



**Verslag kick off projectgroep Realisatie WVA/Flex
dd 9 februari 2024
09.30-11.00 uur – vergaderkamer 146 gemeentehuis Tynaarlo**

Aanwezig:

Gemeente Tynaarlo: 5.1.2.e – 5.1.2.e / 5.1.2.e – 5.1.2.e (5.1.2.e) /

5.1.2.e – 5.1.2.e 5.1.2.e / 5.1.2.e 5.1.2.e – 5.1.2.e 5.1.2.e / 5.1.2.e – 5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e ; 5.1.2.e – 5.1.2.e 5.1.2.e

COA: 5.1.2.e – 5.1.2.e

Civil Management: 5.1.2.e (namens COA)

Witteveen en Bos: 5.1.2.e (namens COA)

Woonborg: 5.1.2.e – 5.1.2.e / 5.1.2.e – 5.1.2.e 5.1.2.e

SEW – 5.1.2.e – 5.1.2.e

UTVH (Versnellingssteam BZK): 5.1.2.e

UVTH (Versnellingssteam BZK): 5.1.2.e / 5.1.2.e – 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

Impulsteam Provincie : 5.1.2.e

Verwelkoming en voorstelrondje

Toelichting stedenbouwkundig plan door 5.1.2.e

Er ligt een stedenbouwkundig plan voor de bouw voor woningen voor asielzoekers (WVA) en 40 flexwoningen. Uitgangspunt is dat het WVA en de flexwoningen tien jaar blijven staan en dat deze wijk daarna een gewone woonwijk wordt. COA is verantwoordelijk voor de bouw van woningen voor asielzoekers. Flexwoningen en groenvoorziening zijn de verantwoordelijkheid van de woningcorporaties en de gemeente.

5.1.2.e geeft aan dat voor flexwoningen voor asielzoekers vanuit ruimtelijk perspectief anders wordt gekeken. Er is geen welstandscommissie; het gaat om een tijdelijk woonproject. Afstemming met Witteveen en Bos is belangrijk en het doel is dat er een plan komt dat gedragen wordt door alle partijen en intern bij de gemeente. Het is een andere route dan gebruikelijk bij de aanleg van een woonwijk. Deloitte heeft meer met dit soort constructies gewerkt.

De planning van Witteveen en Bos is de kapstok voor de overall planning.

Aanbesteding door Coa is onderdeel van dit proces. Coa werkt met mantelpartijen.

Infra (wegen e.d.) hoort bij gemeente thuis. Woonborg gaat aan de slag met de flexwoningen. De flexwoningen zijn al Europees aanbesteed door het rijk. COA sluit een deal met Rijks Vastgoedbedrijf (RVB).

**Instellen Stuurgroep (extern); frequentie eens per 3 weken;
besluitvorming op basis van input Projectgroep**

- Burgemeester
- Wethouder RO
- 5.1.2.e WVA
- 5.1.2.e 5.1.2.e
- 5.1.2.e (ext)
- 5.1.2.e 5.1.2.e
- 5.1.2.e 5.1.2.e
- 5.1.2.e 5.1.2.e
- Agendaleden: naar gelang het onderwerp / expertise



**Instellen Projectgroep (extern); frequentie wekelijks;
levert input voor Stuurgroep, op basis van eigen overleg en input werkgroepen**

- Gemeente (5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e)
- Corporaties (5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e)
- COA (5.1.2.e)
- UVTH (5.1.2.e 5.1.2.e)
- Impulsteam provincie (5.1.2.e ff)
- Agendaleden: op expertise

**Instellen werkgroepen (extern); frequentie wekelijks;
leveren input aan Projectgroep**

- Ondergrond (openbaar gebied)
- Bovengrond (civiel)
- Financiën/juridisch/contracten

**Instellen omwonendenoverleg / klankbordgroep; frequentie nader te bepalen,
onderdeel van het Participatieplan**

- Samenstelling nader te bepalen

Actielijst:

Datum	Onderwerp	Actiehouder	gereed
9-2	Vaststellen datum waarop het plan gereed moet zijn	5.1.2.e	16-2
9-2	Mijlpalen planning – uitgebreide procedure toesturen <ul style="list-style-type: none">- Stedenbouwkundig plan- Nutzaken- Nog een aantal zaken die voor de verschillende partijen belangrijk zijn (mijlpalen)- Verantwoordelijkheden bepalen Alle partijen leveren zelf een mijlpalenplanning aan.	Gemeente Tynaarlo Woningcorporaties COA	
9-2	Bespreekmemo maken nav mijlpalenplanning alle partijen <ul style="list-style-type: none">- planning met aannames. Doorlooptijd inzichtelijk maken.	5.1.2.e	16-2
9-2	Projectstructuur uitwerken en presenteren	5.1.2.e	23-2?
9-2	Beslisboom	5.1.2.e	
9-2	Voortgangsrapportage + zaken ter besluitvorming formuleren	5.1.2.e	
9-2	Overleggen voor inplannen voor een jaar	5.1.2.e / 5.1.2.e 5.1.2.e	
9-2	Uitzoeken online beschermde omgeving om documenten te delen waar externen ook op kunnen inloggen. Opzetten documentenstructuur	5.1.2.e	

AZC VRIES

Plankaart

Woonblok 1

- Twee bouwlagen
- 6x PMC14

Woonblok 2

- Twee bouwlagen
- 6x PMC12

Woonblok 3

- Twee bouwlagen
- 6x PMC14

Woonblok 4

- Twee bouwlagen
- 8x PMC13

Woonblok 5

- Twee bouwlagen
- 2x PMC13 & 8x PMC11

Woonblok 6

- Twee bouwlagen
- 6x PMC14

Totaal:
42 units
248 bedden

	Houtsingel/struweel		Verharding: trottoir
	Hagen		Verharding: rijbaan
	Gazon		Verharding: hofje
	Wadi's		(Half)verharding: struinpaadje
	Greppel/sloot		
	Fietsenrekken bewoners		
	Overdekte containeropslag		
	Fietsenstalling overdekt (medewerkers)		

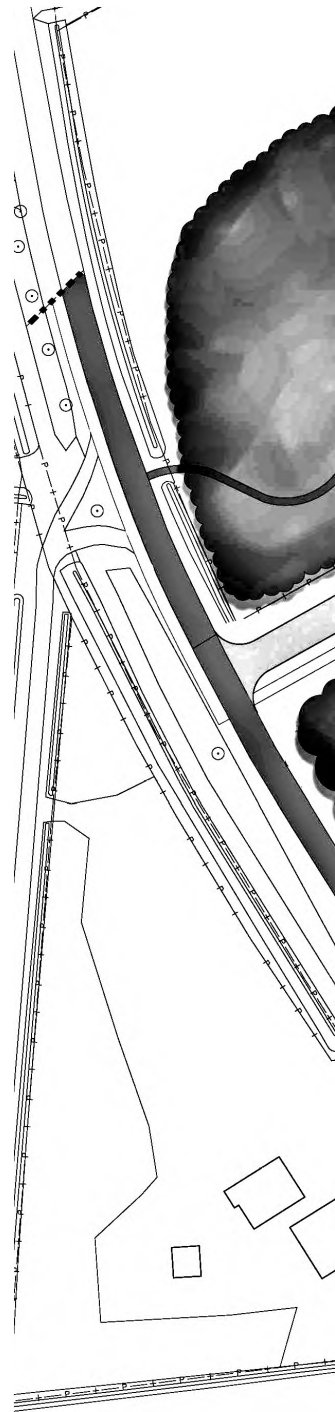


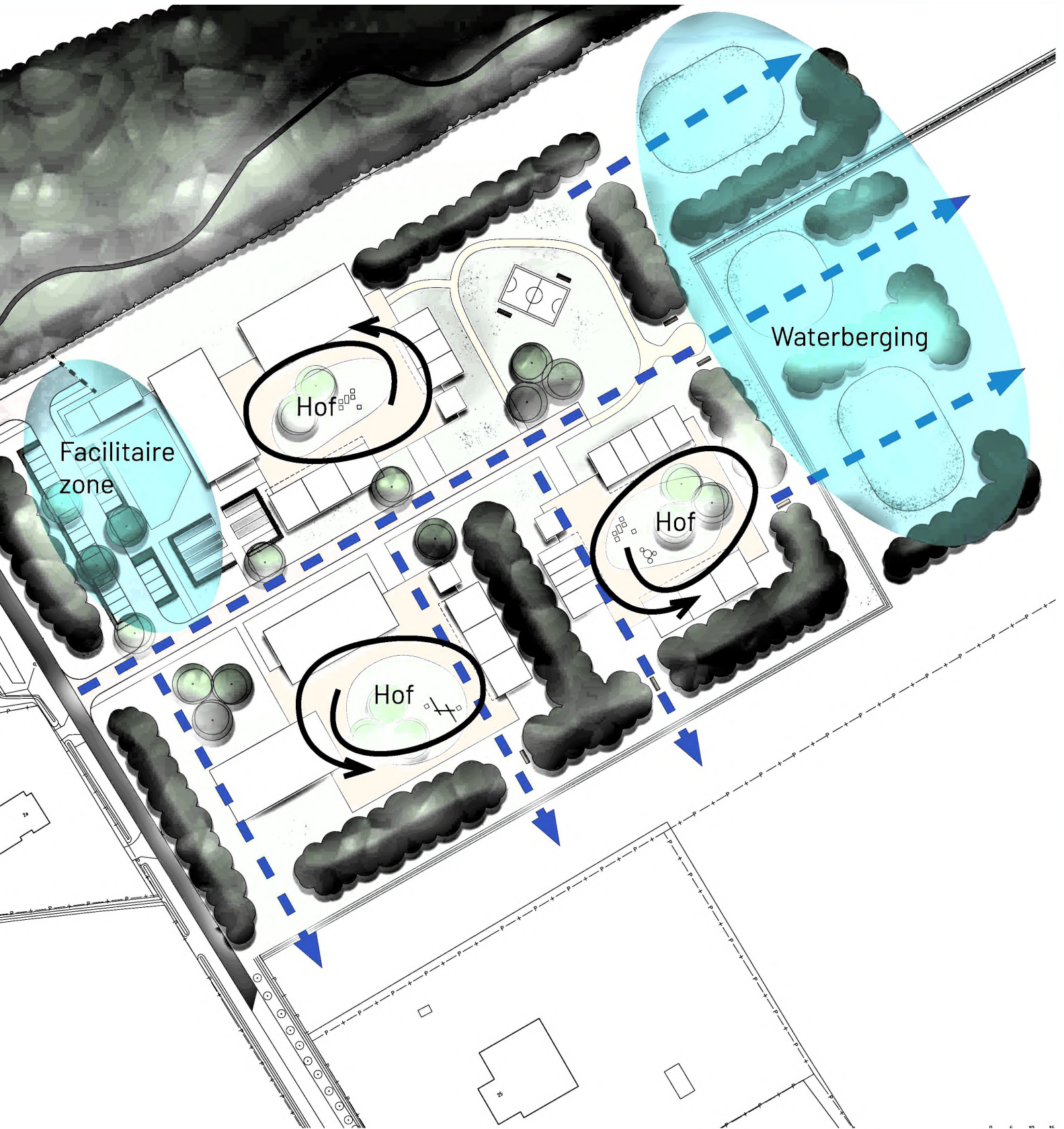
AZC VRIES

Plankaart + toelichting

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Vries, dit vereist een zorgvuldige ruimtelijke inpassing. Het ontwerp gaat uit van een orthogonale opzet. Deze opzet sluit aan bij de rationele verkaveling en de uitgestrekte bosrand in de omgeving. In het plan vormen aan te planten houtsingels boskamers die het AZC een meer besloten karakter toebrengen. Vanaf de Taarloseweg wordt het zicht op de bebouwing onttrokken door de houtsingels. Ter hoogte van de entree wordt de houtsingel onderbroken wat zicht op het AZC biedt.

De woongebouwen zijn gelegen aan een drietal hofjes. De hofjes maken het AZC kleinschalig en toegankelijk. Bovendien wordt de sociale veiligheid versterkt doordat de woningen met het leefgedeelte richting de hofjes gesitueerd staan. Op strategische plekken in het plangebied zijn zichtlijnen richting het omliggende landschap ingepast.





AZC VRIES

Referenties



Liggende klim-boomstam



Groene omheining parkeerplaats



Afwerking afvalcontainers



Overdekte, afsluitbare fietsenstalling personeel



Struweel



Bloemenmengsel

AZC VRIES

Referenties



Klimtoestel



Stapstammen



Bankjes



Stapstenen



Klimtoestel



Trapveldje afgeschermd met liggende stammen

VRIES AZC TAARLOSEWEG

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

27 November 2023

5.12e



1 Stedenbouwkundig plan

Plankaart

Toelichting

Typologieën

Principe doorsnedes

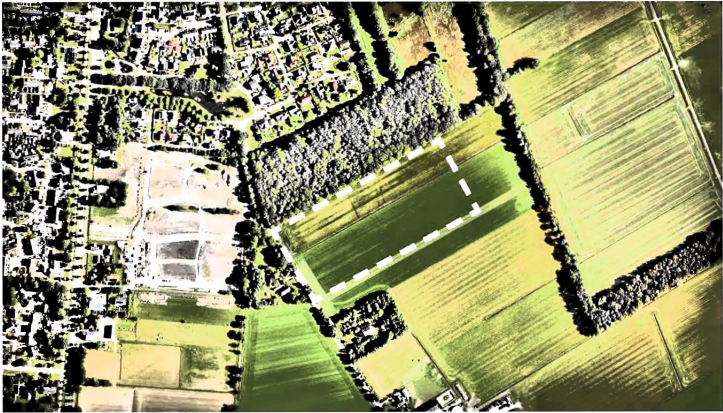
2 Oppervlakten plangebied e.o.

3 Sfeerbeeld & voorzieningen

Openbare ruimte

4 Impressie woonunits

Colofon



Plangebiet

1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Plankaart




Legenda

-  Bebouwing
-  Rijbaan
-  Verharding hof
-  Voetpad
-  Parkeervakken
-  Fietsenstalling
-  Gras / gazon
-  Boom
-  Haag
-  Bestaand bos
-  Watergang
-  Wadi
-  Trapveld
-  Speeltoestellen

1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Toelichting





Vries is een eeuwenoud esdorp op de Rug van Rolde, een uitloper van het Drents Plateau. De Taarloseweg waaraan het plangebied is gelegen maakt onderdeel uit van het oude wegennetwerk over deze uitloper. Het gebied is momenteel in gebruik als agrarische grond. Het voornemen is om hier een tijdelijke opvang asielzoekerscentrum (AZC) te realiseren in combinatie met 48 flex-woningen.

Het plan wordt gevormd door een centrale as waaraan vier hoven zijn gesitueerd. Via de as zijn de benodigde parkeerplaatsen (geclusterd in twee parkeercoffers) te bereiken evenals de voorzieningen voor het stallen van de fietsen. De as eindigt in een vizier op het landschap. Bij een mogelijke transformatie van het gebied naar een (permanent) woongebied kan de as indien noodzakelijk verder worden doorgezet. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een tweede ontsluitingsweg. Ook deze weg kan bij een mogelijke ontwikkeling van het achterliggend gebied tot woongebied worden voortgezet.








De twee hoven aan de straatzijde zijn bestemd voor de flex-woningen. De twee meer naar achter gelegen hoven zijn bestemd voor het AZC. De hoven bestaan hier uit een combinatie van units ten behoeve van de huisvesting van asielzoekers en deels ondersteunende voorzieningen. De binnenzijde van de hoven omvat een pleinruimte met daarin een gemeenschappelijk veld waar ruimte is voor groen, verblijf en spel. Vanuit de hoven zijn zichtlijnen opgenomen naar het buitengebied en/of de centrale as.

De randen van het plangebied worden versterkt door boombeplanting. Op deze wijze worden de hoven ruimtelijk nog sterker omkaderd en wordt eveneens het zicht op de locatie ontnomen. In het noordoosten van het plangebied zijn (indicatief ingetekend) de benodigde wadi's geplaatst om overtollig hemelwater op te vangen.

1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Typologieën



Modulen	Aantal
 PMC 11	4
 PMC 12a	2
 PMC 12b	2
 PMC 12c	2
 PMC 12f	6
 PMC 14	22
 FLEX (PMC 12f)	48
<hr/>	
Totaal	86

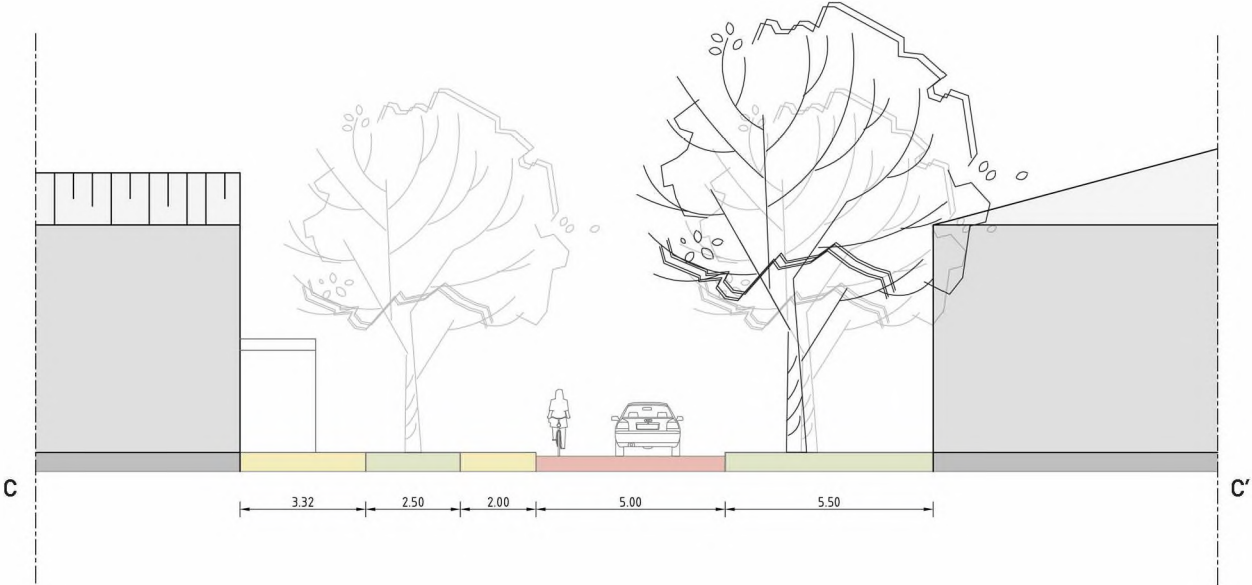
1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Principe doorsnedes



1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Principe doorsnedes



2 OPPERVLAKTEN PLANGEBIED e.o.



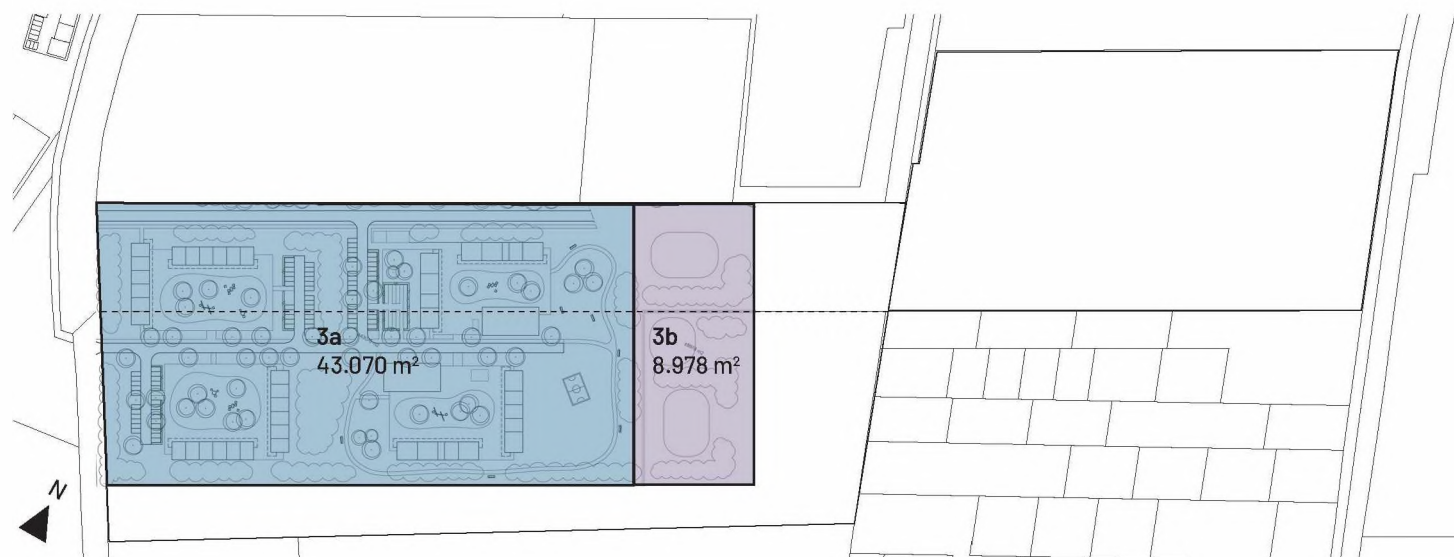
1a	24.031 m ²
1b	34.275 m ²
2	47.392 m ²

105.698 m²

1a	24.031 m ²
2	47.392 m ²

71.423 m²

Kadastrale grenzen



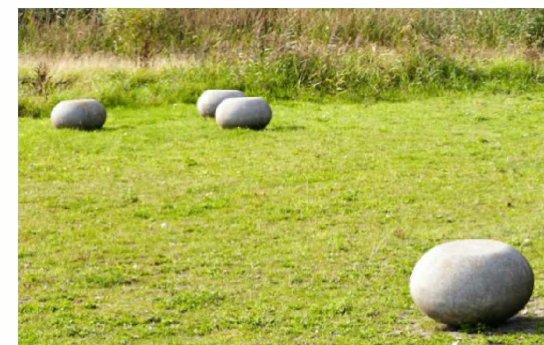
3a	43.070 m ²
3b	8.978 m ²

52.048 m²

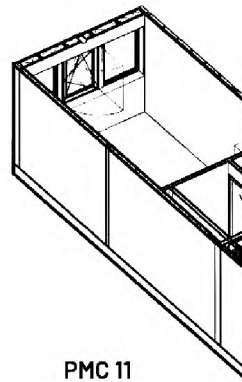
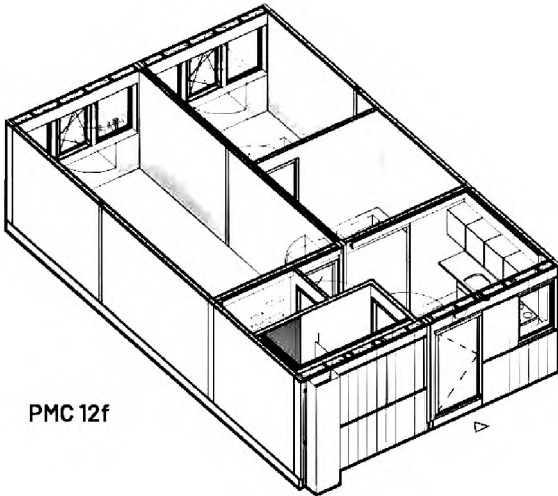
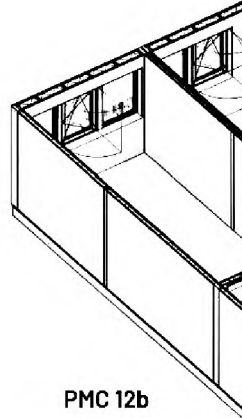
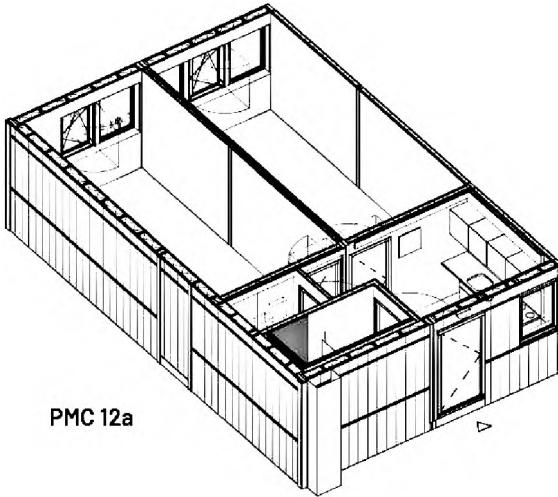
Plangebied

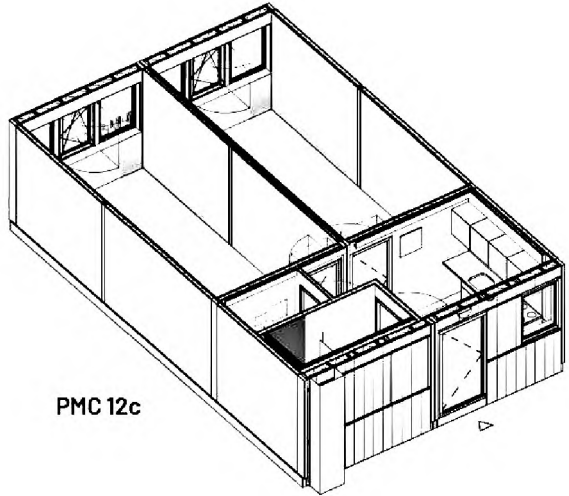
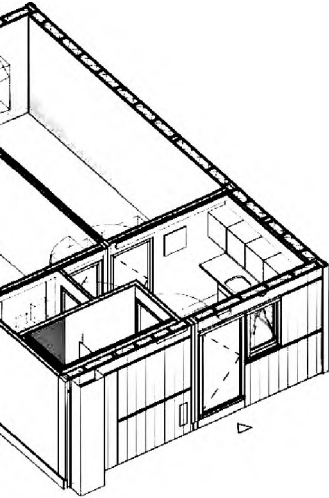
3 SFEERBEELD & VOORZIENINGEN

Openbare ruimte

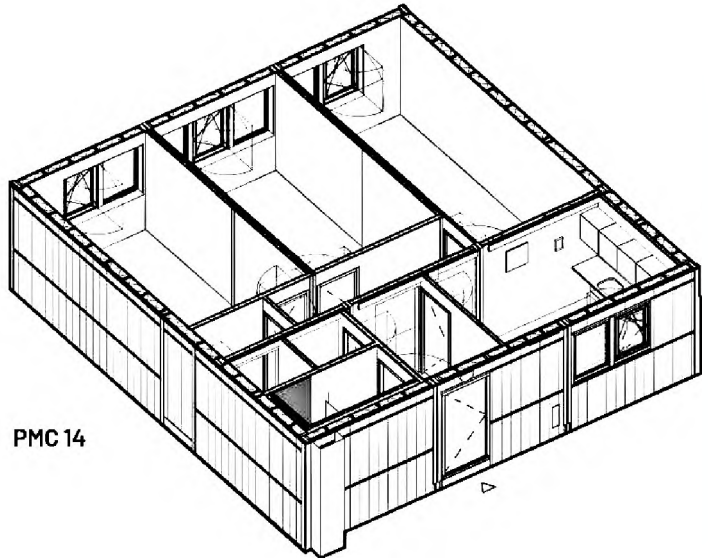
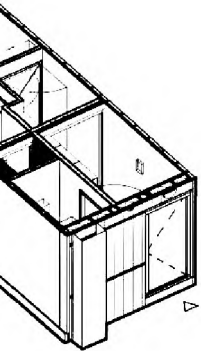


4 IMPRESSIE WOONUNITS





PMC 12c



PMC 14

COLOFON

Buro Stedenbouw
Kerkplein 5
8121 BM Olst



T. 0570 - 230 104

E. 5.1.2.e@burostedenbouw.nl

www.burostedenbouw.nl

Opdrachtgever : Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Projectnummer : P06216
Contactpersoon : [5.1.2.e](mailto:5.1.2.e@burostedenbouw.nl)

Datum : 27.11.2023

Buro Stedenbouw is onderdeel van:





COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Startnotitie

AZC Vries



datum:	4-12-2023
naam:	5.1.2e
bedrijfsonderdeel:	Vastgoed & Facilitair
versie:	1.0



Goedkeuring / accordering

Dit document vereist de volgende goedkeuringen.

Naam	5.1.2.e	Datum
5.1.2.e	5.1.2.e 5.1.2.e	
5.1.2.e	5.1.2.e 5.1.2.e	
5.1.2.e	5.1.2.e	
5.1.2.e	5.1.2.e 5.1.2.e	
5.1.2.e	5.1.2.e 5.1.2.e	



Inhoud

1.	Inleiding.....	3
2.	Achtergrond	3
2.1	Bestuursovereenkomst.....	3
2.2	Situatie.....	4
3.	Positionering binnen de portefeuille	4
3.1	Capaciteit, kern en flexibele voorraad.....	4
3.2	Spreiding portefeuille	4
3.3	Doelen & ambitie V&F	5
3.4	Visie van O&B op azc Vries.....	5
4.	Aanpak en organisatie.....	6
4.1	Onderzoek en studies voor business case	6
4.2	Projectplanning	6
4.3	projectorganisatie	6
4.4	Financieel.....	7
4.5	Planning & resultaat	7
5.	Besluit	7

1. Inleiding

Het doel van deze notitie is om het MT investeringsprojecten en directie te informeren over deze ontwikkeling en om een besluit op te halen voor het opstarten van een haalbaarheidsstudie voor het project.

Gevraagd besluit:

Gevraagd wordt om in te stemmen met het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie om te komen tot een business case voor nieuwbouw en hiervoor een bedrag van € 5.110.000 ten behoeve van advies- en onderzoekskosten beschikbaar te stellen.

2. Achtergrond

Het COA heeft een tijdelijk asielzoekerscentrum in Eelde Paterswolde in de bladgroenschool. Er is nu een opvangcapaciteit van 140 personen bestuurlijk en een technische capaciteit van 148 plaatsen. Er is met omwonenden afgesproken dat het huidige AZC tot uiterlijk juni 2024 in de voormalige Bladergroenschool zou mogen blijven zitten.

De gemeente heeft een tweetal percelen op het oog ten behoeve van een nieuw semi-permanent AZC. Deze percelen liggen aan de Taarloeseweg. Met het plan kunnen ongeveer 40 flexwoningen voor de gemeente Vries en de woningbouwcoöperatie worden gerealiseerd en ongeveer 40 woningen t.b.v. het COA. Om dit project snel te kunnen realiseren wordt er onderzocht de Reboxd flexwoningen voor dit project kunnen worden ingezet. Deze woningen bieden meer mogelijkheden in het plan voor herbestemming en passen beter in het landschappelijk karakter dan de units van de COA mantelpartijen.

2.1 Bestuursovereenkomst

De huidige bestuursovereenkomst is loopt tot juni 2024. Het COA en de gemeente zijn met elkaar in gesprek gegaan over een vervolg. De samenwerking met de gemeente Vries is in de afgelopen jaren goed gegaan.

Naar aanleiding van meerdere gesprekken over de toekomst van het COA in de gemeente Vries, geven wij hierbij ook formeel aan graag een langjarige verbinding met de gemeente Vries aan te gaan. Op hoofdlijnen gaat het om het volgende:

- Uitgangspunt is een langjarige en duurzame samenwerking tussen de gemeente Vries en het COA voor een periode van tenminste 10 – 15 jaar. Als basis dient de huidige Bestuursovereenkomst. Nieuwe afspraken betreffende de voorgenomen



ontwikkelingen zullen worden vastgelegd in een Ontwikkelovereenkomst en uitmonden in een bijgestelde Bestuursovereenkomst.

- De ontwikkeling speelt zoveel als mogelijk in op de voorgenomen flexibilisering van de asielketen, waarbij rekening wordt gehouden met de mogelijkheid dat de huisvesting tijdens en na het gebruik als AZC ook voor andere aandachtsgroepen ingezet kan worden.

2.2 Situatie

Het doel van deze notitie is om het MT investeringsprojecten te informeren over deze ontwikkeling en om een besluit op te halen voor het opstarten van onderhandelingen (met voorbehoud) over een te verwerven grondpositie. De 2 percelen liggen naast elkaar en hebben momenteel een agrarische bestemming.

3. Positionering binnen de portefeuille

3.1 Capaciteit, kern en flexibele voorraad

Met een nieuw te realiseren locatie in Vries wordt deels aangesloten op het portefeuilleplan. Het portefeuilleplan gaat momenteel uit van enkel vaste capaciteit, kort lopend. Wanneer de locaties in Vries voor een langere periode (>12,5 jaar) met een gedeeltelijke flexibele capaciteit wordt ontwikkeld, is de portefeuillelabeling: vaste capaciteit, langlopend met flexibele capaciteit. Deze ontwikkeling biedt een mogelijkheid daar toe. Momenteel wordt onderhandeld over de duur van de BO met de gemeente Vries. Hierin wordt zowel de looptijd als de flexibele capaciteit besproken.

Huidige situatie Eelde (Bladgroen school)

Eigendomsstatus	Huur
Einddatum BO	Juni 2024
NTC (huidig)	148 (kortlopend)
NTC (toekomstig)	148 (enkel vaste capaciteit)
Toelichting	Tijdelijke locatie. Intentie is een grotere locatie te openen in dezelfde gemeente (Tynaarlo) waarin de huidige

3.2 Spreiding portefeuille

De regio Vries betreft een locatie met (grote) bevolkingskern die bij uitstek kansen biedt voor regionale opvang, inburgering en flexibele inzetbaarheid. Hierdoor wordt de geografische spreiding, in combinatie met de locatie, verder vergroot.



3.3 Doelen & ambitie V&F

Met een nieuwbouw in Vries willen we vanuit V&F onderstaande doelen realiseren;

- We gaan uit van een omvang van 250 plaatsen in Vries;
- Vergroting van de flexibiliteit > multifunctionele inzetbaarheid van de huisvesting;
- Flex wonen > uitwisselbaarheid van woningen voor arbeidsmigranten, spoedzoekers, studenten en starters op de woningmarkt;
- Kleinschalige opvang voor kansrijke asielzoekers en satelliet locaties rondom gemeenschappelijk vreemdelingenlocaties (Ter Apel);
- Aansluiten op ruimtelijke en stedenbouwkundige ambitie van de gemeente Vries.

3.4 Visie van O&B op azc Vries

Vanuit de Opvang & begeleiding zijn de volgende hoofdpunten aangedragen voor de ontwikkeling van de opvanglocatie Vries:

- Centrale gunstige ligging tegen de rand van de dorpskern van Vries;
- Afstand tot scholing (basisonderwijs) winkels etc. is op loop/ fietsafstand,



4. Aanpak en organisatie

4.1 Onderzoek en studies voor business case

Om te komen tot een goede en onderbouwde business case en een concreet plan zijn wij voornemens de volgende stappen te doorlopen:

- Nieuwe meerjarige bestuursovereenkomst (minimaal 12,5 jaar) voor 250 plaatsen;
- Samenwerking opzetten met woningcorporatie en gemeente om parallel aan AZC ontwikkeling flexwoningen te realiseren t.b.v. statushouders (50%) en andere woningzoekenden;
- Uitvraag offerte bij RVB voor flexwoningen van Reboxd
- Analyse planologie en omgevingsvergunning door adviseur;
- Uitvoeren vooronderzoeken tbv vergunningen.
- Opstellen bouwkostenraming (op basis van stedenbouwkundig schetsontwerp) door adviseur;

In de bijlage is een stedenbouwkundige schets bijgevoegd.

4.2 Projectplanning

Onderstaand is een globale projectplanning weergegeven voor een ontwikkeling van de opvanglocatie.

	2023	2024	2025
Initiatief	x		
Definitie (incl. aanbestedingen en vergunningen)		x	
Realisatie			x
Oplevering			x

Onderstaand is de planning weergegeven voor de businesscase

	jaar	2023	2024		
	maand	dec	Jan	feb	mrt
Bestuursovk/ stedenbouwkundig plan					
Onderhandelingen		x			
Business case opstellen			x	x	
Besluitvorming (intern en extern) op business case				x	x

4.3 projectorganisatie

Het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek is als volgt binnen COA georganiseerd:





Verder worden betrokken:

- 5.1.2.e
- *** Facilitair
- *** Communicatie
- *** Financiën en control

Tevens zal er een klankbordgroep worden gevormd door de 5.1.2.e met directe stakeholders uit de omgeving.

Het bestuur is de opdrachtgever. Het projectteam legt volgens de bestaande structuur (MT investeringsprojecten, directie, bestuur, indien nodig toezichthouder) verantwoording af door middel van de interne besluitvormingsdocumenten. Het resultaat van de onderzoeken wordt in een business case ter besluitvorming voorgelegd aan de bestaande besluitvormingslijn.

4.4 Financieel

De werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden om te komen tot een BUCA

- Opstellen van een stedenbouwkundige schets/ plan (Civil management)
- Indelingsplan gebouwen t.b.v. ondersteunende voorzieningen (People-power)
- Uitvoeren onderzoek ter voorbereiding ETFAL:
 - o Stikstof depositieonderzoek (Witteveen & Bos)
 - o Akoestisch onderzoek (Witteveen & Bos)
 - o Bodemonderzoek (milieukundig) (Witteveen & Bos)
 - o Ecologisch onderzoek (Witteveen & Bos)

De kosten van de hiervoor genoemde onderzoeken bedragen ongeveer € 5.1.1.c -.

4.5 Planning & resultaat

De beoogde planning is om in februari 2024 de business case te overleggen, dit resultaat wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de daarvoor bestemde besluitvormingsorganen.

5. Besluit

Gevraagd wordt om in te stemmen met het uitvoeren van de haalbaarheidsstudie voor nieuwbouw om te komen tot een business case en hiervoor een bedrag van € 5.1.1.c. Tevens willen we graag starten met de onderzoeken tbv de omgevingsvergunning.