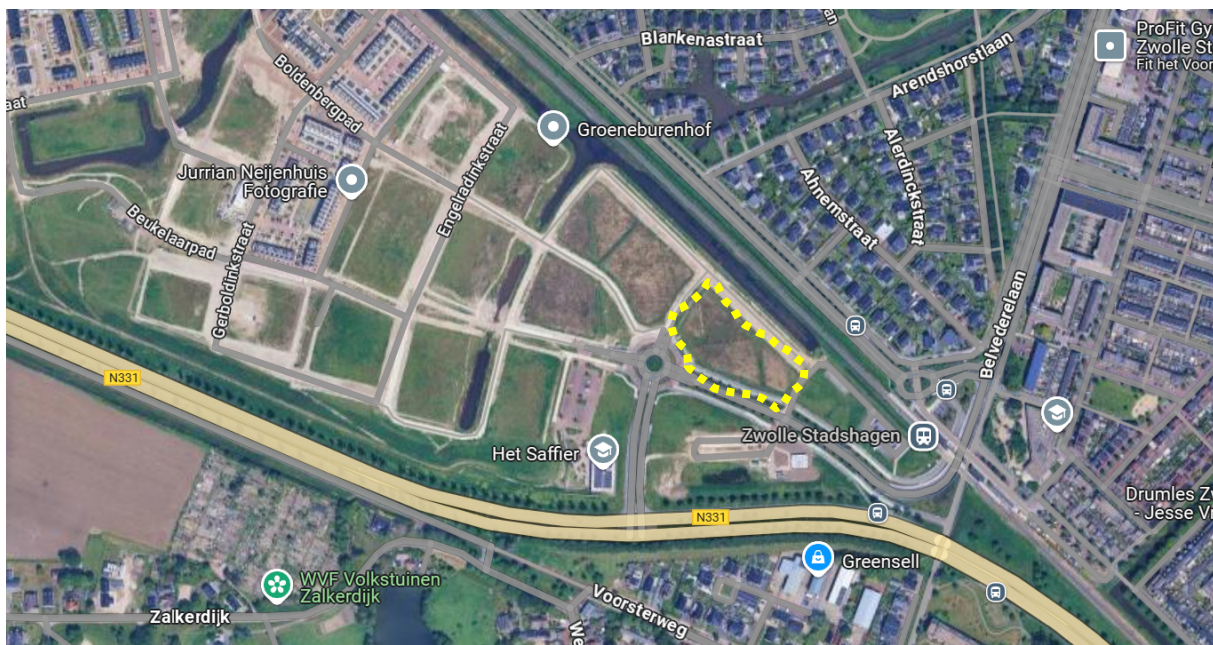


Informatie locatie De Tippe en 7B's

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 Westenholtse 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 vluchtelingenopvang 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 (rapport cijfer)	veiligheid buurt (rapport cijfer)	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-Westenholtte	=	=	=	=	-	-	-	=	-	=	=	-	+	-
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 Westenholtte gaat langs voorzieningen als een huisartsenpost en een woon-zorgcomplex. Gezien de ligging en afstand van het winkelcentrum Westenholtte is de verwachting dat bewoners van de opvanglocatie hiernaartoe lopen voor dagelijkse boodschappen. Dit heeft impact op de omgeving van de looproute. In Westenholtte 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 Westenholtte 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 vluchtelingopvang 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 Westenholtte, 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.