voorstel

Zwolle

Memo

Vluchtelingen

Telefoon (038) 498

Aan Arjan Spaans

Datum 12 augustus 2026

Onderwerp Memo 7b's / formele verkenning Voorsterpoort en Hessenpoort

Memo 7b's / formele verkenning Voorsterpoort en Hessenpoort

Vergelijking voor tijdelijk azc locatie Voorsterpoort en Hessenpoort

Advies

De retailkavel Voorsterpoort als voorkeurslocatie voor de tijdelijke opvanglocatie aan te wijzen, onder de voorwaarde dat de randvoorwaarden voor elektriciteit/nutsvoorzieningen, ecologie, verkeersveiligheid en beheer aantoonbaar worden geborgd. Hessenpoort is op onderdelen beschikbaar en ruimtelijk mogelijk, maar kent zwaardere knelpunten voor leefbaarheid, bereikbaarheid, sociale inbedding en dagelijkse voorzieningen. Daardoor is deze locatie minder passend dan de retailkavel op Voorsterpoort als tijdelijke woon- en leefomgeving voor de beoogde bewonersgroep.

Voorgesteld besluit

- Voorsterpoort (retailkavel) aan te wijzen als voorkeurslocatie voor een tijdelijk azc van circa 300 plekken voor de periode vanaf februari 2027 tot de opening van het azc in De Tippe.
- Hessenpoort niet als voorkeurslocatie aan te wijzen, maar alleen als terugvaloptie te behouden indien Voorsterpoort onverhoopt niet uitvoerbaar blijkt op één of meer harde randvoorwaarden.

1 Aanleiding en uitgangspunten

Voor de periode tussen het aflopen van de huidige opvang aan de Meeuwenlaan en de opening van het azc in De Tippe is een tijdelijke opvanglocatie nodig. In de verkenning zijn twee gemeentelijke locaties onderzocht: Voorsterpoort en Hessenpoort. Beide locaties zijn beoordeeld aan de hand van de 7 B's: beschikbaarheid, betaalbaarheid, bereikbaarheid, bespreekbaarheid, beheersbaarheid, bruikbaarheid en buurt.
De vergelijking hieronder is bedoeld als bestuurlijke duiding voor de raad. De beoordeling is gebaseerd op de achterliggende 7B-memo's (zie bijlage 1 en 2). Waar in

de memo’s nog onzekerheden of afhankelijkheden worden benoemd, zijn deze in dit advies als randvoorwaarde of risico opgenomen.

Legenda beoordeling

++ = positief | + = overwegend positief met aandachtspunten | 0 = gemengd/neutraal | – = negatief of duidelijk knelpunt | - - = onoverkomelijk knelpunt/ no-go

2 Vergelijking op basis van de 7B’s

7B	Voorsterpoort	Hessenpoort	Duiding
Beschikbaarheid	+	++	Beide locaties zijn in gemeentelijk eigendom en tijdelijk beschikbaar. De locatie Voorsterpoort is deels bouwrijp en groter dan Hessenpoort, maar kent ecologische aandachtspunten (aanwezigheid teunisbloempijlstaart en beschermingszone waar niet gebouwd kan worden) en vertraagt de beoogde ontwikkeling van de kavel als retail-locatie. Ondanks de ecologische beperkingen blijkt er voldoende ruimte te zijn om hier omheen te bouwen. Zodoende zijn er voldoende passende maatregelen om beschikbaarheid te garanderen. De locatie Hessenpoort is bouwrijp en tijdelijk beschikbaar, maar toekomstig bedoeld voor bedrijventerreinontwikkeling. De geselecteerde kavel zou op korte termijn nog niet verkocht worden, en belemmert de verdere ontwikkelingen niet. Tevens zijn de ecologische uitdagingen zeer goed te ondervangen, en zijn er daardoor geen belemmeringen.
Betaalbaarheid	+	0	De locatie Hessenpoort lijkt in eerste instantie financieel gunstiger doordat de kavel op korte termijn nog niet verkocht zou worden. Daartegenover staat echter het risico op aanvullende kosten voor het verbeteren van de openbare verlichting, verkeersmaatregelen en voor het vervoer van jonge kinderen naar Nieuwkomersonderwijs zodat de

			locatie leefbaar zou zijn. De locatie Voorsterpoort zou, wanneer er geen tijdelijke opvanglocatie komt, op korte termijn verkocht worden, waardoor er kosten worden gerekend voor de rentelasten die de gemeente heeft, alsook eventuele financiële risico's. Daar gelden echter geen aanvullende financiële risico's om de locatie leefbaar te maken. Voor beide locaties geldt dat de verhuur aan het COA opbrengsten oplevert.
Bereikbaarheid	+	-	De verkeersveiligheid is voor beide locaties een aandachtspunt, maar voor Voorsterpoort geldt dat hier aanzienlijk betere en veiligere voet- en fietspaden aanwezig zijn dan op Hessenpoort. De locatie Voorsterpoort heeft een betere bereikbaarheid. Zo ligt de locatie dichter bij stad, inclusief meerdere routes. Ook het station en de ISK-school zijn dichter bij de locatie gelegen. De dagelijkse voorzieningen (supermarkt) zijn nabijgelegen. Deze locatie sluit beter aan op het bestaande leven van de bewoners, waardoor hun (sociale) netwerk grotendeels behouden kan blijven. De locatie Hessenpoort ligt op grotere afstand van dagelijkse voorzieningen en scholen; bewoners worden sterker afhankelijk van fiets, openbaar vervoer en aanvullend vervoer. Tevens is het openbaar vervoer in het weekend beperkt. Doordat de afstand tot nieuwkomers-onderwijs groot is, zal er aanvullend vervoer moeten worden geregeld om deze afstand te overbruggen. Daarnaast zijn er onvoldoende veilige voetpaden, waardoor nog onbekende aanvullende maatregelen nodig kunnen zijn.
Bespreekbaarheid	+	0	Het draagvlak voor een opvanglocatie is voor beide locaties overwegend positief. Voor de locatie Voorsterpoort zijn door omwonenden

			aandachtspunten genoemd ten aanzien van leefbaarheid, verkeersveiligheid en de nabijheid van scholen. Tegelijkertijd zien omwonenden ook de kansrijkheid m.b.t. de ligging nabij voorzieningen en dat deze zich dicht bij de Meeuwenlaan bevinden. De genoemde aandachtspunten zijn met passende beheer- en inrichtingsmaatregelen goed beheersbaar. De locatie Hessenpoort wordt, ondanks het draagvlak, vanuit de participatie met omwonenden duidelijk als minder gunstig gezien vanwege afstand, het gebrek aan voorzieningen, de sociale isolatie en slechte bereikbaarheid. Tijdens participatiebijeenkomsten werden daarnaast zorgen geuit over de geschiktheid van de locatie voor gezinnen en kinderen, de nabijheid van open water, de beperkte sociale controle buiten werktijden en de druk die de locatie mogelijk legt op voorzieningen in Berkum. Deze aandachtspunten zijn minder goed op te lossen met maatregelen.
Beheersbaarheid	0	-	Beide locaties zijn gelegen op een industrieterrein, wat we geen geschikte leefomgeving achten. Voor de locatie Voorsterpoort geldt dat we met passende maatregelen de locatie geschikt kunnen maken, mede door de ligging nabij voorzieningen, voor een tijdelijke opvanglocatie. De locatie Hessenpoort vraagt meer inzet en maatregelen (verkeers)veiligheid door het gebrek aan voet- en fietspaden, op vervoer, sociale kwaliteit, veiligheid, verlichting, open water, bouwverkeer en voorzieningen op de locatie zelf. Ook is de afstand tot sociale voorzieningen zo groot dat dit beperkingen op kan leveren voor de bewoners van de locatie. Voor de tijdelijkheid kan deze locatie enigszins geschikt

			gemaakt worden.
Bruikbaarheid	0	-	Beide locaties zijn niet gericht op de huisvesting van personen. Tevens bevinden zij zich beide op een gezoneerd industrieterrein en worden beide geconfronteerd met netcongestie. Voor de locatie Voorsterpoort geldt echter dat er voldoende maatregelen kunnen worden getroffen om hier tijdelijke opvang te realiseren, zodanig dat dit niet onwettig en/of onleefbaar is. Ook kent Voorsterpoort meer mogelijkheden voor alternatieve energievoorzieningen. Hessenpoort kent, door het ontbreken van een gasleiding en beperktere mogelijkheden voor cable-pooling, minder alternatieven. Hierdoor weegt, het energievraagstuk daar zwaarder als randvoorwaarde voor realisatie. Daarnaast heeft Hessenpoort extra aandachtspunten door de nabijheid van de N340, open water en het ontbreken van groen/schaduw rond en op de kavel. Zodoende zijn er aanzienlijke beheersmaatregelen nodig om de locatie geschikt en bruikbaar te maken voor een tijdelijke opvanglocatie.
Buurt	+	+	Beide locaties zijn gelegen op een industrieterrein, waardoor er geen resultaten van de directe locatie uit het buurt-voor-buurt onderzoek komt. We beoordelen dan ook op de buurt in bredere zin. De buurten omliggend aan de locatie Voorsterpoort hebben verschillende niveaus wat betreft de leefbaarheid, veiligheid en sociale index vanuit het buurt-voor-buurt onderzoek. Eén van de omliggende wijken scoort op alle onderdelen slechter dan gemiddeld, terwijl de andere wijken juist beter dan gemiddeld scoren. Zodoende beoordelen we dit als positief, met enkele aandachtspunten.

			De locatie Hessenpoort kent omliggende wijken met relatief hoge draagkracht, op basis van de leefbaarheid, veiligheid en sociale index van het buurt-voor-buurt onderzoek. Echter ligt de locatie op afstand van die wijken en voorzieningen, waardoor sociale inbedding minder vanzelfsprekend is.

3 Afweging per locatie

3.1 Voorsterpoort

Voorsterpoort heeft in de integrale afweging de voorkeur. De locatie is in eigendom van de gemeente, op korte termijn beschikbaar en biedt voldoende ruimte voor een tijdelijke opvanglocatie van circa 300 bewoners. Daarnaast ligt de locatie relatief dicht bij de binnenstad, voorzieningen, scholen en openbaar vervoer. Hierdoor kunnen bewoners naar verwachting hun bestaande sociale netwerken, werk, onderwijs en dagbesteding grotendeels behouden. Ook sluit de locatie goed aan op de huidige leefomgeving van de bewoners aan de Meeuwenlaan. Het COA heeft zowel een papieren als fysieke schouw uitgevoerd en beschouwt Voorsterpoort als de voorkeurslocatie, met naar verwachting een haalbare businesscase.

De locatie kent tegelijkertijd een aantal belangrijke aandachtspunten. Het gebruik van de kavel voor tijdelijke opvang leidt tot uitstel van de toekomstige retailontwikkeling en kan gevolgen hebben voor de grondexploitatie. Daarnaast gelden er ecologische randvoorwaarden vanwege de aanwezigheid van beschermde soorten, is sprake van netcongestie en ontbreken op dit moment de benodigde nutsvoorzieningen op de kavel. Ook vragen de verkeersveiligheid in relatie tot vrachtverkeer, de nabijheid van onderwijsvoorzieningen en de sociale veiligheid in de omgeving om een zorgvuldige uitwerking. Op basis van de huidige verkenning lijken deze aandachtspunten echter beheersbaar, mits zij tijdig worden meegenomen in de planvorming en als randvoorwaarde worden geborgd.

Randvoorwaarden

Voor de verdere uitwerking zijn in ieder geval noodzakelijk: een robuuste oplossing voor elektriciteitsvoorziening en overige nutsaansluitingen, een verantwoorde ecologische inpassing met inachtneming van beschermde natuurwaarden, een verkeersveiligheidsplan met veilige loop-, fiets- en aanrijroutes, heldere afspraken met omliggende scholen, bedrijven en andere stakeholders, een beheer- en veiligheidsplan met een vast aanspreekpunt voor de omgeving en duidelijke afspraken over de looptijd, beëindiging en toekomstige gebiedsontwikkeling van de retailkavel.

3.2 Hessenpoort

Hessenpoort is ruimtelijk gezien een uitvoerbare en tijdelijk beschikbare locatie, maar komt in de integrale afweging minder gunstig naar voren dan de locatie op Voorsterpoort. De geselecteerde kavel is in eigendom van de gemeente, bouwrijp en beschikbaar gedurende de benodigde periode. Daarbij heeft de locatie mogelijk financiële voordelen, omdat de betreffende kavel niet direct benodigd is voor uitgifte en tijdelijk gebruik kan bijdragen aan opbrengsten vanuit verhuur aan het COA. Ook het COA ziet Hessenpoort als een realistische optie voor tijdelijke opvang. Tegelijkertijd zien we duidelijke nadelen, en geeft ook het COA aan dat de locatie minder wenselijk is dan Voorsterpoort vanwege de grotere afstand tot voorzieningen en de beperktere verbinding met de stad.

De belangrijkste bezwaren hebben betrekking op de leefbaarheid, bereikbaarheid en maatschappelijke inbedding van de locatie. Hessenpoort ligt op een bedrijventerrein op relatief grote afstand van dagelijkse voorzieningen, onderwijsvoorzieningen, sociale netwerken en ontmoetingsplekken. Bewoners zijn daardoor in sterkere mate afhankelijk van fiets en openbaar vervoer. Hoewel er verkeersveilige fietsverbindingen aanwezig zijn, kent de directe omgeving aandachtspunten op het gebied van verlichting, voetpaden, sociale veiligheid en de menging van langzaam verkeer met vracht- en bouwverkeer. De locatie ligt bovendien in een gebied dat de komende jaren verder ontwikkeld wordt, waardoor rekening moet worden gehouden met geluidsoverlast, bouwactiviteiten en extra verkeersbewegingen. Daarnaast vragen de aanwezigheid van open water, het ontbreken van schaduwrijke verblijfsplekken en recreatieve voorzieningen en de grotere afstand tot de stad om aanvullende maatregelen voor leefbaarheid en beheer.

Daarmee is Hessenpoort weliswaar uitvoerbaar als tijdelijke opvanglocatie, maar vraagt de locatie meer aanvullende maatregelen om een kwalitatief goede woon- en leefomgeving te realiseren. Bovendien zijn de risico's op sociale isolatie, verminderde participatie en een grotere afhankelijkheid van vervoer hier groter dan bij Voorsterpoort. Vanuit het perspectief van leefbaarheid, bereikbaarheid, integratie en maatschappelijke inpassing is Hessenpoort daarom minder sterk dan Voorsterpoort als voorkeurslocatie voor tijdelijke opvang.

4 Belangrijkste risico’s en beheersmaatregelen

Risico	Inschatting van het risico	Duiding	Beheersmaatregel
Netcongestie / energie	Voorsterpoort – Hoog Hessenpoort – Hoog	Op beide locaties is tijdige beschikbaarheid van voldoende elektriciteitsvermogen onzeker. Zonder een werkende energievoorziening is realisatie van de opvanglocatie niet mogelijk. Voorsterpoort beschikt over meer alternatieve	Diverse energiescenario’s uitwerken met COA, Enexis en betrokken specialisten. Hierbij alternatieven onderzoeken zoals batterijsystemen, aggregaten, een gedeelde aansluiting en andere energievoorzieningen. Voorsterpoort biedt daarbij meer

		energieopties dan Hessenpoort.	alternatieve mogelijkheden.
Ecologie	Voorsterpoort – Middel Hessenpoort – Laag	Op Voorsterpoort gelden randvoorwaarden vanwege beschermde soorten. Dit lijkt wel beheersbaar, maar vraagt een zorgvuldige inrichting van de locatie. Op Hessenpoort speelt dit niet.	Beschermde zones ontzien, ecologische voorwaarden opnemen in het ontwerp en benodigde vergunningen tijdig afronden.
Verkeers-veiligheid	Voorsterpoort – Middel Hessenpoort – Middel	Beide locaties liggen op een bedrijventerrein met vrachtverkeer. Op Voorsterpoort spelen vooral de schoolomgeving en vrachtwagenroutes. Op Hessenpoort zijn daarnaast de grotere afstanden, ontbrekende voetpaden en menging met bouw- en vrachtverkeer een aandachtspunt	Verkeersveiligheidsplan opstellen met veilige loop- en fietsroutes, verlichting, routing en eventuele aanvullende maatregelen voor kwetsbare verkeersdeelnemers.
Leefbaarheid bewoners	Voorsterpoort – Laag Hessenpoort – Hoog	De afstand van de locatie Hessenpoort tot voorzieningen, onderwijs, vrijwilligerswerk en sociale netwerken vergroot het risico op sociale isolatie en verminderde participatie. Ook het COA benoemt dit expliciet als aandachtspunt.	Inzetten op dagbesteding, vervoer, begeleiding en het versterken van verbindingen met voorzieningen en activiteiten in de stad.
Omgeving en participatie	Voorsterpoort – Middel Hessenpoort – Hoog	Voorsterpoort kent aandachtspunten rondom scholen, bedrijvigheid en vrachtverkeer. Hessenpoort kent extra aandachtspunten door open water, geluid van de N340, toekomstige bouwactiviteiten en beperkte sociale controle buiten werktijden.	Uitwerken van een beheer- en veiligheidsplan, afspraken met bedrijven en omwonenden, een klankbordgroep en eventuele aanvullende fysieke veiligheidsmaatregelen.
Gebieds-ontwikkeling	Voorsterpoort – Middel Hessenpoort – Middel	Beide locaties zijn bedoeld voor toekomstige gebiedsontwikkeling. Tijdelijke opvang kan gevolgen hebben voor planning, grondexploitatie en toekomstige ontwikkelingen.	Heldere afspraken maken over looptijd, einddatum, oplevering van de locatie en afstemming met de gebiedsontwikkeling.

De belangrijkste risico's op Voorsterpoort hebben betrekking op de inrichting van de locatie en de realisatie, en lijken in belangrijke mate beheersbaar. De belangrijkste risico's op Hessenpoort hangen samen met de fysieke ligging van de locatie ten

opzichte van voorzieningen, scholen en de stad. Deze zijn minder eenvoudig weg te nemen en wegen daarom zwaarder in de integrale afweging.

5 Advies

Alles afwegend is de retailkavel op Voorsterpoort de meest haalbare en passende locatie voor de tijdelijke opvang. De locatie scoort beter op de 7B's bereikbaarheid, bespreekbaarheid, beheersbaarheid en buurt, maar ook in algemene zin op de leefbaarheid, de nabijheid van voorzieningen en het behoud van bestaande sociale netwerken en aansluiting op de dagelijkse leefwereld van de beoogde bewonersgroep. Ook heeft het COA aangegeven deze locatie als voorkeurslocatie te zien en te beschouwen als een realistische optie met waarschijnlijk een haalbare businesscase.

Voorsterpoort kent aandachtspunten op het gebied van energievoorziening, ecologie, verkeersveiligheid en de relatie met de toekomstige retailontwikkeling. Deze risico's zijn echter grotendeels technisch, ruimtelijk of organisatorisch van aard en kunnen naar verwachting worden beheerst door gerichte uitvoeringsmaatregelen en duidelijke randvoorwaarden.
Hessenpoort is eveneens ruimtelijk uitvoerbaar en tijdelijk beschikbaar, maar kent in vergelijking met Voorsterpoort wezenlijk grotere uitdagingen. Op de 7B's scoort Hessenpoort beter op betaalbaarheid, maar slechter op bereikbaarheid, bespreekbaarheid, beheersbaarheid en buurt. Er zijn duidelijke uitdagingen op het gebied van leefbaarheid, afstand tot voorzieningen en sociale inbedding. De locatie ligt op grotere afstand van scholen, winkels, ontmoetingsplekken en bestaande sociale netwerken. Hierdoor zijn aanvullende voorzieningen, vervoersmaatregelen en beheerinspanningen noodzakelijk om een vergelijkbaar woon- en leefklimaat te realiseren. Ook het COA geeft aan dat deze locatie minder wenselijk is dan Voorsterpoort vanwege de beperktere verbinding met de stad en de voorzieningen.

Waar de belangrijkste risico's op Voorsterpoort samenhangen met de inrichting en uitvoering van de locatie, hangen de belangrijkste risico's op Hessenpoort samen met de ligging van de locatie zelf. Deze zijn minder eenvoudig weg te nemen en wegen daarom zwaarder in de integrale afweging.

Voorkeursadvies
Wijs de retailkavel op Voorsterpoort aan als voorkeurslocatie voor de tijdelijke opvanglocatie en werk deze locatie verder uit, onder de voorwaarde dat voor energievoorziening, ecologie, verkeersveiligheid, beheer en gebiedsontwikkeling aantoonbaar passende maatregelen worden getroffen. Behoud Hessenpoort als terugvaloptie voor het geval uit nadere onderzoeken of uitvoeringsvoorwaarden blijkt dat Voorsterpoort niet tijdig of verantwoord gerealiseerd kan worden.

Datum 29 juli 2026

Bijlage 1: Onderzoek 7b's Voorsterpoort

1 Locatie

De beoogde locatie bevindt zich op Voorsterpoort West. Het gaat om de zogenoemde retaillocatie. De kavel is in eigendom van de gemeente en wordt op dit moment niet gebruikt. Deze kavel is geprogrammeerd voor de uitbreiding van de retailmogelijkheden. Uitstel hiervan is mogelijk en maakt dat de locatie beschikbaar is om tijdelijke opvang te realiseren. Het COA geeft aan dat het terrein groot genoeg is om een tijdelijke opvanglocatie van 300 plekken, in de vorm van woonunits, te realiseren inclusief alle voorzieningen die het COA op deze locatie zou willen bieden (25.117 m²). De volledige kavel hoeft hiervoor niet te worden benut zodat kwetsbare flora en fauna kan worden ontzien. Met de plaatsing van de gebouwen wordt hier rekening mee gehouden. Voorzieningen zijn in de nabije omgeving bereikbaar, en ook de stad ligt relatief dichtbij.



Beschrijving omgeving

De kavel ligt op bedrijventerrein Voorsterpoort 2, tussen de Russenweg en de Grote Voort. Het gebied heeft een stedelijk en bedrijfsmatig karakter, met in de directe omgeving onder meer de woonboulevard, kantoren en onderwijsvoorzieningen. De locatie ligt relatief dicht bij de stad en is via bestaande wegen, fiets- en voetpaden aangesloten op de omliggende wijken en voorzieningen. De kavel is omringd door een vrachtwagenparkeerplaats, de woonboulevard, enkele bedrijven en het Kentalis college en Thorbecke Pro. De locatie is in de avonden rustig en afgelegen. Er is minimale

bewoning rondom de locatie. De buurt is omringd door de wijken Veerallee, Kamperpoort, Westenholte en Spoolde.

Naar verwachting zullen de loop- en fietsroutes richting voorzieningen (winkels, scholen en sociale gelegenheden) met name door de Veerallee en de Kamperpoort lopen. De tijdelijke opvanglocatie kan ertoe leiden dat er meer fiets- en loopverkeer is, alsook het gebruik van de nabijgelegen voorzieningen. Echter zijn veel van deze voorzieningen al hetzelfde als deze nu zijn aan de Meeuwenlaan, waardoor de verwachte impact beperkt is.

2 Score 7B's

Legenda beoordeling score
++ = positief | + = overwegend positief met aandachtspunten | 0 = gemengd/neutraal | – = negatief of duidelijk knelpunt | - - = onoverkomelijk knelpunt/ no-go

	Score	Toelichting
Beschikbaarheid (Tijdige beschikbaarheid, eigendom, juridische en ecologische uitvoerbaarheid)	+	De retailkavel Voorsterpoort is in eigendom van de gemeente en is deels bouwrijp gemaakt. De kavel is momenteel niet in gebruik en is beschikbaar in de beoogde tijdsperiode (feb 2027 – opening azc in De Tippe). Gebruik van deze locatie voor tijdelijke opvang leidt tot uitstel van verkoop en ontwikkeling van de locatie. Op een deel van de kavel zijn op dit moment nog openbaar toegankelijke parkeerplaatsen aanwezig en in gebruik door gebruikers vanuit de omgeving. Deze plekken blijven aanwezig tot de locatie bouwrijp wordt gemaakt voor een volgende bestemming. Deze locatie is beoogd als kavel voor verdere ontwikkeling retailmogelijkheden. Het is de bedoeling dat deze kavel wordt verkocht. De toewijzing van deze kavel aan de opvang van asielzoekers en statushouders heeft tot gevolg dat deze aanbesteding vertraagd afhankelijk van hoe lang deze voorziening wordt gefaciliteerd. Op deze locatie is er sprake van de aanwezigheid van de Teunisbloempijlstaart (vlinder), een beschermde soort onder de geldende natuurwetgeving. Ten behoeve van de structurele ontwikkeling van de kavel is een vergunning aangevraagd bij de Provincie Overijssel. Uit ecologisch onderzoek blijkt dat het mogelijk is om gedurende de vergunningprocedure een tijdelijke opvanglocatie op de kavel te realiseren, mits het gedeelte waar de soort is aangetroffen, inclusief een beschermingszone daaromheen, buiten gebruik blijft totdat de benodigde

		vergunning is verleend. Het overige deel van de kavel kan in de tussentijd worden benut. Dit deel omvat voldoende oppervlak voor het COA om de benodigde woningen en voorzieningen te realiseren zodat aan deze voorwaarde kan worden voldaan. Het terrein is deels bouwrijp gemaakt en biedt daardoor grotendeels geen geschikt leefgebied meer voor beschermde soorten. Er geldt binnen, of in de directe omgeving buiten het plangebied, een compensatieplicht ten gevolge van het verloren gegane leefgebied van de teunisbloempijlstaart, egel en steenmarter. Gelet op de huidige terreinsituatie vormt het nog niet gerealiseerd zijn van deze compensatiemaatregelen geen belemmering voor de tijdelijke ingebruikname van het terrein. Het tijdelijke karakter van de voorgenomen ontwikkeling speelt daarbij een belangrijke rol. Bij de verdere inrichting, het gebruik en beheer van de locatie dient rekening te worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden, zodat de bescherming van flora en fauna wordt gewaarborgd. Zoals eerder gesteld is hiertoe voldoende ruimte op het terrein zelf. **Conclusie: de grond is van de gemeente zelf en is nog niet ontwikkeld. Wel heeft de grond een andere bestemming en zijn er ecologische uitdagingen. Voor beide geldt dat we voldoende maatregelen kunnen nemen, waardoor dit overkomelijke uitdagingen zijn. Wanneer er wordt gekozen voor deze locatie, zal dit de ontwikkeling van de beoogde retail vertragen. Zodoende geven we het aspect Beschikbaarheid één plus.**
Betaalbaarheid (Financiële haalbaarheid, risico's, kosten en opbrengsten voor de gemeente)	+	Het COA heeft de financiële haalbaarheid van de locatie onderzocht en geconstateerd dat de locatie financieel haalbaar is. De kavel is in eigendom van de gemeente. Kosten voor het opleveren van de locatie en/of het aanpassen van het openbaar gebied worden in rekening gebracht bij de initiatiefnemer (COA). De gemeente draagt geen kosten voor het realiseren van aansluitingen op nutsvoorzieningen en/of riolering. Deze zijn voor rekening van de initiatiefnemer (COA). De gemeente ontvangt een vergoeding voor het gebruik

		van de grond. Daar staat tegenover dat de keuze voor deze de aanbesteding van de locatie en daarmee het moment van ontvangen van grondopbrengsten zal vertragen. Wanneer er voldoende zekerheid is over de duur van de opvang en een exacte sluitingsdatum kan dit opnieuw in gang worden gezet, echter is niet zeker of er op dat moment eenzelfde aantal geïnteresseerde partijen is. Het bedrag dat de gemeente aan rentekosten moet maken is €25.000 per jaar (rentelasten). Als we de kosten en de baten tegen elkaar afzetten, verwachten we een netto positief resultaat. Tot slot is de verwachte grondopbrengst nog onzeker; afhankelijk van de duur van de tijdelijke opvang en daarmee vertraging van de verkoop van de kavel lopen deze kosten op of nemen de opbrengsten af. Kosten voor aanpassingen aan de openbare ruimte zijn voor rekening van de gemeente, zoals bijvoorbeeld het aanleggen van een oversteekplaats of verlichting. Indien het gaat om grotere aanpassingen dan dient hier een kostenraming voor te worden opgesteld. Het is niet de verwachting dat dit nodig is. Er zijn zoals bij iedere locatie ook kosten voor de gemeente en het COA met betrekking tot het communicatie- en participatieproces voor de realisatiefase en tijdens het gebruik van de locatie. Deze kosten zijn er altijd, en zijn niet specifiek gerelateerd aan deze locatie. Hierover moeten nog afspraken worden gemaakt met het COA. **Conclusie: we beoordelen dit aspect vanuit het perspectief van de gemeente Zwolle. Op basis van een afweging van de kosten en de baten, zien we dat het totaal waarschijnlijk netto positief is. Daarom is de conclusie dat we hier één plus aan geven. Het resultaat is positief, maar kent ook kosten en financiële risico's, welke worden gedekt door de huurinkomsten vanuit het COA.**
Bereikbaarheid (bereikbaarheid per OV, fiets, voet en auto, inclusief verkeers-veiligheid)	+	De locatie ligt op een bedrijventerrein, tussen bedrijven, een school en de woonboulevard. De locatie is goed bereikbaar per auto, fiets en openbaar vervoer, maar kent verkeerskundige aandachtspunten. Ook is de locatie redelijk dicht bij voorzieningen gelegen. De locatie wordt ontsloten via de Russenweg. Langs deze weg zijn voetpaden en vrijliggende fietsvoorzieningen aanwezig.

		De binnenstad van Zwolle is te voet in circa 30 minuten en per fiets in minder dan 10 minuten bereikbaar. Op circa 400 meter van de locatie (afhankelijk van de looproute) bevindt zich een bushalte met een buslijn richting het centrum en het station van Zwolle, alsook richting Oldebroek, Heerde, Epe en Apeldoorn. Het NS-station van Zwolle is op 7 fietsminuten niet veel verder weg dan de huidige locatie. Vanuit de opvanglocatie zullen bewoners zich naar verwachting vooral verplaatsen richting de binnenstad. Om de binnenstad te bereiken moet de A28 ongelijkvloers worden gekruist. Dit kan via de Spoolderparkweg, Kamperweg/Kamperpad, Rieteweg, Buitengasthuisstraat, Katerdijk of de Burgemeester Roelenweg. Deze verbindingen vormen samen een robuust netwerk waardoor bewoners niet afhankelijk zijn van één route. Door de bedrijfsmatige functie van het gebied is sprake van relatief veel vrachtverkeer. In het gebied geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. Dit vraagt om extra aandacht voor de verkeersveiligheid van bewoners, met name voor voetgangers en fietsers. De route via de Grote Voort richting het Kamperpad/Kamperweg beschikt over een voetpad, maar niet over afzonderlijke fietsvoorzieningen. Fietsers maken hier gebruik van de rijbaan, waar overgestoken moet worden op een plek waar ook vrachtverkeer rijdt. In combinatie met de aanwezigheid van vrachtwagenparkeerplaatsen en bedrijfsverkeer leidt dit tot een minder verkeersveilige situatie voor fietsers. De route via de Blaloweg beschikt wel over vrijliggende fietsvoorzieningen en biedt daarmee een duidelijk verkeersveiliger alternatief. Daarnaast bestaat een verbinding via de Spoolderparkweg. Deze route is echter minder direct en daardoor voor de meeste verplaatsingen minder logisch dan de andere routes. De basisschool voor nieuwkomersonderwijs ligt, als we ervan uitgaan dat deze in de oude Elbertschool zou blijven, op 20 minuten loopafstand of 6 minuten fietsafstand. Dit betekent dat kinderen samen met hun ouders naar school kunnen lopen of fietsen. De ISK (Internationale Schakelklas) ligt aan de Rieteweg, dicht bij de potentiële tijdelijke opvanglocatie.

		Parkeren wordt op de eigen kavel opgelost. Gezien de lage parkeernorm van het COA zijn hier geen problemen te verwachten. Het COA neemt dit mee in het ontwerp van de locatie. Tijdens de inloopbijeenkomsten zijn aandachtspunten benoemd ten aanzien van de bereikbaarheid en verkeersveiligheid van de locatie. Genoemd werden onder meer de aanwezigheid van vrachtverkeer, de verkeerssituatie rondom de Grote Voort en de veiligheid van fietsers, voetgangers en scholieren. Tegelijkertijd werden als voordelen genoemd dat de locatie dicht bij het centrum en voorzieningen ligt, goed aansluit op de bestaande leefomgeving aan de Meeuwenlaan en relatief weinig directe omwonenden kent. De genoemde aandachtspunten zijn betrokken bij de inrichting van de locatie, waaronder de situering van de entree en de routing van loop-, fiets- en verkeersstromen. **Conclusie: de locatie is goed bereikbaar met auto, OV, fiets en lopend. Het enige aandachtspunt betreft de verkeersveiligheid, waar goede beheersmaatregelen voor genomen kunnen worden. Zodoende scoort dit aspect één plus.**
Bespreekbaarheid (Draagvlak, participatie en reacties van omwonenden, bedrijven en andere betrokkenen)	+	Op 2 en 8 juni 2026 zijn inloopbijeenkomsten georganiseerd voor bewoners in de omgeving van de beoogde opvanglocatie Voorsterpoort. Op 16 juni 2026 heeft een aanvullende bijeenkomst plaatsgevonden voor bedrijven en direct betrokken stakeholders. Tijdens deze sessies was er gelegenheid voor aanwezigen om in gesprek te gaan met de gemeente en het COA en om ideeën, zorgen en aandachtspunten mee te geven. De opbrengsten zijn opgenomen in het participatiejournaal. Het algemene beeld uit de bijeenkomsten was overwegend positief. Verschillende aanwezigen gaven aan kansen te zien voor de locatie, vanwege de ligging nabij voorzieningen en de aansluiting op de huidige situatie aan de Meeuwenlaan. Daarnaast werd genoemd dat de locatie relatief weinig direct omwonenden kent. Door enkele aanwezigen is aangegeven dat er volgens hen voldoende draagvlak bestaat voor een tijdelijke opvanglocatie. Het aantal bezoekers aan de bijeenkomsten was relatief beperkt.

		Tegelijkertijd zijn verschillende aandachtspunten benoemd. De leefbaarheid van de locatie was daarbij het belangrijkste gespreksonderwerp. Omdat de locatie op een bedrijventerrein ligt, met veel vrachtverkeer, werd aandacht gevraagd voor een aantrekkelijke en veilige leefomgeving, met voldoende ruimte voor sport, spel, ontmoeting en dagbesteding. Aanwezigen benadrukten het belang van voldoende voorzieningen op de locatie zelf, met name voor kinderen. Hierbij werden sport- en spelvoorzieningen, een aantrekkelijke buitenruimte en voldoende mogelijkheden voor ontmoeting genoemd. Daarnaast werd aangegeven dat bestaande jeugdvoorzieningen in de Veerallee al intensief worden gebruikt. Om die reden neemt het COA diverse voorzieningen voor jeugd en verblijfskwaliteit mee in het ontwerp van de locatie. Ook verkeersveiligheid, sociale veiligheid en de aanwezigheid van vrachtverkeer werden als aandachtspunt genoemd. Daarnaast zijn zorgen geuit over de ligging naast het Thorbecke College en Kentalis. Dit omdat de leerlingen van deze school relatief kwetsbaar zijn, en zij de relatief rustige omgeving van dit bedrijventerrein prettig vinden, omdat het relatief prikkelarme omgeving betreft. Betrokkenen vroegen daarom aandacht voor de inrichting van het terrein, de routing van bewoners en bezoekers, toezicht op de locatie en een goede afstemming tussen gemeente, COA en de onderwijsinstellingen. De genoemde aandachtspunten zijn tevens inhoudelijk beoordeeld onder bereikbaarheid en beheersbaarheid. Bij een eventuele realisatie worden deze aandachtspunten betrokken bij het ontwerp, het beheer en de inrichting van de locatie. Daarnaast wordt samen met omwonenden, bedrijven en organisaties een beheerplan opgesteld en wordt een klankbordgroep ingericht om signalen uit de omgeving structureel te bespreken. **Conclusie: de bespreekbaarheid van deze locatie is overwegend positief. Tijdens de participatiebijeenkomsten zijn verschillende aandachtspunten benoemd, met name ten aanzien van leefbaarheid, verkeersveiligheid en de nabijheid van scholen. Tegelijkertijd werd de locatie door**

		verschillende aanwezigen ook als kansrijk beschouwd vanwege de ligging nabij voorzieningen en de aansluiting op de huidige opvanglocatie aan de Meeuwenlaan. De genoemde aandachtspunten lijken met passende beheer- en inrichtingsmaatregelen goed beheersbaar. Daarom beoordelen wij het aspect Bespreekbaarheid met één plus.
Beheersbaarheid (leefbaarheid, sociale veiligheid, toezicht en beheer)	0	Hoewel de kavel op een industrieterrein ligt, is het niet geïsoleerd van de stad. Er bevinden zich diverse voorzieningen (supermarkt, winkels, scholen, etc.) in de nabije omgeving waardoor er levendigheid is en men snel deze voorzieningen kan bereiken. Er zijn echter geen openbare ontspanningslocaties in de directe omgeving. Dit is een aandachtspunt voor de inrichting van de locatie. Wellicht liggen er ook kansen in combinatie met de WRZV-sporthallen of de aangrenzende middelbare school. Zoals onder Bespreekbaarheid is aangegeven zullen er door het COA op locatie ook (jeugd)voorzieningen worden gerealiseerd, zodat er geen overmatig gebruik hoeft te worden gemaakt van de speeltuinen in de Veerallee die al intensief worden gebruikt. Op ongeveer 5 minuten fietsen ligt een supermarkt (Aldi), waarvan een groot deel van de bewoners van de huidige locatie op de Meeuwenlaan nu ook al gebruik maakt. Voor overige diensten zijn winkels/voorzieningen in bijvoorbeeld het stadscentrum of de Kamperpoort beschikbaar, overeenkomstig de huidige situatie. De verwachting is dat er daarom geen extra druk op voorzieningen komt te liggen. Voorzieningen waar zij al gebruik van maken zullen hoogstwaarschijnlijk met een zelfde intensiteit gebruikt blijven worden. De huidige bewonersgroep betreft een vrij zelfredzame groep waaromheen inmiddels een sociaal netwerk is opgebouwd. De meeste bewoners werken, gaan naar school of hebben een andere vorm van dagbesteding. Gezien de ligging van deze locatie en de bereikbaarheid, is de kans groot dat dit netwerk en de daginvulling behouden kan blijven. Tijdens de inloopbijeenkomsten zijn verschillende aandachtspunten benoemd die raken aan de leefbaarheid en het beheer van de locatie, zoals verkeersveiligheid,

		toezicht en het voorkomen van overlast. Deze aandachtspunten zijn in belangrijke mate beheersbaar door middel van een zorgvuldig beheerplan, actief locatiemanagement door het COA en een klankbordgroep met omwonenden en bedrijven. **Conclusie: we beoordelen dit aspect vooral aan de hand van leefbaarheid. In hoeverre is deze plek geschikt om een tijdelijke opvanglocatie te huisvesten? De locatie is gelegen op een industrieterrein, wat we geen geschikte leefomgeving achten. Echter, voor de tijdelijke aard hiervan zien we dat de locatie wel dicht bij voorzieningen is en enigszins geschikt gemaakt kan worden. Zodoende scoort dit aspect '0 = neutraal'.**
Bruikbaarheid (ruimtelijke, technische en milieukundige geschiktheid van de locatie /// bestemming, milieu, nuts- en energie-voorzieningen, externe veiligheid)	0	In het huidige bestemmingsplan is de functie van de locatie 'detailhandel'. Er zal tijdelijk afgeweken moeten worden van de bestemming ten behoeve van de tijdelijke opvang van vluchtelingen. Het terrein is gelegen op een industrieterrein, met bijbehorend vrachtverkeer. Verderop ligt een snelweg (A28). Dit leidt mogelijk tot geluidsoverlast voor de bewoners. Tevens ligt er pal naast een vrachtwagenparkeer-/ overnachtingplaats. Hierdoor kan geluidsoverlast ontstaan of situaties met betrekking tot de verkeersveiligheid door de rijdende vrachtwagens. Het COA geeft aan dat zij waarschijnlijk kiezen om bij de terreininrichting de entree van de locatie te positioneren richting het centrum, zodat er geen onnodige verkeers- en loopbewegingen zijn door omliggende gebieden. Ook wordt er bij de terreininrichting rekening gehouden met eventuele geluidsoverlast van de A28. Vanuit externe veiligheid zijn er aandachtspunten vanwege de nabijheid van de A28 en een hogedruk aardgasleiding. Een deel van de kavel ligt binnen het explosieaandachtsgebied van de A28 en een smalle strook aan de rand van het terrein ligt binnen het brandaandachtsgebied van de aardgasleiding. De woonunits worden, op advies van de veiligheidsregio, geplaatst buiten de brandaandachtsgebieden. Gezien de afstand tot de A28 (ruim 170 meter) zijn de effecten van een mogelijk incident beperkt en zijn er bij een passende inrichting van de locatie geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Er wordt geadviseerd om de woonunits te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie en

		een plan met duidelijke vluchtroutes en handelingsperspectieven voor bewoners bij calamiteiten. Dit neemt het COA mee in het ontwerp van de locatie en in het locatiemanagement. Er wordt in de tijd dat de tussentijdse opvanglocatie zich hier zou bevinden ook een persleiding aangelegd. Er zijn echter op dit moment geen aanwijzingen voor onoverkomelijke conflicten tussen beide projecten. Op de momenteel onbebouwde kavel schuin tegenover de retailkavel zijn ontwikkelingen voorzien. De realisatie hiervan zal naar verwachting gedeeltelijk samenvallen met de exploitatieperiode van de tijdelijke opvanglocatie. Dit kan leiden tot tijdelijke hinder voor bewoners, onder meer in de vorm van bouwverkeer en geluidsoverlast. Er is sprake van netcongestie. Vanaf 1 juli wordt het voor woningbouw gereserveerde vermogen vrijgegeven (na afhandeling van alle aanvragen onder de overgangsregeling), en naar verwachting komt er pas vanaf medio 2035 extra vermogen bij in dit deel van Zwolle. Voor aansluiting op het elektriciteitsnet zijn we afhankelijk van Enexis. Het tijdelijk huisvesten van een vluchtelingenopvang wordt door Enexis niet als (permanente) woningbouw gezien, en valt daardoor niet onder de overgangsregeling. Het COA kan wel maatschappelijke prioriteit aanvragen[1], echter biedt dit alleen kans op een aansluiting en komt een aanvraag van vermogen op een wachtlijst te staan. Zodoende is er geen garantie op tijdig vermogen (elektriciteit). Om de tijdelijke opvang op korte termijn mogelijk te maken, betekent dit dat er waarschijnlijk inzet van aggregaten en/of batterijsystemen, al dan niet in combinatie met een gedeelde aansluiting met de buren, nodig zijn. Het COA werkt momenteel aan de aanvraag van een tijdelijke 3x80A-bouwaansluiting. Daarnaast worden verschillende energiescenario's onderzocht om de afhankelijkheid van netcapaciteit te beperken. Voor deze locatie is relevant dat in de directe nabijheid een gasleiding aanwezig is. Er is een capaciteitsvraag bij Enexis uitgezet om te beoordelen of deze benut kan worden voor een alternatieve energievoorziening zoals

[1] Het COA kan maatschappelijke prioriteit aanvragen onder het kader maatschappelijk prioriteren van de ACM (zie tevens: Maatschappelijk prioriteren | Enexis Netbeheer en Checklist Maatschappelijk Prioriteren 27022026 (2).pdf pag. 106 en 107). Dit betekent dat er wel een aansluiting verkregen kan worden, maar nog geen vermogen (elektriciteit). De aanvraag voor vermogen van het COA komt dan op de wachtlijst te staan, en door maatschappelijk prioriteren komen ze hoger op de wachtlijst te staan. Dit biedt echter geen garantie op vermogen (elektriciteit) en zonder concreet zicht op voldoende stroom is er ook geen realiseerbaar plan.

		een gasgestookte WKK. Daarnaast hebben eerder gesprekken plaatsgevonden met het Thorbecke College over cablepooling ten behoeve van de retailkavel. Onderzocht wordt of en in hoeverre deze oplossing ook toepasbaar is voor de tijdelijke opvanglocatie. Verder worden verschillende energiesystemen en oplossingsrichtingen onderzocht, waarbij wordt gekeken naar uiteenlopende combinaties van onder andere meerdere bouwaansluitingen, batterijopslag met EMS, PV-opwekking, waterstof met brandstofcellen en een dieselaggregaat . De technische, juridische, financiële en vergunning technische haalbaarheid van deze scenario's wordt momenteel nader uitgewerkt. Op deze kavel is een data-aansluiting (KPN en Ziggo) beschikbaar. Andere nutsvoorzieningen (gas, water, en elektra) zijn niet aanwezig op de kavel. Wel liggen de tracés voor water en elektra in de directe nabijheid van de kavel wat een aansluiting op deze voorzieningen mogelijk maakt. Het voorgaande geldt ook voor de riolering. In de directe nabijheid van de locatie is er een gasleiding (lage druk) aanwezig is. Een aardgasgestookte warmtekrachtkoppeling (WKK) is op deze locatie mogelijk, mits dit ook wat betreft de veiligheid- en uitstootaspecten is toegestaan. Ook is het mogelijk om (aard)gas/ propaan en/of andere duurzame gassen in tanks lokaal op te slaan en gebruiken. Dit betekent dat er meer opties zijn dan alleen elektra-aansluitingen om elektriciteit te verkrijgen. De locatie ligt op een (geluid)gezoneerd industrieterrein. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat geur geen belemmering vormt voor de tijdelijke opvanglocatie; er zijn geen geurklachten bekend en de omgevingsvergunning bevat hiervoor geen aandachtspunten. Ook zijn geen bodemverontreinigingen aangetroffen. Wel moeten nog stikstofberekeningen worden uitgevoerd en zijn vanwege het nabijgelegen explosieaandachtsgebied enkele veiligheidsmaatregelen noodzakelijk. Daarnaast worden bestaande bedrijven niet beperkt in hun huidige bedrijfsvoering. Bij eventuele toekomstige uitbreidingen of functiewijzigingen van bedrijven zal rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van de tijdelijke opvanglocatie. Deze kavel heeft groene randen, bomen en beplantingsstructuur. Enerzijds is een nadeel dat hier bij het ontwerp voor de inrichting rekening mee moet worden gehouden, maar anderzijds maakt dit ook het leefgebied

		prettiger. **Conclusie: de bestemming van deze locatie is niet gericht op de huisvesting van personen. Tevens bevindt de locatie zich op een milieugezoneerd industrieterrein. Echter, gezien het tijdelijke karakter en de maatregelen die worden getroffen is het technisch gezien niet onwettig en/of volledig onleefbaar. Zodoende scoort dit aspect neutraal (een nul). De te nemen maatregelen zijn niet aanzienlijk, en kunnen de locatie geschikt maken voor een tijdelijke opvanglocatie.**
Buurt (kenmerken, draagkracht en veerkracht van de buurt en omliggende wijken)	+	In de directe omgeving liggen voornamelijk bedrijven, kantoren en voorzieningen als een sporthal en indoor speelgelegenheid. Direct rond de kavel bevinden zich bedrijven, een school en de woonboulevard. De dichtstbijzijnde omliggende buurten zijn de Veerallee, Westenholte, Kamperpoort en Spoolde. Hiermee zijn benodigde voorzieningen als supermarkten en winkels op redelijke afstand. Er zijn weinig directe resultaten vanuit het buurt voor buurtonderzoek die we kunnen betrekken bij deze locatie, want de directe buurt is industrieterrein. Over het industrieterrein zijn geen cijfers uit het buurt-voor-buurt onderzoek beschikbaar om een objectief oordeel te geven over de leefbaarheid en draagkracht. Op basis van de cijfers van omliggende wijken zijnde Kamperpoort, Veerallee, Westenholte en Spoolde, kunnen we concluderen dat de draagkracht van de wijken divers en overwegend positief is. Daarbij zien we dat de wijk Kamperpoort een lagere draagkracht kent dan de wijken Veerallee, Spoolde en Westenholte. Voor Veerallee, Spoolde en Westenholte zijn die echter wel hoger dan gemiddeld in de stad, specifiek voor wat betreft de veiligheid, het leefklimaat en het sociaal klimaat. Zowel Spoolde als Veerallee scoren ook hoger dan gemiddeld op de algehele sociale index. Al deze gegevens over omliggende buurten samen maakt de locatie Voorsterpoort niet méér of minder geschikt dan gemiddeld – hoewel de ene wijk wel meer draagkracht kan bieden dan de andere wijk rond de locatie. Zodoende zien we overwegend argumenten vanuit het aspect “Buurt”. **Conclusie: we beoordelen dit aspect op de buurt in brede zin. Voor het industrieterrein zelf is geen data**

		beschikbaar, waardoor dit niet wordt meegewogen in de score. De buurten omliggend aan de locatie zijn overwegend positief wat betreft de leefbaarheid, veiligheid en sociale index. Eén van de omliggende wijken scoort echter op alle onderdelen slechter dan gemiddeld, waardoor het overkoepelende oordeel niet alleen maar positief is. Zodoende krijgt dit aspect één plus; we zijn overwegend positief, maar er zijn een aantal aandachtspunten.

3 Kansen en risico's

3.1 Kansen

De gemeente is eigenaar van de kavel
De kavel is in eigendom van de gemeente en kan tijdelijk beschikbaar worden gesteld voor opvang. Hierdoor kunnen afspraken over gebruik, looptijd, inrichting en beëindiging rechtstreeks worden gemaakt.

De kavel is op korte termijn beschikbaar en is deels bouwrijp, waardoor er relatief snel een tijdelijke opvanglocatie gerealiseerd kan worden.
De locatie is momenteel niet in gebruik en voor een deel al bouwrijp gemaakt, wat de realisatie van een tijdelijke opvanglocatie vergemakkelijkt. Daarnaast zijn er tracés tot aan de kavel beschikbaar voor het realiseren van water- en elektra aansluitingen alsook mogelijkheden voor riolering. Hoewel er beschermde natuurelementen zich op de kavel bevinden, kan hier zodanig omheen gebouwd worden dat dit geen risico vormt voor de realisatie.

De locatie ligt relatief dicht bij voorzieningen
De locatie ligt relatief dicht bij (sociale) voorzieningen, zoals de supermarkt, het nieuwkomersonderwijs en andere voorzieningen. De nabijheid van deze voorzieningen vergroot de mate van zelfstandigheid en leefbaarheid voor de bewoners, wat ook van positieve invloed zal zijn op de leefbaarheid voor de buurt.

De locatie sluit aan op reeds beschikbare infrastructuur voor autoverkeer alsook fiets- en wandelpaden.
De locatie profiteert van de aanwezigheid van bestaande infrastructuur voor zowel auto-, fiets- als voetgangersverkeer. Hierdoor is de locatie goed bereikbaar en aangesloten op de omliggende voorzieningen en wijken. Deze goede bereikbaarheid vergroot de mogelijkheden voor participatie, ontmoeting en gebruik van voorzieningen in de omgeving en beperkt de noodzaak voor aanvullende infrastructurele investeringen.

COA geeft aan dit een geschikte en haalbare locatie te vinden
Het COA heeft een papieren en fysieke schouw gedaan en ziet op basis hiervan deze locatie als een realistische optie met waarschijnlijk een haalbare businesscase. De locatie is in de nabijheid van de benodigde voorzieningen, en zodanig gelegen dat

bewoners hun huidige activiteiten en eventueel werk kunnen behouden zonder grote uitdagingen.

3.2 Risico’s

Vertraging van de retailontwikkeling
De kavel is bedoeld voor toekomstige retailontwikkeling. Tijdelijke inzet voor opvang leidt (mogelijk) tot uitstel van verkoop en ontwikkeling van de locatie. Dit kan gevolgen hebben voor de planning van de gebiedsontwikkeling, rentelasten en mogelijk voor de uiteindelijke grondopbrengst.

Risico's rondom energievoorziening en nutsaansluitingen

Op de locatie zijn nog geen nutsvoorzieningen aanwezig. Door netcongestie is tijdige beschikbaarheid van voldoende elektriciteitsvermogen onzeker. Om de afhankelijkheid van netcapaciteit te beperken, worden momenteel verschillende energie-oplossingen onderzocht, waaronder een tijdelijke bouwaansluiting, een gasgestookte WKK, cable-pooling en combinaties van batterijopslag, duurzame opwek en andere alternatieve energiesystemen. De technische, juridische, financiële en vergunningstechnische haalbaarheid van deze oplossingen wordt nog nader uitgewerkt. Hierdoor bestaat onzekerheid over de uiteindelijke wijze van energievoorziening en de daarmee samenhangende kosten. Stikstof is hierbij een belangrijk aandachtspunt

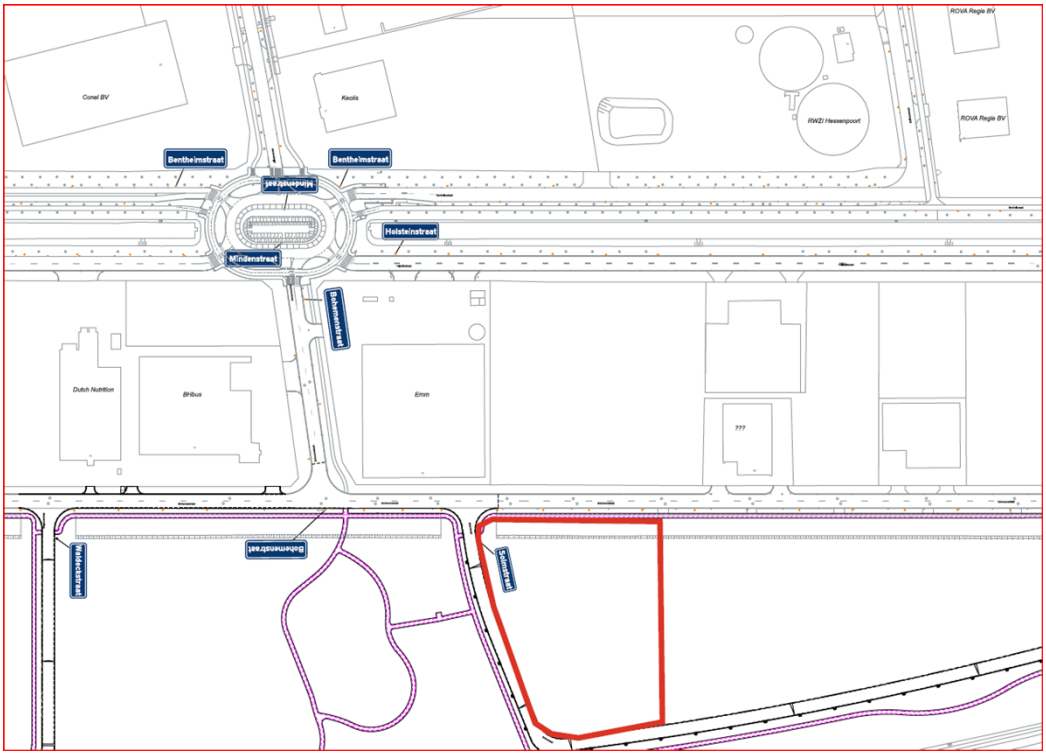
Leefbaarheid en veiligheid op een bedrijventerrein
De locatie ligt in een omgeving met vrachtverkeer, bedrijvigheid en nabij de A28. Dit vraagt extra aandacht voor verkeersveiligheid, met name voor voetgangers en fietsers, en kan leiden tot hinder door verkeersgeluid, bedrijvigheid en toekomstige bouwactiviteiten in de directe omgeving.

Datum 29 juli 2026

Bijlage 2: Onderzoek 7b's Hessenpoort

1 Locatie

De beoogde locatie bevindt zich aan de Bohemenstraat op Hessenpoort 3. De kavel maakt deel uit van de uitbreiding van bedrijventerrein Hessenpoort. De gronden op Hessenpoort 3 zijn in eigendom van de gemeente, en nog niet kadastraal ingedeeld. Deze kavel is geprogrammeerd voor de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein, en is daarmee alleen tijdelijk beschikbaar om opvang te realiseren. Dit is mogelijk in de tijdsperiode (feb 2027 – opening azc in De Tippe) die wordt beoogd. Er is gekozen voor het deel van het terrein aan de Bohemenstraat, direct ten oosten van het centraal groengebied (zie illustratie) van circa 11.742m². Het COA geeft aan dat het terrein groot genoeg is om een tijdelijke opvanglocatie van 300 plekken, in de vorm van woonunits, te realiseren inclusief alle voorzieningen die het COA op deze locatie wil bieden. De locatie ligt op een bedrijventerrein, en bevindt zich dus niet in een woonomgeving met bijbehorende voorzieningen.



Het roodomrande vlak geeft de beoogde locatie op bedrijventerrein Hessenpoort weer.

Beschrijving omgeving

Hessenpoort 3 is een uitbreiding van bedrijventerrein Hessenpoort. Hessenpoort is een grootschalige vestigingslocatie voor logistiek, distributie, food, groothandel en moderne maakindustrie. Door de ligging direct aan de A28 is het terrein aantrekkelijk voor

bedrijven met grote goederenstromen en heeft het een sterke economische positie binnen de regio.
Op Hessenpoort 3 is ruimte voor circa twintig bedrijven, met kavels variërend van 2.500 tot 10.000m². Hessenpoort kent een moderne en functionele inrichting, waarbij naast bedrijvigheid nadrukkelijk aandacht is besteed aan groen, water, duurzaamheid en klimaatadaptatie. Direct naast de beoogde locatie ligt een centraal groengebied met een waterpartij, grasland en beplanting. Deze groenstructuur draagt bij aan waterberging, biodiversiteit en een kwalitatieve inrichting van het gebied.

Hessenpoort 3 ligt tussen het bestaande bedrijventerrein Hessenpoort, de N340 en de A28, nabij onder andere de IKEA en ROVA. De directe omgeving bestaat vrijwel uitsluitend uit bedrijven en openbare ruimte. Dagelijkse voorzieningen, zoals een supermarkt, drogisterij, scholen en voorzieningen voor vrije tijd, zijn in de directe omgeving niet aanwezig. Het centrum van Berkum vormt de dichtstbijzijnde voorzieningenkern voor de locatie, met onder andere een supermarkt. Het centrum van Berkum ligt op ± 3 kilometer van de locatie. Omdat de loop- en fietsroute voornamelijk langs de weg loopt is de afstand voor alle verkeer nagenoeg gelijk.

2 Score 7B’s

Legenda beoordeling score
++ = positief | + = overwegend positief met aandachtspunten | 0 = gemengd/neutraal | – = negatief of duidelijk knelpunt | - - = onoverkomelijk knelpunt/ no-go

	Score	Toelichting
Beschikbaarheid (Tijdige beschikbaarheid, eigendom, juridische en ecologische uitvoerbaarheid)	++	De kavel is in eigendom van de gemeente Zwolle, bouwrijp en beschikbaar in de beoogde periode (februari 2027 tot de opening van het azc in De Tippe). De omvang van de kavel biedt voldoende ruimte voor een opvanglocatie voor circa 300 personen. De locatie ligt ten oosten van het water bij Hessenpoort 3 en grenst aan het groengebied. Juist deze kavel is geselecteerd omdat de tijdelijke inzet ervan de verdere ontwikkeling van Hessenpoort zo min mogelijk belemmert. De eerste fase van de uitgifte en ontwikkeling van bedrijfskavels vindt plaats ten westen van deze locatie, waardoor deze ontwikkelingen doorgang kunnen vinden tijdens het gebruik van de kavel voor opvang. Omdat de gemeente eigenaar is van de gronden en de fasering van de uitgifte bepaalt, kan de beschikbaarheid gedurende de beoogde periode worden geborgd. De locatie is nadrukkelijk bedoeld als tijdelijke opvangvoorziening. Op termijn zal de kavel, net als de overige kavels op Hessenpoort 3, worden uitgegeven voor bedrijvigheid. Daarnaast zullen de verdere ontwikkeling en

		verkoop van het terrein leiden tot bouwwerkzaamheden in de directe omgeving van de opvanglocatie, waardoor langdurig gebruik voor opvang niet passend is. Hoewel de kavel bouwrijp is, zijn er op deze locatie recent broedende weidevogels aangetroffen. Hoewel deze niet verstoord mogen worden is de verwachting dat deze medio september weer zijn vertrokken. Daarnaast kan het gebied, onder begeleiding van een ecoloog en na afloop van het broedseizoen, ongeschikt worden gemaakt voor weidevogels om vestiging in een volgend broedseizoen te voorkomen. **Conclusie: de grond is eigendom van de gemeente en momenteel beschikbaar. Tevens wordt de kavel op korte termijn nog niet verkocht. Hoewel sprake is van een ecologisch aandachtspunt, kan deze met een passende maatregel worden ondervangen. Daarmee is er geen belemmering voor de tijdelijke ingebruikname van de locatie. Zodoende scoort het aspect Beschikbaarheid positief, met twee plussen (++).**
Betaalbaarheid (Financiële haalbaarheid, risico's, kosten en opbrengsten voor de gemeente)	0	Het COA heeft de financiële haalbaarheid van de locatie onderzocht en geconstateerd dat de locatie financieel haalbaar is. De kavel is in eigendom van de gemeente. De locatiekeuze kan gevolgen hebben voor de grondexploitatie van Hessenpoort. Omdat de kavel op korte termijn nog niet verkocht zou worden heeft het geen directe financiële gevolgen, en kan het door de verhuur van de grond aan het COA juist voor opbrengsten zorgen. De gemeente ontvangt een vergoeding voor het gebruik van de grond. Kosten voor het gereedmaken van de locatie ten behoeve van de tijdelijke opvang, waaronder de benodigde aansluitingen op nutsvoorzieningen en de riolering, zijn voor rekening van de initiatiefnemer (COA). De gemeente draagt hiervoor geen kosten. Bij de keuze voor deze locatie zijn er voor een goede veiligheidssituatie (specifiek gericht op verkeersveiligheid, zie "Bereikbaarheid") wellicht aanvullende investeringen nodig in de openbare ruimte. Deze aanpassingen zijn voor rekening van de gemeente. Indien omvangrijkere

		infrastructurele maatregelen noodzakelijk blijken, wordt hiervoor een afzonderlijke kostenraming opgesteld. Er zijn zoals bij iedere locatie ook kosten voor de gemeente en het COA met betrekking tot het communicatie- en participatieproces voor de realisatiefase en tijdens het gebruik van de locatie. Deze kosten zijn er altijd, en zijn niet specifiek gerelateerd aan deze locatie. Hierover moeten nog afspraken worden gemaakt met het COA. **Conclusie: we beoordelen dit aspect vanuit het perspectief van de gemeente Zwolle. Op basis van een afweging van de kosten en de baten, zien we dat de gemeente inkomsten zal ontvangen van het COA voor de verhuur van de kavel. Echter is er ook een risico dat er investeringen moeten worden gedaan in de verkeersveiligheid van de locatie, welke voor rekening komen van de gemeente. Zodoende is het eindoordeel gemengd: het resultaat is positief, tenzij er omvangrijke aanvullende investeringen moeten worden gedaan. Zodoende scoort deze locatie voor Betaalbaarheid neutraal (0).**
Bereikbaarheid (bereikbaarheid per OV, fiets, voet en auto, inclusief verkeers-veiligheid)	-	De locatie, gelegen op de Hessenpoort 3, ligt buiten de stad en op een bedrijventerrein. De autobereikbaarheid van de locatie is goed, maar de bereikbaarheid voor de fietser en voetganger behoeft de nodige aandacht. De locatie ligt op relatief grote afstand van dagelijkse voorzieningen. Bewoners zijn hiervoor voornamelijk aangewezen op Berkum (3,5 km) en de binnenstad van Zwolle (6,5 km). Tussen Hessenpoort, Berkum en de binnenstad van Zwolle zijn verkeersveilige fietsverbindingen aanwezig. Zowel de route via de Nieuwleusenerdijk als de route via de Oude Hessenweg beschikt over goede fietsvoorzieningen en openbare verlichting. Buiten de woon-werk- en schoolspitsen worden deze routes minder intensief gebruikt, waardoor de sociale veiligheid buiten de spits een aandachtspunt kan zijn. De bereikbaarheid per fiets is goed, al ligt de afstand tot voorzieningen relatief groot. Omdat de meest directe fietsverbinding de ontsluitingswegen volgt, is de afstand tot de stad met de fiets (en te voet) ongeveer even lang als met de auto. De

		supermarkt in Berkum is ca. 12 minuten fietsen, terwijl de binnenstad en het station op ca. 25 fietsminuten zijn gelegen. De dichtstbijzijnde bushalte met buslijnen richting het centrum ligt op 300 meter van de locatie. Op werkdagen is de dienstregeling goed. Bussen 3, 41, 166, 167 en 217 brengen bewoners dan o.a. naar het centrum en station van Zwolle, Dedemsvaart, Zwartsluis en Lemelerveld. Ook rijdt buslijn 3 eens per half uur (en tijdens de spits vaker) vanaf de Hessenpoort naar het centrum van Berkum, waar zich de dichtstbijzijnde supermarkt bevindt. Zwolle Station is bereikbaar per bus in 25-35 minuten. Echter, in het weekend is de bereikbaarheid met de bus niet goed. Alleen bus 301 doet in het weekend Hessenpoort aan. waarvan de dichtstbijzijnde bushalte zich op gemiddeld 15 minuten lopen (1 km) bevindt. De reistijd naar het station en centrum is dan ca. 40 minuten. Dit voldoet nog net aan de normen van het COA voor noodopvang, echter woont deze groep bewoners al langere tijd in Zwolle, waardoor een norm voor noodopvang niet sociaal gewenst is. Op het deel van Hessenpoort ten zuiden van de Bentheimstraat (Bohemenstraat en de toegangsweg naar de locatie) zijn geen afzonderlijke fiets- en loopvoorzieningen aanwezig. Op het gehele bedrijventerrein geldt een maximumsnelheid van 50 km/h. Fietsers maken hier gebruik van dezelfde rijbaan als het gemotoriseerde verkeer, waaronder vrachtverkeer. Daarnaast zijn er in de nabije omgeving niet overal voetpaden aanwezig, waardoor voetgangers richting de bushalte over de weg of door de berm moeten lopen. Voor voetgangers zijn wel paden in half verharding in de berm aanwezig, maar deze hebben niet de kwaliteit van een volwaardig trottoir. Bij slechte weersomstandigheden kunnen deze paden slecht begaanbaar zijn. Het risico bestaat dat voetgangers gebruikmaken van de rijbaan en zich tussen het (vracht)verkeer begeven, wat verkeersonveilig en daarmee onwenselijk is. De basisschool voor nieuwkomersonderwijs ligt met 25 fietsminuten op grote afstand (7,9 km), ervan uitgaande dat deze in de oude Elbertschool blijft. Dit betekent dat er vervoer per bus van en naar school nodig is, omdat jonge kinderen niet zo ver en niet alleen kunnen fietsen. Ook

		hun ouders kunnen niet altijd goed genoeg fietsen om dit te begeleiden. Dit is een extra kostenpost voor het COA als voor deze locatie gekozen wordt. De middelbare school ligt aan de Rieteweg op een kleine 30 fietsminuten afstand (8,7 km). Dit is ver, maar de middelbare scholieren zijn oud genoeg om deze afstand zelfstandig te fietsen. Parkeren wordt op de eigen kavel opgelost en gezien de lage parkeernorm van het COA zijn hier geen problemen te verwachten. Eerdergenoemde aandachtspunten met betrekking tot de bereikbaarheid van de locatie zijn tevens genoemd door omwonenden tijdens de inloopbijeenkomsten. **Conclusie: de bereikbaarheid van deze locatie is beperkt. Het openbaar vervoer is met name in het weekend onvoldoende aanwezig en de afstand tot de dichtstbijzijnde bushalte is relatief groot. Daarnaast liggen voorzieningen op aanzienlijke afstand van de locatie. Hoewel wordt voldaan aan de minimumeisen van het COA voor noodopvang, zijn aanvullende en deels nog onduidelijke maatregelen nodig om de bereikbaarheid op een aanvaardbaar niveau te brengen. Daarom beoordelen wij het aspect Bereikbaarheid als negatief (één min)**
Bespreekbaarheid (Draagvlak, participatie en reacties van omwonenden, bedrijven en andere betrokkenen)	0	Voor deze locatie zijn verschillende participatiemomenten georganiseerd. Op 3 en 9 juni 2026 vonden inloopbijeenkomsten plaats voor omwonenden, op 17 juni 2026 voor bedrijven en stakeholders op Hessenpoort en op 22 juni 2026 een overleg met het bestuur van streekvereniging De Marsen. Daarnaast is via een online vragenlijst input opgehaald. Uit de participatie blijkt dat de locatie overwegend kritisch wordt beoordeeld. Omwonenden en bedrijven vinden een opvanglocatie op dit bedrijventerrein niet geschikt vanwege de afstand tot voorzieningen, scholen, verenigingen en het stadscentrum. Daarbij wordt gevreesd dat de ligging de participatie van bewoners bemoeilijkt en extra druk legt op voorzieningen in Berkum. Omwonenden staan echter niet kritisch tegenover een opvang in algemene zin, er lijkt veel draagvlak te zijn voor de opvang. Men vindt deze locatie met name ongeschikt vanuit het perspectief van de tijdelijke bewoners en

		daardoor niet wenselijk. Zo zijn er ook omwonenden geweest die andere locaties in Berkum noemde als meer wenselijk. Als aandachtspunt werd vaak de bereikbaarheid en verkeersveiligheid genoemd. Deelnemers noemen de grote afstand tot voorzieningen en scholen, de volgens hen beperkte bereikbaarheid met het openbaar vervoer, met name in de weekenden, en de lange reistijden. Daarnaast zijn zorgen geuit over de aanwezigheid van veel vracht- en bouwverkeer, de verkeersveiligheid van de fietsroutes, het ontbreken van voetpaden op delen van de route en de beperkte verlichting. Deze aandachtspunten zijn inhoudelijk beoordeeld onder Bereikbaarheid. Ook de leefbaarheid en sociale veiligheid zijn veelvuldig genoemd. Omwonenden wijzen op de rustige ligging van het bedrijventerrein buiten werktijden, de nabijheid van open water, mogelijke geluidsoverlast door verkeer en bedrijvigheid en de geschiktheid van de omgeving voor kwetsbare doelgroepen, met name gezinnen met kinderen. Daarnaast bestaat de zorg dat de afstand tot voorzieningen en ontmoetingsplekken kan leiden tot sociale isolatie, verveling en meer verblijf in de openbare ruimte. Omwonenden en bedrijven benadrukken daarom het belang van voldoende toezicht, handhaving en duidelijke afspraken over het voorkomen en afhandelen van eventuele overlast en incidenten. Deze aandachtspunten zijn inhoudelijk beoordeeld onder Beheersbaarheid. Vanuit bedrijven op Hessenpoort is daarnaast aandacht gevraagd voor een goede bereikbaarheid van het bedrijventerrein, een veilige verkeersafwikkeling en het behoud van een goed ondernemersklimaat. Eén ondernemer heeft zorgen geuit over mogelijke gevolgen voor de bedrijfsvoering, bezoekersaantallen en vastgoedwaarde. Deze effecten zijn niet nader onderzocht. Tegelijkertijd bleek tijdens de participatie bereidheid om mee te denken over oplossingen en betrokken te blijven bij de verdere uitwerking van de locatie. Na besluitvorming wordt daarom samen met omwonenden, bedrijven, organisaties, de gemeente en het COA een klankbordgroep ingericht en een beheerplan opgesteld.

		De participatie laat zien dat er duidelijke zorgen bestaan over de geschiktheid van deze locatie en dat het draagvlak voor een opvang op deze specifieke locatie daarmee dan ook beperkt is. De bewoners in de omgeving staan echter niet negatief tegenover het realiseren van een opvanglocatie elders in de buurt. Tegelijkertijd zijn de aandachtspunten concreet en bespreekbaar en bestaat bereidheid om gezamenlijk te zoeken naar passende maatregelen. Daarom wordt de bespreekbaarheid van deze locatie als neutraal (0) beoordeeld. **Conclusie: hoewel er veel draagvlak lijkt te zijn voor een tijdelijke opvanglocatie in algemene zin, zijn omwonenden overwegend kritisch over deze locatie. Omwonenden hebben aangegeven een bedrijventerrein op dergelijke afstand van de stad niet leefbaar te vinden. De afweging om te komen tot een neutraal (0) oordeel voor de Bespreekbaarheid komt daarom vooral door de specifieke voorgestelde locatie, waarvan omwonenden het geen goed leefgebied vinden voor de asielzoekers.**
Beheersbaarheid (leefbaarheid, sociale veiligheid, toezicht en beheer)	-	De ligging van de opvanglocatie op een bedrijventerrein brengt aandachtspunten met zich mee voor de leefbaarheid, sociale veiligheid, het toezicht en het dagelijks beheer van de locatie. De afstand tot voorzieningen en de bestaande sociale infrastructuur, in combinatie met de kenmerken van de omgeving, vraagt om een afweging of de locatie voldoende aansluit bij het doel van tijdelijke opvang en of de benodigde beheermaatregelen toereikend zijn. De veiligheid van bewoners vraagt op deze locatie bijzondere aandacht. De ligging op een bedrijventerrein, de aanwezigheid van bedrijfs-, vracht- en bouwverkeer, de nabijheid van de N340, de A28 en open water en de verdere ontwikkeling van Hessenpoort vragen om aanvullende maatregelen op het gebied van inrichting, toezicht en begeleiding. Daarnaast kunnen de nabijgelegen infrastructuur, bedrijvigheid en bouwwerkzaamheden leiden tot geluidsoverlast. Voor de omgeving zijn goede afspraken over toezicht, verkeersafwikkeling, communicatie en het voorkomen en afhandelen van eventuele overlast van belang. Deze aandachtspunten zijn ook tijdens de participatie door omwonenden en bedrijven benoemd.

		De locatie ligt bovendien op relatief grote afstand van dagelijkse voorzieningen. Bewoners zijn voor boodschappen, onderwijs, zorg, sport en andere activiteiten grotendeels aangewezen op Berkum of de binnenstad van Zwolle. Omdat in de directe omgeving geen openbare ontmoetings- of recreatievoorzieningen aanwezig zijn, moet het COA op de locatie zelf voorzien in ruimte voor ontmoeting, sport, spel en andere vormen van dagbesteding. Zonder een passend aanbod neemt het risico op verveling, sociale isolatie en verblijf in de openbare ruimte toe. De ligging sluit daarnaast minder goed aan op de leefwereld van de huidige bewonersgroep. De meeste bewoners werken, volgen onderwijs of maken gebruik van voorzieningen, vrijwilligers en sociale netwerken in de stad. Door de grotere afstand vraagt het behouden van deze verbindingen structureel extra begeleiding en organisatie. Ook voor vrijwilligers en maatschappelijke organisaties betekent de ligging extra reistijd, waardoor de betrokkenheid onder druk kan komen te staan. De genoemde aandachtspunten zijn beheersbaar, maar kunnen niet met reguliere beheermaatregelen worden ondervangen. Gedurende de gehele gebruiksperiode is aanvullende inzet nodig op het gebied van begeleiding, toezicht, leefbaarheid en sociale veiligheid. Hierdoor vraagt deze locatie aantoonbaar meer beheerinspanning dan locaties die dichter bij voorzieningen en woongebieden liggen. Daarom wordt de beheersbaarheid van deze locatie als negatief (-) beoordeeld. De fiets- en looproutes naar voorzieningen worden buiten de woon-werk- en schoolspitsen beperkt gebruikt. Hierdoor is de sociale controle op deze routes gering, wat vanuit het oogpunt van sociale veiligheid een aandachtspunt vormt. Dit vraagt om aanvullende aandacht bij het beheer van de locatie en de begeleiding van bewoners. **Conclusie: we beoordelen dit aspect vooral aan de hand van leefbaarheid. In hoeverre is deze plek geschikt om een tijdelijke opvanglocatie te huisvesten? De locatie is gelegen op een industrieterrein, wat we geen geschikte leefomgeving achten. Ook is de afstand tot sociale voorzieningen dusdanig groot dat dit beperkingen op kan leveren voor de bewoners van de locatie. Voor de tijdelijke aard van deze locatie zien we dat de locatie wel**

		enigszins geschikt gemaakt kan worden, maar door de afstand kan dit niet volledig ondervangen worden. Zodoende scoort dit aspect negatief (één min).
Bruikbaarheid (ruimtelijke, technische en milieukundige geschiktheid van de locatie /// bestemming, milieu, nuts- en energie-voorzieningen, externe veiligheid)	-	De locatie is vanuit ruimtelijk, technisch, juridisch en milieukundig perspectief geschikt voor tijdelijke opvang, maar kent verschillende aandachtspunten die invloed hebben op de realisatie en het gebruik. Deze aandachtspunten vragen aanvullende maatregelen, onderzoeken en uitwerkingen, maar vormen op dit moment geen onoverkomelijke belemmering. Binnen het geldende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'bedrijventerrein'. Voor de realisatie van een tijdelijke opvanglocatie is daarom een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Permanente opvang past niet binnen de bestemming. De locatie is daarmee uitsluitend geschikt voor tijdelijke opvang. Ruimtelijk biedt de kavel voldoende ruimte voor een opvanglocatie met circa 300 opvangplaatsen en de bijbehorende voorzieningen. De ligging op een bedrijventerrein vraagt aandacht bij de inrichting van de locatie, maar vormt geen belemmering voor tijdelijke opvang. De kavel beschikt momenteel nog niet over groen of schaduw. Dit vormt een aandachtspunt waarmee bij de inrichting van de locatie rekening moet worden gehouden. Vanuit externe veiligheid is de ligging nabij de N340 een belangrijk aandachtspunt. De locatie ligt binnen het explosieaandachtsgebied van deze weg. De Veiligheidsregio adviseert daarom de woonunits zo ver mogelijk van de N340 te situeren, duidelijke vluchtroutes en handelingsperspectieven voor bewoners te realiseren en te voorzien in een uitschakelbare mechanische ventilatie. Daarnaast vraagt de inrichting van de locatie aandacht voor de nabijheid van open water en de geluidbelasting van de N340 en het bedrijventerrein. In de directe omgeving bevinden zich bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken, maar de risicocontouren reiken niet tot de locatie. Voor tijdelijke opvang gelden bovendien andere ruimtelijke en veiligheidskundige eisen dan voor permanente bewoning. Externe veiligheid vormt daarmee een belangrijk aandachtspunt, maar geen belemmering voor tijdelijke opvang. De beschikbaarheid van nutsvoorzieningen en energie vormt een belangrijk aandachtspunt. Op de kavel zijn nog

		geen aansluitingen voor water, elektra, data, riolering en gas aanwezig. De tracés voor water, elektra, data en riolering liggen wel in de directe nabijheid, waardoor aansluiting mogelijk is. Door de netcongestie is tijdige beschikbaarheid van voldoende elektriciteitsvermogen echter onzeker. Omdat een tijdelijke opvanglocatie niet onder de overgangsregeling voor woningbouw valt, bestaat geen garantie op een tijdige elektriciteitsaansluiting[2]. Daarnaast beperkt het ontbreken van een aardgasaansluiting de mogelijkheden voor de energievoorziening, omdat een aardgasgestookte WKK hierdoor niet kan worden toegepast. Het COA onderzoekt daarom verschillende alternatieve energiescenario's om de afhankelijkheid van het elektriciteitsnet te beperken. De technische, juridische, financiële en vergunningstechnische haalbaarheid hiervan wordt momenteel nader uitgewerkt. Ook vanuit milieu zijn aandachtspunten aanwezig. De locatie ligt op een geluidgezoneerd industrieterrein. Onderzoek laat zien dat geur geen belemmering vormt voor tijdelijke opvang. Voor geluid wordt onderzocht of, in combinatie met de geluidswering van de woonunits, kan worden voldaan aan de geldende binnenwaarden voor tijdelijke bewoning. Uit bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt. Daarnaast zijn nog stikstofberekeningen noodzakelijk en moeten voor de omgevingsveiligheid de benodigde maatregelen worden getroffen. Tijdens de gebruiksperiode wordt Hessenpoort verder ontwikkeld. Hierdoor kunnen in de directe omgeving bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Hiermee moet bij de inrichting en het gebruik van de opvanglocatie rekening worden gehouden, maar dit vormt geen belemmering voor tijdelijke opvang. De bedrijven die op Hessenpoort gevestigd zijn worden door de tijdelijke opvanglocatie niet beperkt in hun huidige activiteiten. Stel dat een bedrijf zijn activiteiten wilt wijzigen of uitbreiden, dan zal wel rekening gehouden moeten worden met de aanwezigheid van de tijdelijke opvanglocatie.

[2] Het COA kan maatschappelijke prioriteit aanvragen onder het kader maatschappelijk prioriteren van de ACM (zie tevens: Maatschappelijk prioriteren | Enexis Netbeheer en Checklist Maatschappelijk Prioriteren 27022026 (2).pdf pag. 106 en 107). Dit betekent dat er wel een aansluiting verkregen kan worden, maar nog geen vermogen (elektriciteit). De aanvraag voor vermogen van het COA komt dan op de wachtlijst te staan, en door maatschappelijk prioriteren komen ze hoger op de wachtlijst te staan. Dit biedt echter geen garantie op vermogen (elektriciteit) en zonder concreet zicht op voldoende stroom is er ook geen realiseerbaar plan.

		Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat geen van de ruimtelijke, technische, juridische of milieukundige aspecten op zichzelf een belemmering vormt voor tijdelijke opvang. Wel zijn op meerdere onderdelen aanvullende maatregelen, onderzoeken en uitwerkingen nodig, met name ten aanzien van de energievoorziening, externe veiligheid en de inrichting van de locatie. Daarom wordt de bruikbaarheid van deze locatie als neutraal (0) beoordeeld. **Conclusie: De bestemming van deze locatie is niet gericht op de huisvesting van personen, gezien de ligging van de locatieop een bedrijventerrein. Echter, gezien het tijdelijke karakter en de maatregelen die worden getroffen is het technisch gezien niet onwettig en/of volledig onleefbaar. Er zijn echter wel aanzienlijke beheersmaatregelen nodig om de locatie geschikt en bruikbaar te maken voor een tijdelijke opvanglocatie. Zodoende scoort dit aspect negatief (één min)**
Buurt (kenmerken, draagkracht en veerkracht van de buurt en omliggende wijken)	+	De direct omliggende buurt van deze kavel is een nog te ontwikkelen bedrijventerrein, welke komende jaren verder ontwikkeld wordt. Er zijn diverse bedrijfs-buren van deze kavel, en de dichtstbijzijnde plek met voorzieningen is de wijk Berkum. Er zijn weinig directe resultaten vanuit het buurt voor buurtonderzoek die we kunnen betrekken bij deze locatie, want de directe buurt is industrieterrein. Over het industrieterrein zijn geen cijfers uit het buurt-voor-buurt onderzoek beschikbaar om een objectief oordeel te geven over de leefbaarheid en draagkracht. De dichtstbijzijnde omliggende wijken zijn de Berkum en Buitengebied Noord. Hier wordt doorheen gefietst of gebruik gemaakt van voorzieningen, als dichtstbijzijnde woonwijk. Op basis van de cijfers van omliggende wijken kunnen we concluderen dat de omliggende woonwijken een relatief hoge draagkracht kennen en er geen directe belemmeringen zijn voor tijdelijke opvang. Wel ligt de locatie op dusdanig grote afstand van deze wijken, dat de aanwezige voorzieningen, sociale netwerken en participatiemogelijkheden erg lastig beschikbaar zijn voor bewoners van de opvanglocatie, wat zwaar weegt in het oordeel over de factor ‘buurt’. In principe heeft deze

		locatie geen directe buurt, anders dan de bedrijven en organisaties op Hessenpoort. Er dient rekening gehouden te worden met de aanstaande verkoop van een aantal kavels binnen het betreffende terrein en de daaropvolgende ontwikkelingen op deze kavels. Het is echter nog onduidelijk hoe snel deze kavels ontwikkeld worden en de impact daarvan op de mogelijke tijdelijke opvanglocatie. Een belangrijke ontwikkeling in Berkum en de omgeving voor de komende jaren is de gebiedsvisie Vechtrand. Ook de Nieuwbouw Berkumer Dijck (Kranenburgweg), start project Veilige Vecht (dijkversterking) en realisatie trainingscomplex PEC Zwolle op sportpark De Pelikaan zullen de komende jaren in ontwikkeling zijn. Dit is echter allemaal op grote afstand van de locatie. **Conclusie: we beoordelen dit aspect op de buurt in brede zin. Voor het industrieterrein zelf is geen data beschikbaar, waardoor we dit niet mee kunnen wegen in de score. De dichtstbijzijnde buurten waar men doorheen zal fietsen of gebruik zal maken van voorzieningen scoren zeer positief op het gebied van de leefbaarheid, veiligheid en de sociale index. Deze buurten liggen echter ver weg van de locatie. Zodoende scoort deze locatie op dit aspect positief (één plus).**

3 Kansen en risico’s

3.1 Kansen

De gemeente is eigenaar van de kavel
De kavel is in eigendom van de gemeente en kan tijdelijk beschikbaar worden gesteld voor opvang. Daardoor kunnen afspraken over gebruik, looptijd, inrichting en beëindiging rechtstreeks worden gemaakt.

De kavel is op korte termijn beschikbaar en is bouwrijp
De kavel is op korte termijn beschikbaar en is al bouwrijp gemaakt. Hierdoor zijn de voorbereidingen voor tijdelijke opvang beperkter en kan er relatief snel een tijdelijke opvanglocatie gerealiseerd worden.

COA geeft aan dit een geschikte locatie te vinden

Het COA heeft een papieren en fysieke schouw gedaan en ziet op basis hiervan deze locatie als een realistische optie met waarschijnlijk een haalbare businesscase. De locatie biedt ruimte om zelfvoorzienende faciliteiten te realiseren, zoals de mogelijkheid om zelfstandig te koken en te wassen, wat erg belangrijk is voor de zelfredzaamheid van bewoners. Het voordeel van dit bedrijventerrein zou kunnen zijn dat de bewoners dichter bij hun werk of potentiële werkgevers wonen. Een tijdelijke opvanglocatie op Hessenpoort 3 zou als neveneffect kunnen hebben dat werkgevers de arbeidspotentie van deze doelgroep beter weten te vinden.

3.2 Risico's

Ligging op een bedrijventerrein beperkt leefbaarheid en integratie
De locatie ligt op een bedrijventerrein op afstand van voorzieningen, scholen en het stadscentrum. Hierdoor bestaat het risico op sociale isolatie van bewoners en wordt het moeilijker om aan te sluiten bij bestaande sociale netwerken, vrijwilligersinitiatieven, dagbesteding en voorzieningen in de stad. Ook het COA benoemt de ligging als een aandachtspunt voor de sociale kwaliteit en leefbaarheid van de locatie.

Bereikbaarheid, verkeersveiligheid en mobiliteit
Bewoners zijn voor dagelijkse voorzieningen grotendeels afhankelijk van de fiets of het openbaar vervoer. De afstand tot voorzieningen is relatief groot en delen van de routes kennen beperkte verlichting, onvoldoende voetpaden en menging met vracht- en bouwverkeer. Hierdoor ontstaan aandachtspunten op het gebied van verkeersveiligheid, bereikbaarheid van scholen en de benodigde vervoersvoorzieningen voor kinderen.

Leefbaarheids- en veiligheidsrisico's in de directe omgeving
De locatie ligt nabij de N340, toekomstige bedrijfskavels en waterpartijen. Dit kan leiden tot hinder door geluid, bouwactiviteiten en bedrijvigheid. Daarnaast vragen de aanwezigheid van open water, zwaar verkeer en het ontbreken van groen, schaduw en recreatieve voorzieningen om aanvullende maatregelen in de inrichting en het beheer van de locatie.

Energie als randvoorwaarde voor realisatie
Een belangrijke randvoorwaarde voor de realisatie en het tijdelijk bewonen van deze locatie is de energievoorziening. Gezien de netcongestie is de kans klein dat een elektriciteitsaansluiting en het verkrijgen van vermogen tijdig lukt om daar de locatie van te voorzien. Door het ontbreken van een gasleiding en de beperkte mogelijkheden voor cable-pooling zijn de mogelijkheden voor de energievoorziening op deze locatie beperkt. Dit kan ertoe leiden dat gekozen moet worden voor alternatieve oplossingen, die mogelijk hogere kosten met zich meebrengen. Stikstof is hierbij een belangrijk aandachtspunt.