeente Zwolle.

Bijlagen

Openbaarheid
☒ Onder embargo tot 11 juni 2025

Wij stellen u voor kennis te nemen van:
De ontwikkelingen met betrekking tot de opgave vluchtelingen:

1. Opvang Oekraïense ontheemden
2. Asielopvang
3. Huisvesting statushouders

Datum 27 mei 2025

Inleiding

In het najaar en voorjaar ontvangt de gemeenteraad de integrale voortgangsrapportage vanuit het programma en de afdeling over de opgave vluchtelingen, ontheemden en statushouders aan de hand van een raadsbrief. Afgelopen najaar informeerden wij uw raad al over het strengere landelijke asielbeleid en de mogelijke intrekking van de Spreidingswet die sinds 1 februari 2024 van kracht is. De Spreidingswet is echter nog steeds van kracht en op 24 december 2024 ontvingen wij het verdeelbesluit waarin Zwolle verantwoordelijk is voor 648 opvangplekken waarvan 103 plekken voor alleenstaande minderjarige vluchtelingen (amv). Het totale aantal is lager dan de in de Spreidingswet aangekondigde 717 opvangplekken, het aantal amv plekken is hoger dan de verwachte 61.

In deze brief rapporteren wij over de voortgang van het afgelopen half jaar, gaan we in op de veranderlijke landelijke dynamiek rondom het onderwerp en wat daarbij van invloed is op de Zwolse vluchtelingenopgave.

Kader

- Nota lange termijn aanpak opgave vluchtelingen 2023-2027 (Raadsbesluit 27-11-2023);
- Wet gemeentelijke taak mogelijk maken asielopvangvoorzieningen (Spreidingswet, van kracht sinds februari 2024);
- Vluchtelingenopvang vaststellen aantal plekken in de gemeente Zwolle voor de Spreidingswet (raadsbesluit 23-09-2024).
- Raadsbrief Koers verdeelbesluit Spreidingswet (25 februari 2025).pdf

Kernboodschap

Met deze raadsbrief informeert het college de gemeenteraad over de voortgang met betrekking tot de opvang van Oekraïense ontheemden, de realisatie van asiel opvangplekken en de huisvesting van statushouders. We gaan voor deze onderwerpen op hoofdlijnen in op de effecten van landelijke ontwikkelingen op het realiseren van de Zwolse vluchtelingenopgave. De gemeente Zwolle blijft zich inzetten voor kwalitatieve en leefbare opvang voor ontheemden, vluchtelingen en statushouders in onze stad.

Toelichting

Opvang Oekraïense ontheemden

Voor het opvangen van ontheemden uit Oekraïne heeft de gemeente Zwolle een inspanningsverplichting van 685 opvangplekken, we voldoen hier met 728 plekken ruimschoots aan. Momenteel verblijven er 641 Oekraïense ontheemden in onze Zwolse opvanglocaties. Niet alle plekken zijn bezet vanwege enkele verbouwingen en doordat we niet alle kamers volledig kunnen bezetten, wat voor komt als er bijvoorbeeld een gezin van drie personen in een vierpersoonskamer verblijft. Het afgelopen jaar zijn de opvanglocaties verbouwd om de kwaliteit van leven te verhogen. Er is inpandig sanitair gerealiseerd op elke locatie, een keuken en woonkamer gemaakt op iedere verdieping en daarnaast zijn ruimtes gecreëerd voor studie en recreatie. De laatste aanpassingen aan de gebouwen zijn medio juni 2025 afgerond.

Regeling tijdelijke bescherming

De Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB) werd in eerste instantie in werking gesteld om Oekraïense ontheemden tijdelijk opvang en medische zorg te bieden. De RTB werd in 2022 geactiveerd voor een jaar, met een mogelijkheid om deze twee keer te kunnen verlengen tot en met 4 maart 2025. Gezien de onzekere situatie in Oekraïne heeft de Raad van de Europese Unie de RTB hierna nog eens