

**LOCATIE-ANALYSE
VOOR DE VESTIGING VAN EEN
ASIELZOEKERSCENTRUM
IN DE GEMEENTE APELDOORN**

CENTRAAL ORGAAN OPVANG ASIELZOEKERS

26 mei 2015
078418344:0.1 - Definitief
E06001.002047.2300

Inhoud

Samenvatting	5
1 Inleiding	10
1.1 Achtergrond	10
1.2 Doelstelling onderzoek	10
1.3 Zoekgebied	11
1.4 Aanpak onderzoek	12
1.5 Uitgangspunten en scope	12
1.6 Status en leeswijzer	13
2 Opties (te onderzoeken locaties)	15
2.1 Inleiding	15
2.2 Optie 1: Ontwikkeldakel, nieuwbouwwijk Zuidbroek	15
2.2.1 Oppervlakte en eigendom	15
2.2.2 Ligging en ontsluiting	15
2.2.3 Huidig gebruik en bestemming	15
2.3 Optie 2: Zorginstelling GGNet, Apeldoorn	17
2.3.1 Oppervlakte en eigendom	17
2.3.2 Ligging en ontsluiting	17
2.3.3 Huidig gebruik en bestemming	17
2.4 Optie 3: Verpleeghuis Het Immendaal, Beekbergen	19
2.4.1 Oppervlakte en eigendom	19
2.4.2 Ligging en ontsluiting	19
2.4.3 Huidig gebruik en bestemming	19
2.5 Optie 4: Voormalige politieacademie De Kleiberg, Apeldoorn	21
2.5.1 Oppervlakte en eigendom	21
2.5.2 Ligging en ontsluiting	21
2.5.3 Huidig gebruik en bestemming	21
2.6 Optie 5: Kazerneterrein Nieuw Milligen, Uddel	23
2.6.1 Oppervlakte en eigendom	23
2.6.2 Ligging en ontsluiting	23
2.6.3 Huidig gebruik en bestemming	23

3	Toetsingskader	24
3.1	Inleiding.....	24
3.2	Beoordelingsaspecten.....	25
3.3	Beoordelingscriteria.....	26
3.4	Specifieke uitgangspunten	27
4	Resultaten.....	28
4.1	Inleiding.....	28
4.2	Optie 1: Ontwikkeldakel, nieuwbouwwijk Zuidbroek, Apeldoorn	28
4.2.1	Omgevingspotentie	28
4.2.2	Locatiepotentie	30
4.2.3	Gebouwpotentie.....	30
4.2.4	Planning	30
4.2.5	Financiën.....	32
4.2.6	Conclusies en advies	32
4.3	Optie 2: Zorginstelling GGNet, Apeldoorn	34
4.3.1	Omgevingspotentie	34
4.3.2	Locatiepotentie	34
4.3.3	Gebouwpotentie.....	36
4.3.4	Planning	36
4.3.5	Financiën.....	37
4.3.6	Conclusies en advies	37
4.4	Optie 3: Verpleeghuis Het Immendaal, Beekbergen	38
4.4.1	Omgevingspotentie	38
4.4.2	Locatiepotentie	38
4.4.3	Gebouwpotentie.....	40
4.4.4	Planning	40
4.4.5	Financiën.....	40
4.4.6	Conclusies en advies	42
4.5	Optie 4: Voormalige politieacademie De Kleiberg, Apeldoorn	44
4.5.1	Omgevingspotentie	44
4.5.2	Locatiepotentie	44
4.5.3	Gebouwpotentie.....	46
4.5.4	Planning	46
4.5.5	Financiën.....	46
4.5.6	Conclusies en advies	47

4.6	Optie 5: Kazerneterrein Nieuw Milligen, Uddel	48
4.6.1	Omgevingspotentie	48
4.6.2	Locatiepotentie	48
4.6.3	Gebouwpotentie.....	50
4.6.4	Planning	50
4.6.5	Financiën.....	50
4.6.6	Conclusies en advies	52
5	Vergelijking van de opties	53
5.1	Inleiding.....	53
5.2	Resultaten Multicriteria-analyse.....	53
5.2.1	Omgevingspotentie	54
5.2.2	Locatiepotentie	54
5.2.3	Gebouwpotentie.....	54
5.2.4	Planning	54
5.2.5	Financiën.....	55
5.3	Aansluiting op doelstellingen COA	55
5.4	Conclusies	56
6	Ontwikkelscenario's.....	57
6.1	Inleiding.....	57
6.2	Scenario 1: tijdelijke huisvesting locatie Zuidbroek	57
6.3	Scenario 2: Infaseringsmodel locatie GGNet.....	58
6.4	Scenario 3: hoofdlocatie in combinatie met satellietlocatie	58
6.4.1	Scenario 3a: Het Immendaal en GGNet	59
6.4.2	Scenario 3b: de Kleiberg en GGNet	59
6.4.3	Scenario 3c: Het Immendaal en De Kleiberg	60
6.5	Conclusies en aanbevelingen	60
Bijlage 1	Ruimtelijke inpassing	61
Bijlage 2	Beoordelingsmatrix multicriteria-analyse	62
Bijlage 3	Kostenramingen (vertrouwelijk).....	63

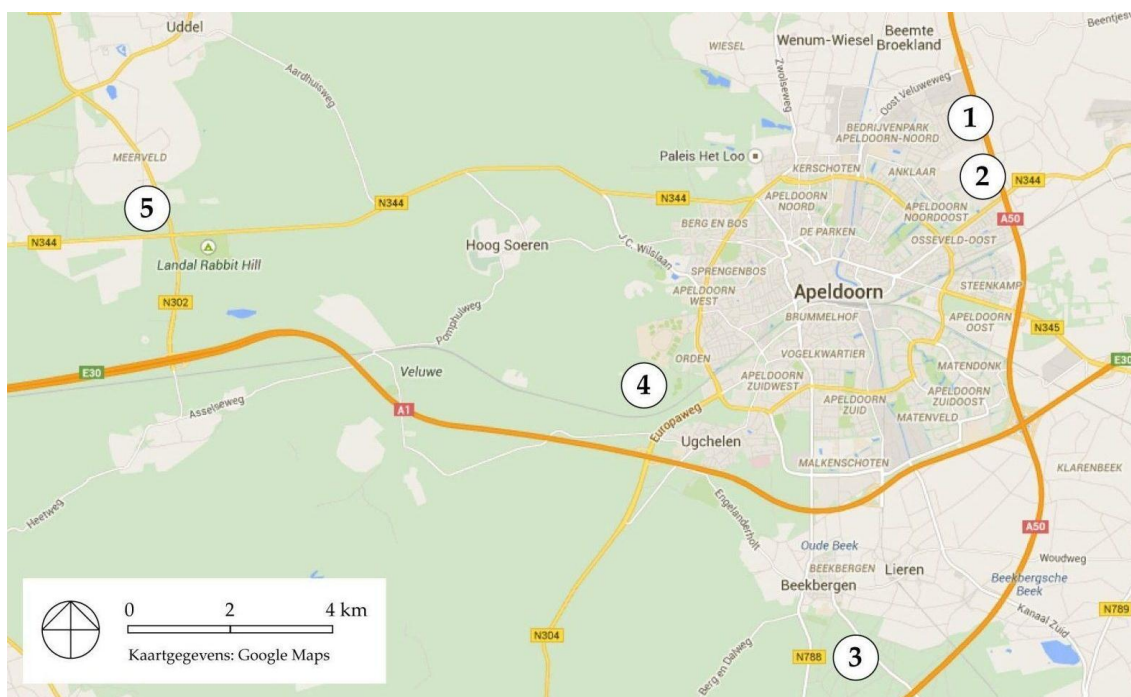
Samenvatting

1. INLEIDING

Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (hierna: het COA) wenst in de gemeente Apeldoorn (hierna: de gemeente) een asielzoekerscentrum (hierna: azc) te realiseren met een opvangcapaciteit van 600 tot 800 personen. Eind 2014 is de gemeente gestart met een locatieonderzoek, waaruit een vijftal kansrijke locaties is voortgekomen. In maart 2015 heeft het COA aan ARCADIS opdracht verleend om deze locaties nader te onderzoeken naar geschiktheid voor de vestiging van een azc.

De door de gemeente aangereikte shortlist omvat de volgende vijf locaties:

1. Een ontwikkelkavel aan de rand van de Apeldoornse nieuwbouwwijk Zuidbroek.
2. De GGNet locatie (zorginstelling), gelegen aan de Deventerstraat 459 te Apeldoorn.
3. Het verpleeghuis Immendaal, gelegen aan de Loenenseweg 50 te Beekbergen.
4. De voormalige politieacademie, gelegen aan de Kleiberg 11-15 te Apeldoorn.
5. Het kazerneterrein Nieuw Milligen, gelegen aan de Meerveldseweg 19 te Uddel.



2. AANPAK EN TOETSINGSKADER

Uitgangspunt is een opvangcapaciteit van 600 tot 800 personen. De vijf potentiële locaties zijn zeer divers van aard: het betreft braakliggende terreinen, compacte gebouwcomplexen en uitgebreide terreinen met een diversiteit aan vastgoed, in zowel een stedelijke als in een landelijke omgeving. Om het COA in staat te stellen een zorgvuldige en objectieve afweging te maken tussen deze vijf locaties, is het onderzoek door ARCADIS uitgevoerd in de vorm van een multicriteria-analyse (MCA). Daarin hebben zowel de eisen en wensen die door de gemeente zijn meegegeven (schaalgrootte, sociale veiligheid en spankracht) als de beleidskaders van het COA (duurzaamheid, flexibiliteit, betaalbaarheid en kwaliteit) een plek gekregen.

De vijf locaties worden achtereenvolgens beoordeeld op:

1. Randvoorwaarden

De potentiële locaties worden getoetst aan essentiële eisen en wensen voor zowel het COA als de gemeente. Dit vindt plaats door middel van een multi-criteria analyse op de aspecten omgeving, locatie, gebouw, planning en financiën.

2. Uitgangspunten

In essentie geschikte locaties worden getoetst aan de beleidsdoelstellingen van het COA: duurzaamheid, flexibiliteit, betaalbaarheid en kwaliteit.

3. Toekomstbestendigheid

De locaties die voldoende aansluiten bij voornoemde doelstellingen worden beoordeeld op de mogelijkheid om tot de kernvoorraad van het COA te behoren. Dit resulteert in één of meerdere ontwikkelscenario's, waarbij ook combinaties ('satellieten') in beschouwing worden genomen.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van gegevens die aan de hand van interviews en bezichtigingen tijdens de looptijd door het COA, de gemeente en de betrokken eigenaren beschikbaar zijn gesteld. De uitgevoerde locatie-analyse heeft het karakter van een quick-scan om de meest kansrijke oplossingsrichting te bepalen. In vervolgstappen dienen gedetailleerdere keuzes te worden gemaakt, met bijbehorende meer gedetailleerde ruimtelijke, juridische en financiële gevolgen.

3. RESULTATEN PER LOCATIE

Optie 1: Ontwikkelkavel nieuwbouwwijk Zuidbroek te Apeldoorn

Zuidbroek scoort hoog op het aspect omgevingspotentie. De effecten op verkeer, natuur en milieu zijn beperkt en de kansen voor integratie en interactie met de omliggende woongebieden zijn groot. Het terrein ligt pal tegenover woningen en een woonwagenlocatie, waardoor voldoende buffers dienen te worden ontworpen om privacy te waarborgen. De locatiepotentie is bovengemiddeld vanwege de goede score op bereikbaarheid, milieu en veiligheid, maar scoort minder op flexibiliteit. De reden hiervoor is dat de woonbestemming wordt opgeheven in het nieuwe bestemmingsplan. Het ontbreken van een vastgestelde toekomstvisie en de aanwezigheid van geluidscontouren vanaf de snelweg belemmeren de mogelijkheden voor een permanente herbestemming. Een huuroptie voor 10 tot 15 jaar lijkt wel goed mogelijk. De gebouwpotentie scoort uitstekend: door de nieuwbouw kan het programma van eisen van het COA optimaal worden ingepast voor 600-700 personen. De score op planning is gemiddeld: er is weinig vertragende wet- en regelgeving, maar wel dient de locatie nog bouwrijp te worden gemaakt door de gemeente. Financieel gezien scoort Zuidbroek lager dan gemiddeld, vanwege de relatief ingrijpende beeldkwaliteitseisen die door de gemeente worden gesteld en de hoge kosten voor terreininrichting.

Optie 2: Zorginstelling GGNet, Deventerstraat te Apeldoorn

GGNet scoort het hoogst op het aspect omgevingspotentie. Het terrein ligt enigszins afgezonderd maar niet afgelegen, wat gunstige voorwaarden biedt voor de vestiging van een azc. Er is sprake van een gemêleerde stedelijke omgeving met goede voorzieningen, waar mensen gewend zijn aan kwetsbare groepen vanwege de lopende activiteiten op het GGNet terrein. Wel is aandacht vereist voor de omgang met de doelgroepen die reeds aanwezig zijn op het GGNet terrein. Ook de locatiepotentie is het hoogst van de vijf locaties vanwege de overzichtelijke, campusachtige uitstraling en de nabijheid tot voorzieningen. De huidige gebouwen scoren laag vanwege de beperkte beschikbaar gestelde vierkante meters. Indien uitbreiding naar andere panden in de toekomst mogelijk blijkt is de gebouwpotentie gemiddeld: huisvesting van 600-700 personen is goed mogelijk. De COA-specifieke functies zijn goed inpasbaar, maar ingrijpende renovatie van de historische panden is noodzakelijk. Op het gebied van planning scoort GGNet relatief laag vanwege de ingewikkelde afstemming van uitstroom (GGNet) en instroom (COA) en de complexe renovatie die nodig is van de beeldbepalende historische panden.

Optie 3: Verpleeghuis Het Immendaal, Beekbergen

Het Immendaal scoort relatief laag op het aspect omgevingspotentie, als gevolg van de kwetsbaarheid van de omgeving op het gebied van natuurwaarden, bereikbaarheid, omliggende functies en voorzieningen. De 'spankracht' is beperkter dan het geval is bij Zuidbroek en GGNet. Net als GGNet ligt deze locatie in gunstige zin enigszins afgezonderd, maar minder gunstig is dat zij wat afgelegener en geïsoleerder ligt waardoor de kansen op integratie en synergie kleiner zijn dan bij GGNet. De locatiepotentie behaalt de op één na laagste score van alle onderzochte opties. Dit komt vooral door de strenge natuurbescherming (die bouwmogelijkheden op een groot deel van de locatie belemmert) en de grote afstand tot voorzieningen, met name onderwijs. De gebouwpotentie is gemiddeld. De te realiseren opvangcapaciteit is met ongeveer 450 plaatsen onvoldoende voor de vestiging van een volwaardig azc van 600-800 personen, maar de gebouwen (met name Coolvest) zijn in relatief goede staat en het programma van eisen van het COA blijkt erg goed inpasbaar. De score op het aspect planning is gemiddeld: de directe beschikbaarheid van het terrein is gunstig, maar minder gunstig is dat in het kader van de impact op Natura 2000 mogelijk een passende beoordeling nodig is. Financieel gezien scoort Immendaal iets hoger dan het gemiddelde. De bouwkosten zijn vrij hoog, maar de terreinkosten worden relatief laag ingeschat en het karakteristieke vastgoed en het fraaie landschapspark bieden goede potentie voor toekomstige herbestemming.

Optie 4: Voormalige politieacademie De Kleiberg, Apeldoorn

De Kleiberg scoort laag op omgevingspotentie. Het terrein ligt verscholen in de bossen, in een kwetsbare omgeving uit oogpunt van natuur, verkeer en bevolkingsdichtheid. Op het aspect locatiepotentie scoort De Kleiberg het laagst van alle locaties. Het terrein is weliswaar relatief compact en kleinschalig, maar grote delen ervan genieten een zware natuurbescherming waardoor er vrijwel geen ruimte beschikbaar blijft om aanvullende functies in te kunnen passen. De bereikbaarheid van voorzieningen is matig. De gebouwpotentie scoort laag: het gebouw is weliswaar groot en in goede staat, maar is specifiek als politieacademie ontworpen, de bruto/nettoverhouding is slecht en er zijn ingrijpende maatregelen nodig om het complex geschikt te maken voor de huisvesting van asielzoekers. Zelfs inclusief nieuwbouw bedraagt het maximale aantal capaciteitsplaatsen slechts circa 400. Op het aspect planning scoort deze optie gemiddeld: grote delen van het complex hebben nooit een woonfunctie gehad en daarom zal het daarom relatief veel tijd kosten om het gebouw geschikt te maken als azc. Ook is er waarschijnlijk extra tijd nodig voor onderzoeken en vergunningen in het kader van Natura 2000. De Kleiberg scoort het laagst op financiën. De verwervingskosten worden relatief hoog ingeschat vanwege de grootte van het bouwvolume en de bouwkosten zijn hoog vanwege de ingrijpende verbouwing die nodig is.

Optie 5: Kazerneterreinen Nieuw Milligen, Uddel

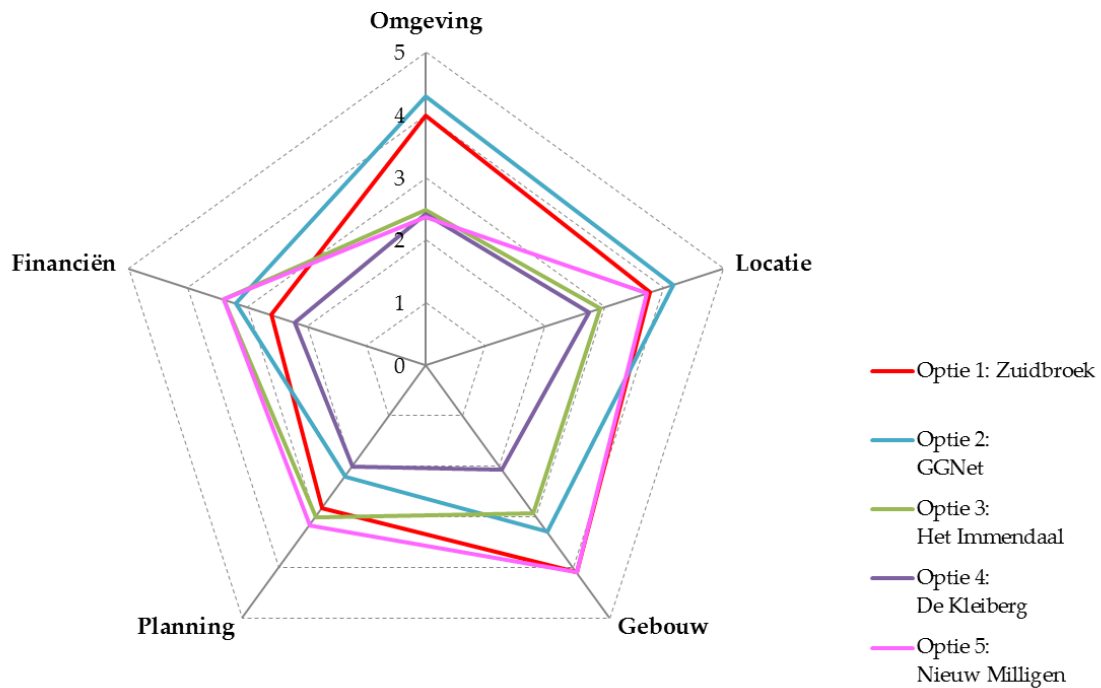
Het kazerneterrein Nieuw Milligen scoort het laagst op omgevingspotentie. Een azc op deze locatie zal vrijwel geheel autonoom opereren: de locatie is zowel afgezonderd als afgelegen, waardoor er nauwelijks kansen zijn voor buurtrelatie en integratie. Daarentegen scoort Nieuw Milligen op het aspect locatiepotentie relatief hoog: het beschikbaar gestelde terrein is ruim voldoende voor de inpassing van een azc voor 800 personen. In negatieve zin is de afstand tot voorzieningen bijzonder groot en is de locatie verdacht van bodemverontreiniging. De potentie van de bestaande bebouwing is minimaal: deze bestaat uit garages, loodsen en werkplaatsen en is ongeschikt voor de huisvesting van asielzoekers en andere azc-gerelateerde functies. Als de optie sloop-nieuwbouw wordt beschouwd, scoort Nieuw Milligen het hoogst op gebouwpotentie. In een nieuwbouwsituatie is het programma van eisen van het COA uiteraard zo gunstig mogelijk in te passen. Op planning scoort Nieuw Milligen gemiddeld. Door middel van semipermanente systeembouw kan weliswaar een korte bouwtijd worden gehanteerd, maar het COA kan pas starten met bouwen na volledige uithuizing van Defensie. Financieel gezien scoort deze locatie relatief goed. De bouwkosten zijn relatief hoog, maar op basis van gebruikelijke kengetallen voor de aankoop van militaire terreinen worden de verwervingskosten laag ingeschat.

4. BESCHOUWING VAN DE VIJF LOCATIES

De resultaten van de multicriteria-analyse kunnen als volgt worden samengevat (op ieder aspect kunnen maximaal 5 punten worden gescoord):

	Optie 1: Zuidbroek	Optie 2: GGNet	Optie 3: Het Immendaal	Optie 4: De Kleiberg	Optie 5: Nieuw Milligen	Gemiddelde score
Omgevingspotentie :	4,0	4,3	2,5	2,4	2,4	3,1
Locatiepotentie :	3,8	4,2	2,9	2,7	3,7	3,5
Gebouwpotentie bestaand :	n.v.t.	1,8	2,4	1,9	1,0	1,4
Gebouwpotentie na ingrepen :	4,1	3,3	2,9	2,1	4,1	3,3
Planning :	2,8	2,2	3,0	2,0	3,2	2,6
Financiën :	2,6	3,2	3,4	2,2	3,4	3,0
Gemiddelde score bestaand :	3,3	3,1	2,8	2,3	2,7	
Na ingrepen gebouwen :	3,5	3,4	3,0	2,3	3,3	

Een totaaloverzicht van de resultaten uit de multicriteria-analyse is weergegeven in onderstaand spinnenwebmodel.



Op basis van de multicriteria-analyse kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

- Optie 1 (Zuidbroek) en optie 2 (GGNet) bieden op basis van de uitgevoerde analyse de meeste aanknopingspunten voor de huisvesting van een volwaardig azc van 600-800 personen.
- Optie 3 (Het Immendaal) en in mindere mate optie 4 (De Kleiberg) zijn weliswaar in potentie geschikt als azc, maar kunnen alleen in combinatie met een andere locatie worden beschouwd aangezien zij op zichzelf onvoldoende capaciteit bieden om als volledig azc voor 600-800 personen te dienen.
- Optie 5 (Nieuw Milligen) past vanwege de grote afstand tot voorzieningen en relatief grote impact op de dunbevolkte omgeving onvoldoende binnen de beleidsdoelstellingen van het COA en wordt daarom ongeschikt bevonden.

5. ONTWIKKELSCENARIO'S

De voorgaande stappen van het locatie- en haalbaarheidsonderzoek wijzen uit dat het in veel gevallen niet mogelijk is om de gewenste capaciteit van 600-800 asielzoekers te huisvesten op één locatie. Daarom is het noodzakelijk om tevens te zoeken naar een combinatie van locaties om de vestiging van een azc in Apeldoorn mogelijk te maken en de druk op de omgeving te minimaliseren.

In dat kader is een vijftal mogelijke scenario's beschreven en beoordeeld op geschiktheid:

1. Tijdelijke huisvesting op locatie Zuidbroek.
2. Infaseringsmodel locatie GGNet.
3. Een hoofdlocatie in combinatie met een satellietlocatie:
 - a. Het Immendaal en GGNet
 - b. De Kleiberg en GGNet
 - c. Het Immendaal en De Kleiberg

6. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Op basis van de beschouwing van voornoemde ontwikkelscenario's kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken:

- Uitgaande van de door het COA gestelde minimale opvangcapaciteit van 600 personen, bieden de locaties Zuidbroek en GGNet de meeste potentie en kwaliteit. De vestiging van een volledig azc op één van deze locaties lijkt het meest kansrijk, mits hier een kwalitatief goed voorzieningsniveau wordt gecreëerd.
- Scenario 1 (tijdelijke huisvesting op locatie Zuidbroek voor 600-700 personen) biedt veel potentie, met als uitgangspunt een huursituatie voor de periode van 10 jaar. Deze locatie zal daarmee waarschijnlijk niet tot de kernvoorraad van het COA behoren, maar tot de flexibele schil. Nader onderzoek en overleg wordt aanbevolen om te bepalen of enkele specifieke risico's behorend bij deze locatie voor het COA en de gemeente beheersbaar zijn.
- Scenario 2 (infaseringsmodel op locatie GGNet voor 600-700 personen) biedt goede kansen om tot de kernvoorraad van het COA te behoren, maar dit is alleen mogelijk wanneer de eigenaar bereid is akkoord te gaan met het voorgestelde inhuisscenario en de aanvullende vraag naar terrein en gebouwen die hiermee gepaard gaat.
- Scenario 3 (het spreiden van 600-800 asielzoekers over meerdere locaties): hiervoor is een drietal combinaties in beschouwing genomen. Van deze drie combinaties lijkt scenario 3a (Het Immendaal als hoofdlocatie en GGNet als satellietlocatie) in meerdere opzichten het minst bezwaarlijk voor het COA. Voordeel van deze combinatie is dat alleen gebruik wordt gemaakt van de nu aangeboden gebouwen op GGNet en dat asielzoekers in relatief beperkte tijd van de ene naar de andere locatie kunnen reizen door middel van een directe busverbinding. Desondanks liggen de locaties verder dan 10 kilometer van elkaar verwijderd, hetgeen niet voldoet aan de uitgangspunten die door het COA zijn aangegeven omdat meerdere ondersteunende functies door beide locaties moeten worden gedeeld.
- Alle drie de combinatiescenario's (3 a t/m c) kampen in meer of mindere mate met hetzelfde probleem, dat de haalbaarheid voor het COA beperkt. Diverse ondersteunende functies moeten door de locaties worden gedeeld. De vaak lastige routes van de ene naar de andere locatie zullen niet bijdragen aan de beheersbaarheid voor het COA en het veiligheidsgevoel van de asielzoeker. Ofschoon de satellieten zijn bedacht om de druk op de omgeving zo veel mogelijk te verlichten, lijkt deze druk juist toe te nemen door de relatief grote verkeersstromen die tussen de locaties ontstaan.

Afsluitend bevelen wij het COA aan om in overleg te treden met de gemeente en de eigenaren van de betreffende locaties over verder onderzoek naar en uitwerking van de scenario's 1, 2 en 3.

1

Inleiding

1.1 ACHTERGROND

Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (hierna: het COA) wenst in de gemeente Apeldoorn (hierna: de gemeente) een asielzoekerscentrum (hierna: azc) te realiseren met een opvangcapaciteit van 600 tot 800 personen. In een azc verblijven asielzoekers waarvan de asielaanvraag is ingewilligd. Zij worden hier op hun verblijf in de Nederlandse samenleving voorbereid. Ook verblijven er asielzoekers die zijn afgewezen maar nog wachten op een beslissing in de beroepsprocedure. In een azc zorgen de bewoners zoveel mogelijk voor zichzelf. Zij krijgen begeleiding gericht op de fase waarin zij in de asielprocedure zitten.

De gemeente staat in beginsel positief tegenover de vestiging van een azc en heeft een aantal criteria aangedragen waaraan mogelijke opvanglocaties dienen te worden getoetst. Zo bestaat er bijvoorbeeld twijfel over de wenselijkheid en haalbaarheid van 600 tot 800 asielzoekers op één locatie; de gemeente vraagt zich af in hoeverre de gewenste opvangcapaciteit over meerdere locaties kan worden verdeeld.

Eind 2014 is door de gemeente een locatieonderzoek gestart. Hieruit zijn vijf kansrijke locaties voortgekomen, die in aanmerking komen om nader onderzocht te worden op haalbaarheid. In maart 2015 heeft het COA aan ARCADIS opdracht verleend om deze nadere locatie-analyse c.q. haalbaarheidsstudie uit te voeren naar de geschiktheid van deze vijf potentiële locaties voor de vestiging van een azc.

1.2 DOELSTELLING ONDERZOEK

Het COA en de gemeente hebben behoefte aan objectief advies over de haalbaarheid van de vestiging van een azc op deze vijf potentiële locaties. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke eisen en wensen die door zowel de gemeente als de Units Huisvesting en Uitvoering van het COA zijn gesteld.

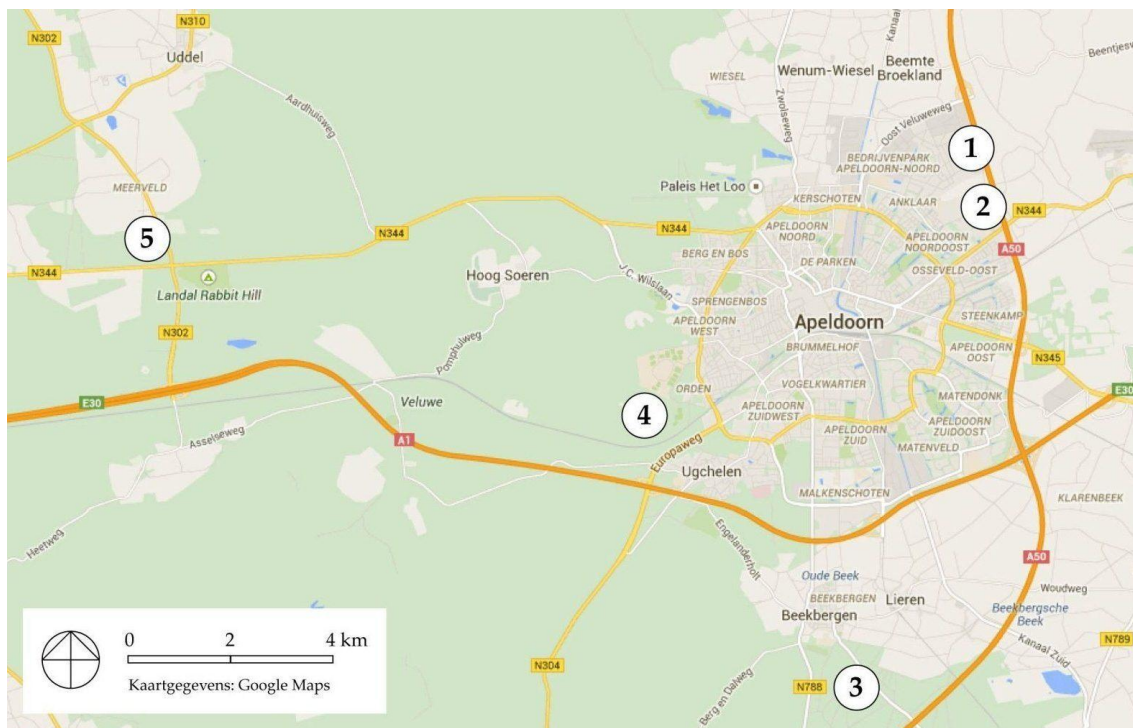
Voor het COA geldt dat zij ernaar streeft haar vastgoedvoorraad zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de uitgangspunten duurzaamheid, flexibiliteit, betaalbaarheid en kwaliteit. De vraag naar de opvang van asielzoekers fluctueert sterk en het aanbod van opvanglocaties is wisselend. In toenemende mate richt het COA zich op strategisch vastgoedbeheer, waarbij deze fluctuaties opgevangen kunnen worden. Bij de analyse van de locaties dienen zowel sloop/nieuwbouw als hergebruik van de bestaande bouw in beschouwing te worden genomen. Verder wil het COA graag advies over de toekomstbestendigheid van de locatie en in hoeverre de potentiële locaties geschikt zijn om te behoren tot haar zogenaamde 'kernvoorraad', of de 'flexibele schil'. Om tot de kernvoorraad te kunnen behoren moet er in ieder geval sprake zijn van een gebruikperiode van minimaal 15 jaar. Bij voorkeur gaat het COA voor een duurzame relatie met de omgeving, zodat zij voor een langere tijd een bijdrage kan leveren aan de economie, het onderwijs en de dienstverlening binnen een gemeente. De gebruiksmogelijkheden van de locatie en het vastgoed dienen bij voorkeur dermate flexibel te zijn dat na het gebruik door het COA een ander volgend gebruik mogelijk is.

De gemeente heeft aangegeven dat de locaties dienen te worden beoordeeld met betrekking tot de te volgen planologische procedures, met daarbij een inschatting van draagvlak en risico's op bezwaren. Ook hecht de gemeente veel waarde aan een stedenbouwkundig goede inpassing en een juiste ruimtelijke kwaliteit. Concreet heeft de gemeente de volgende aandachtspunten aan het COA meegegeven: goede ruimtelijke ordening, locatiekwaliteit (waaronder sociale veiligheid), buurtrelatie en wijkbaten (waaronder spankracht en sociale cohesie), kosten, snelheid en exploitatieduur. Verder is voor de gemeente het aantal capaciteitsplaatsen van belang dat kan worden gerealiseerd vanuit het gezichtspunt omgeving en sociale veiligheid. De gemeente ziet de kans als reëel dat er geen opvang voor 600 tot 800 personen op één locatie mogelijk zal zijn, en heeft behoefte aan inzicht in de mogelijkheid tot het creëren van een grotere locatie (voor circa 450 personen) met daaromheen één of twee 'satellietlocaties'. Tot slot heeft de gemeente gevraagd naar de mogelijkheden om een schoolvoorziening op iedere locatie te realiseren, en hecht zij waarde aan de standpunten over opvang op een betreffende locatie van de brandweer en de politie.

1.3 ZOEKGEBIED

De door de gemeente aangereikte shortlist omvat de volgende vijf locaties:

1. Een ontwikkelkavel aan de rand van de Apeldoornse nieuwbouwwijk Zuidbroek.
2. De GGNet locatie (zorginstelling), gelegen aan de Deventerstraat 459 te Apeldoorn.
3. Het verpleeghuis Immendaal, gelegen aan de Loenenseweg 50 te Beekbergen.
4. De voormalige politieacademie, gelegen aan de Kleiberg 11-15 te Apeldoorn.
5. Het kazerneterrein Nieuw Milligen, gelegen aan de Meerveldseweg 19 te Uddel.



Afbeelding 1: Overzicht van de te onderzoeken locaties

Deze vijf te onderzoeken locaties worden indicatief weergegeven in bovenstaande afbeelding 1.

1.4 AANPAK ONDERZOEK

De vijf potentiële locaties zijn zeer divers van aard: er zitten braakliggende terreinen tussen, maar ook compacte gebouwcomplexen en uitgebreide terreinen met allerlei soorten vastgoed, in zowel een stedelijke als in een landelijke omgeving. Om het COA in staat te stellen een zorgvuldige en objectieve afweging te maken tussen deze vijf locaties, is het onderzoek door ARCADIS uitgevoerd in de vorm van een ‘multi-criteria-analyse’. Dit is een wetenschappelijk verantwoorde methode om tussen diverse alternatieven een rationele keuze te maken.

In een multicriteria-analyse wordt doorgaans onderscheid gemaakt in de volgende belangrijke definities:

- ‘Opties’: in dit geval de vijf te onderzoeken locaties.
- ‘Aspecten’: de invalshoeken van waaruit de opties worden geanalyseerd.
- ‘Criteria’: de concrete randvoorwaarden (eisen en wensen) waaraan de opties worden getoetst.

Een haalbaarheidsonderzoek naar de vestiging van een azc is naar onze mening breder dan alleen een technische analyse van de geschiktheid van het potentiële terrein en/of gebouwencomplex. Vaak wordt er bij dergelijke studies vooral ‘van binnen naar buiten’ gekeken, dus startend vanuit het gebouw. In onze aanpak hebben we juist, redenerend vanuit de maatschappelijke context van de opvang van asielzoekers, getracht zoveel mogelijk rekening te houden met de verschillende belangen van alle betrokken partijen. Onze benadering is ‘van buiten naar binnen’: we beschouwen eerst de geschiktheid en gevoeligheid van de omgeving, vervolgens die van de locatie en dan pas die van het gebouw. Daarin hebben zowel de eisen en wensen die door de gemeente zijn meegegeven (schaalgrootte, sociale veiligheid en spankracht) als het beleid van het COA (duurzaamheid, flexibiliteit, betaalbaarheid en kwaliteit) een plek gekregen.

Om tussentijdse afwegingen mogelijk te maken, maakt onze aanpak onderscheid in drie opvolgende toetsingsmomenten:

1. Gestelde randvoorwaarden
2. Uitgangspunten
3. Toekomstbestendigheid



Het toetsingskader wordt uitgebreid beschreven in hoofdstuk 3.

1.5 UITGANGSPUNTEN EN SCOPE

Het onderzoek heeft het karakter van een quickscan, waarbij alle aspecten op hoofdlijnen zijn beschouwd maar waarbij tevens op essentiële onderwerpen wel de benodigde diepgang is gezocht om een goede afweging te kunnen maken tussen de vijf locaties. Onze aanpak is gestoeld op een goede balans tussen zorgvuldigheid en snelheid. Om de benodigde zorgvuldigheid te kunnen bieden is het van belang om de juiste mate van diepgang te vinden: niet te globaal, maar ook niet te gedetailleerd.

Ofschoon de in dit onderzoek genoemde oppervlakten, afstanden en dergelijken zo nauwkeurig mogelijk zijn ingemeten met behulp van GIS-analyses en CAD-programma's, zijn deze data gebaseerd op globale aannames en dienen zij dus als indicatief te worden beschouwd. Ook de genoemde prijzen en kengetallen ten behoeve van verwervings- en ontwikkelkosten etc. dienen slechts als zeer globale ramingen te worden beschouwd.

Dit is het gevolg van het vroege stadium waarin het proces zich bevindt: deze haalbaarheidsstudie is één van de eerste stappen bij het bepalen van de meest kansrijke ontwikkelrichting om zo in volgende stappen tot steeds gedetailleerdere keuzes te komen, met bijbehorende meer gedetailleerde ruimtelijke, juridische en financiële gevolgen.

De multicriteria-analyse en de resulterende ‘spinnenwebben’ (visuele weergave van de scores) zijn bedoeld als beslissingsondersteunend model. In principe wordt er geen eenduidig eindadvies gegeven in absolute aantallen, maar wordt vooral duidelijk gemaakt hoe de verschillende locaties zich in relatieve zin tot elkaar verhouden, zodat het COA in overleg met de gemeente zelf een afweging kan maken.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van gegevens die aan de hand van interviews en bezichtigingen door het COA, de gemeente, haar strategische partners en de betrokken eigenaren beschikbaar zijn gesteld. De belangrijkste gesprekspartners van de verschillende stakeholders die ARCADIS van informatie hebben voorzien, zijn hieronder in alfabetische volgorde opgesomd:

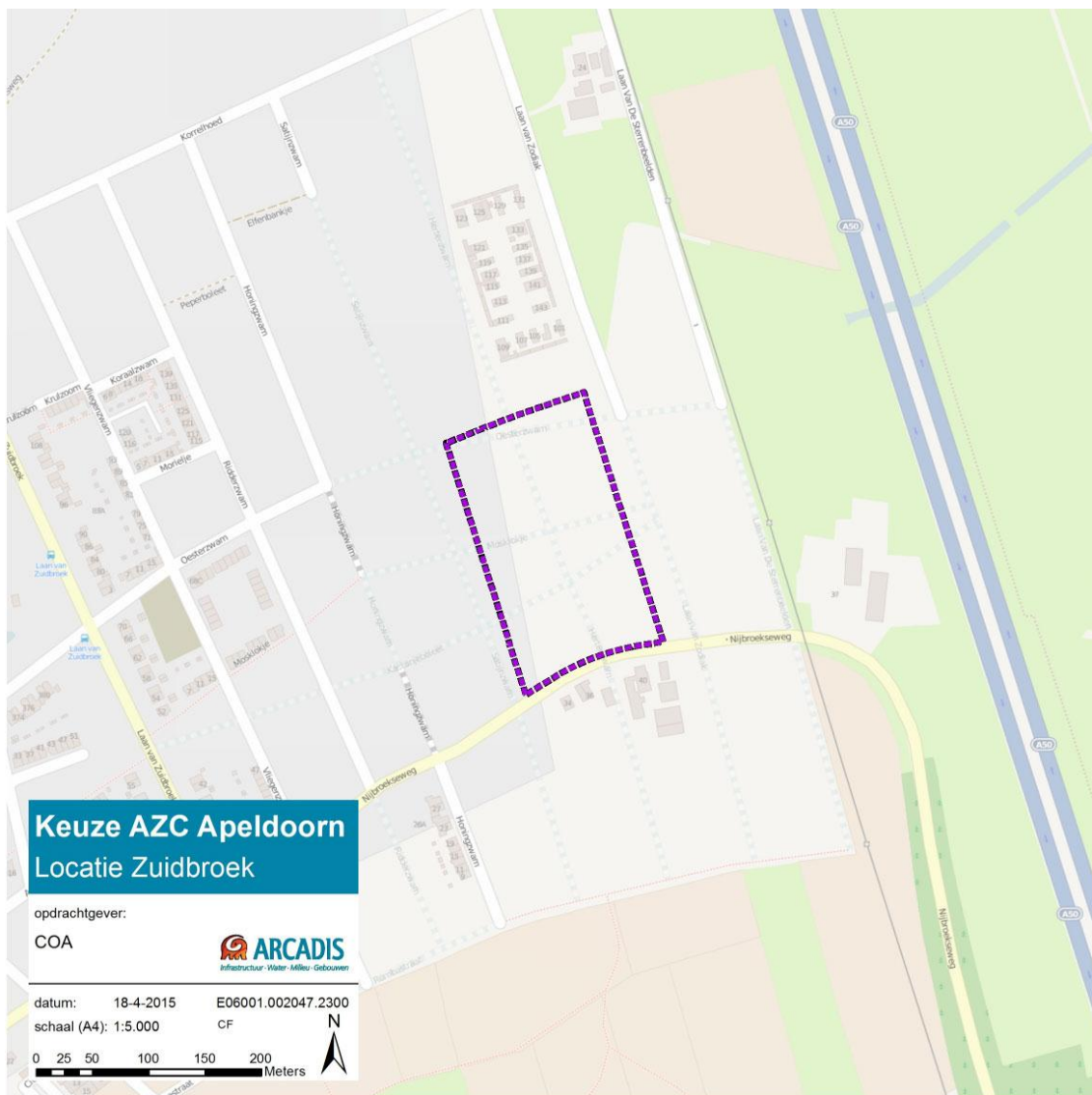
Naam	Organisatie	Datum	Onderwerp
Boerefijn, Wim	Gemeente Apeldoorn	7-4-2015	Cultuurhistorie
Bouwmeester, Letitia	Gemeente Apeldoorn	7-4-2015	Openbare orde en veiligheid
Cevaai Douma, Olga	Omgevingsdienst	31-3-2015	Bodem en milieu
Haarlem, Herman van	Politie, teamchef	7-4-2015	Openbare orde en veiligheid
Jansen, Gert	Atlant Zorggroep	10-4-2015	Optie 3 – Het Immendaal
Laar, Antje van	Gemeente Apeldoorn	31-3 en 7-4-2015	Coördinatie gemeente
Meereboer, Henk	Rijksvastgoedbedrijf	10-4-2015	Optie 5 – Nieuw Milligen
Meertens, Pascal	COA	3-4-2015	Unit Uitvoering COA
Reulink, Richard	Elizen Vastgoedgroep	3-4-2015	Optie 4 – De Kleiberg
Scherders, Peter	Gemeente Apeldoorn	31-3 en 7-4-2015	Optie 1 – Kavel Zuidbroek
Verwij, Albert	GGNet	1-4-2015	Optie 2 – GGNet
Veldhuijsen, Bart van	Rijksvastgoedbedrijf	10-4-2015	Optie 5 – Nieuw Milligen
Vlekkert, Arjan van de	Gemeente Apeldoorn	7-4-2015	Optie 5 – Nieuw Milligen
Weskamp, Werner	Gemeente Apeldoorn	31-3 en 7-4-2015	Bestemmingsplannen
Wilbrink, Henco	GGNet	3-4-2015	Optie 2 – GGNet

1.6 STATUS EN LEESWIJZER

Deze rapportage bevat de resultaten van de uitgevoerde locatie-analyse en is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 worden de opties (de te onderzoeken locaties) omschreven.
- In hoofdstuk 3 wordt het toetsingskader toegelicht.
- In hoofdstuk 4 worden de resultaten per locatie weergegeven.
- In hoofdstuk 5 worden de opties vergeleken en worden conclusies getrokken over de geschiktheid.
- In hoofdstuk 6 worden kansrijke ontwikkelscenario's beschreven en sluiten we af met onze conclusies en aanbevelingen.

Na de presentatie van de resultaten op 27 juni 2015 wordt deze rapportage openbaar gepubliceerd op de website van de gemeente Apeldoorn. De rapportage wordt vergezeld door een drietal bijlagen. Deze bijlagen worden niet openbaar gemaakt, maar zijn (met uitzondering van de strikt vertrouwelijke financiële informatie in bijlage 3) op verzoek in te zien tijdens bijeenkomsten voor belanghebbenden die in de tweede helft van 2015 door de gemeente in overleg met het COA worden georganiseerd.



Afbeelding 2: Optie 1 –braakliggend kavel in de nieuwbouwwijk Zuidbroek

2

Opties (te onderzoeken locaties)

2.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk inventariseren we de opties, oftewel de vijf potentiële locaties die door het COA en de gemeente zijn aangereikt. Bij iedere optie gaan we kort in op achtereenvolgens de oppervlakte en eigendomssituatie, de ligging en ontsluiting, het huidige gebruik en de vigerende bestemming.

2.2 OPTIE 1: ONTWIKKELKAVEL, NIEUWBOUWWIJK ZUIDBROEK

2.2.1 OPPERVLAKE EN EIGENDOM

Deze locatie is eigendom van de gemeente Apeldoorn en heeft een totale oppervlakte van 30.128 m² (3,1 hectare). Het ontwikkelkavel bestaat uit (delen van) de volgende kadastrale percelen:

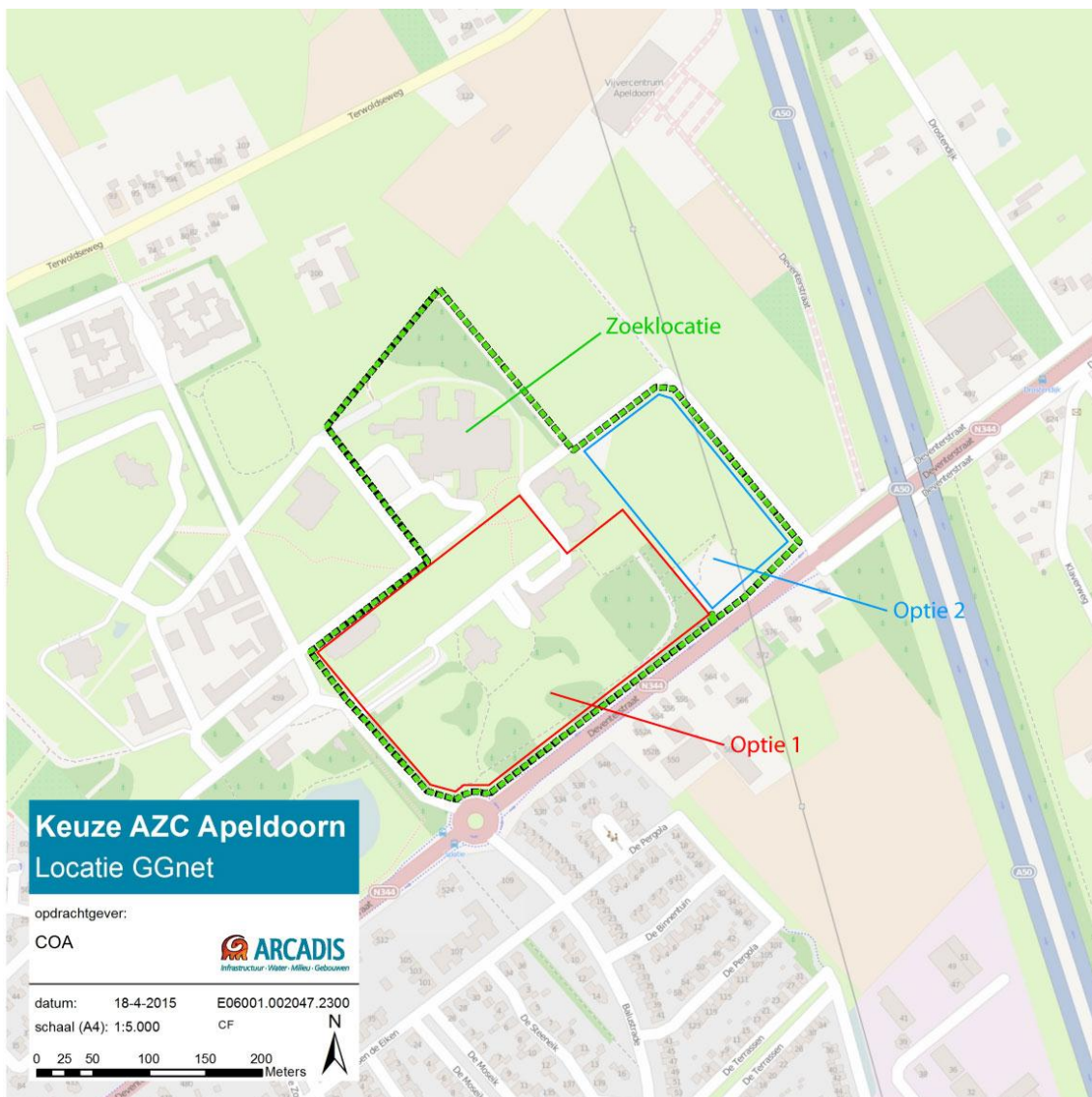
Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Eigenaar	Totaal oppervlak	Benodigd
Apeldoorn	F	1107	Gemeente Apeldoorn	480 m ²	480 m ²
Apeldoorn	F	1109	Gemeente Apeldoorn	14.665 m ²	8.692 m ²
Apeldoorn	F	1155	Gemeente Apeldoorn	53.320 m ²	50 m ²
Apeldoorn	F	1156	Gemeente Apeldoorn	14.670 m ²	20 m ²
Apeldoorn	F	1160	Gemeente Apeldoorn	8.910 m ²	7.558 m ²
Apeldoorn	F	1161	Gemeente Apeldoorn	10.410 m ²	2.141 m ²
Apeldoorn	F	1165	Gemeente Apeldoorn	21.930 m ²	7.662 m ²
Apeldoorn	F	1167	Gemeente Apeldoorn	4.440 m ²	3.525 m ²
				Totaal:	30.128 m²

2.2.2 LIGGING EN ONTSLUITING

De locatie heeft op dit moment geen adres of postcode. Het terrein bevindt zich aan de oostelijke rand van de nieuwe Apeldoornse woonwijk Zuidbroek. De omgeving is nog volop in ontwikkeling tot woongebied. Ten noorden van de locatie bevindt zich een woonwagenkamp (circa 20 plaatsen). De locatie is nu niet over de openbare weg bereikbaar, maar zal in de toekomst worden ontsloten via de Oesterzwam.

2.2.3 HUIDIG GEBRUIK EN BESTEMMING

De locatie bestaat uit braakliggend terrein en telt geen gebouwen. De bestemming conform het vigerende bestemmingsplan Zuidbroek dat van toepassing is op deze locatie, is 'uit te werken woondoeleinden'. Volgens het stedenbouwkundig plan voor de wijk Zuidbroek was hier oorspronkelijk woningbouw gepland, maar voor het beoogde programma bleek onvoldoende behoefte en daarom zal de woonbestemming in het te herziene bestemmingsplan van het terrein worden afgehaald.



Afbeelding 3: Optie 2 – zorginstelling GGNet te Apeldoorn: links in beeld gebouw de Voorde, rechts de kapel

2.3 OPTIE 2: ZORGINSTELLING GGNET, APELDOORN

2.3.1 OPPEERVLAKTE EN EIGENDOM

Deze locatie is eigendom van de Stichting GGNet, een organisatie voor geestelijke gezondheidszorg die diverse soorten psychische hulp biedt vanuit circa 60 locaties in Gelderland. De totale zorglocatie aan de Deventerstraat die in eigendom en gebruik is van GGNet, is zeer omvangrijk (bijna 16 hectare). GGNet heeft aangegeven voornemens te zijn deze gehele locatie binnen een periode van 5 á 10 jaar af te stoten, maar in de tussentijd is het terrein nog altijd voor een groot deel in gebruik.

Op dit moment biedt GGNet twee opties aan het COA:

- Optie 1 betreft de drie oorspronkelijke (nu leegstaande) gebouwen en de omringende gronden. Dit terrein (in rood aangegeven in afbeelding 3) heeft een oppervlakte van circa 50.000 m² (5 hectare).
- Optie 2 betreft enkele weilanden tussen de zorglocatie en de rijksweg A50, die tevens in eigendom zijn van GGNet. Dit terrein (in blauw aangegeven) heeft een oppervlakte van circa 18.000 m² (1,8 hectare).

Ten behoeve van deze haalbaarheidsstudie is in overleg met het COA besloten om opties 1 en 2 beide in beschouwing te nemen en het zoekgebied te vergroten met enkele gebouwen die op korte termijn vrijkomen. Het totale zoekgebied heeft daarmee een oppervlakte van circa 104.240 m² (10,4 hectare) en maakt zoals gezegd deel uit van een groter terrein dat bestaat uit de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Eigenaar	Totale oppervlakte	Benodigd
Apeldoorn	F	3239	Stichting GGNet	157.755 m ²	84.526 m ²
Apeldoorn	F	5350	Stichting GGNet	70.303 m ²	19.714 m ²
Totaal:				104.240 m²	

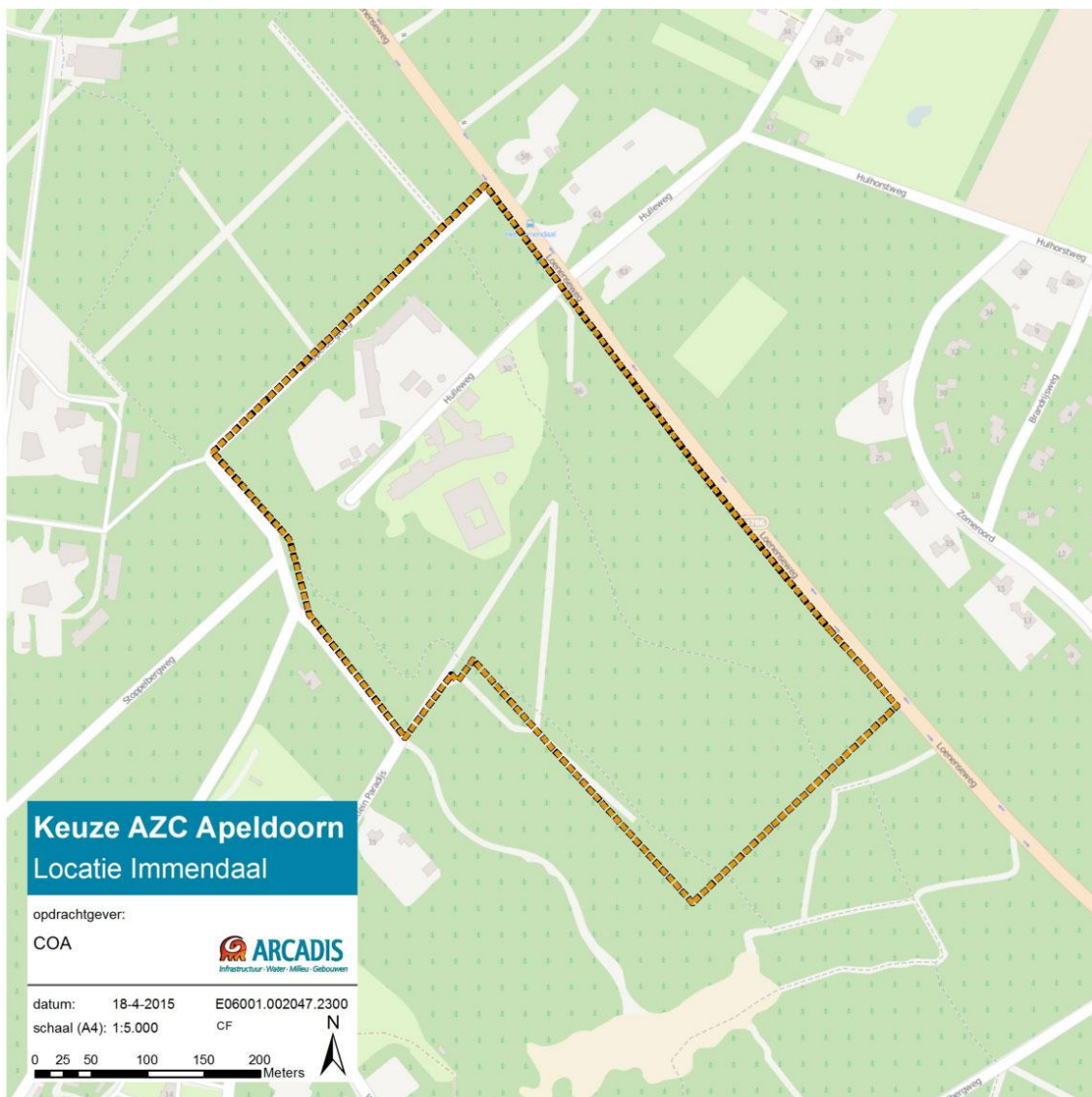
2.3.2 LIGGING EN ONTSLUITING

De door de Stichting GGNet aangeboden locatie betreft een deel van het grotere GGNet-terrein, dat gelegen is tussen de Deventerstraat en de Terwoldseweg, aan de oostrand van Apeldoorn. Het adres van de locatie is Deventerstraat 459, 7323 PT te Apeldoorn. De locatie deelt de oprit met de overige functies van de zorginstelling, die ontsloten is door middel van een rotonde aan de Deventerstraat. Ten noorden van de locatie bevinden zich (semi)-agrarische functies aan de Terwoldseweg met daarachter de nieuwe woonwijk Zuidbroek. Ten oosten van de locatie lopen een hoogspanningstracé en de rijksweg A50. Ten zuiden van de locatie ligt de Deventerstraat, met aan de overzijde een recent deel van de wijk Osseveld.

2.3.3 HUIDIG GEBRUIK EN BESTEMMING

Volgens het vigerende bestemmingsplan Zuidbroek heeft de locatie (opties 1 en 2) de bestemmingen maatschappelijke doeleinden en groen. Andere delen van het zoekgebied hebben een woonbestemming. De door GGNet in eerste instantie aangeboden terreinen (opties 1 en 2) tellen een drietal gebouwen:

Naam gebouw	Omschrijving	Indicatief bouwvlak	Indicatief bruto vloeroppervlak
De Spreng	Voormalige psychiatrische inrichting (ca. 1910)	880 m ²	2.140 m ²
De Voorde	Idem (ca. 1920)	1.010 m ²	1.880 m ²
Kapel	Kerkgebouw (ca. 1920)	800 m ²	800 m ²
Totaal:		2.690 m²	4.820 m²



Abbeelding 4: Optie 3 – verpleeghuis Het Immendaal, Beekbergen, de foto is van de zuidgevel van het hoofgebouw

2.4 OPTIE 3: VERPLEEGHUIS HET IMMENDAAL, BEEKBERGEN

2.4.1 OPPELVLAKE EN EIGENDOM

Deze locatie is eigendom van de Atlant Zorggroep, een organisatie die wonen, welzijn en zorg biedt voor ouderen op acht locaties in en nabij Apeldoorn. Atlant is gespecialiseerd in de juiste (verpleeghuis)zorg aan patiënten met Korsakov, Huntington, dementie of CPV (Chronisch Psychiatrische Verpleeghuiszorg).

De door de Atlant Zorggroep aangewezen locatie heeft een oppervlakte van 177.205 m² (17,7 hectare) en bestaat uit het volgende kadastrale perceel:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Eigenaar	Oppervlakte
Beekbergen	L	2959	Stichting Atlant Zorggroep	177.205 m ²

Daarbij merken we op dat tevens een kinderdagverblijf ('Pommetje') op het terrein is gevestigd, in een vrijstaand gebouwtje dat zich nabij de Loenenseweg bevindt, op enige afstand van de overige bebouwing. Deze activiteit wil de Atlant Zorggroep graag in stand houden.

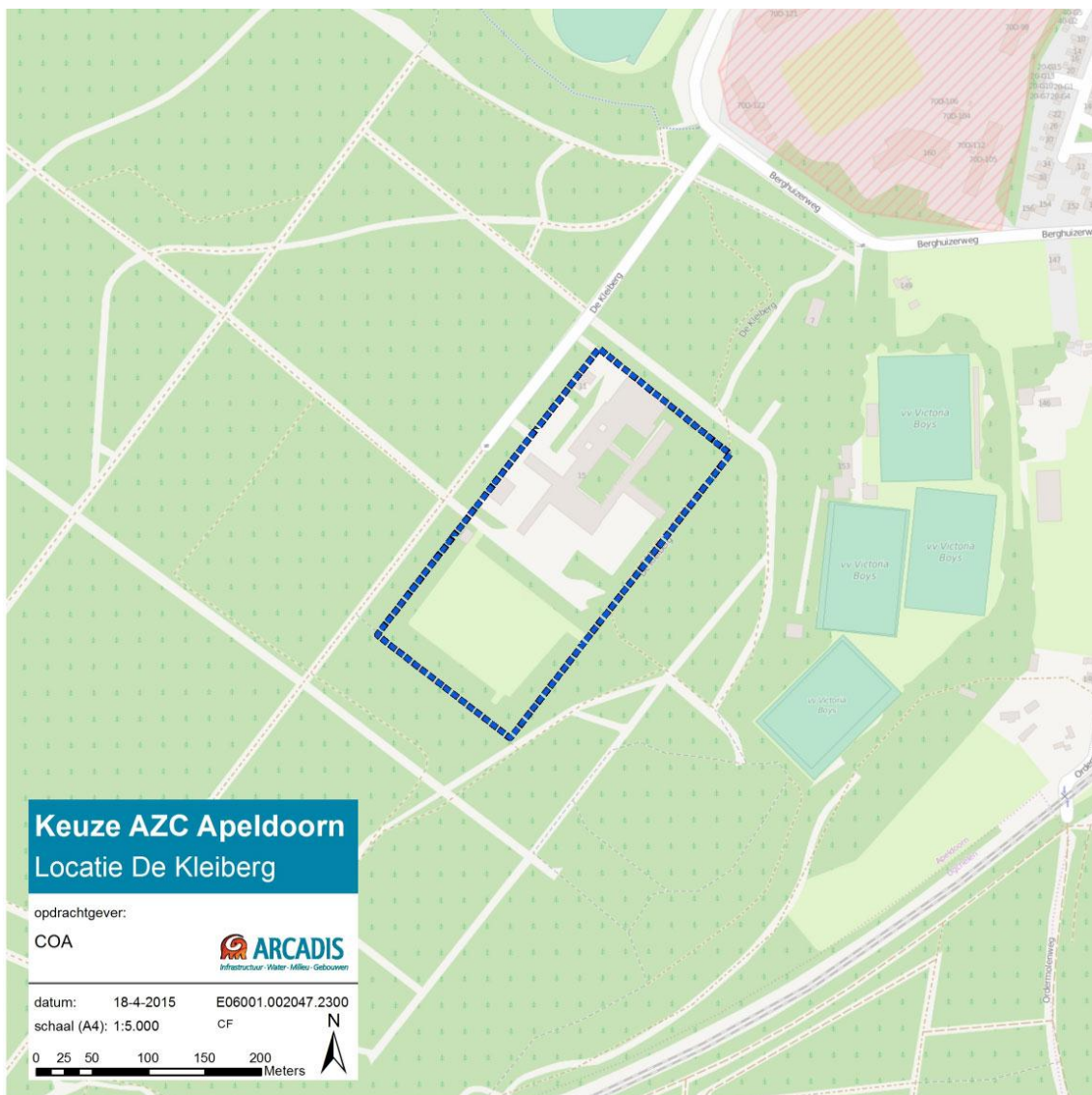
2.4.2 LIGGING EN ONTSluitING

Het adres van deze locatie is Loenenseweg 50, 7361 GD Beekbergen. De locatie is gelegen aan de provinciale weg N 786 (Loenenseweg) en bevindt zich op enkele kilometers ten zuiden van het centrum van Beekbergen. De omgeving bestaat uit zorginstellingen, verspreide woningen en recreatieparken die verscholen liggen temidden van uitgestrekte bossen aan de oostrand van de Veluwe. De locatie wordt op de Loenenseweg ontsloten via de Hulleweg, die in het verleden een openbaar en doorgaand karakter lijkt te hebben gehad maar die nu in feite de privé-oprit vormt.

2.4.3 HUIDIG GEBRUIK EN BESTEMMING

De vigerende bestemming van de locatie is maatschappelijke doeleinden, tevens aangeduid met land-schappelijke en natuurlijke waarden. Het verpleeghuis Immendaal werd oorspronkelijk rond 1909 gebouwd als Sanatorium Beekbergen en was gericht op tbc-patiënten uit Rotterdam. De locatie is nog altijd in gebruik als zorginstelling, zij het slechts in beperkte mate. Het overgrote deel van het terrein is direct beschikbaar en bestaat uit park en bos; het bebouwd oppervlak beslaat met zo'n 6.600 m² minder dan 4 % van het totale terreinoppervlak. Door Atlant Zorggroep zijn tekeningen en ruimtestaten verstrekt van de twee grootste gebouwen, maar niet van de andere aanwezige gebouwen en objecten. We merken dan ook op dat onderstaande metrages zeer indicatief zijn.

Naam gebouw	Omschrijving	Indicatief bouwvlak	Indicatief bruto vloeroppervlak
Hoofdgebouw	Voormalig sanatorium en beddenhuis	2.700 m ²	4.700 m ²
Coolvest	Voormalig zusterhuis en beddenhuis	1.540 m ²	1.500 m ²
Villa	Voormalige directiewoning, kantoren	150 m ²	400 m ²
Aula/kapel	Voormalige gemeenschapsruimte	90 m ²	90 m ²
Linnenkamer	Wasruimte (nog steeds in gebruik)	100 m ²	100 m ²
Activiteitenruimtes	Gemeenschappelijke ruimtes	100 m ²	100 m ²
Tijdelijke huisvesting	Units voor huisvesting in park	1.870 m ²	1.820 m ²
Totaal:		6.600 m²	8.680 m²



Abbeelding 5: Optie 4 – voormalige politieacademie De Kleiberg, Apeldoorn

2.5 OPTIE 4: VOORMALIGE POLITIEACADEMIE DE KLEIBERG, APELDOORN

2.5.1 OPPERVLAKE EN EIGENDOM

Deze locatie heeft een totale oppervlakte van 78.204 m² (7,8 hectare) en is eigendom van de Elizen Vastgoed Groep uit Twello, een vastgoedonderneming die gespecialiseerd is in detailhandel en herontwikkeling, waaronder het renoveren, ontwikkelen en herbestemmen van monumentale gebouwen.

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Eigenaar	Oppervlakte
Apeldoorn	W	731	Elwe B.V.	78.204 m ²

2.5.2 LIGGING EN ONTSLUITING

Het adres van de locatie is De Kleiberg 11, 7312 SN te Apeldoorn, op 4 kilometer afstand ten zuidwesten van het centrum van Apeldoorn. De omgeving ligt afgezonderd van de woonomgeving, in bosrijk natuurgebied. Het terrein wordt ontsloten aan de De Kleiberg. De naastgelegen wijk Orden kan slechts via 1 toegangsweg worden bereikt.

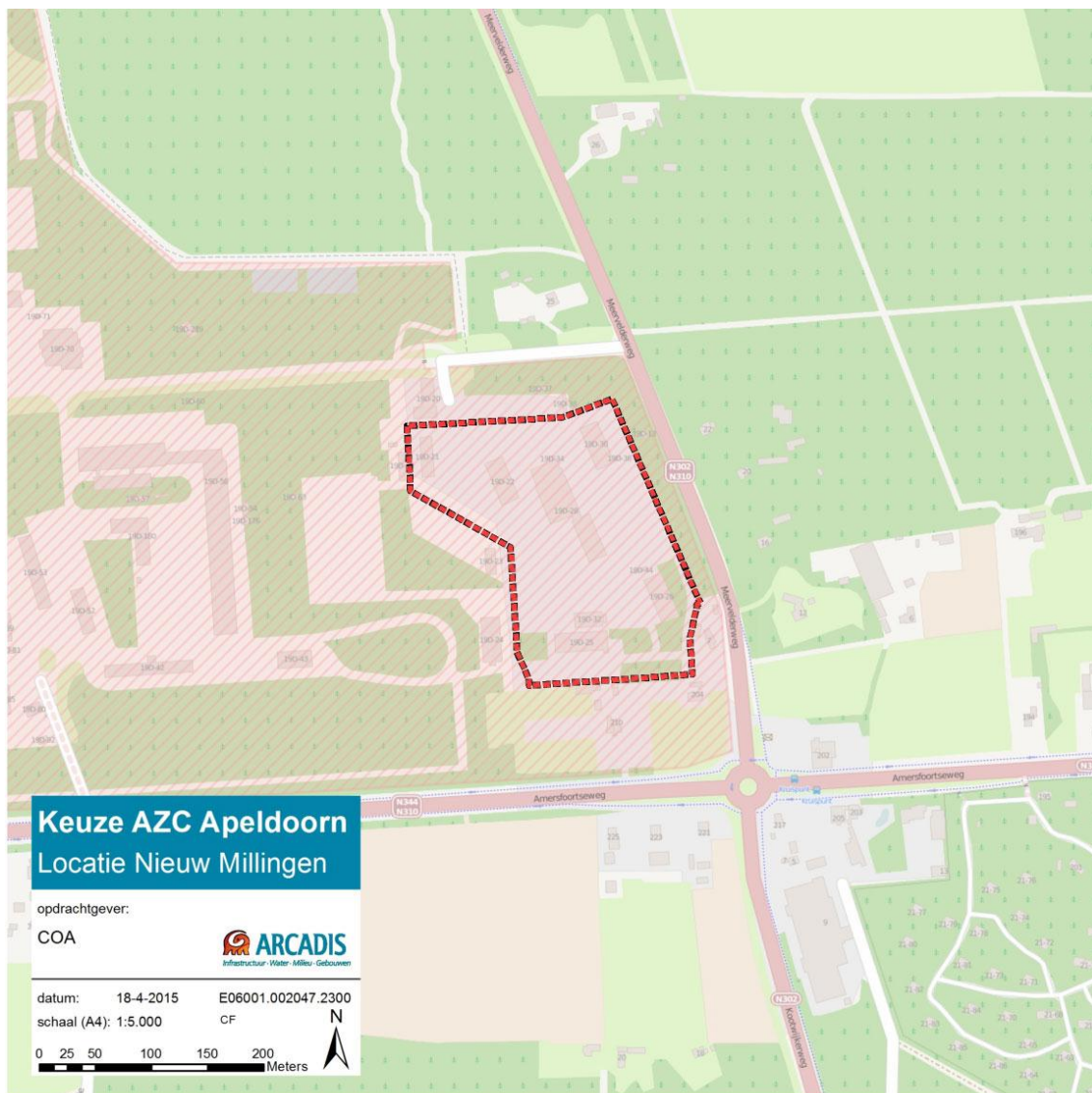
2.5.3 HUIDIG GEBRUIK EN BESTEMMING

De vigerende bestemming van de locatie is maatschappelijke doeleinden. De Kleiberg was in gebruik als voormalige politieacademie en staat momenteel leeg, met een beperkte antikraak voorzieningen. Het overgrote deel van het terrein bestaat uit bos.

Het bebouwd oppervlak beslaat met zo'n 7.000 m² minder dan 10% van het totale terreinoppervlak. De rest van het terrein bestaat uit verharding (ten behoeve van parkeren, een exercitieterrein en logistieke functies), opgaand groen (naaldbomen) en overige beplanting. Een groot deel van het terrein kent een natuurbestemming en wordt in het kader van Natura 2000 zwaar beschermd.

De locatie De Kleiberg is in 2011 reeds onderzocht als mogelijke locatie voor de vestiging van een asielzoekerscentrum. Alhoewel het pand geschikt leek, is de overeenkomst om andere redenen niet doorgegaan. De ruimtelijke informatie uit dit onderzoek wordt als onderlegger gebruikt voor deze studie.

Naam gebouw	Omschrijving	Indicatief bouwvlak	Indicatief bruto vloeroppervlak
De Kleiberg	Voormalige politieacademie	4.548 m ²	7.031 m ²
Totaal:		4.548 m²	7.031 m²



Abbeelding 6: Optie 5 – een deel van het kazerneterrein Nieuw Milligen te Uddel

2.6 OPTIE 5: KAZERNETERREIN NIEUW MILLIGEN, UDDEL

2.6.1 OPPERVLAKE EN EIGENDOM

Deze locatie is eigendom van de Rijksoverheid en valt onder de hoede van het Rijksvastgoedbedrijf. Momenteel is de locatie nog in gebruik door het Ministerie van Defensie als kazerneterrein.

Het gehele terrein is zeer omvangrijk en beslaat ruim 60 hectare. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft een deel van het terrein beschikbaar gesteld aan het COA om te onderzoeken als potentiële locatie voor een azc. De door het Rijksvastgoedbedrijf aangewezen locatie heeft een oppervlakte van 41.100m² (4,1 hectare) en is onderdeel van het volgende kadastrale perceel:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Eigenaar	Oppervlakte
Uddel	A	7207	De Staat (Defensie)	611.182 m ²
Totaal:				611.182 m ²

2.6.2 LIGGING EN ONTSLUITING

Het kazerneterrein Nieuw Milligen ligt in plattelandsgebied, op 17 kilometer ten westen van het centrum van Apeldoorn. De dichtstbijzijnde kernen zijn Uddel (gemeente Apeldoorn) en Garderen (gemeente Barneveld). De ontsluiting van het gehele terrein vindt plaats via één ingang aan de Meervelderweg. Het terrein is niet publiek toegankelijk.

2.6.3 HUIDIG GEBRUIK EN BESTEMMING

De vigerende bestemming van de locatie is militair terrein. De verwachting is dat dit wordt veranderd bij een volledig vertrek van Defensie. Het terrein is momenteel nog steeds in gebruik als kazerneterrein door het Ministerie van Defensie, zij het in zeer beperkte mate.

De panden op het deelterrein dat beschikbaar is gesteld aan het COA zijn niet meer in gebruik en hadden in het verleden vooral een functie in de onderhouds- en logistieke sfeer. Het betreft ongeveer een achttal loodsen, garages, werkplaatsen en een munitiegebouw. Deze objecten beslaan een totaal oppervlak van circa 5.750 m² BVO. Het restant van de nu aangeboden locatie bestaat voor het overgrote deel uit verharding (betonklinkers), met enig opgaand groen langs de randen.

Een toekomstige herbestemming van het gehele kazerneterrein wordt momenteel beschouwd door het Rijksvastgoedbedrijf, de gemeente Apeldoorn, de provincie Gelderland en de Regio Noord-Veluwe. De eigenaar trekt dit proces; de provincie, regio en gemeente participeren hierin.

3

Toetsingskader

3.1 INLEIDING

Het doel van dit onderzoek is het maken van een weloverwogen en objectieve afweging tussen de vijf potentiële vestigingslocaties voor een azc in de gemeente Apeldoorn. Om deze doelstelling te bereiken is het onderzoek uitgevoerd in de vorm van een multicriteria-analyse (MCA).

Zoals reeds omschreven in paragraaf 1.2, zijn door de verschillende belanghebbenden diverse eisen en wensen aangereikt. We hebben ervoor gekozen om deze gestelde randvoorwaarden op te nemen in eenzelfde beoordelingsmatrix, zodat duidelijk wordt welke locaties voor alle partijen acceptabel zijn. Vervolgens wordt getoetst in hoeverre de locaties aansluiten bij de beleidsdoelstellingen van het COA en tot slot wordt een inschatting gemaakt van de toekomstbestendigheid.

Onderstaande volgorde is gehanteerd, waardoor tussentijds afwegingen kunnen worden gemaakt:

1. **Gestelde randvoorwaarden**

Aan deze criteria, gebaseerd op de uitgangspunten van de verschillende belanghebbenden, moet een locatie grotendeels voldoen, óf na aanpassing kunnen voldoen om geschikt te zijn.

2. **Doelstellingen COA**

In dit tweede afwegingsmoment worden de locaties getoetst aan de beleidsambities van het COA: duurzaamheid, flexibiliteit, betaalbaarheid en kwaliteit. Deze laatste ambitie (kwaliteitsverbetering) is gebaseerd op drie pijlers: veiligheid, leefbaarheid en beheersbaarheid. Hierbij is een lange termijnvisie van belang.

3. **Toekomstbestendigheid**

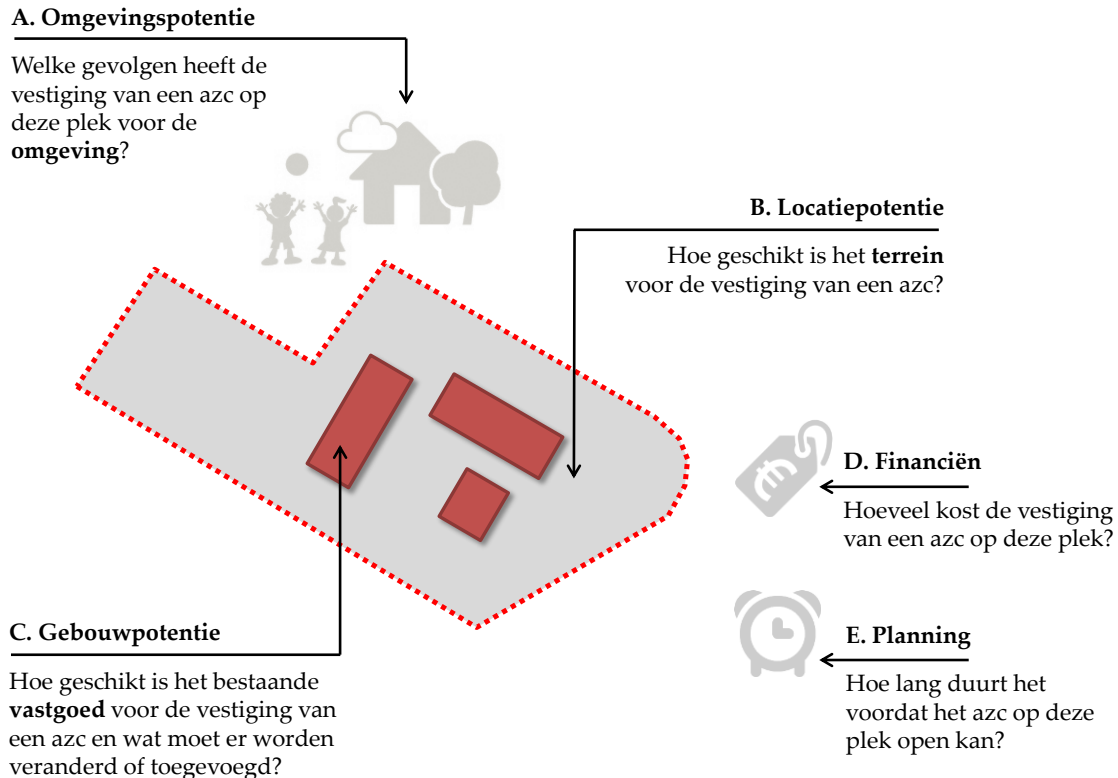
Tot slot wordt beschouwd of de locatie geschikt is om tot de kernvoorraad van het COA te behoren en wordt de mogelijke (kwalitatieve) restwaarde van de locatie in beeld gebracht. Hier wordt in het bijzonder rekening gehouden met: De verwachte levensduur en de flexibiliteit van de locatie na vertrek COA.

Daarbij is het essentieel om de zeer diverse locaties onderling vergelijkbaar te maken door een minimum kwaliteitsniveau te hanteren. Als in de huidige staat niet aan dit minimum kwaliteitsniveau wordt voldaan, dan kijken we vervolgens of dit niveau wel te behalen is door middel van bouwkundige en/of milieukundige ingrepen. Deze ingrepen worden als noodzakelijk gezien en de impact hiervan op de tijdsplanning en kosten wordt meegenomen in de analyse.

3.2 BEOORDELINGSASPECTEN

In de multicriteria-analyse werken wij ‘van buiten naar binnen’: redenerend vanuit de maatschappelijke context van de opvang van asielzoekers hebben we een werkwijze bepaald die ten eerste de geschiktheid van de omgeving beschrijft, vervolgens die van de locatie en ten derde die van het gebouw. Voorts zijn er twee aspecten die belangrijke informatie leveren over de haalbaarheid, namelijk de elementen van de planning en die van financiën.

Deze vijf beoordelingsaspecten kunnen als volgt worden gevisualiseerd:



Afbeelding 7: de vijf beoordelingsaspecten van de multicriteria-analyse

Rond deze vijf elementen hebben wij het model van onze MCA opgebouwd. Zoals reeds toegelicht in paragraaf 3.1 hebben we ervoor gekozen om de criteria van de verschillende belanghebbenden (gemeente en units Huisvesting en Uitvoering van het COA) op te nemen in eenzelfde beoordelingsmatrix, zodat duidelijk wordt welke locaties voor alle partijen acceptabel zijn. Er wordt gescoord op een schaal van 1 tot 5, waarbij score 3 wordt beschouwd als de acceptabele waarde. Er is gekozen geen weging tussen de verschillende criteria toe te passen.

Locaties met bestaande bebouwing worden in eerste instantie beschouwd als optie voor renovatie/herbestemming. Locaties zonder bebouwing worden beoordeeld op basis van nieuwbouw die voldoet aan de kwaliteitseisen van het COA en de gemeente. Indien blijkt dat de kosten/baten verhouding voor renovatie van bestaande bebouwing van een locatie dusdanig uit verhouding is, en de locatie op zichzelf wel geschikt zou kunnen zijn, wordt ook de optie voor sloop/nieuwbouw op deze locatie bekeken. In onze benadering gaan we ervan uit dat de uiteindelijke waardering per locatie wordt toegekend op basis van de eindsituatie. De benodigde aanpassing om deze eindsituatie te bereiken, wordt dan elders (in de beoordelingsaspecten planning en financiën) duidelijk aangegeven.

3.3 BEOORDELINGSCRITEIA

In onderstaande tabel zetten we van alle vijf aspecten de beoordelingscriteria uiteen. Detailoverzichten waarin de bijbehorende subcriteria inclusief scoringswijze en onderzoeksmethodiek zijn weergegeven, zijn opgenomen in bijlage 2 van deze rapportage.

Aspect	Criterium		Kernvraag toetsingskader
A – Omgevings-potentie	A-1	Verkeer	Welke effecten zijn er op de verkeerssituatie in de omgeving?
	A-2	Natuur en milieu	Wat zijn de effecten op de natuurwaarden en milieuzonering in de omgeving?
	A-3	Maatschappelijk	Welke kansen zijn er voor buurtrelatie en integratie (sociale cohesie) met de omgeving?
	A-4	Voorzieningen	Hoe is de spreiding van voorzieningen en hoe worden deze belast? Zijn er wijkbaten mogelijk?
	A-5	Veiligheid	Welke impact heeft het azc op de veiligheid in de omgeving?
B - Locatiepotentie	B-1	Capaciteit	Hoe efficiënt kan een azc ruimtelijk worden ingepast op het terrein (sloop-/nieuwbouw)?
	B-2	Milieu	Welke belemmeringen kent het terrein uit oogpunt van bodem, natuur en milieu?
	B-3	Bereikbaarheid	Hoe is de ontsluiting en bereikbaarheid van de locatie in relatie tot vervoer en voorzieningen?
	B-4	Flexibiliteit	Wat is de marktpotentie van de locatie voor andere toekomstige functies?
	B-5	Veiligheid	Hoe is het gesteld met de overzichtelijkheid en sociale veiligheid op het terrein?
C – Gebouwpotentie	C-1	Capaciteit	Hoeveel personen kunnen er worden gehuisvest in de bestaande gebouwen? Welke ingrepen zijn nodig?
	C-2	Technisch	Hoe zijn de onderhoudsstaat en de bouwtechnische mogelijkheden?
	C-3	Functioneel	Hoe eenvoudig is inpassing van het programma van eisen? Zijn er verschillende indelingen mogelijk?
	C-4	Flexibiliteit	Wat is de potentie voor functiewijziging van de gebouwen na vertrek van het COA?
	C-5	Veiligheid	Hoe veilig en beheersbaar zijn de gebouwen?
D – Planning	D-1	Procedureel	Hoe complex zijn de planologische procedures die moeten worden doorlopen?
	D-2	Maatschappelijk	Hoe groot is het risico op weerstand vanuit de omgeving?
	D-3	Technisch	Hoe ingewikkeld wordt het om het azc te bouwen?
E – Financiën	E-1	Verwerving	Hoeveel gaat de aankoop ongeveer kosten?
	E-2	Kosten terrein	Hoeveel gaat het ongeveer kosten om het terrein bouwen woonrijp te maken?
	E-3	Kosten gebouwen	Hoeveel gaat het ongeveer kosten om de gebouwen geschikt te maken conform het programma van eisen?
	E-4	Plankosten	Hoe hoog schatten we de onderzoekskosten in?
	E-5	Opbrengsten	Hoeveel kan de locatie in de toekomst opbrengen?

3.4 SPECIFIEKE UITGANGSPUNTEN

Bij het uitvoeren van de analyse zijn voor enkele specifieke vragen ook specifieke uitgangspunten gehanteerd. Deze worden hieronder opgesomd.

Uitgangspunten m.b.t. omgevings- en locatiepotentie: milieuzonering en geluidgevoeligheid

Een AZC is zowel milieugevoelig als milieubelastend en zodoende is zowel inwaartse als uitwaartse milieuzonering relevant. In overleg met de Omgevingsdienst Veluwe IJssel (OVIJ) is besloten om een azc te beschouwen als milieucategorie 2 worden beschouwd. Hiervoor geldt een milieuzone van 30 meter richting woningen en milieubelastende bedrijfsmatige activiteiten. Verder zijn wij ervan uitgegaan dat een AZC geen geluidgevoelige bestemming is in de zin van de Wet geluidhinder.

Uitgangspunt m.b.t. locatie- en gebouwpotentie: inpassing programma van eisen COA

Om te bepalen hoe efficiënt en effectief een azc kan worden ingepast in de gebouwen en op de terreinen van de vijf locaties, is gebruik gemaakt van het ruimtelijk-functioneel programma van eisen (hierna: RFPvE) van het COA. Het RFPvE dient als eisenpakket bij nieuwbouw op nieuwe locaties of grootschalige herontwikkeling van bestaande locaties, en als richtlijn en ambitieniveau bij het verwerven van bestaand vastgoed dat voor korte of middellange termijn gebruikt gaat worden voor opvang. Als toetsingskader voor deze haalbaarheidsstudie is een opvangcapaciteit van 600 tot 800 personen gehanteerd. Nadere uitgangspunten zijn opgenomen in bijlage 1 van deze rapportage.

Uitgangspunt m.b.t. planning: welke procedure dient te worden gevolgd?

In essentie kunnen voor de vestiging van een azc op de vijf locaties twee planologische procedures worden doorlopen. Bij de analyse van iedere optie op het aspect 'planning' (criterium D-1) is steeds gekeken welke van deze twee regelingen dient te worden gevolgd:

1. **Tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan (maximaal 10 jaar) via Besluit omgevingsrecht (Bor):** deze nieuwe regeling maakt het mogelijk om een 'tijdelijke' afwijking van het bestemmingsplan vrij eenvoudig toe te staan voor maar liefst 10 jaar. Transformatie van leegstaande panden is nooit zo eenvoudig geweest. Deze kan ook worden toegepast voor de huisvesting van studenten in een leegstand kantoorpand, of asielzoekers in een zorgcentrum. Omdat het ook om bouwactiviteiten kan gaan valt voorts te denken aan de plaatsing van tijdelijke zorgunits vooruitlopend op de nieuwbouw van zorgwoningen. Dat de reguliere procedure met de beslistermijn van 8 weken van toepassing is, betekent dat de vergunning van rechtswege wordt verleend als er niet tijdig wordt beslist.
2. **Buitenplans afwijken via Wabo (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3):** dit betreft een afwijking via een omgevingsvergunning die moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing. De uitgebreide procedure is van toepassing. De beslistermijn is 6 maanden. Binnen de eerste 8 weken dient beslist te worden of termijn wordt verlengd met 6 weken. Procedure: terinzagelegging van ontwerpbesluit met zienswijzengelegenheid van 6 weken, terinzagelegging besluit, beroep en hoger beroep. De terinzageleggingstermijn van het besluit bedraagt 6 weken en is geen onderdeel van de 6 maanden beslistermijn.

Uitgangspunten m.b.t. financiën: kengetallen investeringsramingen

Zoals genoemd in paragraaf 1.5 is deze studie geen volwaardig financieel haalbaarheidsonderzoek maar een integrale locatie-analyse, waarbij financiën slechts één van de beoordelingsaspecten vormt. De gehanteerde kengetallen ten behoeve van de kostenramingen zijn zeer globaal en indicatief. Deze zijn vooral bedoeld om de vijf opties zo eenduidig en transparant mogelijk met elkaar te kunnen vergelijken. De gehanteerde kengetallen zijn opgenomen in de (vertrouwelijke) bijlage 3.

4 Resultaten

4.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk presenteren we de resultaten van de MCA. Per optie gaan we achtereenvolgens in op:

- De omgevingspotentie: welke gevolgen heeft de vestiging van een azc op deze plek voor de omgeving?
- De locatiepotentie: hoe geschikt is het terrein voor de vestiging van een azc?
- De gebouwpotentie: hoe geschikt is het vastgoed en welke maatregelen moeten worden genomen?
- De planning: hoe lang gaat het duren voordat het azc open kan?
- De financiën: hoeveel gaat het kosten om het azc te realiseren?

Onderstaande toelichtingen vormen een samenvatting van de uitgebreide beoordelingsmatrices die voor iedere optie zijn ingevuld. Deze matrices zijn opgenomen in bijlage 2 van deze rapportage.

4.2 OPTIE 1: ONTWIKKELKAVEL, NIEUWBOUWWIJK ZUIDBROEK, APELDOORN

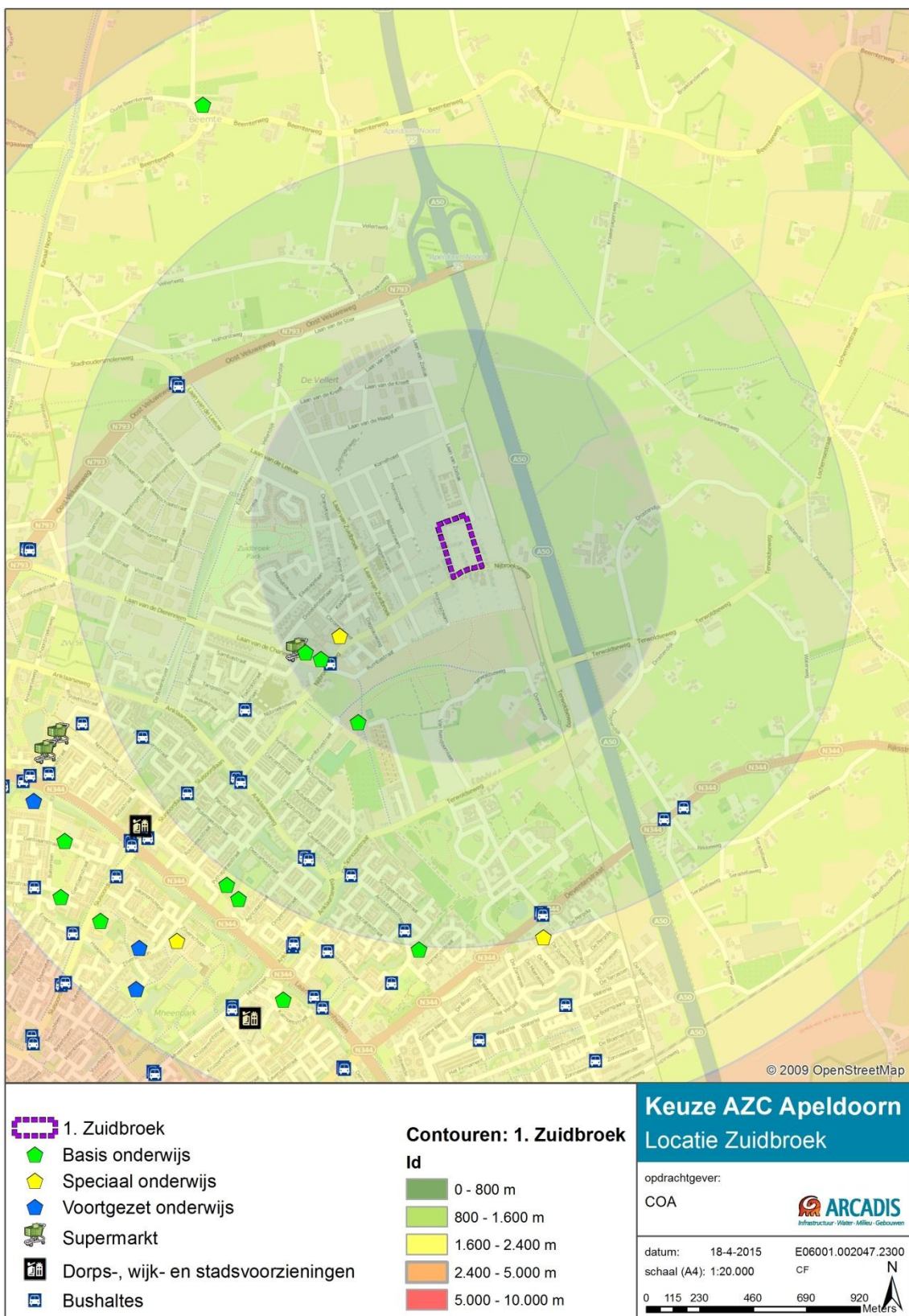
4.2.1 OMGEVINGSPOTENTIE

Op het aspect omgevingspotentie scoort deze optie 4 van de 5 maximaal te behalen punten. De effecten op verkeer, natuur en bevolking in de omgeving zijn beperkt en de potentie voor integratie en interactie is hoog. Wel leidt de directe nabijheid tot woningen ook tot een beperkt risico van overlast. In de ontwerpfase zullen de nodige buffers moeten worden meegenomen, om wederzijdse privacy voldoende te kunnen waarborgen.

4,0

Bij het criterium 'spreiding en belasting van voorzieningen' geldt dat de score over het algemeen zeer positief uitvalt (zie ook afbeelding 8), maar daardoor is de lage score op het subcriterium 'supermarkten' opvallend. Binnen een zone van 1.600 meter (20 loopminuten) rondom de locatie bevindt zich slechts één supermarkt, in het nieuwe wijkwinkelcentrum van Zuidbroek (Citroenvlinder/Distelvlinderlaan). Dit winkelcentrum zal vrij druk worden bezocht door asielzoekers, wat positieve effecten kan hebben voor de omzet maar tevens tot onrust kan leiden (de wijk zou hierdoor gevoelsmatig zwaar worden 'belast').

Een andere score die voor Zuidbroek lager uitvalt dan verwacht, betreft die op het criterium 'veiligheid'. In principe worden zowel de sociale veiligheid als de verkeersveiligheid hoog ingeschat, omdat de omgeving bestaat uit een rustige en moderne woonwijk in aanbouw, gericht op jonge gezinnen. De beeldkwaliteit is hoog en actuele eisen op het gebied van 'veilig wonen' zijn van toepassing. De locatie scoort wat lager omdat de nabijgelegen woonwagenlocatie met de komst van een azc dichterbij andere woon- en verblijfsfuncties komt te liggen. Mocht er voor deze locatie worden gekozen, dan adviseren wij om tijdens de ontwerpfase rekening te houden met voldoende buffers om de onderlinge privacy te waarborgen tussen het azc, nabijgelegen woningen en de woonwagenlocatie.



Afbeelding 8: Omgevingspotentie Zuidbroek

4.2.2 LOCATIEPOTENTIE

Op het aspect locatiepotentie scoort deze optie 3,8 van de 5 punten. Dat is lager dan de score op het aspect omgevingspotentie, maar nog altijd ruim boven de gemiddelde score op de locatiepotentie (3,5 punten). Het terrein is een onbebouwd kavel en is daarom ideaal in te richten. Bij de toetsing aan dit aspect valt op dat de optie op vrijwel alle criteria (bereikbaarheid van openbaar vervoer en voorzieningen, milieu, veiligheid) goed scoort, met uitzondering van het criterium flexibiliteit.

3,8

De reden hiervoor is dat de locatie gelegen is in een gebied waarvan de planologische kaders de komende tijd sterk worden aangepast. Vanwege overprogrammering wordt de woonbestemming binnenkort van het terrein afgehaald en een toekomstige herbestemming tot bedrijvigheid of woningen wordt dan ook weinig kansrijk geacht. Bovendien vormen de aanwezige geluidscontouren een aanvullende belemmering voor een permanente woonfunctie op deze plek. Uit oogpunt van flexibiliteit en duurzaamheid is vestiging van een azc op deze locatie kortom alleen kansrijk bij een tijdelijke invulling. Met permanent vastgoed in welke vorm dan ook, is het risico zeer groot dat er in feite voor de leegstand gebouwd wordt. De komst van een tijdelijk azc biedt wel kansen voor een snelle invulling van het onbestemd gebied en leidt tot flexibiliteit in de functiebehoefte van Zuidbroek over 15 jaar.

4.2.3 GEBOUWPOTENTIE

Op het aspect gebouwpotentie scoort deze optie 4,1 van de 5 punten. Deze hoge score spreekt voor zich: met nieuwbouw is het programma van eisen van het COA zo gunstig mogelijk in te passen. Uitgaande van een ruimtelijke invulling van het kavel zoals voorgesteld door de gemeentelijke stedenbouwkundige (zie afbeelding 9) kan een azc worden gevestigd voor 860 personen. Ons inziens past dit, maar is dit grote aantal niet wenselijk vanuit omgeving en locatie bezien.

4,1

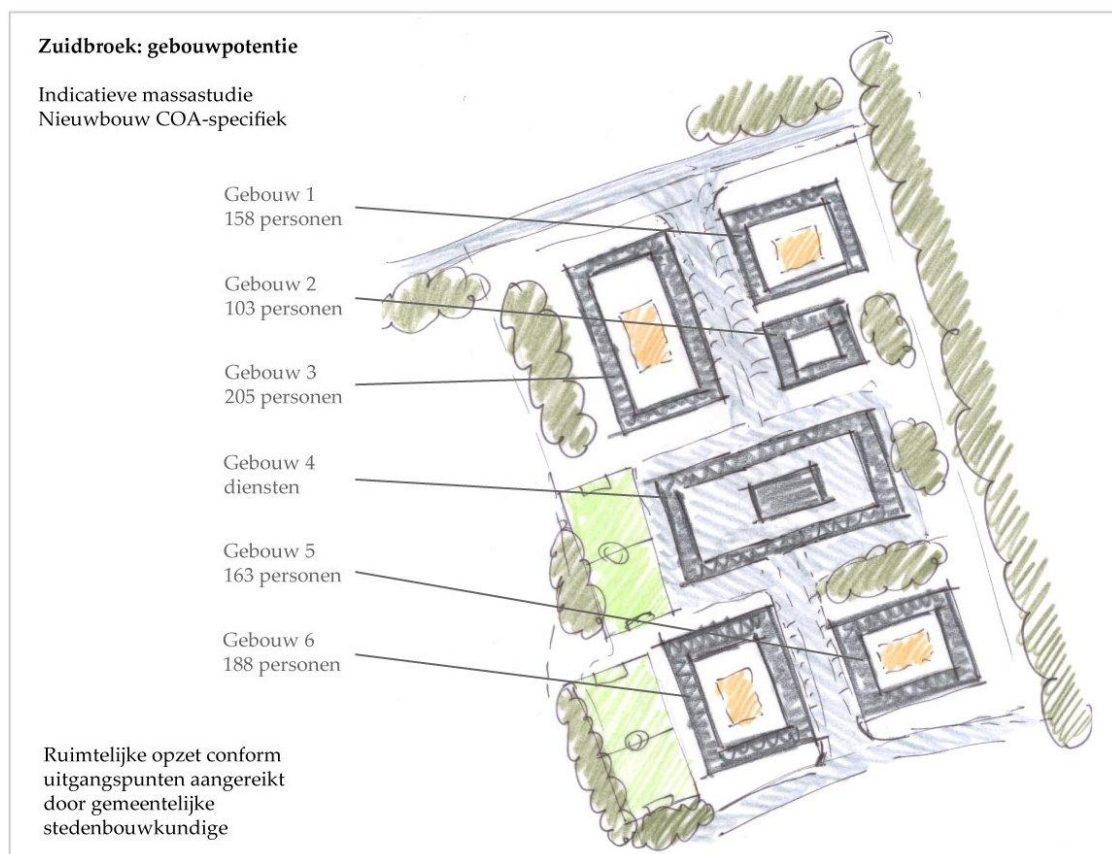
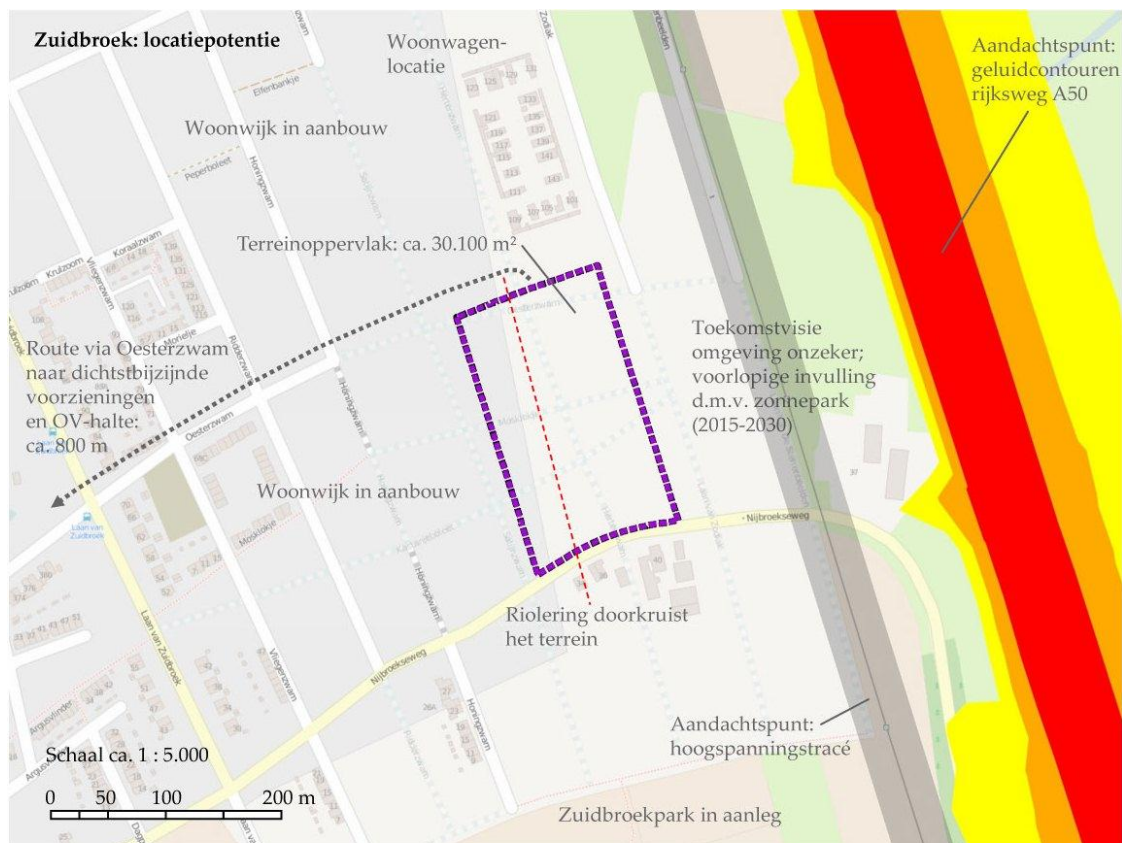
Semipermanente systeembouw biedt een flexibele oplossing en kan energiezuinig worden uitgevoerd. In het ontwerp dient wel aansluiting te worden gezocht bij het beeldkwaliteitsplan van de wijk Zuidbroek.

4.2.4 PLANNING

Op het aspect planning scoort deze optie 2,8 van de 5 punten. De gemeente heeft aangegeven ongeveer een jaar nodig te hebben om de locatie bouwrijp op te leveren. Daarbij dient in het ontwerp rekening te worden gehouden met de rioolbuis die over het terrein loopt, wat voor vertraging kan zorgen. In positieve zin geldt dat er weinig (vertragende) conflicten zijn met wet- en regelgeving op het gebied van bodem, geluid, luchtkwaliteit, flora & fauna en cultuurhistorie. In negatieve zin geldt dat bij de herziening van het bestemmingsplan de woonbestemming wordt opgeheven.

2,8

Risico's op vertraging door weerstand vanuit de omgeving zijn aanwezig, maar deze worden niet hoger dan gemiddeld ingeschat. Wel zijn er risico's op bezwaren door ontwikkelaars die bouwclaims hebben gevestigd op naburige ontwikkelkavels in Zuidbroek. De komst van een azc kan potentieel leiden tot zorgen over afzetrisico's voor de gemeente in de ontwikkeling van de wijk Zuidbroek. De gemeente zal hierin ook een afweging maken in haar besluit om al dan niet verder te gaan met deze locatie.



Abbeelding 9: Locatie- en gebouwpotentie Zuidbroek

4.2.5 FINANCIËN

Op het aspect omgevingspotentie scoort deze optie 2,6 van de 5 punten. Hoewel voor deze locatie wordt uitgegaan van een tijdelijke situatie met COA-specifieke bouw, zijn de bouwkosten relatief hoog omdat bijzonder rekening gehouden moet worden met gemeentelijke eisen op het gebied van beeldkwaliteit en stedenbouwkundige inpassing. Aangezien de locatie een nieuwbouwkavel betreft, zijn de kosten voor terreininrichting tevens relatief hoog.

2,6

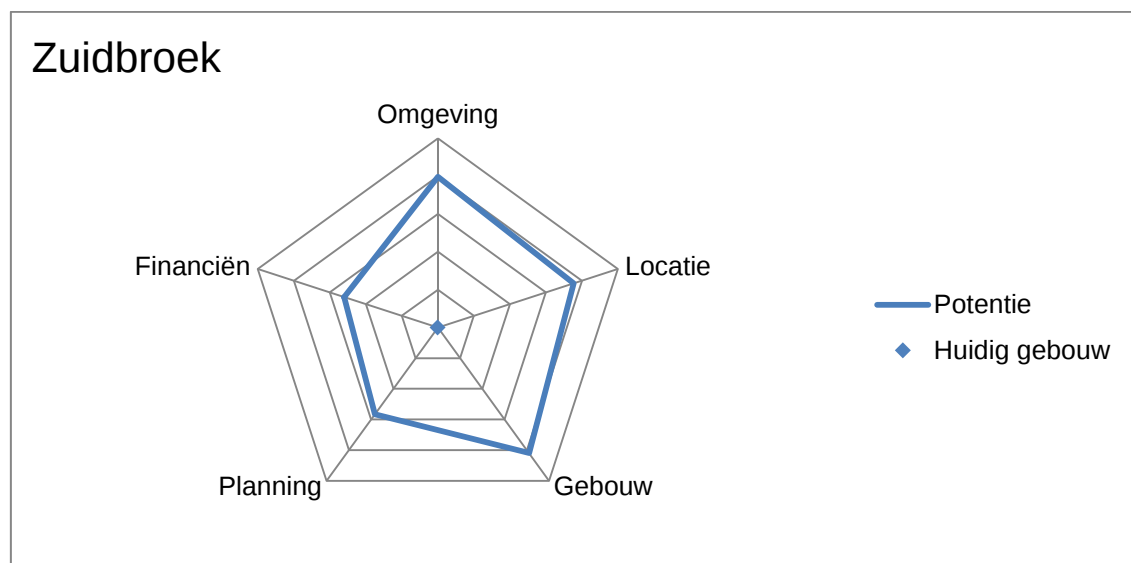
Beoordeling op dit aspect heeft plaatsgevonden met als uitgangspunt aankoop van de locatie. De gemeente heeft echter aangegeven dat een huursituatie voor de periode van 10 jaar ook tot de mogelijkheden behoort. In dat geval neemt de haalbaarheid op dit aspect toe.

4.2.6 CONCLUSIES EN ADVIES

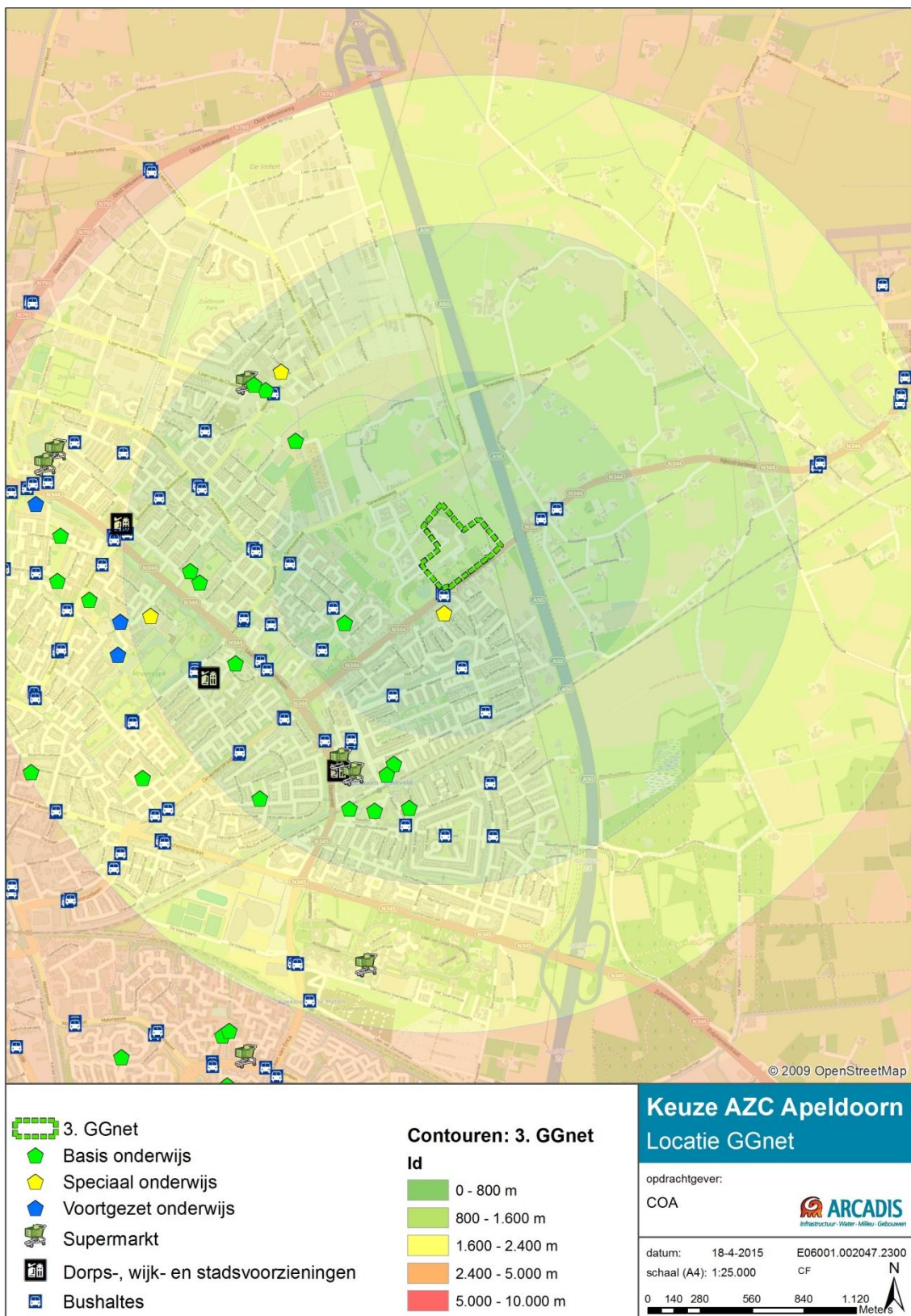
De locatie Zuidbroek behaalt een relatief gunstige score op de beoordelingsaspecten omgeving, locatie en gebouw en lijkt voldoende potentie te bieden voor een azc als hoofdvestiging met een capaciteit van tenminste 600 asielzoekers.

Vanwege de overprogrammering aan woningbouw in Zuidbroek lijkt een permanente herbestemming van het azc tot woningen na vertrek van het COA niet haalbaar en dient voor deze optie naar een tijdelijke bouwvorm te worden gezocht. Een azc op deze locatie zal daarom waarschijnlijk tot de flexibele schil van het COA behoren. In deze vorm scoort de locatie Zuidbroek op de beoordelingsaspecten planning en financiën gemiddeld. De gemeente heeft aangegeven dat een huursituatie voor een periode van 10 jaar tot de mogelijkheden behoort. In dat geval neemt de score op het aspect financiën toe.

Tot slot brengt de vestiging van een azc op deze locatie ook risico's met zich mee. De beheersbaarheid van een plek waar een azc en een woonwagenkamp vrijwel aan elkaar grenzen lijkt twijfelachtig en deze combinatie kan leiden tot overlast voor beide groepen en omwonenden in de wijk. Daarnaast kan de komst van een azc leiden tot afzetrisico's voor de nog te ontwikkelen woningen in Zuidbroek en dient de gemeente als grondeigenaar ook haar privaatrechtelijk belang in deze locatie af te wegen.



Afbeelding 10: resultaten optie 1 – Zuidbroek



Afbeelding 11: Omgevingspotentie optie 2 - GGNet

4.3 OPTIE 2: ZORGINSTELLING GGNET, APELDOORN

4.3.1 OMGEVINGSPOTENTIE

Op het aspect omgevingspotentie scoort deze optie 4,3 van de 5 punten. Dit is de hoogste score van alle locaties. Er is sprake van een gemêleerde stedelijke omgeving, waar mensen gewend zijn aan vreemdelingen en aan kwetsbare groepen vanwege de lopende activiteiten op het GGNet terrein. Wel is aandacht vereist voor de omgang met de doelgroepen die reeds aanwezig zijn op het GGNet terrein.

4,3

Bij het criterium 'spreiding en belasting van voorzieningen' geldt dat de score over het algemeen zeer positief uitvalt: zoals ook te zien is in afbeelding 12 bevinden zich meerdere voorzieningen en OV-haltes binnen een cirkel van 1.600 meter (20 minuten lopen). Ook zijn bewoners en bezoekers niet afhankelijk van één route maar zijn er diverse verbindingen aanwezig richting de wijken Osseveld, Sprenkelaar en Zuidbroek. Dit geldt overigens vooral voor voetgangers en fietsers en minder voor automobilisten.

Overwegend is er een relatief grote kans op integratie en interactie zowel met de overige activiteiten op het GGNet terrein als met de omliggende wijken, mits dit proces goed wordt begeleid en de communicatie zorgvuldig plaatsvindt. Er zullen goede afspraken moeten worden gemaakt over het delen van infrastructuur en voorzieningen op het GGNet-terrein, en er moet sprake zijn van een zorgvuldig op elkaar afgestemde uitstroom (GGNet) en instroom (COA), om overbelasting van de omgeving te voorkomen.

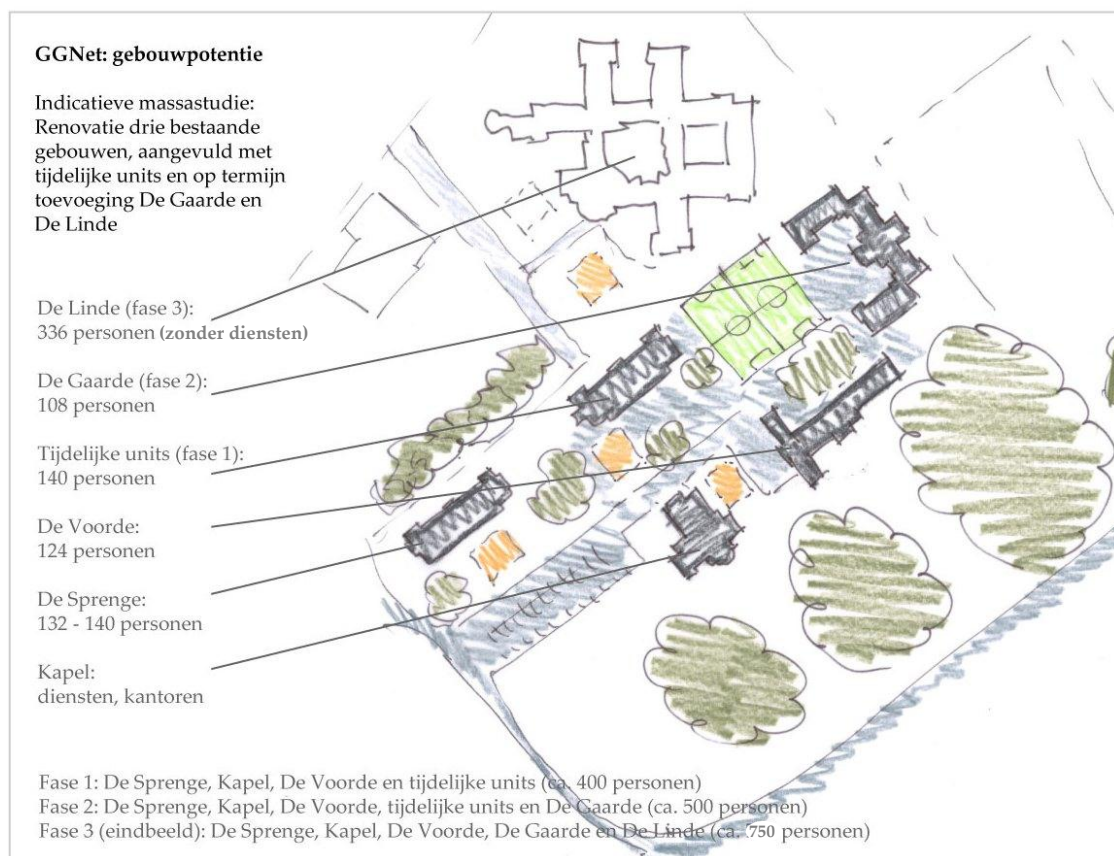
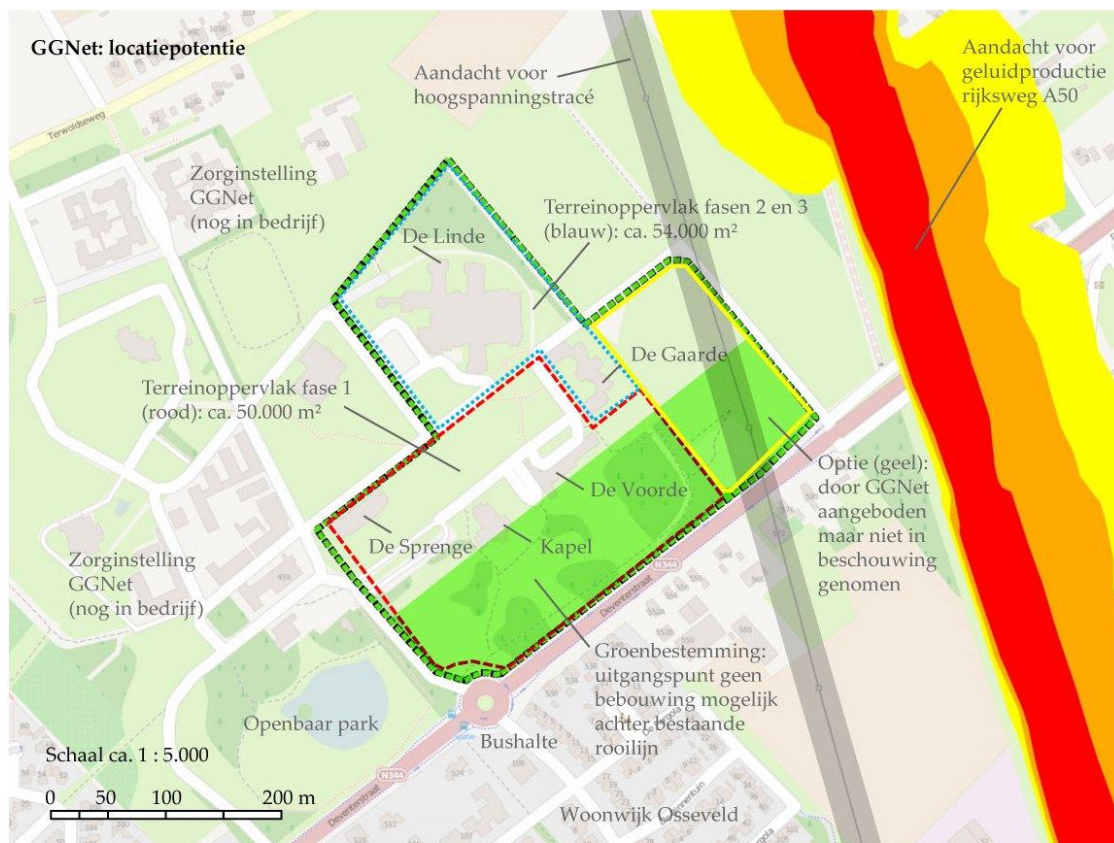
4.3.2 LOCATIEPOTENTIE

Op het aspect locatiepotentie scoort deze optie 4,2 van de 5 punten. Er is een bushalte voor de deur en er zijn veel voorzieningen in de buurt. De ontsluiting aan de centrale Deventerstraat leidt tot veel uitvalsmogelijkheden. Belemmeringen uit oogpunt van bodem, natuur en milieu zijn beperkt. Op zich biedt het terrein rondom de drie beschikbaar gestelde gebouwen voldoende ruimte om een azc te creëren. Het terrein is niet afgelegen, maar wel enigszins afgezonderd en biedt dus een goede balans tussen privacy en integratiemogelijkheden.

4,2

Om voldoende visuele kwaliteit te bewaren richting de omgeving, zou nieuwbouw idealiter alleen plaats moeten vinden achter de bestaande rooilijn. Tevens dient rekening te worden gehouden met de natuurbestemming van delen van het terrein in combinatie met de ruime, campusachtige opzet. Dit biedt ruimtelijke kwaliteit maar gaat ten koste van een zo efficiënt mogelijke indeling. Immers, een vrij groot deel van het terrein zal fungeren als een groene buffer en kan dus niet worden benut voor het azc, maar moet wel door het COA worden onderhouden. Dat beperkt de ontwikkelings- en indelingsmogelijkheden aanzienlijk.

Voorwaarde is dus dat het terrein rondom de gebouwen Gaarde en Linde (en eventueel deze panden) beschikbaar wordt gesteld. Het aangrenzende weiland (optie 2 zoals aangeboden door de eigenaar) achten wij onwenselijk omdat het doorsneden wordt door een hoogspanningstracé en nieuwbouw op deze plek niet duurzaam is gegeven het aantal gebouwen dat op het eigenlijke GGNet-terrein de komende jaren leeg komt te staan.



Afbeelding 12: Locatie- en gebouwpotentie optie 2 – GGNet

Het terrein is overzichtelijk en wordt goed beheerd en bewaakt. Een sociaal veilige inrichting is goed mogelijk. Ook bieden locatie en terrein veel aanknopingspunten voor een toekomstige herbestemming t.b.v. wonen, werken, educatie of een combinatie daarvan.

Echter, het COA zou slechts een deel van het terrein van GGNet in gebruik nemen. Dit leidt tot risico's. Tijdens het gebruik door GGNet ontstaat een combinatie van twee kwetsbare groepen op een terrein, waar in het beheer rekening mee gehouden dient te worden. Na geheel vertrek van GGNet ontstaat de kans op verloedering van het overige terrein indien geen nieuwe gebruiker wordt gevonden.

4.3.3 GEBOUWPOTENTIE

Met 1,7 punten scoort de optie GGNet erg laag op het aspect gebouwpotentie (als we uitgaan van de bestaande situatie). In de nu leegstaande en door de eigenaar beschikbaar gestelde gebouwen (de Spreng, de kapel en de Voorde), kunnen naar verwachting circa 256 personen worden gehuisvest. De kapel is buiten beschouwing gelaten als woonruimte, aangezien dit om zeer ingrijpende maatregelen zou vragen tegenover een laag aantal te behalen plaatsen.

3,3

Het aantal capaciteitsplaatsen is ver onder het minimum aantal personen dat nodig is om een azc haalbaar te maken. Aanvullend vastgoed is noodzakelijk. De schets in afbeelding 13 toont aan dat dit bereikt kan worden door middel van het plaatsen van een nieuw (tijdelijk) gebouw tegenover de kapel en de Voorde, met een vergelijkbare footprint en typologie als de Spreng. Hier kunnen tijdelijk circa 140 personen worden gehuisvest, wat de capaciteit in de eerste fase op circa 400 personen brengt. Vervolgens zouden, indien de eigenaar hiermee akkoord gaat, bij het uithuizen van GGNet de gebouwen de Gaarde (naar verwachting in 2016) en de Linde (rond 2018) door het COA in gebruik genomen kunnen worden. In deze gebouwen kunnen respectievelijk 108 en 336 personen gehuisvest worden. Met behoud van de tijdelijke nieuwbouw en ingebruikname van de panden de Gaarde en de Linde komt daarmee de eindcapaciteit van de GGNet-locatie op 750 personen, inclusief bijbehorende voorzieningen.

De drie panden zijn aantrekkelijk en op termijn flexibel inzetbaar voor andere functies. De cultuur-historische waarde is echter niet van meerwaarde voor het COA en ingrijpende renovatie is noodzakelijk. Vanwege de voormalige verpleegfunctie zijn De Spreng en De Voorde weliswaar vrij eenvoudig geschikt te maken als woonruimte, maar de panden zijn bouwkundig in minder goede staat en slecht geïsoleerd. Dit kan leiden tot hoge exploitatie- en energiekosten.

4.3.4 PLANNING

Op het aspect planning scoort deze optie 2,3 van de 5 punten. Ofschoon de drie aangeboden panden geen officiële monumentenstatus hebben, wordt algemeen erkend dat zij beeldbepalend zijn en dus zal een eventuele renovatie relatief complex en tijdrovend zijn. Verder moet er sprake zijn van een zorgvuldig op elkaar afgestemde uitstroom (GGNet) en instroom (COA), om onderlinge conflicten en overbelasting van de omgeving te voorkomen. Ook dit kost tijd.

2,2

Er wordt maatschappelijke weerstand verwacht vanuit de aangrenzende wijk Osseveld. In de afgelopen periode (bijvoorbeeld tijdens informatiebijeenkomsten) zijn er veel zorgen geuit, vooral tegen de komst van grote aantallen asielzoekers. Dit betreft echter een momentopname, bij een keuze voor deze locatie wordt nadere analyse van het krachtenveld aanbevolen.

4.3.5 FINANCIËN

Op het aspect financiën scoort deze optie 3,2 punten. Er is sprake van een gemiddeld tot hoog niveau renovatie van bestaande gebouwen. Het in- en uitstroommodel (gefaseerd vertrek GGNet en gefaseerde inhuizing COA) vereist de bouw van tijdelijke units totdat bepaalde gebouwen in gebruik kunnen worden genomen. Het COA is hierin afhankelijk van het vertrek van GGNet. Al met al leidt dit tot een aanzienlijke investering.

3,2

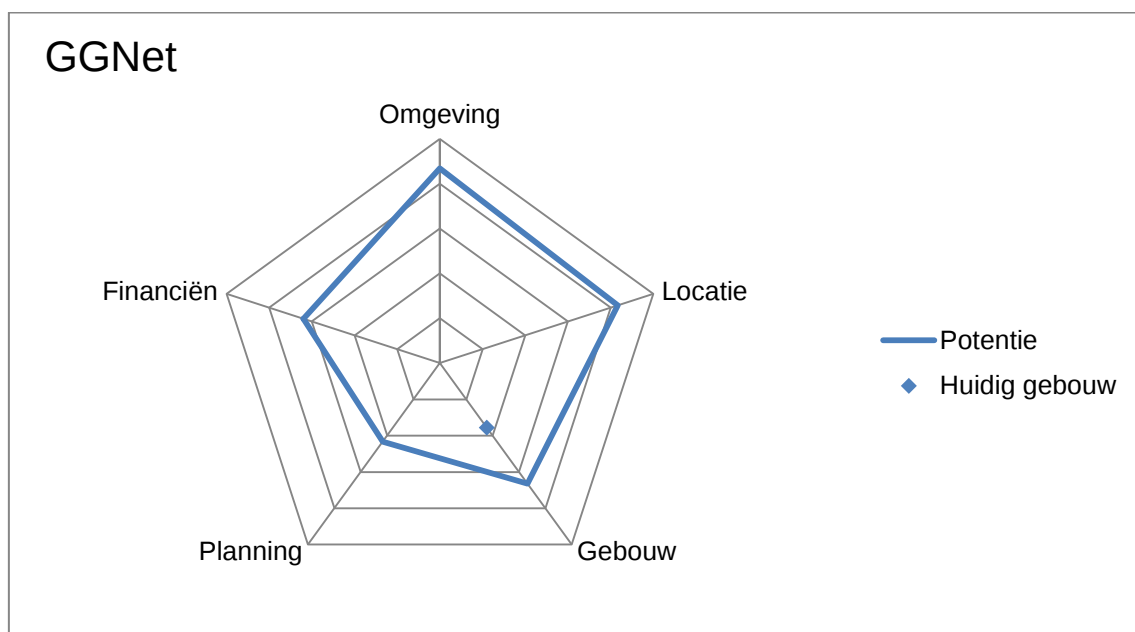
Een groot deel van het terrein blijft ongemoeid; alleen het centrale deel van de 'campus' (het plein tussen de bestaande en nieuwe gebouwen) wordt heringericht t.b.v. sport en spel. De toekomstige restwaarde wordt relatief hoog ingeschat vanwege de gunstige ligging van de locatie (stedelijke context), de ruimtelijke kwaliteit van het terrein en de cultuurhistorische waarde van de gebouwen.

4.3.6 CONCLUSIES EN ADVIES

GGNet scoort erg goed op de aspecten omgeving en locatie en is in potentie een bijzonder geschikte locatie voor de huisvesting van een azc, met relatief weinig impact voor de omgeving door het bijzondere campusmodel in de stad: afgezonderd, maar niet afgelegen. Indien de gebouwenvoorraad uitgebreid wordt gerenoveerd, kan de locatie zelfs goed genoeg zijn om tot de kernvoorraad van het COA te behoren.

Een in- en uitfaseringsmodel zou bijzonder geschikt zijn om het COA geleidelijk in te laten huizen en de leegstand van de panden tot een minimum te beperken. Dit scenario is echter enkel mogelijk wanneer duidelijke afspraken gemaakt kunnen worden met de eigenaar over de toekomstige ingebruikname van de panden Gaarde en Linde.

Indien dit mogelijk blijkt, kan de locatie GGNet een hoofdvestiging vormen als azc met voldoende faciliteiten op het eigen terrein. Indien een dergelijk inhuisscenario niet haalbaar blijkt, is het beschikbaar gestelde terrein ongeschikt voor een volledig azc, en zal dit terrein alleen als mogelijke combinatie- of satellietlocatie kunnen worden beschouwd.



Afbeelding 13: resultaten optie 2 - GGNet

4.4 OPTIE 3: VERPLEEGHUIS HET IMMENDAAL, BEEKBERGEN

4.4.1 OMGEVINGSPOTENTIE

Op het aspect omgevingspotentie scoort deze optie 2,5 van de 5 maximaal te behalen punten. In tegenstelling tot de voorgaande twee locaties komt Het Immendaal daarmee onder de 'benchmark' van tenminste 3 punten uit. Deze relatief lage score is vooral het gevolg van de kwetsbaarheid van de omgeving op het gebied van natuurwaarden, de bereikbaarheid, de omliggende functies en de voorzieningenstructuur.

2,5

Het Immendaal is gelegen in een overwegend bosrijke omgeving, met woningen en zorgvoorzieningen in lage dichtheden. In Beekbergen zijn al veel zorginstellingen en aanverwante functies voor kwetsbare groepen te vinden. In gunstige zin wordt één maatschappelijke functie voor kwetsbare groepen (Het Immendaal) in feite vervangen door een andere (een azc). Kwantitatief wordt de omgeving in sociaal-maatschappelijke zin dus niet veel meer belast dan nu. Maar gevoelsmatig ligt dat anders: Beekbergen is klein, en bepaalde actoren in de omgeving vinden dat de 'spankracht' van het dorp bereikt is.

In belemmerende zin ligt het terrein middenin het Natura 2000-gebied Veluwe; slechts kleine delen rondom de bestaande gebouwen zijn 'geëxclaveerd' uit dit zwaar beschermde gebied. De noordgevel van het voormalige zustergebouw Coolvest grenst vrijwel direct aan Natura 2000. Dit vormt een aanzienlijke beperking van de ontwikkelpotentie aangezien de uitstralingseffecten van een azc op de natuurwaarden al snel fors zullen zijn en er een vergunning in het kader van o.a. de Natuurbeschermingswet nodig is.

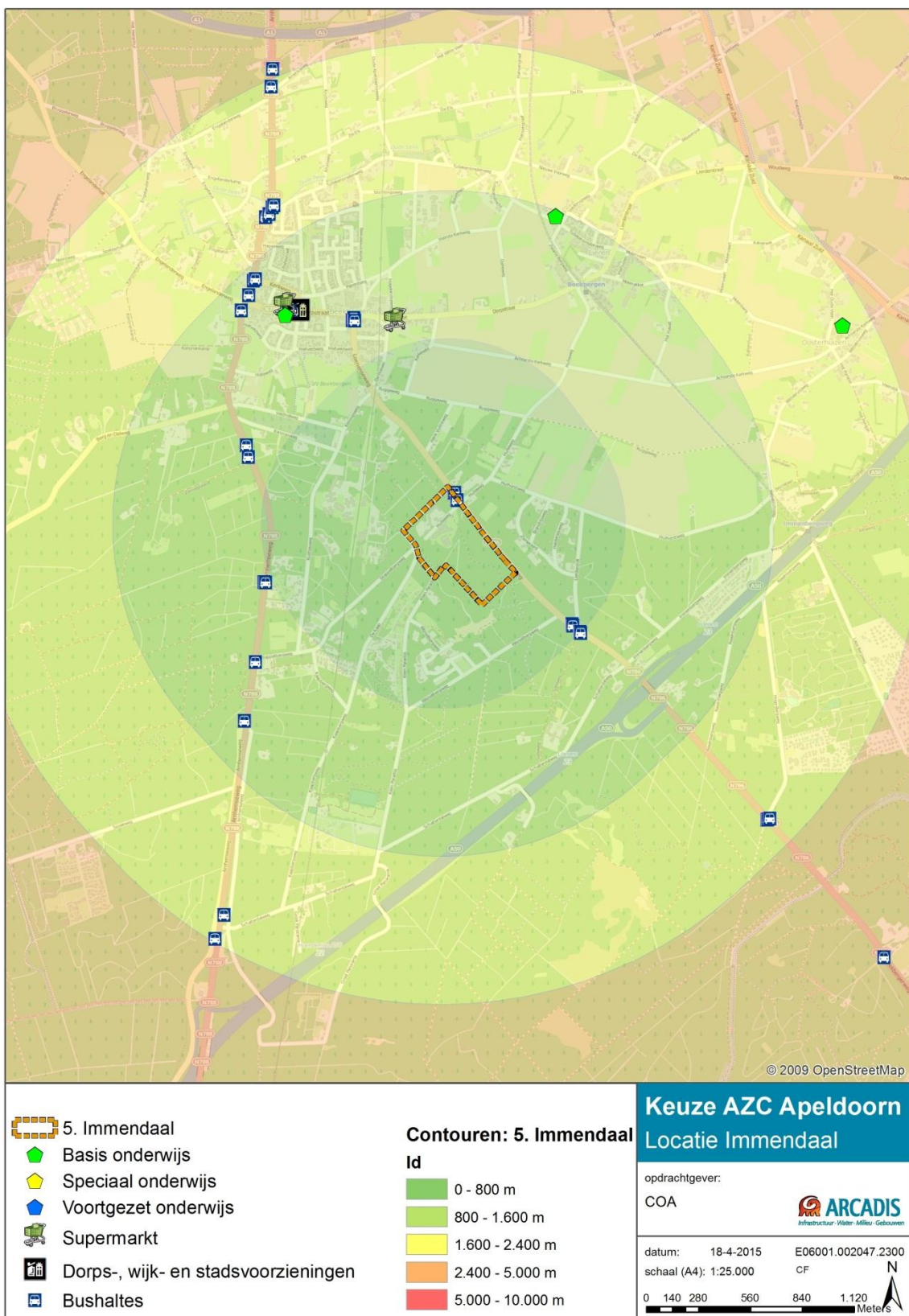
Verder geldt met betrekking tot de omgevingspotentie dat er sprake is van vrij weinig voorzieningen en openbaar vervoermiddelen binnen een straal van 1.600 meter (20 loopminuten), waardoor de functies die wél aanwezig zijn in de omgeving relatief zwaar belast zullen worden door de bewoners van het azc. Ook de kansen op integratie, interactie en het delen van voorzieningen (wijkbaten) schatten wij beperkt in. Omliggende wijken tellen weinig eigen voorzieningen en maken doorgaans gebruik van voorzieningen elders; de recreatieve en zorgfuncties in de omgeving hebben hun voorzieningen veelal geïnternaliseerd.

4.4.2 LOCATIEPOTENTIE

Op het aspect locatiepotentie scoort deze optie 2,9 punten. Deze op één na laagste score (het gemiddelde van alle opties is 3,5 punten) is vooral het gevolg van de natuurwaarden (grote kans op aanwezigheid beschermde flora en fauna, grote delen van het terrein kunnen niet of nauwelijks worden benut) en de grote afstand tot voorzieningen, met name onderwijs. In positieve zin bevindt zich een bushalte direct bij de entree en is het terrein goed af te sluiten.

2,9

Met uitzondering van het kinderdagverblijf 'Pommetje' wordt het terrein volledig beschikbaar gesteld, waardoor het COA in staat is om autonoom te opereren op deze plek. In algemene zin wordt opgemerkt dat het terrein aanzienlijke afmetingen heeft, waarvan echter groot delen in feite uit restruimte bestaan die nauwelijks bruikbaar zijn maar wel zullen moeten worden onderhouden. Zelfs de ruimte voor het aanleggen van de nodige sport- en spelvoorzieningen lijkt beperkt vanwege de strenge natuurbescherming. Bovendien kan de bosrijke omgeving negatieve gevolgen hebben voor de sociale veiligheid op en rondom het terrein. Daarentegen biedt de fraaie parkachtige omgeving wel veel ruimtelijke kwaliteit en privacy, hetgeen kansen biedt voor een toekomstige herbestemming naar andere functies bij vertrek van het COA.



Afbeelding 14: Omgevingspotentie optie 3 - Het Immendaal

4.4.3 GEBOUWPOTENTIE

Op het aspect gebouwpotentie scoort deze optie in de bestaande situatie 2,4 punten. Dat is weliswaar onder de 'benchmark' van 3 punten, maar wel beduidend hoger dan de bestaande gebouwen op GGNet. Uit de uitgevoerde massastudie blijkt dat binnen de bestaande woongebouwen 444 personen kunnen worden gehuisvest. Indien voorzieningen meer worden gespreid over de overige vrije gebouwen, is een aantal tussen de 450 en 550 personen mogelijk.

2,9

De twee belangrijkste gebouwen (hoofdgebouw en Coolvest) hebben een overzichtelijke structuur, met in het midden een gang die aan twee kanten kamers ontsluit. Units zijn steeds op een zelfde, repetitieve wijze opgebouwd met zichtbare centrale ruimtes. Hierdoor is een azc vrij eenvoudig inpasbaar. Het hoofdgebouw is grootschaliger, met meerdere bouwlagen, een monumentale uitstraling en een fraai uitzicht over het landschapspark. De Coolvest is kleinschaliger en intiemer, in het bos genesteld en met slechts één bouwlaag. De voormalige directeurswoning kan eenvoudig ingezet worden voor kantoren en bepaalde diensten. Andere voorzieningen kunnen een plek krijgen in de verspreide overige gebouwen (kapel, activiteitenruimten en linnenkamer).

De binnen de bestaande gebouwen te realiseren opvangcapaciteit is met circa 500 personen aanzienlijk hoger dan mogelijk is binnen de bestaande gebouwen van GGNet, maar voldoet nog altijd niet aan de wens van het COA om tenminste 600 personen te huisvesten. De zeer geringe mogelijkheden voor nieuwbouw beperken deze capaciteit, maar indien de bestaande tijdelijke huisvesting aan de zuidzijde van het hoofdgebouw vervangen kan worden door nieuwe semipermanente units in twee bouwlagen, kunnen, afhankelijk van de plaatsing van voorzieningen, 564 tot 684 personen worden gehuisvest.

4.4.4 PLANNING

Op het aspect planning scoort deze optie 3,0 punten. In het kader van de impact op Natura 2000 is mogelijk een passende beoordeling nodig. Het voormalige zusterhuis (Coolvest) kan naar verwachting vrij eenvoudig worden aangepast, maar voor het hoofdgebouw zijn ingrijpendere maatregelen nodig. Het gehele terrein is direct beschikbaar, waardoor het COA snel zou kunnen starten met de renovatie.

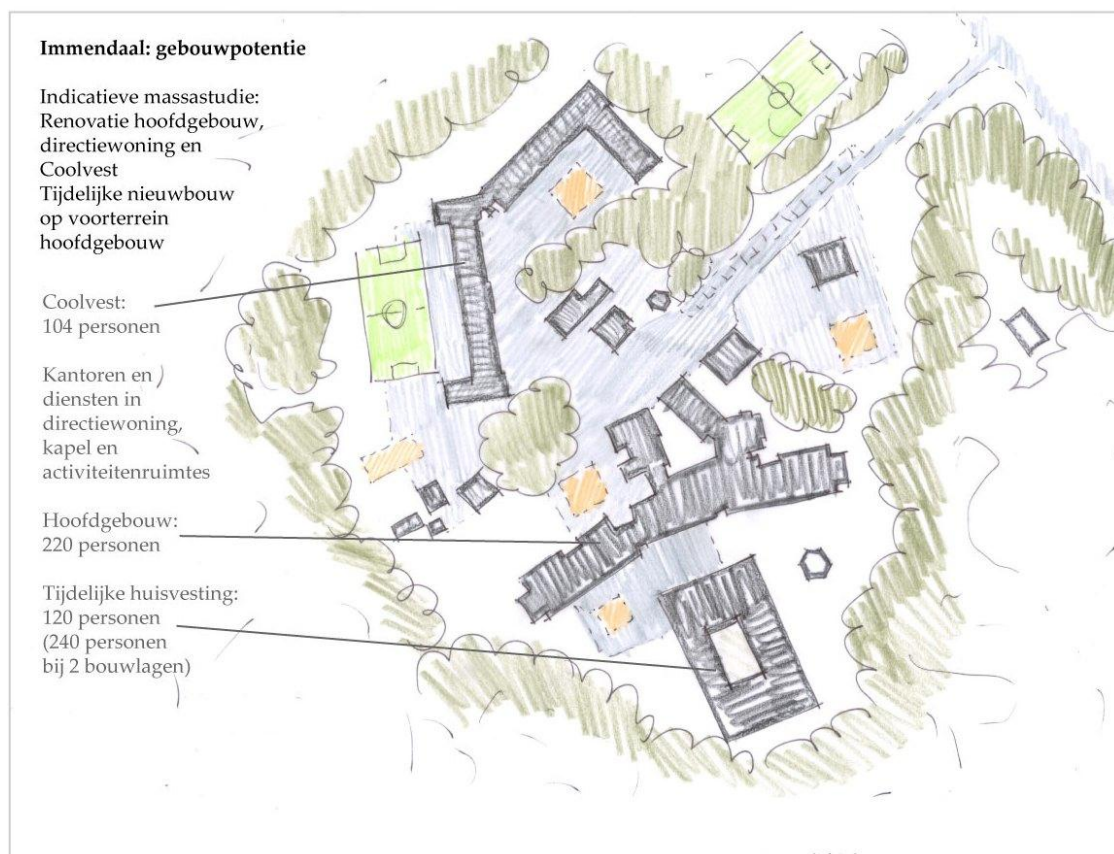
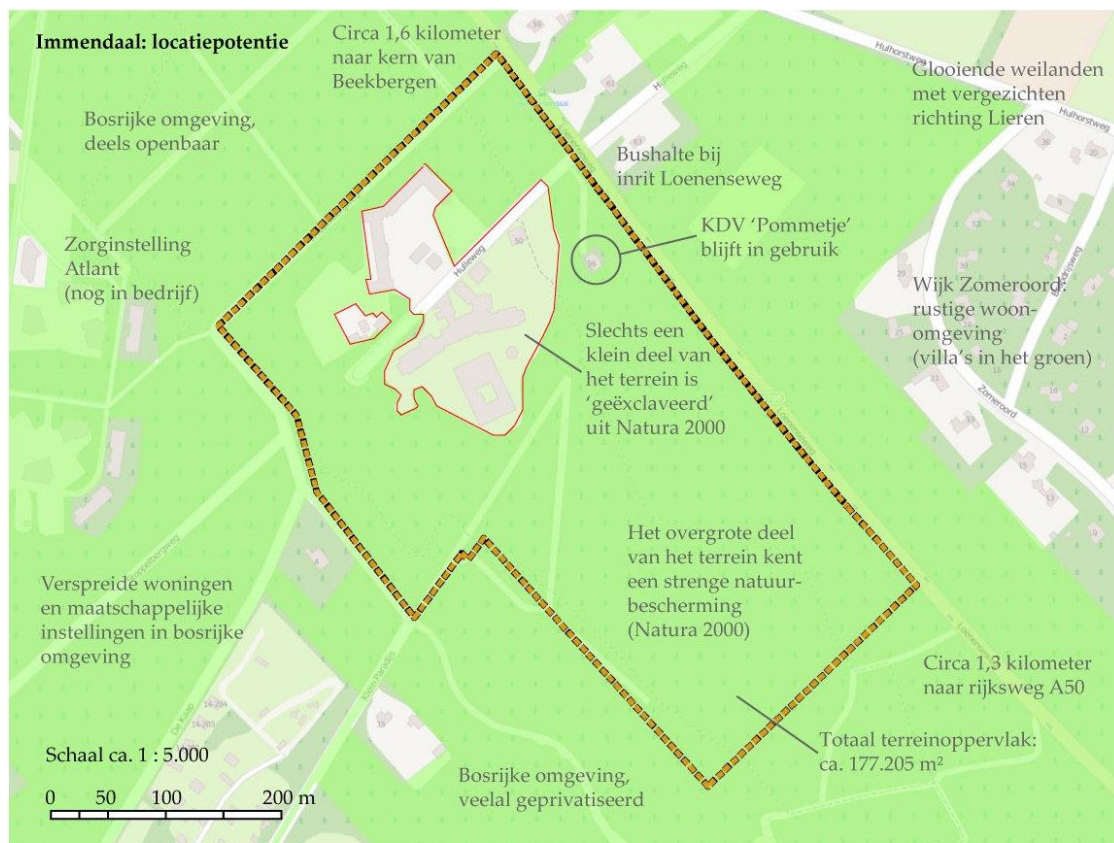
3,0

Er wordt maatschappelijke weerstand verwacht tegen de komst van een azc, vooral vanuit de naburige wijk Zomeroord. In vergelijking met de overige vier locaties is deze weerstand tot nu toe beperkt gebleven. Opspraak zou wel kunnen ontstaan vanuit de eigenaren van omliggende bungalowparken en gebruikers van het aanwezige kinderdagverblijf 'Pommetje'.

4.4.5 FINANCIËN

Op het aspect financiën scoort deze optie 3,4 punten, iets hoger dan de gemiddelde score. Aan het voormalige hoofdgebouw moet vrij veel gebeuren, aan het voormalige zusterhuis (Coolvest) minder. De terreinkosten worden relatief laag ingeschat: voor het grootste deel kan gebruik gemaakt worden van de bestaande verharding en inrichting. De mogelijkheden voor de aanleg van nieuwe functies op het terrein (sport en spel) is immers beperkt vanwege de strenge natuurbescherming.

3,4



Abbeelding 15: Locatie- en gebouwpotentie optie 3 – Het Immendaal

Al met al bieden het karakteristieke vastgoed en het fraaie landschapspark, gecombineerd met de nabijheid tot de toeristisch-recreatieve kern Beekbergen aan de rand van de Veluwe, aanknopingspunten voor een toekomstige herbestemming tot wonen (senioren of zorg) en/of een recreatieve bestemming (verblijfsaccommodatie). Daarmee wordt de potentiële restwaarde als relatief hoog ingeschat.

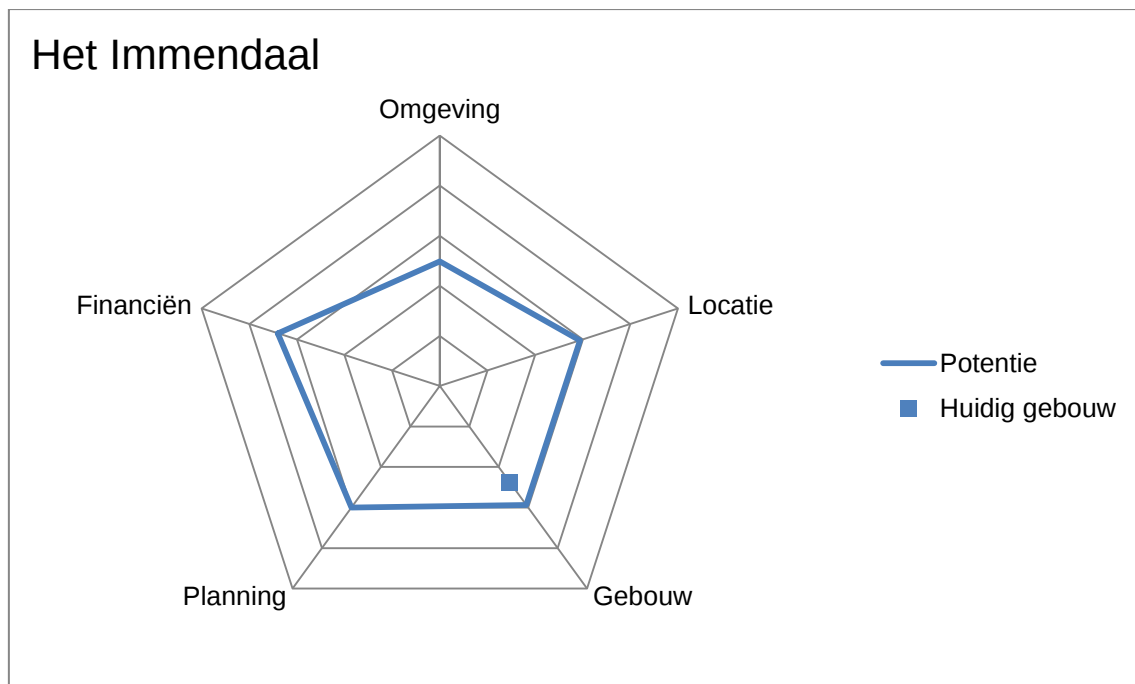
4.4.6 CONCLUSIES EN ADVIES

Het Immendaal scoort op de aspecten omgeving, locatie en gebouw onder de benchmark van 3 punten en is daarmee in feite ongeschikt voor de vestiging van een volledig azc.

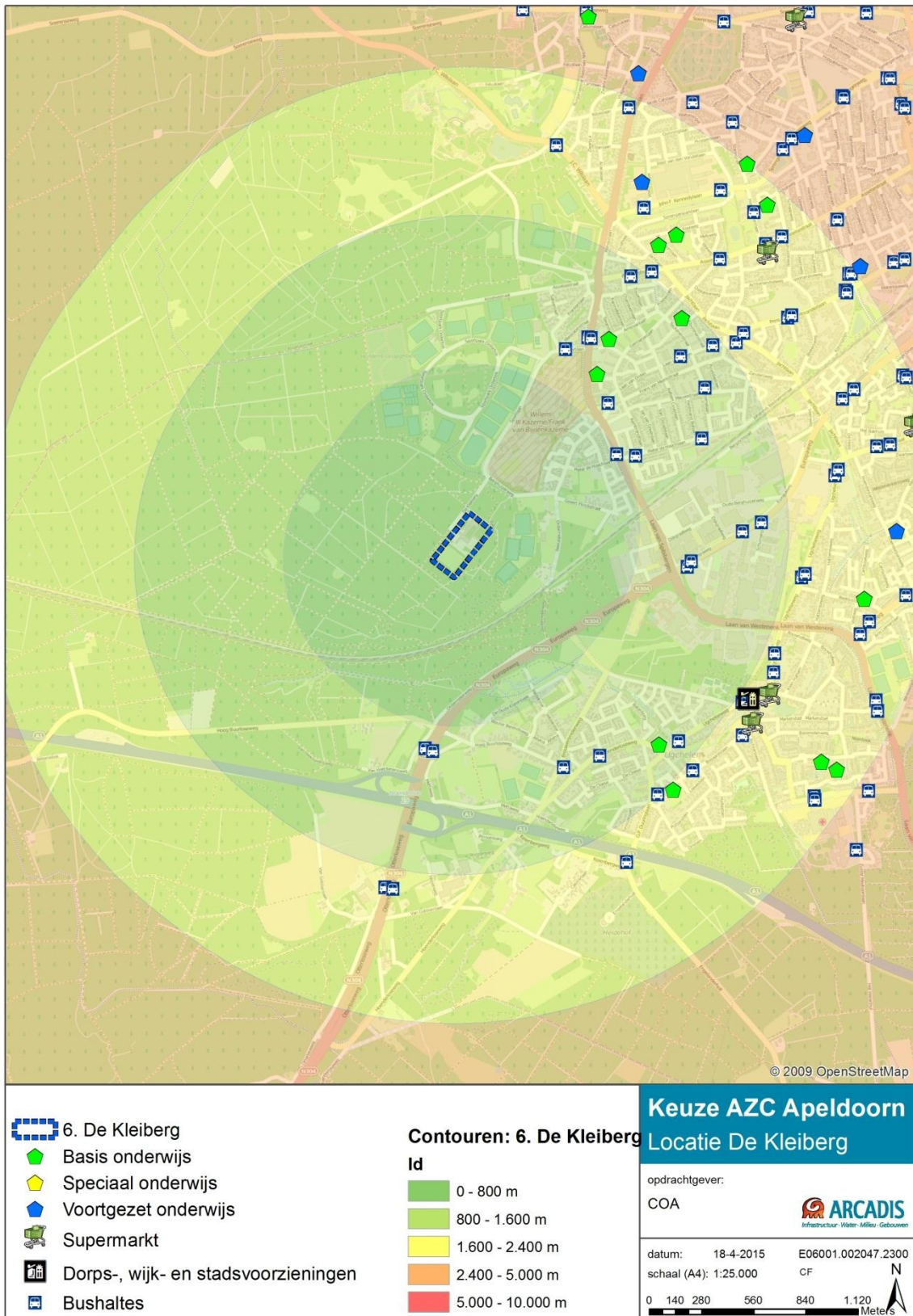
De voormalige verpleegwoningen zijn in relatief goede staat en zijn vrij makkelijk om te bouwen tot woonruimte voor asielzoekers, maar bieden te weinig capaciteit om tenminste 600 personen te huisvesten. Ook is de ruimte op het terrein dusdanig beperkt door de zware natuurbescherming dat het waarschijnlijk onmogelijk zal zijn de aanvullend benodigde opvangcapaciteit elders op het terrein te realiseren. Daar komt bij dat de gewenste opvangcapaciteit van 600-800 personen naar alle waarschijnlijkheid te veel druk zou leggen op de omgeving: de 'spankracht' van Beekbergen is in feite bereikt.

De parkachtige omgeving geeft echter wel een rustige sfeer en het voorzieningenniveau is acceptabel. Het Immendaal zou daarom geschikt kunnen zijn indien een lagere doelstelling qua capaciteitsplaatsen mogelijk is.

Concluderend biedt het Immendaal op zowel de aspecten omgeving, locatie als gebouw te weinig capaciteit om de gestelde 600-800 personen te kunnen huisvesten en is naar ons oordeel enkel geschikt als azc als gekeken wordt naar combinaties met andere locaties in Apeldoorn. De maximaal realiseerbare opvangcapaciteit bedraagt ongeveer 450 asielzoekers. In die hoedanigheid is de locatie kwalitatief goed genoeg om tot de kernvoorraad van het COA te behoren.



Afbeelding 16: resultaten optie 3 – Het Immendaal



Afbeelding 17: Omgevingspotentie optie 4 - De Kleiberg

4.5 OPTIE 4: VOORMALIGE POLITIEACADEMIE DE KLEIBERG, APELDOORN

4.5.1 OMGEVINGSPOTENTIE

Op het aspect omgevingspotentie scoort deze optie 2,4 punten. De Kleiberg is gelegen in een kwetsbare omgeving uit oogpunt van natuur, verkeer en bevolkingsdichtheid. Het terrein wordt omgeven door onbewoond bosrijk natuurgebied, op ongeveer een kilometer afstand ligt de kleinschalige wijk Orden. Ofschoon de locatie verscholen ligt in de bossen, kan de zichtbare bevolkingstoename relatief groot blijken te zijn.

2,4

De afstand tot de wijk Orden is dermate groot dat de gewenste sociale integratie en interactie waarschijnlijk alleen met zeer grote inspanningen tot stand kan worden gebracht. De hoofdweg Laan van Spitsbergen is te bereiken via meerdere routes door de wijk Orden. Hiervan zal naar verwachting de Berghuizerweg het zwaarst worden belast door verkeer van en naar het azc. Ook fietsers en wandelaars zullen het meest gebruik maken van deze route, richting de dichtstbijzijnde bushaltes en voorzieningen.

Naast Het Immendaal constateren we dat dit de meest gevoelige locatie is met betrekking tot de effecten (zowel uitwaarts als inwaarts) op het gebied van Natura 2000. De dichtstbijzijnde gevel van het gebouw bevindt zich slechts op een tiental meters van zwaar beschermd natuurgebied.

4.5.2 LOCATIEPOTENTIE

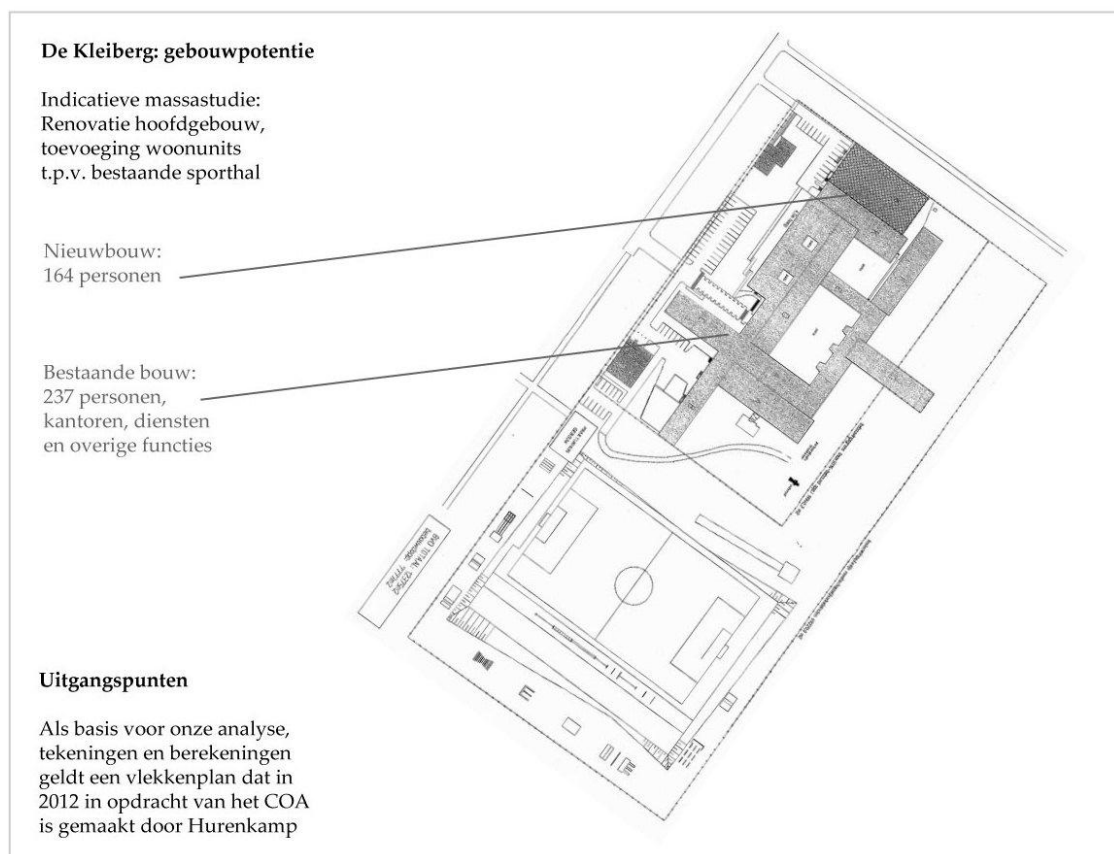
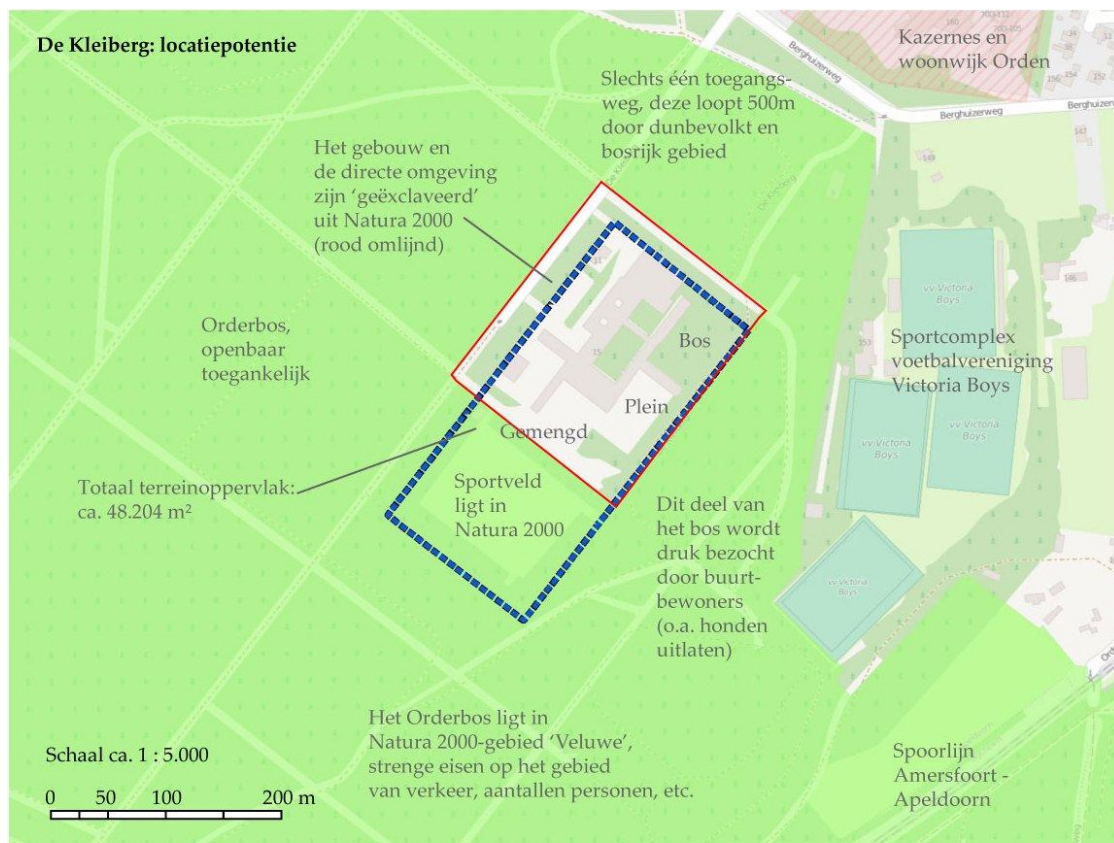
Op het aspect locatiepotentie scoort deze optie 2,7 punten. Dit is de laagste score van alle opties. In gunstige zin is de locatie relatief compact en kleinschalig, de meeste functies kunnen inpandig worden opgelost. Minder gunstig is dat delen van het terrein een zware natuurbescherming genieten. Naast het grote bestaande gebouw blijft er vrijwel geen terrein beschikbaar om aanvullende functies in te kunnen passen.

2,7

Bij sloop van de bestaande gebouwen zou een helder afgebakend rechthoekig terrein overblijven, maar gezien voornoemde belemmeringen vanwege de natuurbescherming achten wij het efficiënter en economisch voordeliger om de oplossingsruimte binnen het bestaande vastgoed te zoeken. In positieve zin is het terrein direct beschikbaar voor het COA en zullen er geen andere gebruikers zijn. Dit biedt kansen voor een snelle inhuizing van het azc.

De locatie scoort redelijk tot matig met betrekking tot de bereikbaarheid van openbaar vervoer en voorzieningen. Gezien de vrij geïsoleerde en perifere ligging (verbindingen met zowel Apeldoorn als de Veluwe zijn beperkt) en voornoemde belemmeringen uit oogpunt van natuur, worden de toekomstige ontwikkelmogelijkheden van deze locatie als zeer beperkt ingeschat. Uitzonderingen zijn enkele zeer specifieke functies op het gebied van toerisme en recreatie (hotel, congres), maar wij begrijpen dat deze planologisch onwenselijk zijn en dus niet toegestaan worden in het nieuwe bestemmingsplan.

De dichtheid van de begroeiing en slechte verlichting op het terrein hebben een negatief effect op de sociale veiligheid. Alhoewel een woonomgeving redelijk dichtbij is, ligt de locatie gevoelsmatig erg afgelegen. Door deze afgelegen ligging is er weinig sociale controle en is er geen 'voorbeeldmaatschappij' zichtbaar voor bewoners van het azc. Daarmee wordt één van de doelstellingen van het COA, namelijk het voorbereiden van asielzoekers op de Nederlandse samenleving, op deze locatie nauwelijks bereikt.



Abbeelding 18: Locatie- en gebouwpotentie optie 4 – De Kleiberg

4.5.3 GEBOUWPOTENTIE

Op het aspect gebouwpotentie scoort deze optie slechts 1,9 punten in de bestaande situatie. Ondanks de grootte van het bestaande pand (ruim 7.000 m² BVO) kunnen hier slechts 257 capaciteitsplaatsen worden gerealiseerd. De mogelijkheden voor aanvullende nieuwbouw zijn beperkt, maar op de plaats van de huidige sporthal is ruimte voor 164 extra personen. Daarmee neemt de score toe naar 2,1 punten. De totale capaciteit komt daarmee nog altijd slechts op 420 personen, wat niet voldoet aan de uitgangspunten voor dit onderzoek.

2,1

De Kleiberg dateert uit de jaren '70 en biedt een matig comfortklimaat. In de moderne tijd zou dit niet voldoen. Ondanks dat het gebouw vrij horizontaal is georiënteerd, zijn er veel niveauverschillen. Hierdoor zijn er relatief veel afstapjes en trappen die betreed moeten worden. De orthogonale structuur met lange vleugels, patio's en binnenplaatsen is architectonisch interessant, maar de vele aparte vleugels die niet op een centrale ruimte zijn ontsloten maken het pand tamelijk onoverzichtelijk. De vele hoogteverschillen versterken dit beeld. Hoewel het gebouw voorzien is van een kolomstructuur en daardoor een redelijk vrije indeling biedt, is het zeer functiespecifiek gebouwd en lastig om te herbestemmen naar woonruimte. De uitstraling van een woongebouw is moeilijk te verkrijgen door het institutionele karakter van het pand.

4.5.4 PLANNING

Op het aspect planning scoort de Kleiberg 2,0 punten. Alhoewel de onderhoudsstaat van de Kleiberg relatief goed is en het benodigde renovatieniveau mede daardoor niet hoog, heeft het pand geen woonfunctie en zal het daarom toch vrij veel tijd kosten om het gebouw geschikt te maken als azc. Ook is er waarschijnlijk extra tijd nodig voor onderzoeken en vergunningen in het kader van de natuurbeschermingswet.

2,0

Binnen de vigerende bestemming is een azc op deze locatie toegestaan. Op dit moment is er een nieuw bestemmingsplan in procedure, waartegen zwaar wordt geageerd door enkele actiegroepen. Aanzienlijke weerstand vanuit de omgeving tegen de komst van een azc is daarmee een feit.

4.5.5 FINANCIËN

Op het aspect financiën scoort deze optie 2,2 punten. De verwervingskosten worden relatief hoog ingeschat, mede vanwege de grootte van het bouwvolume. Daarentegen worden de kosten voor (her)inrichting van het terrein relatief laag ingeschat; grote delen van het terrein hebben een beschermde status (Natura 2000) en kunnen niet zomaar worden heringericht.

2,2

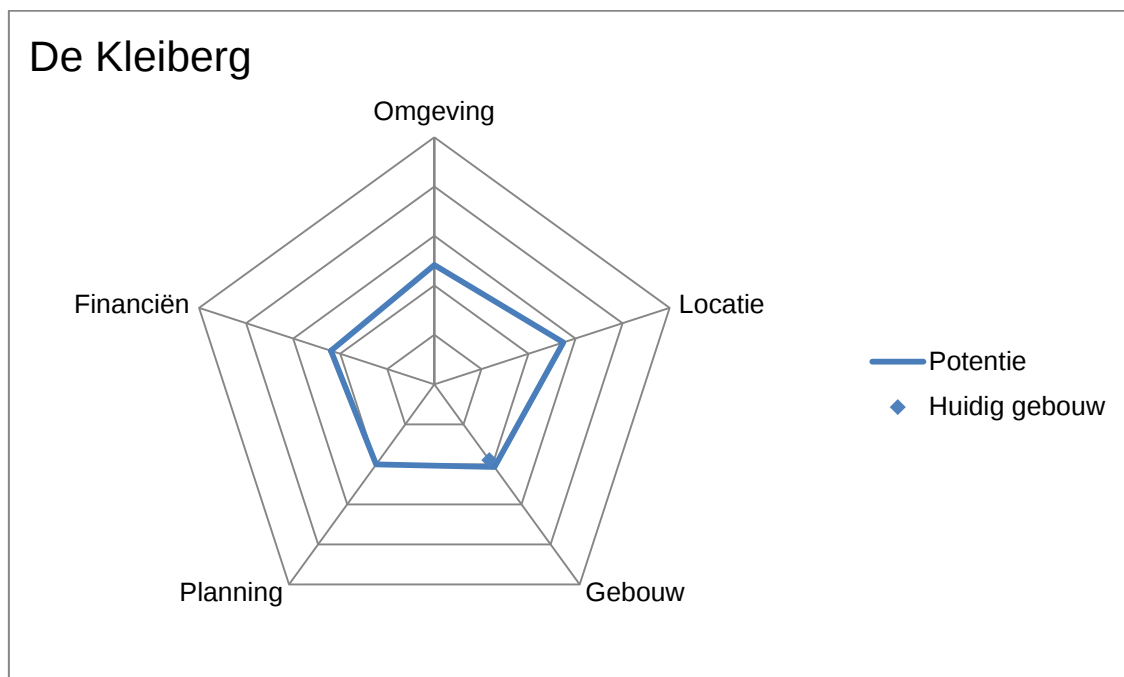
De bouwkosten worden relatief hoog ingeschat. Ofschoon het gebouw recenter is dan andere locaties zoals Immendaal en GGNet, zijn grote delen ervan nooit bedoeld geweest voor de woonfunctie en dus is een ingrijpende renovatie noodzakelijk. Ook is aanvullende nieuwbouw in meerdere bouwlagen noodzakelijk om tot een opvangcapaciteit te komen die in de buurt komt van de minimale eisen van het COA. De restwaarde wordt gemiddeld ingeschat. De Kleiberg is een uniek gebouw op een bijzondere locatie, maar ligt ook afgelegen én afgezonderd en is zo specifiek als politieacademie ontworpen dat ook in de toekomst andere bestemmingen niet klaar op de plank zullen liggen.

4.5.6 CONCLUSIES EN ADVIES

De Kleiberg scoort op alle vijf de beoordelingsaspecten onder de 'benchmark' van 3 punten en lijkt daarom niet geschikt als potentiële locatie voor de vestiging van een zelfstandig azc. De locatie ligt vrij afgelegen waardoor sociale controle, sociale cohesie en sociale veiligheid beperkt zijn. De komst van een azc op deze locatie zal tevens een relatief grote impact hebben op de omgeving vanwege de lage bevolkingsdichtheid in het gebied en de beperkte toegangsroutes tot voorzieningen. Ofschoon de absolute verkeerstoename beperkt is, zal deze toename in relatieve zin wel groot zijn en bovendien zeer zichtbaar, wat kan leiden tot gevoelens van overlast en/of onrust in de omgeving.

Het gebouw lijkt door zijn voormalige functie als politieacademie en bijbehorende institutionele karakter minder geschikt als woonruimte. Het programma van eisen voor een opvangcapaciteit van 600-800 personen is slechts deels inpasbaar; er is voldoende ruimte aanwezig voor kantoren, diensten, activiteiten en andere ondersteunende functies maar het aantal huisvestingsplaatsen dat in de bestaande bouw kan worden gerealiseerd bedraagt maximaal ongeveer 260. Met aanvullende nieuwbouw zou de maximale capaciteit nog altijd slechts 420 personen bedragen. Dit is ruim onvoldoende.

Uit de lage scores op omgeving, locatie en kwaliteit blijkt dat De Kleiberg niet geschikt is voor de vestiging van 600-800 asielzoekers. De capaciteit is te laag en de druk op de omgeving is groot. Alleen bij een lager aantal zou de locatie acceptabel kunnen zijn. Deze locatie dient daarom enkel in combinatie met een andere locatie te worden beschouwd.



Afbeelding 19: resultaten optie 4 – De Kleiberg

4.6 OPTIE 5: KAZERNETERREIN NIEUW MILLIGEN, UDDEL

4.6.1 OMGEVINGSPOTENTIE

Op het aspect omgevingspotentie scoort deze optie 2,4 punten. Een azc op deze locatie zal vrijwel geheel autonoom opereren: de locatie is relatief afgelegen en afgezonderd. Vandaar de lage scores op criteria zoals de kansen voor buurtrelatie en integratie (sociale cohesie) en de afstanden tot voorzieningen. Ook bevindt het kazerneterrein zich in de directe nabijheid tot beschermd natuurgebied (Natura 2000 Veluwe).

2,4

De dichtstbijzijnde supermarkten, scholen en andere voorzieningen bevinden zich in Uddel en Garderen (gemeente Barneveld). Hemelsbreed binnen een straal van 5 km, maar over de weg al gauw 6,5 tot 7,5 km.

In positieve zin bevindt zich op circa 200 meter van de entree een bushalte. Dit is de enige bushalte in de wijde omtrek, maar deze telt wel meerdere (8) buslijnen in diverse richtingen. Ten opzichte van de bestaande militaire bestemming zal er sprake zijn van een afnemend aantal verkeersbewegingen. Het planologisch maximaal toegestane bouwvolume is op deze locatie nog niet bereikt.

Er is slechts één ontsluiting naar het hoofdwegennet, maar deze loopt over het terrein (het terrein is dus direct ontsloten) en niet door kwetsbare of gevoelige gebieden. De route tussen de (enige) in-/uitgang en de dichtstbijzijnde bushalte zal relatief zwaar worden belast met voetgangers en fietsers. De bevolkingsdichtheid in de omgeving is relatief laag. De 'korrel' van de bebouwing in de omgeving (dus niet elders op het kazerneterrein) is relatief klein. Het zal relatief lastig zijn om een azc op deze locatie te positioneren zonder dat de omgeving gevoelsmatig zal worden gedomineerd.

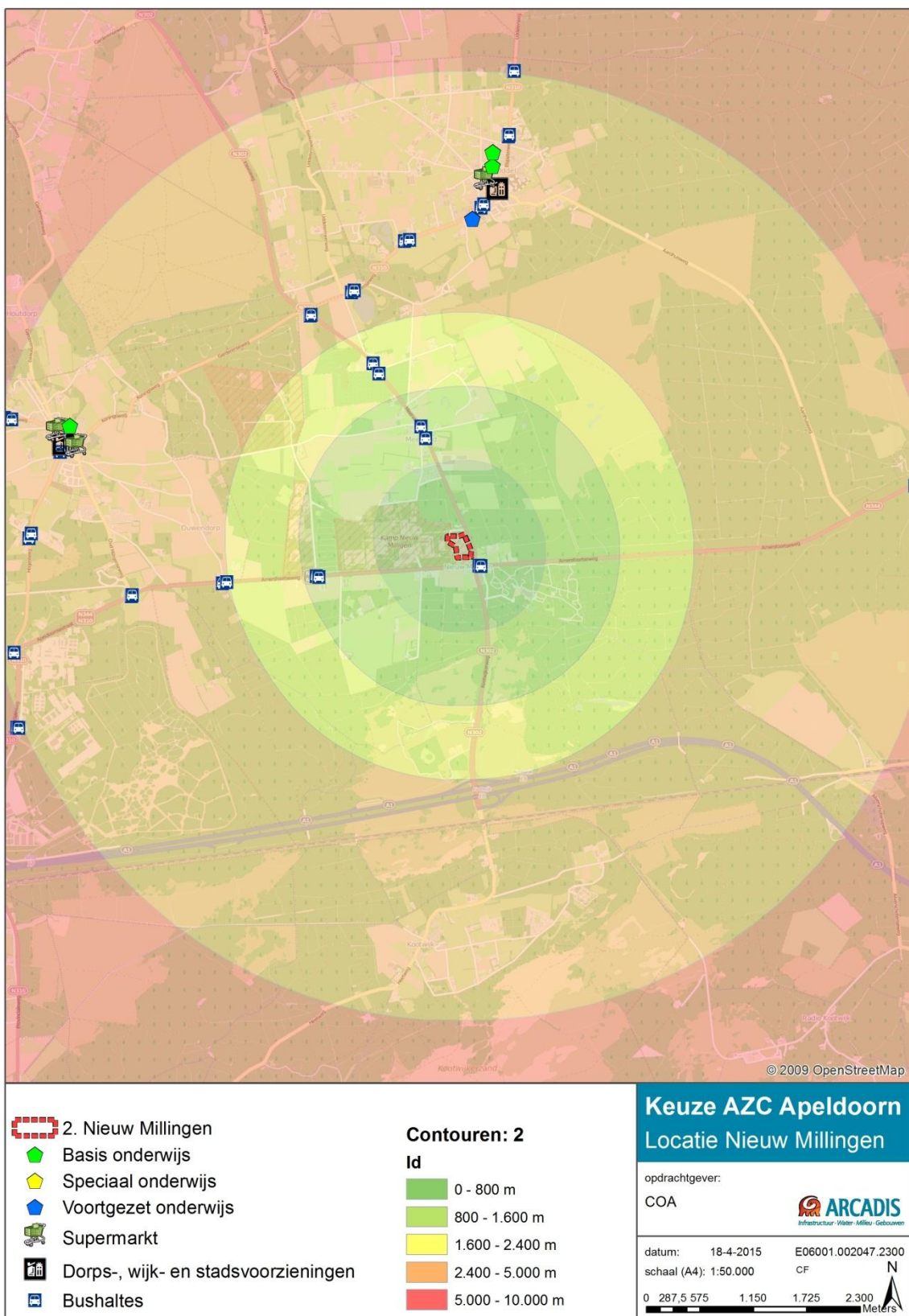
De omgeving kenmerkt zich door uitgestrekte bossen. Momenteel is het kazerneterrein niet toegankelijk en wordt het zwaar bewaakt, maar na vertrek van de militaire functies is dat onzeker. Daardoor ontstaat een relatief hoog risico op sociaal onveilige situaties door ongewenst bezoek aan het leegstaande kazerneterrein dat zich naast de potentiële azc-locatie bevindt.

4.6.2 LOCATIEPOTENTIE

Op het aspect locatiepotentie scoort deze optie relatief hoog met 3,7 punten, door de grootte van het beschikbaar gestelde terrein. Dit deel van het terrein op Nieuw Milligen beslaat 41.100 m² en is ideaal in te delen voor de inpassing van een azc met 800 personen en bijbehorende voorzieningen. Er is sprake van enige overmaat, maar deze is acceptabel en kan goed worden ingezet voor groene bufferzones richting de provinciale wegen en omliggende woonfuncties.

3,7

Deze optie scoort slecht op het criterium bodem. Er zijn sinds 1990 meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd voor verschillende deellocaties. De locaties zijn niet duidelijk ingetekend en zodoende is nu nog niet goed aan te geven welke deellocaties verdacht en onverdacht zijn, maar in het algemeen moet worden geconcludeerd dat de locatie verdacht is van bodemverontreiniging. Zoals te verwachten valt, scoort deze optie ook slecht op het criterium bereikbaarheid. In positieve zin heeft het terrein zelf een overzichtelijke indeling, telt nauwelijks opgaand groen en is voor het grootste deel bestraat en bebouwd. Hierdoor is het terrein eenvoudig indeelbaar; ook wordt hierdoor het risico op de aanwezigheid van beschermde flora en fauna wordt als laag ingeschat.



Afbeelding 20: Omgevingspotentie optie 5 - Kazerneterrein Nieuw Milligen

4.6.3 GEBOUWPOTENTIE

Op het aspect gebouwpotentie scoort deze optie in de huidige situatie slechts 1 punt. De huidige bebouwing (bedrijfsmatige hallen) is zodanig ongeschikt als woonfunctie dat hierin geen azc gevestigd kan worden. Voor deze locatie wordt uitgegaan van een sloop-nieuwbouw variant waarbij prefab systeembouw wordt toegepast. Het terrein biedt voldoende mogelijkheid om 800 asielzoekers te huisvesten.

4,1

Daarmee komt de score in de nieuwe situatie uit op 4,1 punten. In een nieuwbouwsituatie is het programma van eisen van het COA uiteraard zo gunstig mogelijk in te passen, vandaar de hogere score. In een nieuwbouwontwerp kan toegang voor mindervaliden direct worden meegenomen. Aangezien het COA hier belang aanhecht en het aansluit bij het RFPvE voor een azc, zal de toegankelijkheid voor minder validen bij nieuwbouw relatief goed zijn.

4.6.4 PLANNING

Op het aspect planning scoort deze optie 3,2 punten. Het terrein wordt pas beschikbaar gesteld als defensie volledig is uitgehuisd. Vervolgens wordt het kavel opgeleverd met bestaande bebouwing. Dit zal gesloopt moeten worden en het terrein moet bouwrijp worden gemaakt voor een azc functie. Alhoewel het geheel dan met prefab systeembouw snel opgebouwd kan worden, zal dit totale proces een flink tijdsbeslag innemen. Daarbij is het COA afhankelijk van de uithuizing van Defensie.

3,2

In positieve zin is de eigenaar: het Rijksvastgoedbedrijf (net als het COA) onderdeel van het Rijk, hetgeen kan leiden tot meer snelheid en welwillendheid in het proces.

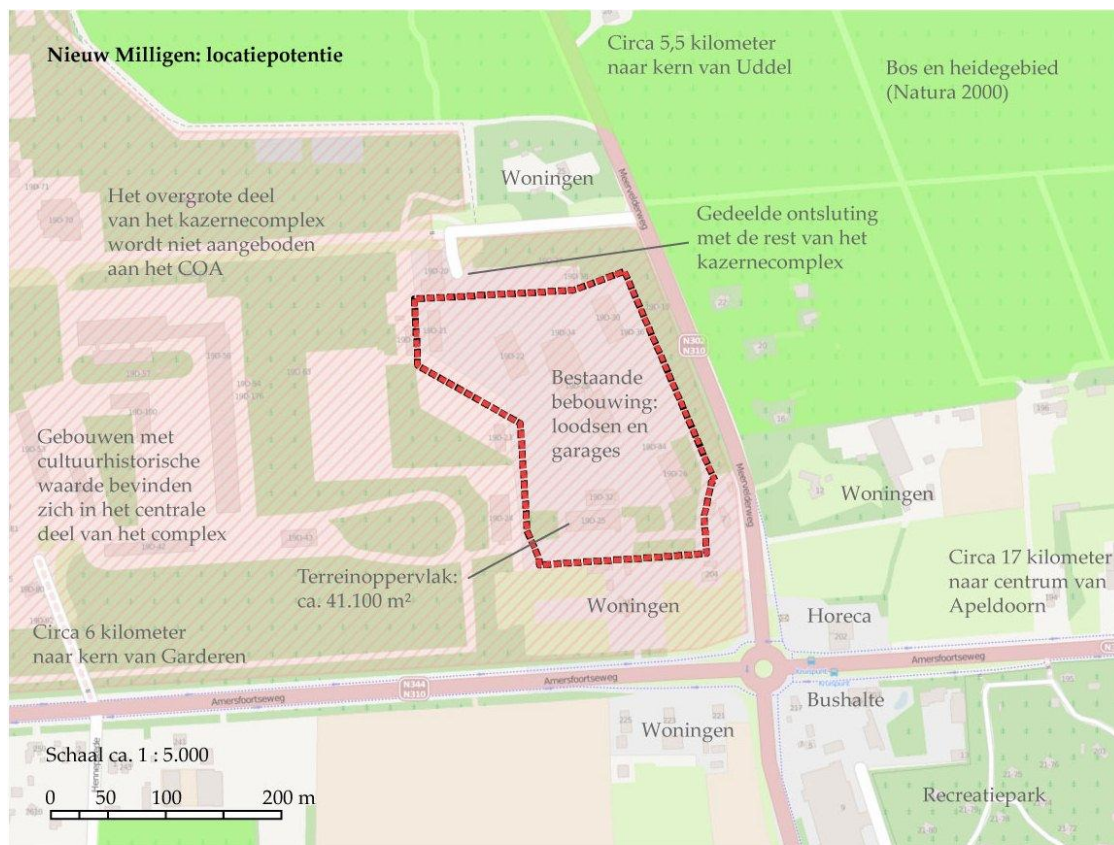
Vertraging als gevolg van beschermde natuur wordt beperkt ingeschat. Door de nabijheid van Natura 2000 en EHS is er mogelijk een passende beoordeling noodzakelijk. Dit risico op vertraging wordt echter lager ingeschat dan het geval is bij Het Immendaal en De Kleiberg, die veel dichterbij beschermde natuur gelegen zijn. Wel dient rekening te worden gehouden met bodemvervuiling.

Er is zeker risico aanwezig op weerstand vanuit de omgeving (zo is er een actiecomité tegen de komst van een azc opgericht), maar dit risico wordt op basis van de nu beschikbare informatie lager ingeschat dan het geval is bij de meeste andere locaties. De planvorming in het kader van de ontwikkeling van het gehele kazerneterrein is nog onzeker. Momenteel vindt visievorming plaats door het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente; de komst van een azc kan hiermee conflicteren. Het besluitvormingsproces kan tevens langer duren door de betrokkenheid van meerdere gemeenten, aangezien de locatie aan de rand van Apeldoorn ligt en het dichtstbij de dorpskern Garderen (gemeente Barneveld) is gelegen.

4.6.5 FINANCIËN

Op het aspect financiën scoort deze optie 3,4 punten. Op basis van gebruikelijke kengetallen voor de aankoop van militaire terreinen worden de verwervingskosten voor Nieuw Milligen relatief laag ingeschat. De bouwkosten zijn daarentegen relatief hoog omdat alle bestaande opstallen moeten worden gesloopt en vervangen door COA-specifieke (systeem)bouw.

3,4



Afbeelding 21: Locatie- en gebouwpotentie optie 5 – Kazerneterrein Nieuw Milligen

De terreininrichtingskosten worden hoger ingeschat dan die voor Het Immendaal, De Kleiberg en GGNet omdat de bestaande bestrating vervangen moet worden door groen en andere voorzieningen in de openbare ruimte. Bovendien sluiten de footprints van de nieuwe COA-specifieke gebouwen niet aan bij de bouwvlakken van de bestaande opstallen. Al met al dienen er dus behoorlijk ingrijpende wijzigingen plaats te vinden aan het terrein. Het terrein zal na exploitatie worden geleverd aan de nieuwe eigenaar die (naar verwachting van de betrokken overheden) grootschalige toeristisch-recreatieve activiteiten zal ontplooiën op het kazernecomplex.

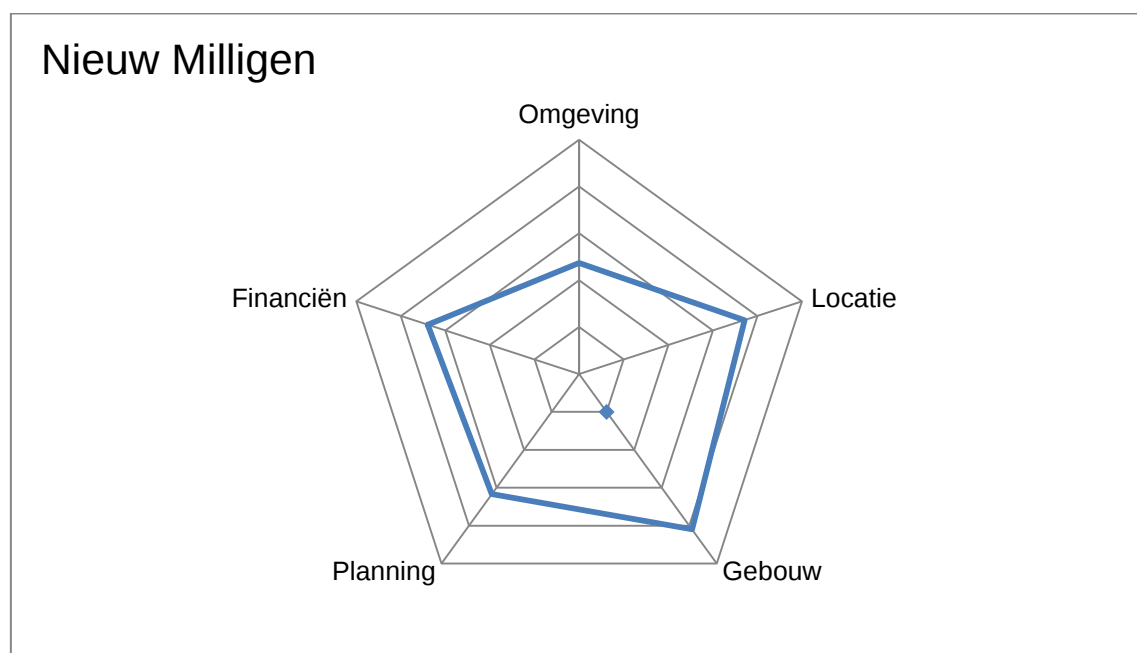
4.6.6 CONCLUSIES EN ADVIES

Alhoewel de locatie Nieuw Milligen met een gemiddelde score van 3,3 boven de benchmark scoort, lijkt het gevoelsmatig minder geschikt als azc. Een belangrijke reden hiervoor is de lage score op omgevingspotentie en bereikbaarheid.

Het kazerneterrein Nieuw Milligen biedt meer dan voldoende ruimte voor de vestiging van een volledig azc. Desalniettemin is de locatie hiervoor ongeschikt. De komst van een azc met 600-800 personen zal leiden tot een onevenredige druk op de dunbevolkte omgeving en de locatie biedt door zijn afgelegen ligging zeer weinig voor asielzoekers. Een kleiner asielzoekerscentrum op deze plek heeft onvoldoende kritische massa om de grootsheid van de locatie aan te kunnen.

De beschikbare panden zijn volledig ongeschikt als woonfunctie en de enige mogelijke optie is het plaatsen van een tijdelijke voorziening om de huidige hoge druk op het aantal capaciteitsplaatsen op te vangen. Helaas is de termijn waarin dit kan plaatsvinden onbekend, omdat het terrein pas beschikbaar wordt gesteld aan het COA na volledige uithuizing van Defensie.

Concluderend is deze optie ondanks de vele ruimte die wordt geboden, naar onze mening kwalitatief gezien ongeschikt voor de huisvesting van een azc.



Afbeelding 22: resultaten optie 5 – Kazerneterrein Nieuw Milligen

5

Vergelijking van de opties

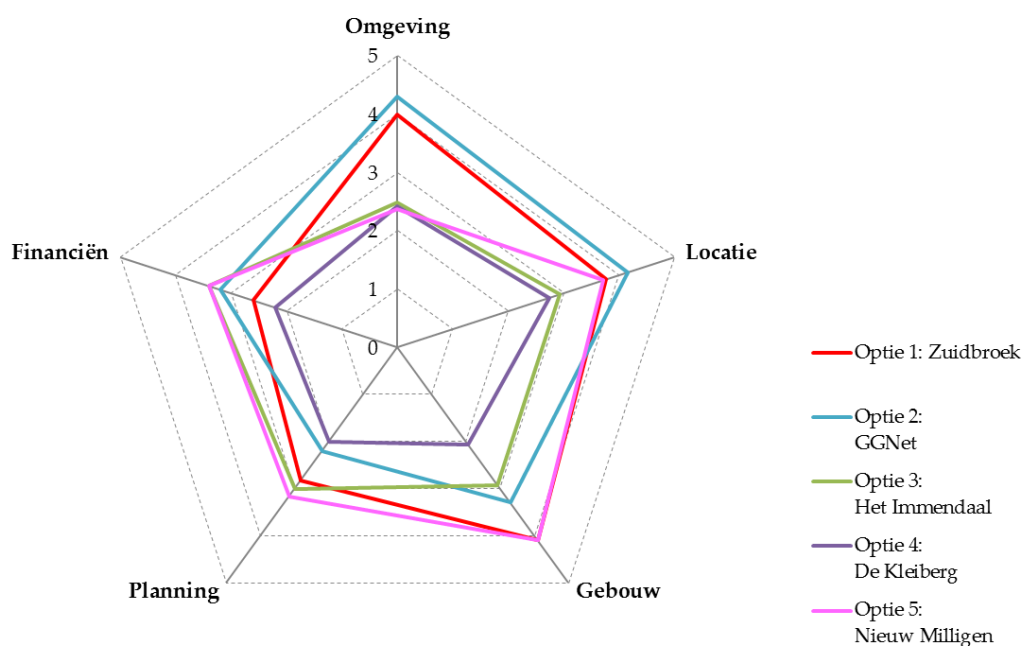
5.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk worden de locaties onderling vergeleken op de verschillende beoordelingsaspecten: omgeving, locatie, gebouw, planning en financiën. Vervolgens wordt beschouwd welke locaties het best aansluiten bij de beleidsdoelstellingen van het COA.

5.2 RESULTATEN MULTICRITERIA-ANALYSE

De resultaten van de MCA kunnen als volgt worden samengevat:

	Optie 1: Zuidbroek	Optie 2: GGNet	Optie 3: Het Immendaal	Optie 4: De Kleiberg	Optie 5: Nieuw Milligen	Gemiddelde score
Omgevingspotentie :	4,0	4,3	2,5	2,4	2,4	3,1
Locatiepotentie :	3,8	4,2	2,9	2,7	3,7	3,5
Gebouwpotentie bestaand :	n.v.t.	1,8	2,4	1,9	1,0	1,4
Gebouwpotentie na ingrepen :	4,1	3,3	2,9	2,1	4,1	3,3
Planning :	2,8	2,2	3,0	2,0	3,2	2,6
Financiën :	2,6	3,2	3,4	2,2	3,4	3,0
Gemiddelde score bestaand :	3,3	3,1	2,8	2,3	2,7	
Na ingrepen gebouwen :	3,5	3,4	3,0	2,3	3,3	



Afbeelding 23: Resultaten multicriteria-analyse – vergelijking van de potentie van de locaties

5.2.1 OMGEVINGSPOTENTIE

De omgeving van de locaties GGNet en Zuidbroek lijkt de meeste mogelijkheden te bieden voor de opvang van asielzoekers. Beide omgevingen tellen meerdere voorzieningen en openbaar vervoer-mogelijkheden, wat de druk op de omliggende wijken verlicht. De effecten op de verkeerstromen en de natuur lijken voor deze twee locaties minimaal. De stedelijke context van GGNet past beter, maar de omgeving Zuidbroek biedt meer kansen voor wijkbaten in de vorm van het delen van sportvoorzieningen.

De effecten op de omgeving van de locaties Het Immendaal, Nieuw Milligen en De Kleiberg zijn een stuk groter, met name door de perifere ligging, lage bevolkingsdichtheid en hoge natuurwaarden in deze gebieden. De druk op voorzieningen, het openbaar vervoer, toegangswegen en natuur en milieu wordt hier relatief gezien veel zwaarder belast.

5.2.2 LOCATIEPOTENTIE

Het GGNet terrein behaalt de hoogste score op dit aspect. Het terrein is ietwat afgezonderd maar niet afgelegen en biedt daarmee voldoende privacy voor bewoners en omwonenden, maar binnen een stedelijke context met de nodige voorzieningen binnen bereik. Dit campusmodel maakt het mogelijk een beheersbaar azc te ontwerpen en biedt voldoende potentie voor integratie en interactie.

De locaties Zuidbroek en Nieuw Milligen komen op een gedeeltelijke tweede plaats. Beide hebben pluspunten om heel andere redenen. Het kavel in Zuidbroek is erg overzichtelijk en de wijk biedt een goed voorzieningenniveau. In Nieuw Milligen is het voorzieningenniveau zeer beperkt, maar is de ruimte op het terrein meer dan voldoende en volledig flexibel indeelbaar.

Het Immendaal en De Kleiberg scoren het laagst op dit aspect, met name door de redelijk grote afstand naar voorzieningen en de belemmeringen op beide terreinen door de ligging in Natura 2000-gebied.

5.2.3 GEBOUWPOTENTIE

De gebouwen op het GGNet-terrein behalen de hoogste score in de toekomstige situatie, vanwege de voldoende potentiële capaciteit en een relatief makkelijk inpasbare indeling. Het Immendaal heeft soortgelijke panden die dienden als verpleegwoningen en deze zijn deels in betere onderhoudsstaat dan GGNet, maar bieden te weinig ruimte om het benodigde aantal capaciteitsplaatsen te realiseren.

De Kleiberg is als politieacademie erg functiespecifiek ontworpen, maar verkeert overwegend in goede staat van onderhoud. Alleen de panden op het terrein Nieuw Milligen zijn geheel ongeschikt voor de woonfunctie, waardoor sloop en nieuwbouw als enige optie dient te worden beschouwd. De twee nieuwbouwopties Nieuw Milligen en Zuidbroek bieden de hoogste gebouwpotentie vanwege de mogelijke optimale uitrol van het programma van eisen en goede, moderne bouwkundige staat.

5.2.4 PLANNING

Qua planning lopen de vijf locaties minder ver uiteen. De vestiging van een azc op de terreinen van Nieuw Milligen en GGNet is afhankelijk van het vertrek van de huidige gebruikers en kan daarom worden vertraagd. Bij herbestemming van Het Immendaal en De Kleiberg spelen zwaardere procedures, met name door de wetgeving gelieerd aan Natura 2000. Het kavel in Zuidbroek is nog niet bouwrijp en dient eerst te worden aangesloten op het riool- en wegennet alvorens het COA zou kunnen bouwen.

5.2.5 FINANCIËN

De nieuwbouwopties Zuidbroek en Nieuw Milligen vragen de grootste investeringen. Naast de hogere bouwkosten worden ook de kosten voor de terreininrichting relatief hoog ingeschat. De financiële score van Zuidbroek wordt gunstig beïnvloed door de relatief lage te verwachten plankosten. De Kleiberg zou de grootste investering bedragen, gelet op de kosten per capaciteitsplaats. Door het zeer functiespecifieke ontwerp lijkt de restwaarde van deze locatie tevens laag.

GGNet vraagt, gerekend volgens het inhuisscenario, tevens een relatief hoge investering door de grootte van het terrein dat aangekocht dient te worden en de waarde van de bestaande panden. Procedureel gezien zal het vestigen van een azc op deze locatie relatief makkelijk zijn. Ook kent deze locatie naar verwachting een hogere restwaarde door de cultuurhistorische waarde van de panden. De restwaarde kan worden beperkt door de onzekerheid over wat er met de rest van het terrein gebeurt. Het Immendaal is financieel gezien de meest gunstige optie vanwege de grote geschiktheid van de gebouwen en het terrein. Relatief weinig kosten zijn noodzakelijk om deze locatie om te vormen tot azc.

5.3 AANSLUITING OP DOELSTELLINGEN COA

Duurzaamheid

De opties met bestaand vastgoed (GGNet, Het Immendaal en De Kleiberg) zijn het meest duurzaam vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik. Het zou niet duurzaam zijn om nieuwbouw te plegen voor de komst van een azc, terwijl elders in de stad kansen om leegstand te voorkomen niet worden benut. Aan de andere kant bieden de nieuwbouwopties Zuidbroek en Nieuw Milligen veel meer energiezuinigheid door het plaatsen van nieuwe bebouwing met een hoge isolatiewaarde. De locatie Nieuw Milligen wordt daarin negatief beperkt door de grote afstand tot voorzieningen en de relatieve verkeerstoename (met openbaar vervoer) die hieruit ontstaat.

Flexibiliteit

De locaties GGNet en Het Immendaal bieden de beste mogelijkheden voor herbestemming na vertrek van het COA door hun ligging, ruimtelijke kwaliteit, indelingsmogelijkheden van de gebouwen en historische waarde. De Kleiberg is bijzonder functiespecifiek en het zal hierdoor lastiger zijn een toekomstige herbestemming te vinden. De locaties Zuidbroek en Nieuw Milligen vragen om een tijdelijk gebruik door het COA in de vorm van semipermanente systeembouw. Dit maakt de flexibiliteit voor het COA groot, doordat zij niet aan een locatie gebonden is en materialen eventueel elders kunnen worden hergebruikt.

Betaalbaarheid

De locatie Het Immendaal vraagt de laagste investering om de gebouwen geschikt te maken als azc. De exploitatiekosten kunnen daarentegen relatief hoog uitvallen vanwege de lagere isolatiewaarde van de historische panden. Hetzelfde geldt voor de locatie GGNet. De Kleiberg zou om de grootste investering vragen, vooral als we kijken naar de kosten per capaciteitsplaats. De nieuwbouwlocaties Zuidbroek en Nieuw Milligen vragen een vrij hoge investering, maar zullen in de exploitatie goedkoper zijn door de energiezuinige bebouwing en de hoge aantallen capaciteitsplaatsen die hier mogelijk zijn.

Kwaliteit

Ruimtelijk gezien bieden de locaties GGNet en (in mindere mate) Het Immendaal de beste kwaliteit door hun enigszins afgezonderde, maar niet afgelegen ligging. De cultuurhistorische waarde van de panden vergroot de verblijfswaarde. Bouwkundig gezien is De Kleiberg in betere technische staat, maar lijkt minder geschikt voor inpassing van een azc. Ruimtelijk gezien voldoet De Kleiberg in mindere mate aan de uitgangspunten van het COA, met name door de grote afstand naar voorzieningen.

Zuidbroek kent relatief veel voorzieningen en biedt goede kansen voor integratie in de wijk. Bebouwing in de vorm van semipermanente systeembouw heeft een kwalitatief minder hoogwaardige uitstraling, maar kan wel precies aansluiten bij het programma van eisen van het COA. Nieuw Milligen biedt vanuit invalshoeken naar onze mening onvoldoende kwaliteit voor de vestiging van een azc. De bestaande panden zijn volledig ongeschikt en de afgelegen ligging is ongunstig voor bewoners van het azc.

5.4 CONCLUSIES

Op basis van de analyse aan de gestelde randvoorwaarden en de doelstellingen van het COA kunnen de volgende conclusies worden getrokken voor de vestiging van een azc voor 600 tot 800 personen op de vijf potentiële locaties:

1. Het ontwikkelkavel Zuidbroek sluit goed aan bij de randvoorwaarden en kan bovendien kansen bieden voor zowel de omgeving als het azc. Op deze locatie dient wel bijzonder rekening te worden gehouden met enkele specifieke aandachtspunten (overlast door combinatie met woonwagenlocatie en mogelijke afzetrisico's in de verdere ontwikkeling van Zuidbroek). Pas nadat deze risico's nader in kaart zijn gebracht, kan naar onze mening een besluit worden genomen over deze locatie.
2. De zorglocatie GGNet biedt in principe de meeste potentie voor de vestiging van een volwaardig azc. Het campusmodel in de stad biedt veel meerwaarde voor de sociale veiligheid en het privacygevoel van asielzoekers. Tegelijkertijd biedt de locatie voldoende mogelijkheden om een goed voorzieningenniveau te creëren op de locatie en wordt de druk op de wijk hierdoor minimaal. Wel is overleg noodzakelijk met de eigenaar over het voorgestelde in-/uitfaseringsmodel.
3. Het verpleeghuis Het Immendaal biedt veel kwaliteit voor de vestiging van een azc, maar biedt onvoldoende capaciteit voor de opvang van 600-800 asielzoekers. Een kleiner aantal personen is gezien de reeds zwaar belaste omgeving tevens noodzakelijk. Het Immendaal is in potentie dus een geschikte locatie, maar enkel in combinatie met een andere locatie, waarbij Het Immendaal maximaal ongeveer 450 asielzoekers kan opvangen.
4. De voormalige politieacademie De Kleiberg achten wij in vergelijking met de overige locaties uit meerdere invalshoeken minder geschikt als azc. Door het zeer functiespecifieke pand is een ingrijpende verbouwing noodzakelijk en blijft het ruimtegebruik vrij inefficiënt. De afgelegen ligging kan zorgen voor een onveilig gevoel bij asielzoekers en de komst van een azc zal een relatief grote druk leggen op de omgeving. De Kleiberg biedt, zelfs met het plaatsen van nieuwbouw, maximaal capaciteit voor circa 450 asielzoekers. Deze locatie kan hierdoor enkel worden beschouwd in combinatie met een andere locatie.
5. Het kazerneterrein Nieuw Milligen ligt in plattelandsgedebied en is 6 kilometer verwijderd van de dichtstbijzijnde dorpskernen. Bezien vanuit de aspecten omgeving en locatie is Nieuw Milligen om meerdere redenen ongeschikt. Het voordeel van het kazerneterrein als geheel is de grote hoeveelheid beschikbaar terrein en vastgoed, maar helaas wordt slechts een klein deel van het terrein beschikbaar gesteld aan het COA en zijn de aanwezige gebouwen volledig ongeschikt als woonruimte. Gezien de grote druk op de omgeving en de lage potentie die de locatie biedt voor asielzoekers, wordt het kazerneterrein Nieuw Milligen niet geschikt beschouwd voor de vestiging van een azc.

Samengevat bieden de locaties Zuidbroek en GGNet de meeste potentie te voor de huisvesting van een volledig azc voor 600 tot 800 personen. Het Immendaal en in mindere mate De Kleiberg zijn weliswaar in potentie geschikt als azc, maar bieden onvoldoende capaciteit en kunnen daarom enkel in combinatie met een andere locatie worden beschouwd. De locatie Nieuw Milligen biedt vanwege de relatief grote druk op de omgeving en slechte bereikbaarheid onvoldoende potentie als azc.

6

Ontwikkelscenario's

6.1 INLEIDING

Zoals geconcludeerd in hoofdstuk 5, bieden de locaties Zuidbroek en GGNet de meeste potentie voor de huisvesting van een azc voor 600 tot 800 personen conform het programma van eisen van het COA. Deze opvangcapaciteit is door het COA als uitgangspunt en toetsingskader meegegeven aan ARCADIS, zijnde opdrachtgever voor het uitvoeren van dit haalbaarheidsonderzoek.

Daarnaast is echter met de gemeente de wenselijkheid en mogelijkheid besproken van het realiseren van zogenaamde 'satellieten': een hoofdlocatie met een capaciteit van tenminste 450 personen waar zich ook de meeste ondersteunende functies bevinden, gecombineerd met een tweede, kleinere locatie bestaande uit alleen wooneenheden.

Aan ARCADIS is verzocht om volgend uit de locatie-analyse in voorgaande hoofdstukken een aantal satellietcombinaties te verkennen en deze globaal te toetsen aan de beleidsdoelstellingen van het COA.

In dit afsluitende hoofdstuk worden de volgende vijf ontwikkelscenario's bondig omschreven en getoetst.

1. Tijdelijke huisvesting locatie Zuidbroek
2. Infasering locatie GGNet
3. Een hoofdlocatie in combinatie met een satellietlocatie:
 - a. Het Immendaal en GGNet
 - b. De Kleiberg en GGNet
 - c. Het Immendaal en De Kleiberg

6.2 SCENARIO 1: TIJDELIJKE HUISVESTING LOCATIE ZUIDBROEK

Uit de voorgaande locatie-analyse is gebleken dat het ontwikkelkavel in de nieuwbouwwijk Zuidbroek in potentie zeer geschikt is voor de vestiging van een azc. Ook hier bieden de omgeving en het terrein sterke aanknopingspunten om asielzoekers op te vangen, met voldoende mogelijkheden voor interactie en integratie. Er zijn enkele aandachtspunten op het gebied van de schaalgrootte (in relatie tot de afzetrisico's van woningbouwplannen in de directe omgeving) en de sociale veiligheid. Nader onderzoek en overleg met belanghebbenden wordt aanbevolen om de aard en beheersbaarheid van deze risico's beter in beeld te brengen dan tijdens de korte doorlooptijd van deze studie mogelijk was.

Ofschoon een capaciteit van 800 personen mogelijk lijkt, dient naar onze mening het aantal plaatsen op deze locatie niet groter zijn dan circa 600-700 personen om voldoende ruimtelijke kwaliteit te blijven bieden en de omgeving niet teveel te belasten. In dat geval biedt Zuidbroek voldoende voorzieningen en dichtheid om het azc op te nemen in de wijk.

Wel adviseren wij om in dit scenario de nodige bufferzones op te nemen in de ontwerpfase van het plan. Deze zones kunnen bestaan uit groen en sport-/spel-voorzieningen tussen het azc en de woonwijk, en groen richting de nabijgelegen woonwagenlocatie. Daarmee worden de mogelijkheden voor integratie en interactie vergroot, maar wordt tegelijkertijd gezorgd voor voldoende privacy voor alle drie de bewonersgroepen.

Mede als gevolg van de onzekerheid over de toekomstige ontwikkelingen van het gebied rondom Zuidbroek, wordt niet aangeraden om permanente gebouwen te plaatsen op deze locatie. Een tijdelijke bouwvorm is dan noodzakelijk, vanwege het ontbreken van groei in de toekomstige woningbehoefte in Apeldoorn en daarmee de mogelijkheden voor een permanente herbestemming. Volgens de gemeente is een huursituatie goed mogelijk. Uitgaande van een exploitatietermijn van 10 tot 15 jaar kan gekozen worden voor semipermanente systeembouw, aansluitend bij het beeldkwaliteitplan voor Zuidbroek.

6.3 SCENARIO 2: INFASERINGSMODEL LOCATIE GGNET

Evenals Zuidbroek is ook GGNet in potentie een zeer geschikte locatie voor de vestiging van een azc. De omgeving, locatie en gebouwen geven ruim voldoende aanknopingspunten geven om, bij een gefaseerde uithuizing van GGNet, 600 tot 800 asielzoekers op te vangen zonder negatieve invloed te hebben op de schaalgrootte, sociale veiligheid en spankracht in de omgeving. Het terrein is als het ware een campus, waarbij een rustig, afgescheiden gebied ontstaat in een stad. Dit enigszins afgezonderde, maar niet afgelegen karakter wordt bijzonder geschikt geacht voor de vestiging van een azc.

De nu door GGNet beschikbaar gestelde panden bieden echter onvoldoende ruimte om de benodigde capaciteit op te vangen. De locatie GGNet is daarom enkel geschikt indien een akkoord wordt bereikt met de eigenaar over een in- en uitfaseringsmodel. Het COA zou in dat geval, naast de nu aangeboden panden (de Sprengel, de Voorde en de Kapel) in de toekomst ook de gebouwen Gaarde en Linde in gebruik nemen. Op deze manier ontstaat voldoende opvangcapaciteit om in de toekomst 600-700 asielzoekers te huisvesten en is een apart, afgebakend deel van het GGNet-terrein volledig beschikbaar voor het COA. In de tussentijd kan de capaciteit worden opgevangen door het plaatsen van tijdelijke noodvoorzieningen op de campus.

Het COA huist geleidelijk in, op momenten dat de capaciteit van GGNet vermindert. Op deze manier neemt de netto druk op de omgeving zo min mogelijk toe en krijgen omwonenden de kans om te wennen aan de situatie. Indien dit scenario mogelijk blijkt, lijkt de kwaliteit van de locatie dusdanig goed dat het de potentie heeft om tot de kernvoorraad van het COA te gaan behoren.

6.4 SCENARIO 3: HOOFDLOCATIE IN COMBINATIE MET SATELLIETLOCATIE

Een optie die tevens in beschouwing is genomen, betreft een combinatie van een hoofdlocatie en één of meerdere satellietlocaties.

Daarbij is door het COA aan ARCADIS een aantal randvoorwaarden meegegeven:

- De hoofdlocatie dient minimaal 450 personen te huisvesten;
- De satellietlocatie heeft geen minimum opvangcapaciteit;
- De hoofdlocatie bevat alle noodzakelijke voorzieningen en ondersteunende functies;
- De satellietlocatie bevat enkel noodzakelijke kantoor- en ontvangstvoorzieningen en beperkte sport- en spelmogelijkheden; en
- De locaties mogen niet verder dan 10 kilometer van elkaar zijn verwijderd.

In de combinatie van locaties is gezocht naar locaties met bestaand vastgoed om de haalbaarheid te vergroten. De locaties Zuidbroek en Nieuw Milligen zijn daarom buiten beschouwing gelaten. Een combinatie van Zuidbroek en GGNet wordt ook niet in beschouwing genomen omdat deze combinatie naar de mening van de betrokken partijen zou leiden tot een te grote druk op de omgeving.

6.4.1 SCENARIO 3A: HET IMMENDAAL EN GGNET

Een denkbaar scenario is de combinatie van Het Immendaal als hoofdlocatie en GGNet als satellietlocatie. Gekozen is voor Het Immendaal als hoofdlocatie omdat het daar reeds aanwezige vastgoed meer aanknopingspunten biedt voor de benodigde huisvestingscapaciteit en ondersteunende functies.

In dit scenario is de maximale inhuizing in Het Immendaal nodig om een opvangcapaciteit van 450 personen te bereiken. De beschikbare panden op de locatie GGNet kunnen plaats bieden aan een extra 250 personen. De combinatie van deze twee locaties leidt dan tot een totale opvangcapaciteit van ongeveer 700 asielzoekers. De bewoners van GGNet maken gebruik van de voorzieningen op Het Immendaal.

Voordeel van deze combinatie is dat asielzoekers door middel van een directe busverbinding in circa 20 minuten van de ene naar de andere locatie kunnen reizen. De afstand die moet worden overbrugd is echter groter dan 10 kilometer en voldoet daarmee in principe niet aan de randvoorwaarden van het COA. Ook valt in dit kader te betwijfelen of een combinatie van deze twee locaties een positief effect heeft op de omgeving. Dagelijkse verplaatsingen van ten minste 250 asielzoekers zijn noodzakelijk om van de satellietlocatie naar de hoofdlocatie te komen. Deze locaties liggen op maar liefst 11 kilometer loopafstand van elkaar vandaan. Dit leidt tot grote verkeersstromen in de stad en zal een flinke impact hebben op het gebruik van het openbaar vervoer. Dit kan tot gevolg hebben dat de zichtbaarheid van het azc en haar bewoners voor de omgeving niet afneemt, maar juist wordt vergroot.

Samenvattend biedt een combinatie van deze twee locaties kansen, maar leidt deze naar onze inschatting ook tot toegenomen verkeers- en vervoersstromen in de stad. Het verspreiden van asielzoekers over deze twee locaties geeft niet zozeer verlichting voor de omgeving, maar leidt mogelijk juist tot extra druk.

6.4.2 SCENARIO 3B: DE KLEIBERG EN GGNET

Een tweede combinatiemogelijkheid is De Kleiberg en GGNet. Ervan uitgaande dat enkel de reeds beschikbaar gestelde panden op het GGNet-terrein in gebruik genomen kunnen worden, zou De Kleiberg als hoofdlocatie moeten worden beschouwd. Deze locatie kan dan voldoende voorzieningen bieden voor een opvangcapaciteit van circa 420 personen; net onder het gevraagde aantal van 450. Hier lijkt voldoende ruimte aanwezig te zijn voor de benodigde ondersteunende functies. GGNet wordt een satellietlocatie met huisvesting voor 250 personen, die gebruik maken van de voorzieningen op De Kleiberg.

De bewoners van het azc op de GGNet locatie zouden een route van 7,6 kilometer moeten afleggen, dwars door het centrum van Apeldoorn, om de locatie De Kleiberg te bereiken. Een reis met het openbaar vervoer zou 55 minuten duren door gebruik te maken van twee busverbindingen en een kwartier te lopen.

Dit lijkt een te zware last te leggen op zowel de beheersbaarheid voor het azc als op de stad Apeldoorn. Asielzoekers zijn niet alleen genoodzaakt zich in de wijk te verplaatsen maar door de gehele stad. Dit zorgt voor grote verkeersstromen en zal met name het OV zwaar belasten. Daarnaast vraagt het noodzakelijke, lange reizen veel van de asielzoeker en biedt het azc op deze manier een minder veilige haven. Daar komt bij dat de locatie Kleiberg kwalitatief minder goed voldoet en in dit scenario de hoofdlocatie zou zijn. De combinatie van de locaties Kleiberg en GGNet lijkt daarom niet geschikt.

6.4.3 SCENARIO 3C: HET IMMENDAAL EN DE KLEIBERG

Een derde combinatiemogelijkheid betreft Het Immendaal en De Kleiberg. Gezamenlijk bieden deze locaties een opvangcapaciteit van ongeveer 700 personen. Hierbij wordt het Immendaal beschouwd als de hoofdlocatie met ongeveer 450 bewoners en de Kleiberg als satellietlocatie met ongeveer 260 bewoners.

Los van het feit dat de benodigde investeringen om beide locaties geschikt te maken leiden tot kosten per asielzoeker die niet haalbaar zijn binnen het bekostigingsmodel van het COA, heeft deze combinatie ook nadelige gevolgen voor de omgeving. De bewoners van De Kleiberg zouden een afstand van 8 kilometer moeten afleggen om de hoofdlocatie Het Immendaal te bereiken. Dit kan te voet, per fiets of door middel van het openbaar vervoer. In het laatste geval zou de reis 50 minuten duren, waarbij het eerste kwartier wordt gelopen en vervolgens gebruik gemaakt moet worden van twee buslijnen.

Dit lijkt een onevenredige druk te leggen op beide dunbevolkte gebieden. Het openbaar vervoer zal zwaar belast worden. Vanwege het gebrek aan meerdere toegangswegen naar met name De Kleiberg zal de relatieve voetgangersverkeerstoename groot zijn. Dit, in combinatie met de beperkte geschiktheid van De Kleiberg op zich, maakt een combinatie van deze locaties naar onze mening minder geschikt.

6.5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Op basis van de beschouwing van de vijf mogelijke ontwikkelscenario's kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken.

Uitgaande van de door het COA gestelde minimale opvangcapaciteit van 600 personen, bieden de locaties Zuidbroek en GGNet de meeste potentie en kwaliteit. De vestiging van een volledig azc op één van deze locaties lijkt het meest kansrijk, mits hier een kwalitatief goed voorzieningenniveau wordt gecreëerd.

Scenario 1 (tijdelijke huisvesting Zuidbroek voor 600-700 personen) biedt veel potentie, met als uitgangspunt een huursituatie voor de periode van 10 tot 15 jaar. Deze locatie zal daarmee waarschijnlijk niet tot de kernvoorraad van het COA behoren, maar tot de flexibele schil. Nader onderzoek en overleg wordt aanbevolen om te bepalen of een aantal specifieke risico's voor het COA en de gemeente beheersbaar zijn.

Scenario 2 (infasering GGNet voor 600-700 personen) biedt kansen om tot de kernvoorraad van het COA te behoren, maar is enkel mogelijk wanneer de eigenaar bereid is akkoord te gaan met het voorgestelde inhuisscenario en de aanvullende vraag naar terrein en gebouwen die hiermee gepaard gaat.

Voor scenario 3 (het spreiden van 600-800 asielzoekers over meerdere locaties) is een drietal combinaties in beschouwing genomen. Van deze drie combinaties lijkt scenario 3a (Het Immendaal als hoofdlocatie en GGNet als satellietlocatie) om meerdere redenen het minst bezwaarlijk voor het COA. Voordelen van deze combinatie zijn de directe busverbinding tussen beide locaties en het gebruik van enkel de nu aangeboden gebouwen op GGNet. Echter, ook dit scenario kampt – zij het in minder mate – met hetzelfde fundamentele probleem als de andere onderzochte combinaties. Bepaalde voorzieningen worden gedeeld door beide locaties. De soms lastige routes van de ene naar de andere locatie zullen niet bijdragen aan de beheersbaarheid voor het COA en het veiligheidsgevoel van de asielzoeker. Ofschoon deze combinaties zijn bedacht met als doel om de druk op de omgeving zo veel mogelijk te verlichten, lijkt deze druk juist toe te nemen door de relatief grote verkeersstromen die tussen de twee locaties ontstaan.

Afsluitend bevelen wij het COA aan om in overleg te treden met de gemeente en de betreffende eigenaren, over nader onderzoek naar en verdere uitwerking van scenario's 1, 2 en 3.

Bijlage 1

Ruimtelijke inpassing

Bijlage 2

Beoordelingsmatrix multicriteria-analyse

Bijlage 3

Kostenramingen (vertrouwelijk)

Colofon

LOCATIE-ANALYSE VOOR DE VESTIGING VAN EEN ASIELZOEKERSCENTRUM IN DE GEMEENTE APELDOORN

OPDRACHTGEVER:

Centraal Orgaan opvang Asielzoekers

STATUS:

Definitief

AUTEUR:

Drs S. van Schijndel

Ir J. Koeleman

GECONTROLEERD DOOR:

Ir. H.G. Verploegh

VRIJGEGEVEN DOOR:

Ir. H.G. Verploegh

26 mei 2015

078418344:0.1

ARCADIS NEDERLAND BV

Lichtenauerlaan 100

Postbus 4205

3006 AE Rotterdam

Tel 010 2532 222

Fax 010 2532 194

www.arcadis.nl

Handelsregister 09036504

©ARCADIS. Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbenden niets uit dit document worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, digitale reproductie of anderszins.