Bijlage 1

Beoordeling aan de hand van de 7B's

Opgestelde criteria voor de locatieverkenning pROL op basis van 7B's:[1]

Beschikbaarheid
- Pand of kavel binnen 2/3 jaar beschikbaar
- Pand of kavel voor minimaal 15 jaar beschikbaar

Betaalbaarheid
- COA zal a.d.h.v. een op te stellen businesscase voor de periode van 15 jaar beoordelen of de panden / gronden geschikt zijn (investering, exploitatie, efficiency, duurzaamheid)
- Betaalbare huur voor andere doelgroepen (voor bijvoorbeeld studenten of spoedzoekers)
- Gemeente kijkt naar omvang en duurzaamheid.

Bereikbaarheid
- Voorzieningen en openbaar vervoer in de nabije omgeving. Waarbij 5 tot maximaal 15 minuten loopafstand tot openbaar vervoer (volgens PvE van AZC)

Buurt
- Spreiding over de stad
- Weerbaarheid/draagkracht van de wijk

Bespreekbaarheid
- Participatie in zowel verkenningsfase als locatiekeuze
- Bewoners betrekken in de voorbereidingsfase

Beheersbaarheid
- Is dít pand (of deze kavel) beheersbaar[2] te maken voor bewoning door statushouders en kansrijke asielzoekers maar ook voor spoedzoekers, starters, studenten etc.
- Meerdere vormen van opvang mogelijk, zoals het Zweeds model (centrale voorziening + verspreid in de wijk kleinere (flex-)wooneenheden)
- Inburgering door middel van een dagprogramma vanuit een heldere visie.

Bruikbaarheid
- Bestemmingsplanwijzing nodig ja/nee (wonen/maatschappelijk)
- Programma van Eisen COA[3] voor een pROL

---

[1] Memo uitwerking oriëntatie- en verkenningsfase pROL 2022

[2] Met beheersbaar bedoelen we zelfstandig wonen zonder structureel toezicht / begeleiding op het woongedeelte

[3] Praktische zaken: Fietsenstalling, fietsen, Kluisjes, Groen (binnen/buiten), Zitjes (binnen/buiten), Infohoek, Beveiligingsloge, Huisdieren, voldoende P-plaatsen. Er is momenteel geen PvE voor ROL, vergelijkbare PvE's voor AZC en Noodopvang (COA)

- Pand geschikt (te maken) voor minimaal 100 bewoners, conform de normen van het COA
- Enerzijds geschikt voor opvang kansrijke asielzoekers en statushouders en anderzijds tijdelijk wonen (asielzoekers, studenten, spoedzoekers)

Schematische weergave eerste inschatting kansrijkheid

7B	Criterium	Nijverheidstraat 11	Rijnlaan 25	Prof Feldmannweg
Buurt	Spreiding over de stad	+/- Stadsdeel Noord (Holtenbroek) heeft al tijdelijke opvang AMV	+/- Aa-landen heeft nog geen opvang (wel in voorbereiding)	+ Zuid heeft op dit moment geen opvanglocatie voor vluchtelingen
	Weerbaarheid/ draagkracht van de wijk	- Leefbaarheid en veiligheid scoren ongunstig in vergelijking met Zwolle. Sociale index zeer ongunstig.	+/- Geen afwijkingen Zwols gemiddelde, lichte stijging onveilig gevoel voor Aalanden midden	+ in vergelijking met Zwolle zeer gunstige scoren leerbaarheid/sociaal vlak/veiligheid. Fysiek vlak wijkt niet af van gemiddelde.
Betaalbaarheid	Eerste inschatting businesscase COA	+ lijkt haalbaar, ism gemeente voor invulling overige ruimte	+ lijkt haalbaar	+ lijkt haalbaar
	Betaalbare huur voor andere doelgroepen (voor bijv studenten of spoedzoekers)	+ lijkt haalbaar	+ lijkt haalbaar	+ lijkt haalbaar
	Gemeente kijkt naar omvang en duurzaamheid	+ Omvang locatie (ca 300 plekken) biedt mogelijkheden tot gemengde functies	+ Omvang is goede schaalgrootte voor pROL (ca 50-80 plekken). Te treffen maatregelen qua duurzaamheid zijn fors	+ Omvang kavel biedt op eerste inschatting ruimte voor ca 200 plekken
Bespreekbaarheid	Participatie in zowel verkenningsfase als locatiekeuze	+ Meedenkgroep in verkenningsfase geeft input locatievoorstel	+ Meedenkgroep in verkenningsfase geeft input locatievoorstel	+ Meedenkgroep in verkenningsfase geeft input locatievoorstel
	Bewoners betrekken in de voorbereidingsfase	+ Omwonendenoverleg over voorbereiding en beheerplan	+ Omwonendenoverleg over voorbereiding en beheerplan	+ Omwonendenoverleg over voorbereiding en beheerplan
Bereikbaarheid	Voorzieningen en openbaar vervoer in de nabije omgeving (5 tot max 15 min lopen)	+/- Winkelcentrum Holtenbroek, Diezerpoort en Katwolderplein ca 15 min lopen Bushalte op 5 minuten lopen	+ Winkelcentrum Aalanden tegenover het pand	- Winkelcentrum Zuid is ca 25 minuten lopen; busverbinding 6 minuten lopen
Bruikbaarheid	Bestemmings-planwijzing nodig	Ja	Ja	Ja

	ja/nee (wonen/ maatschappelijk)			
	Programma van Eisen COA voor een ROL	Nnb, vertaling van PvE AZC. Eerste positieve inschatting COA	Nnb, vertaling van PvE AZC. Eerste positieve inschatting COA	Nnb, vertaling van PvE AZC. Eerste positieve inschatting COA
	Pand/kavel geschikt (te maken) voor minimaal 100 bewoners	+ Pand is geschikt te maken voor ca 300 plekken	+/- Pand is geschikt te maken voor ca 50-80 plekken, voor COA normen max 100	+ Kavel is geschikt te maken voor ca 200 plekken
	Enerzijds geschikt voor opvang kansrijke asielzoekers en statushouders en anderzijds tijdelijk wonen asiel-zoekers, studen-ten, spoedzoekers)	+ Er wordt bij ontwerp rekening mee gehouden (onzelfstandige woonruimte)	+ Er wordt bij ontwerp rekening mee gehouden (onzelfstandige woonruimte)	+ Er wordt bij ontwerp rekening mee gehouden (onzelfstandige woonruimte)
Beheersbaarheid	Is dít pand (of dít kavel) beheersbaar[4] te maken voor bewoning door statushouders en kansrijke asielzoekers maar ook spoedzoekers, starters, studenten etc.	Nnb. Uitwerking in nadere fase van verkenning	Nnb. Uitwerking in nadere fase van verkenning	Nnb. Uitwerking in nadere fase van verkenning
	Meerdere vormen van opvang mogelijk, zoals het Zweeds model (centrale voorziening + verspreid in de wijk kleinere (flex-)wooneenheden)	+ Omvang locatie biedt mogelijkheden tot gemengde functies zoals Social Hub (wonen, opvang, werk etc)	+/- Mogelijkheid onderzoeken kleinere flex-eenheden, maar pand wordt ingericht als opvanglocatie	+ Omvang kavel biedt mogelijkheden. Kavel kan ook dienen als centrale voorziening + wooneenheden in de wijk
	Inburgering door middel van een dagprogramma vanuit een heldere visie.	Niet afhankelijk van locatie, is inhoudelijk programma	Niet afhankelijk van locatie, is inhoudelijk programma	Niet afhankelijk van locatie, is inhoudelijk programma
Beschikbaarheid	Pand of kavel binnen 2/3 jaar beschikbaar	+/- Nog onduidelijk of en wanneer; mogelijk later dan 3 jaar	+ Huurcontract is al ingegaan voor doorstroomlocatie	+ Kavel is beschikbaar

[4] Met beheersbaar bedoelen we zelfstandig wonen zonder structureel toezicht / begeleiding op het woongedeelte

	Pand of kavel voor minimaal 15 jaar beschikbaar	+	+/- Huurcontract is tot 2033, mogelijkheid tot verlenging	+

Beschrijving 7B's

In Zwolle worden bij locatieonderzoeken voor het huisvesten van aandachtsgroepen altijd de 7 B's gehanteerd: buurt, betaalbaarheid, bespreekbaarheid, bereikbaarheid, bruikbaarheid, beheersbaarheid, beschikbaarheid. Hieronder is de beschrijving opgenomen van alle drie de locatieopties. Deze wordt verder aangescherpt en aangevuld in de nadere verkenning.

Gebouw Rijnlaan 25, Aalanden



Buurt: het pand ligt in de wijk Aalanden-Midden.Tegenover het pand, gescheiden door groen, weg en een grote parkeerplaats ligt het winkelcentrum van de Aalanden. Aan de achterzijde van het pand bevinden zich woningen, afgescheiden met een parkeerplaats en een heg. Het pand grenst aan één zijde aan een ander deel van het gebouw waar momenteel een dierenarts en bloedbank zijn gevestigd. Er zijn veel voorzieningen in de buurt, naast het winkelcentrum zijn er scholen, het wijkcentrum de Bolder en er zijn verschillende sportfaciliteiten nabij. Door de nabijheid van de Rivierenhof is het een buurt met een relatief hoog percentage ouderen (31%). Daarnaast bestaat 67% van de woningen uit huurwoningen waarvan een groot deel etagebouw.

Het Buurt voor Buurt onderzoek 2022 laat uitkomsten zien voor de buurt die vergelijkbaar zijn met het Zwolse gemiddelde.

De leefbaarheid, veiligheid en de fysieke en sociale gesteldheid zijn in de afgelopen twee jaar nauwelijks gewijzigd in Aa-landen-Midden. In vergelijking met 2016 is de fysieke gesteldheid van de buurt verbeterd.

De fysieke gesteldheid van Aa-landen-Midden heeft een gunstige score in vergelijking met Zwolle in het algemeen. Wat betreft de leefbaarheid, veiligheid en de sociale gesteldheid is Aa-landen-Midden vergelijkbaar met heel Zwolle.

	Ontwikkeling 2020-2022	Ontwikkeling 2016-2022	Score 2022 t.o.v. Zwolle
Leefbaarheidsindex	gelijk gebleven	gelijk gebleven	gemiddeld
Veiligheidsindex	gelijk gebleven	gelijk gebleven	gemiddeld
Fysieke index	gelijk gebleven	positief	gunstig
Sociale index	gelijk gebleven	gelijk gebleven	gemiddeld

Bron: Gemeente Zwolle

Ontwikkelingen worden als positief of negatief (gunstig of ongunstig) benoemd bij een verschil van minimaal 10 indexpunten ten opzichte van het vergelijkingsjaar.

Positieve ontwikkelingen:
Vergeleken met 2016 wordt er minder criminaliteit en overlast ervaren in Aa-landen-Midden. Ook zien we dat in de afgelopen twee jaar de waardering voor de politie en de gemeente is toegenomen. Verder zien we aantal postieve ontwikkelingen op het gebied van de fysieke gesteldheid van de buurt: zo is de populariteit van de woningen gestegen, is er minder fysieke overlast van verkeer en fijnstof en is de mobiliteit in de buurt verbeterd.

Negatieve ontwikkelingen:
In de afgelopen twee jaar is het sociaal klimaat in de buurt achteruitgegaan en participeren bewoners minder. Dit laatste is waarschijnlijk een gevolg van de lockdowns tijdens de coronapandemie. Verder hebben er geen opvallende negatieve ontwikkelingen plaatsgevonden in Aa-landen-Midden.

Het percentage bewoners dat zegt zich wel eens onveilig te voelen, liet een dalende lijn zien tussen 2012 en 2020. In de afgelopen twee jaar is het aandeel juist iets toegenomen. Het is nu gelijk aan het Zwolse gemiddelde.

Uitkomsten Buurt-voor-Buurt Onderzoek

	Aa-landen-Midden		Zwolle	
	2020	2022	2020	2022
veiligheid buurt (rapportcijfer)	7,6	7,5	7,4	7,5
% voelt zich weleens onveilig in eigen buurt	14	20	18	19
bedreigende voorvallen (schaalscore)	1,0	1,1	1,2	1,1
vermogensdelicten (schaalscore)	2,1	2,5	2,1	2,1
aandacht van gemeente voor buurtproblemen (% veel + voldoende)	53	48	50	45
functioneren gemeente bij aanpak leefbaarheid en veiligheid (rapportcijfer)	6,9	7,1	6,7	6,7
tevredenheid functioneren politie in de buurt (score)	5,6	5,7	5,5	5,5

Bron: Gemeente Zwolle

Betaalbaarheid: Het gebouw is niet in eigendom van de gemeente. De eigenaar gebruikte het pand als verzamelgebouw voor veel kleine huurders en geeft aan graag naar één huurder te willen gaan voor een langere periode (stabiliteit). De verbouwkosten en exploitatiekosten worden voor een groot deel vergoed door het Rijk aangezien dit pand nu onder de regeling doorstroomlocatie valt. De eigenaar wil graag aanpassingen doen ihkv duurzaamheid (“all electric”) en deze meer structurele aanpassingen komen wellicht voor rekening van de eigenaar.

Bespreekbaarheid: inwoners zijn over het algemeen begripvol als het aankomt op onze taakstelling voor het opvangen van vluchtelingen. Als we ervoor kiezen om een opvanglocatie toe te voegen in de Aalanden, moeten we daar de buurt (inwoners, omliggende kantoren, partners) goed en vroegtijdig over informeren. Dit is een cruciale factor. Het uitbreiden van opvanglocaties met het gebouw in de Aalanden heeft tot gevolg dat de opvanglocaties zich meer gaan verspreiden door de stad, zoals de wens is van de Raad.
In januari 2023 is met het bestuur van de Stichting Wijkgemeenschap Aa-landen (SWA) gesproken over eventuele opvanglocaties in de Aa-landen. In de wijk zijn tot nu toe op een aantal plaatsen statushouders gehuisvest in sociale huurwoningen. Beeld van de SWA is dat de contacten met

omwonenden vaak worden belemmerd door taalproblemen, moeizaam en incidenteel zijn en dat de verschillen in leefwijze soms merkbaar zijn.
Inmiddels zijn de voorbereidingen voor tijdelijke opvang in dit pand in volle gang. Op 14 dec 2023 is een grote informatieavond georganiseerd. Na deze avond is een klankbordgroep ingesteld waarin zich in eerste instantie 40 buurtbewoners hadden opgegeven. SWA, deltaWonen, Travers Welzijn maken ook onderdeel uit van de klankbordgroep. Afhankelijk van het onderwerp sluiten ook andere organisaties aan. Inmiddels is deze groep iets kleiner geworden en een aantal keer bij elkaar geweest, onder andere om het beheerplan op te stellen voor deze locatie. In de wijkkrant wordt maandelijks gecommuniceerd.

12 Juni vindt weer een informatieavond plaats.

Bereikbaarheid: De locatie is goed bereikbaar per auto, fiets en openbaar vervoer. De ontsluiting per fiets of te voet richting het winkelcentrum kan veilig plaatsvinden fietspaden en voetganger-oversteekplaatsen.

Waar wel rekening mee gehouden moet worden is dat de Rijnlaan de enige verkeersader is naar Aalanden wat een bottleneck is in de doorstroming van het verkeer. De gebiedsontwikkeling van het centrum Aalanden levert een mobiliteitsopgave op. Er wordt nieuw programma (300 woningen) toegevoegd aan het bestaande winkelcentrum. De bestaande rotonde aan de Rijnlaan is nu al een probleem wat verkeersveiligheid betreft. Het aanpassen van de rotonde is één van de WBI maatregelen, waarbij het aantal conflicten van fietsers en auto's zal worden verminderd.

Beheersbaarheid: Het pand aan de Rijnlaan staat, behoudens de buren (Bloedbank en dierenkliniek) solitair t.o.v. woningen. Aan achterzijde grenzen woningen. Deze bewoners zijn een pand gewend met nauwelijks tot geen avond activiteit. Door bewoning zal er nu ook reuring in de avonden en weekenden zijn. Omdat de kamers zeer sober zijn, zal er bij zacht weer ook buiten een plek worden gezocht.
Waarschijnlijk zal, zeker in eerste instantie, angst voor overlast bij aanwonenden overheersen.
Hierover nauw/pro-actief in gesprek gaan/blijven.
Buurtbeleving zal voor een deel zijn 'buurt gaat achteruit'. Uit Buurt voor Buurt blijkt al toegenomen onderlinge spanningen en minder bewonersinzet, maar dat is waarschijnlijk voor een deel toe te wijzen aan corona. En ander belangrijk aandachtspunt: korte lijn met ondernemers van winkelcentrum, met name de goedkope supermarkten. Zorgen dat zij hun eventuele onduidelijkheden, irritaties snel kunnen delen.

Verkeersveiligheid. Pand ligt aan de wijkontsluitingsweg en toegang tot winkelcentrum. Op momenten heel druk. Zorgen dat verkeersregels bekend zijn.

Het centrum Aalanden is één van de deelgebieden van de gebiedsvisie Zwartewaterallee. Voor dit gebied is een proces doorlopen met de eigenaren in dit gebied om te komen tot een gebiedscoalitie. Dit proces moet nog afgerond worden met een intentieovereenkomst. Er is een startnotitie gemaakt om te komen tot een met de eigenaren opgestelde gebiedsvisie. Deze startnotitie is in juli door het college vastgesteld en zal na de zomer naar de raad gaan voor besluitvorming. Er zal een uitgebreid participatie proces opgetuigd worden tbv de gebiedsvisie. De opgave is om ca 300 woningen te realiseren (Woningbouwimpuls WBI opgave), nieuwbouw voor het Meandercollege en wijkcentrum de Bolder en herinrichting van de openbare ruimte (ivm woningbouw, klimaatopgave, vergroening). De gemeente is de regievoerder over het opstellen van de gebiedsvisie en de participatie daarvoor.

Belangrijk is om de participatiemomenten Rijnlaan en centrum Aalanden goed met elkaar af te stemmen.

Beschikbaarheid: Het pand is gehuurd door gemeente voor de duur van 10 jaar. Pand is daarmee in eigen gebruik en beschikbaar te maken.

Bruikbaarheid: Op dit moment is de vergunning verleend voor aanpassing van het bestemmingsplan. De bezwaarprocedure loopt nog. Het pand bestaat uit twee verdiepingen, elk ca 700m2 op een kavel van ca 3650m2. De inrichting bestaat nu uit kleinere kantoorruimtes met flexibele wanden die opnieuw ingedeeld kunnen worden. Gebaseerd op de eerste tekeningen lijkt het erop dat er ongeveer 50-80 personen kunnen worden gehuisvest, deels met meerdere mensen op één kamer en gemeenschappelijke voorzieningen (douchen, koken).

Conclusie:

Kansrijke optie voor vluchtelingen opvang, met als aandachtspunten:

- Blijvende communicatie met de omgeving
- Inrichting meer kwalitatieve buitenruimte irt benodigde parkeerplaatsen
- Afstemming met gebiedsontwikkeling winkelcentrum Aalanden
- Zorgen voor helderheid waar klachten kunnen worden ingediend (ook voor ondernemers van het winkelcentrum Aalanden)

Locatie Professor Feldmannweg

Deze locatie was oorspronkelijk onderdeel van de gebiedsontwikkelingen van Engie / IJsselcentrale. De eigenaren hebben er voor gekozen daar niet aan deel te nemen.





Buurt: de locatie bevindt zich aan de zuidkant van de wijk woonwijk Zwolle-Zuid, tussen de buurt Oldenelerbroek en de (nog te bouwen) wijk Nieuw Harculo (voormalige energiecentrale/ IJsselcentrale). De laatste wijk wordt naar verwachting vanaf 2027 bewoond en telt uiteindelijk bijna 500 woningen. Oldenelerbroek is een goed georganiseerde buurt, onder meer vanwege het nieuwbouwproces voor Nieuw Harculo. De buurt is kritisch op het totale volume aan woningen dat daar komt, ook vanwege de verkeerdruk die dat met zich meebrengt. Die zorg leeft overigens in een groter gebied, van deze locatie tot aan de Hollewandsweg (het hele tracé van de IJsselcentraleweg). Recent is er een eerste goed bezochte bewonersinloop geweest voor het nieuwbouwplan, met ogenschijnlijk veel oudere potentiële kopers, met name uit Zwolle-Zuid.
Oldenelerbroek is ook georganiseerd vanwege een bewonersinitiatief rondom de ‘revitalisering’ van het Oldenelerpark (inzet is meer groenwaarde).
In de onmiddellijke nabijheid van de beoogde locatie voor de pROL bevindt zich een actieve scoutingvereniging, twee scholen en een woonwagenkamp. Vorig jaar is onder meer naar aanleiding van aanhoudende klachten uit de buurt een JongerenOntmoetingsplek (JOP) in het naastgelegen Ittersumerpark, net aan de andere kant van de spoorlijn, weggehaald.

Het Buurt voor Buurt onderzoek laat de volgende gegevens zien voor Buitengebied-Zuid (bestaande uit oa Schelle-Zuid/Oldeneel en Harculo):

Conclusies

Op de sociale index zien we in dit gebied een negatieve ontwikkeling in vergelijking met 2020. Ditzelfde geldt als we vergelijken met 2016. Op het gebied van veiligheid is er een gunstige ontwikkeling in vergelijking met zes jaar geleden. Qua leefbaarheid en op fysiek vlak zijn er geen grote ontwikkelingen zichtbaar in de laatste zes jaar.

	Ontwikkeling 2020-2022	Ontwikkeling 2016-2022	Score 2022 t.o.v. Zwolle
Leefbaarheidsindex	gelijk gebleven	gelijk gebleven	zeer gunstig
Veiligheidsindex	gelijk gebleven	positief	gunstig
Fysieke index	gelijk gebleven	gelijk gebleven	gemiddeld
Sociale index	negatief	negatief	zeer gunstig

Bron: Gemeente Zwolle

Ontwikkelingen worden als positief of negatief (gunstig of ongunstig) benoemd bij een verschil van minimaal 10 indexpunten ten opzichte van het vergelijkingsjaar.

Positieve ontwikkelingen:

Qua woningen is er een positieve ontwikkeling te zien ten opzichte van 2020 en ten opzichte van 2016. Daarnaast is er in 2022 minder ervaren en geregistreerde criminaliteit en overlast in de buurt dan in 2016. Verder zijn de bewoners in 2022 meer tevreden over de sociale voorzieningen in de buurt dan in 2020 en 2016.

Negatieve ontwikkelingen:

In de laatste twee jaar is het sociale klimaat in deze buurt achteruit gegaan. Hetzelfde geldt voor de leefomgeving en de participatie van de bewoners. Dit laatste geldt overigens voor heel Zwolle en heeft een direct verband met de coronamaatregelen en lockdowns. Ten opzichte van 2016 is ook de sociaal-economische positie van de bewoners in deze buurt verslechterd.

In vergelijking met Zwolle als geheel laat Schelle-Zuid en Oldeneel zeer gunstige scores zien wat betreft de leefbaarheid en op sociaal vlak. Ook wat betreft de veiligheid scoort deze buurt gunstig in vergelijking met de stad. Op fysiek vlak wijkt dit gebied niet af van het gemiddelde van Zwolle. De bewoners noemen bij de buurtproblemen die zouden moeten worden aangepakt veelal zaken die met verkeersoverlast te maken hebben, zoals parkeeroverlast van recreanten en gevaarlijke situaties door de vele wandelaars en fietsers die niet altijd goed te zien zijn.

Op de sociale index zien we bij Harculo en Hoogzuthem een negatieve ontwikkeling ten opzichte van twee jaar geleden. Deze wordt veroorzaakt door een flinke afname in de participatie van de bewoners. Dit is grotendeels te verklaren vanwege de coronamaatregelen en lockdowns. Ten opzichte van 2016 zien we een positieve ontwikkeling op de fysieke index. Qua leefbaarheid en veiligheid zijn er geen grote ontwikkelingen geweest in de laatste zes jaar.

	Ontwikkeling 2020-2022	Ontwikkeling 2016-2022	Score 2022 t.o.v. Zwolle
Leefbaarheidsindex	gelijk gebleven	gelijk gebleven	gunstig
Veiligheidsindex	gelijk gebleven	gelijk gebleven	gemiddeld
Fysieke index	gelijk gebleven	positief	gemiddeld
Sociale index	negatief	gelijk gebleven	gunstig

Bron: Gemeente Zwolle

Positieve ontwikkelingen:

Ten opzichte van 2020 zijn de bewoners meer tevreden over het functioneren van de politie in de buurt. Ten opzichte van 2016 is er een daling te zien in de ervaren en de geregistreerde criminaliteit en overlast. Verder is de fysieke overlast afgenomen ten opzichte van 2020. Dit heeft met name te maken met een verbetering van de luchtkwaliteit. Dit is in heel Zwolle terug te zien. Tot slot zien we nog een gunstige ontwikkeling op het gebied van de woningen ten opzichte van zes jaar geleden.

Negatieve ontwikkelingen:

In Harculo en Hoogzuthem is het leefklimaat in de afgelopen twee jaar verslechterd. Ook is de participatie van bewoners in de laatste twee jaar afgenomen, wat met name te maken heeft met de coronamaatregelen en lockdowns. Ten opzichte van 2016 zien we in dit gebied minder binding met de buurt en vergeleken met 2020 ervaren of verwachten minder bewoners een vooruitgang van de buurt.

Ten opzichte van Zwolle als geheel heeft Harculo en Hoogzuthem gunstige scores wat betreft de leefbaarheid en op sociaal vlak. Qua veiligheid en op fysiek gebied wijkt de totaalscore van de buurt niet veel af van het stadsgemiddelde. Bewoners geven als belangrijkste buurtproblemen met name verkeersgerelateerde zaken aan, zoals het hard rijden, gevaarlijke verkeerssituaties en het rijden van auto's op wegen die daarvoor niet bedoeld zijn.

Betaalbaarheid: de kavel is niet in eigendom van de gemeente, maar van Floris Property Fund. Er moet overleg plaatsvinden over de verwerving van deze kavel.

Bespreekbaarheid: inwoners zijn begripvol als het aankomt op onze taakstelling voor het opvangen van vluchtelingen in het algemeen. Deze locatie bevindt zich tussen de woonwijk Zwolle-Zuid en de IJsselcentrale in. De eigenaren geven aan huurwoningen en garages te hebben ontwikkeld naast deze kavel en zijn daarmee de direct omwonenden/belanghebbenden. Deze huurwoningen zijn de oude bedrijfswoningen van de IJsselcentrale en deze zijn door de eigenaar gekocht van Engie.
In het kader van bespreekbaarheid kan de vergelijking gemaakt worden met de gebiedsvisie Harculo en de woningbouw die daaraan verwant is. Deze gebiedsvisie wordt niet door alle omwonenden even goed ontvangen. En hoewel in algemene zin er draagvlak in Zwolle-Zuid is om een bijdrage te leveren aan de noodzakelijke opvang, speelt die vraag ook voor een opvanglocatie.

Bereikbaarheid:
De bereikbaarheid van deze locatie is minder goed. De voorzieningen van winkelcentrum Zuid zijn ca 25 minuten lopen. Dat is meer dan het maximum van 15 minuten loopafstand zoals geformuleerd in de criteria voor de pROL. Er is wel een busverbinding op ca 6 minuten lopen, het winkelcentrum is dan binnen 15 minuten bereikbaar.

De toegang tot de nieuwe buurt Harculo (500 woningen + andere functies) gaat zowel voor langzaam verkeer als autoverkeer langs deze locatie. Het kruispunt IJsselcentraleweg /Commissarislaan zal dan ook aangepast moeten worden. Het idee is dat de Professor Feldmannweg zelf een fietsroute wordt en alleen voor bestemmingsverkeer per auto bereikbaar is. Mede naar aanleiding van de reacties van omwonenden is er voor gekozen de Prof Feldmannweg alleen een langzaamverkeerroute te laten zijn en geen autoroute (alleen aanwonenden).

Bruikbaarheid: de kavel is ongeveer 1,7 ha, het aangrenzende extra perceel is 1,1 ha. Daarop zijn ca 12 huurwoningen aanwezig. Dit zijn de voormalige dienstwoningen van de IJsselcentrale. De eerste inschatting van het COA is dat er ca 200 opvangplekken gerealiseerd kunnen worden.

De gebiedsvisie IJsselcentrale & omgeving, vastgesteld door de raad in juli 2021 (1. Gebiedsvisie IJsselcentrale.pdf) geeft veel kaders mee voor de uitwerking van deze locatie. Zeker bij een permanente locatie is massa, vorm en architectuur erg belangrijk.

De locatie ligt in de hoofdgroenstructuur, maar heeft van zichzelf weinig natuurwaarden. Hier ligt een kans (en een voorwaarde!) om bij bebouwing van deze locatie natuurwaarden te versterken. Bij de vaststelling van de gebiedsvisie heeft de raad aangegeven dat naast een ruimtelijke ontwikkelplan ook een natuurontwikkelplan voor het gebied gemaakt moet worden. Dat geldt ook voor dit deel van het gebied. Eigenaar heeft er voor gekozen niet mee toe doen met het natuurontwikkelplan dat Engie heeft laten opstellen voor hun deel van het gebied.

Naast het verhogen van de natuurwaarden speelt hier ook het stikstofprobleem. De IJssel en de uiterwaarden zijn Natura2000 gebied. Dat betekent veel onderzoek en onzekerheid over de realisatiekansen op dit moment.

Beheersbaarheid:
De beoogde locatie werd veel gebruikt als JongerenOntmoetingsplaats (JOP). Zuid heeft een hardnekkige groep hangjongeren. De komst van een pROL zou mogelijk tot een reactie kunnen leiden.

Beschikbaarheid: De kavel is per direct beschikbaar.

Conclusie:

Kansrijke optie voor vluchtelingen opvang, met als aandachtspunten:

- Afstand tot voorzieningen en openbaar vervoer
- Voorwaarde versterken natuurwaarden (natuurontwikkelplan)
- Realisatiekansen in relatie tot stikstofprobleem
- Afwijking van functie in vastgestelde gebiedsvisie en daardoor mogelijke aanpassing hiervan
- In de vastgestelde gebiedsvisie wordt uitgegaan van 50-70 woningen, waarvan max 30% gestapeld

Locatie Nijverheidstraat 11

Deze locatie wordt verkend ivm het mogelijke vertrek van Cibap naar de Spoorzone en daarmee ontstaat er een kans voor transformatie en/of herontwikkeling. Het gebied Holtenbroek-Zuid maakt deel uit van de gebiedsvisie Zwartewaterallee, maar in deze visie zijn voor dit gebied nog geen (nieuwe) ontwikkelingen voorzien. Er wordt een nadere uitwerking van deze visie voor Holtenbroek-Zuid gemaakt in een startnotitie. De beoogde transformatie is naar een gemengd woon-werk-onderwijs gebied. Daarmee biedt deze locatie kansen om flexibel ingezet te worden voor diverse functies zoals een permanente ROL.

Enkele belangrijke overwegingen uit de concept startnotitie:

- Het hele gebied heeft de dubbelbestemming Waarde-Archeologie. Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen archeologisch onderzoek moet worden verricht
- De gebiedsvisie Zwartewaterallee geeft voor Holtenbroek-Zuid aan dat hier de grondtoon van maximaal 6 lagen geldt (10-20 meter)
- Vanwege de ligging van het gebied tussen met name de A28 en Zwartewaterallee moet rekening gehouden worden met een hoge geluidsbelasting. Daarnaast moet ook de Nijverheidstraat worden meegenomen in de beoordeling van de akoestische situatie, aangezien deze een ontsluitende functie heeft. Bij het enkel voldoen aan de normen uit de Wet geluidhinder is op deze locatie geen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Reden hiervoor is dat de geluidsbelasting op de panden als gevolg van met name de A28, maar mogelijk ook de Zwartewaterallee, dermate hoog is dat niet kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. Als gevolg hiervan is het alleen mogelijk om gebouwen met een geluidgevoelige functie te realiseren als deze voorzien worden van een dove gevel, waarin geen te openen delen aanwezig mogen zijn.
- Voor Holtenbroek-Zuid, specifiek voor de Cibap-locatie, is het van belang om na te gaan of slopen de meest effectieve en duurzame oplossing is voor het gebied. Wellicht moet er deels gesloopt worden maar is het skelet/frame/casco van het gebouw bruikbaar, waardoor hier gebruik van kan worden gemaakt. Indien sloop toch het meest wenselijk is, is het van belang om een circulaire sloper te betrekken bij het sloop proces. Zij kunnen nagaan of de materialen binnen het project gebruikt kunnen worden, of er materialen vanuit een ander project gebruiken binnen de stad of regio.



Buurt: de locatie ligt in de wijk Holtenbroek, aan de zuidrand van de wijk grofweg tussen de A28 en Zwartewaterallee in. In de strook bevinden zich op dit moment al een kerk, een maatschappelijke opvang voorziening De Herberg (voor dak- en thuislozen) en onderwijsvoorziening. Op dit moment zijn er vergevorderde voorbereidingen voor realisatie van 5 tijdelijke woonunits naast de Herberg voor langdurig dakloze mensen. De setting van deze 5 woonunits vraagt om specifieke wensen ten aanzien van de inrichting van de nabije omgeving. Op het resterende braakliggende deel van de kavel zijn plannen in ontwikkeling voor de realisatie van circa 30 flexwoningen. Daarnaast wordt het LTO-gebouw getransformeerd naar (sociale) woningbouw.
Samen met de voorziening van Tactus Verslavingszorg aan de andere kant van het viaduct vormen de opvangvoorzieningen gezamenlijk het zorgcluster Pannekoekendijk. Om overlast zoveel mogelijk te voorkomen dan wel tijdig aan te pakken is een begeleidingscommissie ingesteld. Naast genoemde voorzieningen maken vertegenwoordigers van de Studentenhuisvesting Talentplein, het Woonbestuur, Up-Town, de Apostolische kerk, Deltion, Dimence, politie en Streetcare/Creating Balance en Zwolle Actief deel uit van de begeleidingscommissie. De begeleidingscommissie zorgt voor korte onderlinge lijnen en een open uitwisseling.
Rondom het zorgcluster spelen verschillende ontwikkelingen zoals de ontwikkeling Zwartewateralllee aan de noordzijde van de A-28, aan de andere zijde speelt de ontwikkeling en transformatie van het Roelenkwartier.

Naast het feit dat de wijk een grote diversiteit aan nationaliteiten huisvest, geven bewoners uit Holtenbroek eveneens aan een hoge druk aan specifieke doelgroepen (inclusieve de scholieren van Deltion) in hun wijk te ervaren. Met name wordt dit zichtbaar op de verbindingsweg Mozartlaan, die de zuidrand met (zorg)voorzieningen met het winkelcentrum verbindt.
Sinds december 2023 is in het voormalig Rode Kruis gebouw een voorziening voor minderjarige asielzoekers.

Het Buurt voor Buurt onderzoek 2022 laat de volgende uitkomsten zien:

Holtenbroek IV laat op hoofdlijnen een stabiel beeld zien in de afgelopen jaren. Op de leefbaarheids-, veiligheids-, fysieke en sociale index is de totaalscore van de buurt min of meer gelijk gebleven, zowel ten opzichte van 2020 als 2016.

De buurt scoort op de fysieke index vergelijkbaar met het gemiddelde van Zwolle. De leefbaarheid en veiligheid in de buurt scoren ongunstig in vergelijking met Zwolle. Op de sociale index heeft de buurt zelfs een zeer ongunstige score.

	Ontwikkeling 2020-2022	Ontwikkeling 2016-2022	Score 2022 t.o.v. Zwolle
Leefbaarheidsindex	gelijk gebleven	gelijk gebleven	ongunstig
Veiligheidsindex	gelijk gebleven	gelijk gebleven	ongunstig
Fysieke index	gelijk gebleven	gelijk gebleven	gemiddeld
Sociale index	gelijk gebleven	gelijk gebleven	zeer ongunstig

Bron: Gemeente Zwolle

Positieve ontwikkelingen:

Er zijn diverse positieve ontwikkelingen gaande in Holtenbroek IV. Zo zijn, ten opzichte van 2020, het leefklimaat en de leefomgeving vooruit gegaan. Ook is het sociale klimaat verbeterd en is de binding met de buurt toegenomen. Verder is de fysieke overlast afgenomen en zijn bewoners meer tevreden over de politie en de gemeente. De positieve ontwikkelingen op het gebied van het sociale en het leefklimaat, de leefomgeving en de fysieke overlast zien we ook als we vergelijken met 2016. Daarnaast wordt er minder criminaliteit ervaren dan in 2016 en zijn de woningen in de buurt vooruit gegaan.

Negatieve ontwikkelingen:

De afgelopen twee jaar zien we een afname in de participatie van de bewoners. Dit heeft te maken met de maatregelen en lockdowns ten tijde van de coronapandemie. In vergelijking met 2016 zien we een achteruitgang in de capaciteiten van de bewoners. Tot slot zien we dat bewoners in 2022 nog altijd minder tevreden zijn over de politie en de gemeente dan in 2016, ondanks de toename op dit vlak in de afgelopen twee jaar.

De onveiligheidsgevoelens in Holtenbroek IV zijn iets afgenomen in de afgelopen twee jaar: 27% van de bewoners voelt zich wel eens onveilig in de buurt. Daarmee zijn er meer onveiligheidsgevoelens in Holtenbroek IV dan gemiddeld in Zwolle.

Uitkomsten Buurt-voor-Buurt Onderzoek

	Holtenbroek IV		Zwolle	
	2020	2022	2020	2022
veiligheid buurt (rapportcijfer)	6,6	6,9	7,4	7,5
% voelt zich weleens onveilig in eigen buurt	30	27	18	19
bedreigende voorvallen (schaalscore)	2,5	2,4	1,2	1,1
vermogensdelicten (schaalscore)	3,2	3,4	2,1	2,1
aandacht van gemeente voor buurtproblemen (% veel + voldoende)	51	38	50	45
functioneren gemeente bij aanpak leefbaarheid en veiligheid (rapportcijfer)	6,4	6,6	6,7	6,7
tevredenheid functioneren politie in de buurt (score)	5,2	5,5	5,5	5,5

Bron: Gemeente Zwolle

Betaalbaarheid: het gebouw is niet in eigendom van de gemeente maar in eigendom van het Cibap. COA zal het pand moeten huren of kopen. Er zal in de nadere verkenning onderzocht moeten worden of dit pand verworven kan worden op basis van een nog op te stellen businesscase van COA.

Bespreekbaarheid: inwoners zijn over het algemeen begripvol als het aankomt op onze taakstelling voor het opvangen van vluchtelingen in het algemeen. Holtenbroek is een wijk met diverse nationaliteiten en heeft eerder ervaring opgedaan met een opvanglocatie op een boot. Sinds december 2023 is aan de Brahmstraat een woonvoorziening voor minderjarige vluchtelingen ondergebracht. Verder zijn op diverse plekken in de wijk bewoners met een zorgvraag gehuisvest. Een deel van hen zorgt voor overlast en dit zal naar verwachting in de gesprekken naar voren worden gebracht.

De CIBAP-locatie bevindt zich niet temidden van een woonwijk. Wel is er een belangrijke samenloop met andere opvangvormen in de directe omgeving waarbij goed afgewogen moet worden wat de cumulatieve effecten kunnen zijn ihkv druk op de voorzieningen, leefbaarheid en beheerbaarheid. Sinds kort is de inrichting van De Herberg gewijzigd waardoor een groot deel van de cliënten niet meer uiterlijk 10.00 uur het pand moeten hebben verlaten, maar overdag op een eigen kamer kunnen verblijven.

Bereikbaarheid: De locatie is goed bereikbaar per auto, fiets en openbaar vervoer. De ontsluiting per fiets of te voet richting het (wijk)centrum kan veilig plaatsvinden. Er zijn voldoende fietspaden en aangrenzende A28 zorgt voor gemakkelijke ontsluiting per auto of openbaar vervoer. Het omliggende terrein biedt voldoende ruimte voor parkeren van auto, fiets en verblijf.

De voorzieningen zijn redelijk goed bereikbaar. De diverse winkelcentra liggen op 15 minuten lopen. Tevens zijn er goede busverbindingen.

Bruikbaarheid: er staan meerdere gebouwen van Cibap op een totaal van ca 24.102 m2 grond. Het gebied heeft nu een gemengde bestemming (gemengd 1). Binnen deze bestemming zijn kantoren, maatschappelijke voorzieningen, onderwijs, sport, sportieve recreatie, cultuur en ontspanning: leisure, zoals wellness, bowling/snooker of een dansschool toegestaan); Het maximum bebouwingspercentage van het aangegeven bouwvlak is 60% en de bouwhoogte maximaal 15 meter. Bewoning, of een speciale maatschappelijke voorziening is mogelijk in strijd met het bestemmingsplan en er zal een procedure doorlopen moeten worden. Het is daarmee een grote locatie waarin diverse functies mogelijk zijn en ook diverse functies, waaronder wonen, wenselijk zijn vanuit het ontwikkelperspectief voor dit gebied. Daarmee kansrijk om adaptief te benutten (migratiestromen hebben pieken en dalen) voor een permanente ROL.
Door de omvang van het gebouw ontstaan er kansen om een goede mix van functies te krijgen, die van toegevoegde waarde kunnen zijn voor de bewoners van de opvang als ook voor de stad. Welke functies dat zijn moet onderzocht worden in de nadere verkenning.

Beheersbaarheid: het betreft een grootschalige locatie. Er zal oa met de wijkmanager een beheerplan moeten worden opgesteld. Deze locatie zal (bij gebleken geschiktheid en kansrijkheid) niet volledig worden ingevuld als opvanglocatie voor vluchtelingen. Het is nadrukkelijk de wens om meerwaarde te creëren met gemengde functies en gemengde doelgroepen. Dit ook in het kader van beheersbaarheid. Dit zal verder worden uitgewerkt in de fase van nadere verkenning. Aan de achterzijde van het pand bevindt zich de Nijverheidstraat, een wat anoniem gebied. Goede verlichting is belangrijk.
Ook wordt de strook langs de straat benut door parkeerders van het Talentenplein en uit Dieze-West om zo te ontkomen aan een parkeervergunning.

Beschikbaarheid: op dit moment is de locatie volop in gebruik door het Cibap. Zij hebben aangegeven graag te willen verhuizen naar de Spoorzone. Het is nog onduidelijk per wanneer dit het geval zou zijn. Daarmee is de realisatie van een permanente ROL in 2026 waarschijnlijk niet haalbaar, echter wel potentie om continuïteit te bieden op de langere termijn aanvullend op de tijdelijke opvanglocaties die er nu zijn.

Conclusie:

Kansrijke locatie voor vluchtelingenopvang, met als aandachtspunten:

- Beschikbaarheid van de locatie
- Aandacht voor aanpassing pand vanuit ligging tov A28
- Samenloop en impact andere opvangvormen in de directe omgeving
- Ontwerp invulling overige ruimte / gemengde functies
- Inrichting en gebruik van de Nijverheidstraat.