Informatie locatie Retailkavel Voorsterpoort en 7B's

1. Locatie

Het gaat om een kavel op Voorsterpoort West, de zogenoemde retailkavel. De kavel is in eigendom van de gemeente en is beschikbaar. Het terrein is groot genoeg om een tijdelijke vluchtelingenopvang van 300 plekken, in de vorm van woonunits, te realiseren inclusief alle voorzieningen die het COA op deze locatie wil bieden (25.117 m²). De ligging is, vergeleken met de andere optie op de Hessenpoort, gunstig. Voorzieningen zijn bereikbaar. Het COA heeft een papieren schouw gedaan en heeft op basis hiervan deze locatie als voorkeur opgegeven. Deze locatie is een realistische optie voor het COA. Deze kavel is geprogrammeerd voor de uitbreiding van de retailmogelijkheden.



2. 7B's

	Toelichting
Beschikbaarheid	De retailkavel Voorsterpoort is in eigendom van de gemeente en is deels bouwrijp gemaakt. De oppervlakte is groot genoeg voor het realiseren van woonunits inclusief alle voorzieningen die het COA op deze locatie wil bieden. Deze locatie is beoogd voor de verdere ontwikkeling van de retailkavel. Hier is op dit moment nog geen concrete invulling aan gegeven.
Betaalbaarheid	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). Het COA heeft aangegeven dat deze locatie financieel haalbaar lijkt, echter is hier nog niet het vereiste bestuurlijk akkoord op gegeven.

	Er zullen kosten voor de gemeente zijn met betrekking tot het communicatie- en participatieproces.
Bereikbaarheid	Goed bereikbaar per auto, fiets en OV (bus). De locatie is redelijk dicht bij sociale voorzieningen. Op +/- 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 van maakt. Voor overige diensten zijn winkels/voorzieningen in bijvoorbeeld het stadscentrum of de Kamperpoort bereikbaar, ook overeenkomstig met de huidige situatie. De scholen waar de kinderen nu heen gaan zijn goed bereikbaar. De verwachting is dat er daarom geen extra druk op voorzieningen komt te liggen. Er zal waarschijnlijk met name gebruik gaan worden van de fietstunnel die in verbinding staat met de Veerallee of de looproute via de Kamperpoort. Er is vlakbij een bushalte met een buslijn richting station Zwolle.
Bespreekbaarheid	Participatie zal in eerste instantie plaatsvinden met de omliggende bedrijven, de ondernemersvereniging en de naastgelegen middelbare school. Daarnaast zullen de omliggende wijken betrokken worden, zoals de Veerallee en de Kamperpoort, waar de nieuwkomersschool is. Het is mogelijk dat deze locatie gevoelig ligt bij de bewoners van de Kamperpoort, door de relatieve nabijheid van de locatie ten opzichte van de Meeuwenlaan, het mogelijke gebruik van voorzieningen in en looproutes via de Kamperpoort. Er wordt een communicatie- en participatieproces uitgewerkt om de omgeving goed te betrekken.
Beheersbaarheid	Mobiliteit: Parkeren wordt op de eigen kavel opgelost en gezien de lage parkeernorm van het COA zijn hier geen problemen te verwachten. Leefbaarheid: 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. Er zijn geen openbare ontspanningslocaties in de directe omgeving. Dit is een aandachtspunt voor de locatie zelf of wellicht liggen er kansen met de WRZV-sporthallen dichtbij of de aangrenzende middelbare school die wel mogelijkheden heeft. De 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. De impact van verhuizing op de bewonersgroep is het minst groot bij deze optie.
Bruikbaarheid	In het huidige bestemmingsplan is de functie ‘detailhandel’. Er zal tijdelijk afgeweken moeten worden van de bestemming ten behoeve van de tijdelijke opvang van vluchtelingen. Er zijn geen nutsvoorzieningen aanwezig, ook geen elektriciteit. Voor aansluiting op het elektriciteitsnet zijn we afhankelijk van het door Enexis opgestelde acm-kader. Dit betekent dat er waarschijnlijk inzet van aggregaten

	nodig is. Mogelijke beperkingen bij de plaatsing van aggregaten i.v.m. stikstofdepositie moeten onderzocht worden. Er is geen riolering en water aanwezig op de locatie. De mogelijkheden zullen onderzocht worden voor het aanleggen van tijdelijke bovengrondse riolering. Het is momenteel onduidelijk of er sprake is van voldoende telecommunicatievoorzieningen.
Buurt	In de directe omgeving liggen voornamelijk bedrijven, kantoren en voorzieningen als een sporthal en indoor speelgelegenheid. Aangrenzend aan de kavel ligt een middelbare school.

3. Buurt

Voor de Voorsterpoort locatie laten we data zien uit de wijk Westenholte waar bedrijventerrein Voorsterpoort in ligt. Daarnaast laten we data zien van de aanliggende wijken Veerallee en Kamperpoort en de buurt Frankhuis.

Kerncijfers (objectief)

	WIJKEN			BUURTEN			
	Kamper poort	*Veerallee*	*Westenholte **	*Oud-Westenholte*	*Westenholte-Stins*	*Frankhuis*	*Bedrijventerre in Voorst-A***
inwoners op 1 januari [2026]	2475	1880	5157	2560	2532	6355	57
% 1-ouderhuishoudens met kinderen [2026]	4,4	5,6	6,3	6,4	6,4	9	0
% huishoudens onder 105% van sociaal minimum [2022]	13	3	7	7	6	4	-
% met migratieachtergrond [2026]	32,2	11,6	10,3	8,3	11,9	18,9	26,3
woningen [woonruimten] [2026]	1385	685	2198	1052	1103	2322	41
% huurwoningen [2025]	84	19	33	33	31	31	100
% gestapelde woningen [2025]	73	16	7	12	1	13	41

(BRP, 2026; CBS, 2022; BAG, 2026; GBLT, 2025)

*Wijk Westenholte bestaat hier uit de volgende buurten: Bedrijventerrein Voorst-A, Bedrijventerrein Voorst-B, Bedrijventerrein Voorst-C, Bedrijventerrein Voorst-D, Oud-Westenholte, Westenholte-Stins.
**Voor de andere buurten van Bedrijventerrein Voorst zijn er geen inwoners en is er daarom ook geen data beschikbaar.

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

	WIJKEN			BUURTEN			
	Kamper poort	*Veerallee*	*Westenholte **	*Oud-Westenholte*	*Westenholte-Stins*	*Frankhuis*	*Bedrijventerre in Voorst-A***
leefbaarheid (rapportcijfer)	7,1	7,9	7,6	8,3	7,6	7,6	.
veiligheid buurt (rapportcijfer)	6,7	7,8	7,6	8,1	7,6	7,5	.
sociale cohesie (schaalscore) [0-10 negatief-positief]	5,1	7,2	6,8	7,4	7	5,9	.
sociale participatie (schaalscore) [0-10 negatief-positief]	5,4	5,8	6	5,8	6	5,4	.
sociale overlast (schaalscore) [0-10 positief-negatief]	4,5	1,2	1,1	1,3	0,8	1,5	.
inzet voor buurt (schaalscore) [0-10 negatief-positief]	2,6	3,2	3,8	4,6	4	3,2	.
% voelt zich medeverantwoordelijk voor leefbaarheid in buurt [%]	74	82	75	95	76	79	.

(buurt- voor buurtonderzoek, 2024)

*Wijk Westenholte bestaat hier uit de volgende buurten: Bedrijventerrein Voorst-A, Bedrijventerrein Voorst-B, Bedrijventerrein Voorst-C, Bedrijventerrein Voorst-D, Oud-Westenholte, Westenholte-Stins.
**Door het beperkte aantal inwoners voor de buurten bedrijventerreinen Voorst (A, B, C, D) is er geen data beschikbaar vanuit het buurt-voor-buurt onderzoek.

Beschrijving omgeving
De retailkavel ligt in de buurt Bedrijventerrein Voorst-B, in de wijk Westenholte. De wijk Westenholte laat een stabiel beeld zien in de afgelopen jaren, met name de leefbaarheid is in deze wijk gunstiger dan gemiddeld in Zwolle.

De kavel ligt aan de Russenweg en Grote Voort en is omringd door een vrachtwagenparkeerplaats, de retailkavel en het Kentalis college. De locatie is in de avonden rustig en afgelegen. Er is minimale bewoning rondom de locatie. De buurt is omringd door de wijken Veerallee, Spoolde, Stadhagen en Westenholte.

De loop- en fietsroute richting voorzieningen (winkels, school, sociale gelegenheden) zal met name via de fietstunnel richting de Veerallee gaan, of via de Kamperpoort. Het kan zijn dat de tijdelijke opvanglocatie effect zal hebben op betreffende wijken.

4. Risico’s en dilemma’s

Beperkingen omgeving
De ligging tussen bedrijven met bijbehorend vrachtverkeer, en de naastgelegen snelweg leidt mogelijk tot geluidsoverlast.

Verkoop kavels
De tijdelijke opvanglocatie zal mogelijk impact kunnen hebben qua verkoopbaarheid bij de nog te verkopen kavels in de omgeving.

5. Argumenten

De gemeente is eigenaar van de kavel en kan deze tijdelijk in gebruik geven aan COA
De gemeente is zelf eigenaar van de kavel en kan deze tijdelijk in gebruik geven aan het COA. Er kunnen duidelijke afspraken gemaakt worden over de termijn, het gebruik en de financiering.

De kavel is op korte termijn beschikbaar en is deels bouwrijp, waardoor er relatief snel een tijdelijke opvanglocatie gerealiseerd kan worden.
De kavel is op korte termijn beschikbaar en is deels bouwrijp, waardoor er relatief snel een tijdelijke opvanglocatie gerealiseerd kan worden.

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.

COA geeft aan dit een geschikte en haalbare locatie te vinden
Het COA heeft een papieren schouw gedaan en ziet op basis hiervan deze locatie als een realistische optie met waarschijnlijk een haalbare businesscase. Deze locatie is voor het COA de voorkeurslocatie. Tevens biedt de locatie 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.

6. Nog uit te werken voor deze locatie en planning

De 7B’s zijn op dit moment op hoofdlijnen uitgewerkt. Wat al vaststaat, is dat de locatie beschikbaar is, aangezien de grond in eigendom is van de gemeente Zwolle. Ook de bereikbaarheid en betaalbaarheid zijn grotendeels in kaart gebracht, hoewel het bestuur van het COA nog geen akkoord heeft gegeven op de businesscase. In de verdere verkenning zal met name nadere uitwerking plaatsvinden van de overige vier B’s: bespreekbaarheid, beheersbaarheid, buurt en bruikbaarheid.

Het communicatie- participatieproces met omliggende bedrijven en bewoners zal de komende weken nader uitgewerkt en vervolgens uitgevoerd worden. Het is belangrijk dit proces zorgvuldig te doorlopen, en daar zal enkele weken tot aan de zomer voor uitgetrokken worden.

Voor deze locatie dient nader uitgezocht te worden of een aansluiting van nutsvoorzieningen mogelijk is, of dat stroomvoorzieningen via aggregaten gerealiseerd moeten worden. Voor aansluiting op het elektriciteitsnet zijn we afhankelijk van het door Enexis opgestelde acm-kader. Als blijkt dat dit niet mogelijk is, en dat er gekozen dient te worden voor aggregaten zal ook de stikstofdepositie

onderzocht moeten worden. Tevens zullen de mogelijkheden voor het aanleggen van tijdelijke, bovengrondse riolering onderzocht moeten worden. Dit kan van effect zijn op de bruikbaarheid van de locatie. Ook moet er onderzocht worden of het mogelijk is om voldoende telecommunicatievoorzieningen te realiseren.

In het kader van het bouwrijp maken van de kavel loopt een ecologisch onderzoek. Het aspect van flora en fauna, en mogelijke effecten hiervan, zal nog nader uitgezocht moeten worden.