



Haalbaarheids- studie AZC Middelburg

Datum
2024/02/14

13376
Middelburg

INBO

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Uitgangspunten en randvoorwaarden	8
3	Eerste verkenning omgeving en ontsluiting gebied	15
4	Bouwstenen en typologieën	21
5	Telmodellen	29
6	Look & Feel	35

Inleiding

Inleiding

De gemeente Middelburg heeft recent een nieuwe locatie aangewezen voor het AZC. Het bestaande AZC zal dan verhuizen naar het gebied Cleene Hooge. Het gaat hierbij om een AZC met 330 opvangplekken (bestuurlijke capaciteit).

De looptijd van de nieuwe bestuursovereenkomst wordt waarschijnlijk ca. 15 jaar (portefeuillelabel: vaste capaciteit kort). De ontwikkeling heeft de potentie om een bijdrage te leveren aan de strategische doelstellingen in de meerjarenstrategie 2020 – 2025 van het COA op het gebied van menswaardige opvang, flexibel op- en afschalen en maatschappelijke meerwaarde.

Door het realiseren van duurzaam en flexibel inzetbaar vastgoed willen wij invulling geven aan de tactische doelstellingen voor een stabiele vastgoedportefeuille en flexibiliseren van locaties. Bij de vernieuwing willen we ook waarde creëren voor milieu door de focus te leggen op circulariteit, energieopwekking en natuur.

INBO is benaderd om binnen de visie, uitgangspunten en randvoorwaarden een haalbaarheidsstudie uit te voeren voor de vraag voor een AZC met 330 opvangplekken. Het uitvoeren van een structuuropzet, volumestudie en onderbouwing met kostenraming vallen binnen deze studie.



Locatie en omgeving

De gemeente heeft 54 hectare grond in eigendom in het gebied Cleene Hooge. In 2019 is door de raad een ontwikkelvisie vastgesteld voor het gebied, waarbij ca. 6 hectare van Cleene Hooge is aangewezen als locatie voor woningbouw. De vier beoogde percelen voor het AZC maken onderdeel uit van dit gebied.

De vier beoogde percelen liggen aan de rand van het stedelijk gebied; in het oosten zijn momenteel weilanden gesitueerd en in het westen de rand van Middelburg. Op de vier percelen is voldoende ruimte voor de beoogde capaciteit.

Het terrein is momenteel braakliggend en de huidige bestemming is agrarisch. Er is nog geen goede aansluiting op de openbare weg en de weg is niet heel geschikt voor voetgangers. Wel zijn alle voor een AZC benodigde voorzieningen in de buurt.



Luchtfoto Middelburg

Zoekgebied

De nieuwe opzet van een AZC moet rekening houden met de omgeving en de toekomstige (woon)functie van dit gebied. Uitgangspunt is een kwalitatief goed overgangsgebied passend in de omgeving.

Het AZC zal dusdanig ontworpen moeten worden dat na beëindiging van de functie AZC een aantal woningen overblijft dat passend is binnen de uitgangspunten van de ontwikkeling van de gemeente.

Het realiseren van een AZC op deze locatie is niet in strijd met andere of eerder aangekondigde bouwplannen op deze locatie. Het leidt tevens niet tot een gebrek aan nieuwe woningbouwlocaties in dit specifieke gebied, ook omdat slechts een deel van de beoogde woonlocatie nodig is voor de realisatie van een AZC.

Ten slotte is de komst van het nieuwe AZC voorzien van de bewonersgrootte zoals het huidige AZC aan het Laurens Stommesweg ongeveer 1km verderop.



Luchtfoto locatie Cleene Hooge

Visie van Opvang & Begeleiding

Het COA is verheugd dat we waarschijnlijk 15 jaar op de nieuwe locatie kunnen blijven. Niet alleen omdat het belangrijk is om vaste opvanglocaties te hebben voor asielzoekers die al zo weinig zekerheden hebben. Ook vanwege de goede samenwerking met de gemeente.

Er liggen voldoende kansen om maatschappelijke **meerwaarde te creëren** door de **samenwerking aan te gaan met de lokale ondernemers en organisaties**. Ook liggen er kansen om meerwaarde te creëren door de centrale voorzieningen in de **buitenruimten van het AZC** goed aan te laten sluiten op de voorzieningen in de wijk. **Integratie en participatie** zijn daarbij cruciaal.

De locatie ligt aan de rand van de wijk Griffioen in Middelburg. Dit is een fijne locatie waarbij de erfgrens van burens minstens gescheiden is door een straat of weg. Daarnaast ligt er rond samenwerkingspartners, ondernemers en vrijwilligers en stevig netwerk in Middelburg waar op voort gebouwd kan worden.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Uitgangspunten en randvoorwaarden

De businesscase zal worden uitgewerkt binnen de kaders van de COA-vastgoedvisie en de haalbaarheid van deze kaders wordt meegenomen in de haalbaarheidsstudie:

- Stabiel: het realiseren van een stabiele, lange termijn inzetbare portefeuille die op korte termijn flexibel kan worden in gezet;
- Duurzaam: voor het verduurzamen van de vastgoedportefeuille en het creëren van meerwaarde, worden de volgende doelstellingen meegenomen in het project:
 1. Het verminderen van de energievraag, het zelf opwekken van energie en daarmee het sterk reduceren van uitstoot van broeikasgassen;
 2. Een circulaire vastgoedportefeuille door het verminderen van restafval en meer hergebruik van materialen;
 3. Het vergroten van de biodiversiteit op de locatie.
- Doelmatig: het vastgoed is efficiënt en doelmatig te beheren en exploiteren.

Ook zijn de volgende uitgangspunten belangrijk:

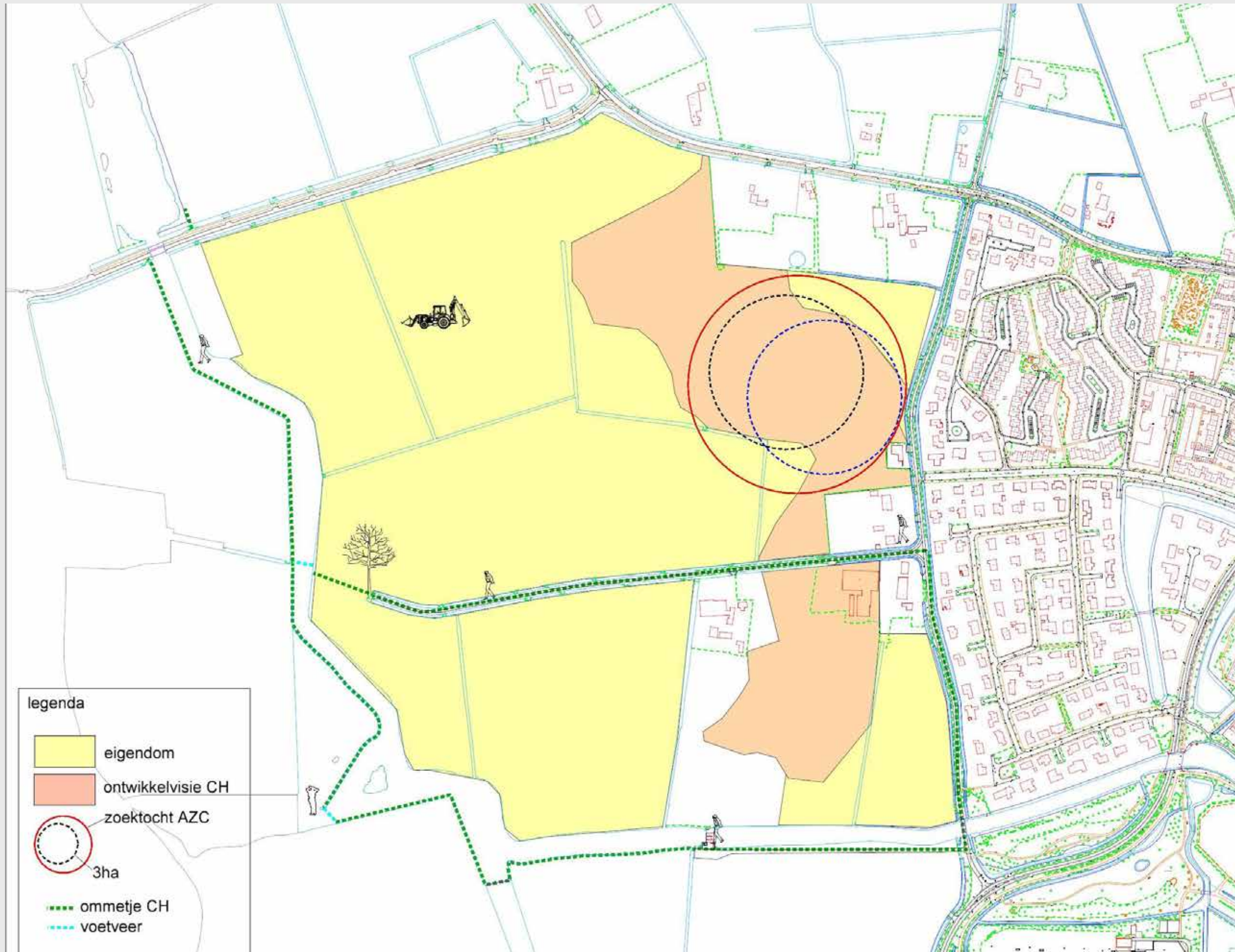
- Kwalitatief goede opvangplekken volgens de meest recente PvE's;
- Passend binnen de “ontwikkelingsvisie Cleene Hooge Eindadvies” van Mei 2019;
- Invulling participatieproces: de gemeente zal een startnotitie opstellen voor het participatieproces, waarin per onderdeel de trede van de participatieladder is benoemd. Door het college is besloten dat het participatieproces als eindproduct een set randvoorwaardelijke kaders oplevert waarbinnen het COA de nieuwe opvanglocatie dient te realiseren. Dit conflicteert mogelijk met de meest recente PvE's en heeft mogelijk een negatieve impact op de business case. Voor wat betreft doorlooptijd conflicteert dit mogelijk met de gewenste snelheid die zowel de gemeente als het COA willen voor deze ontwikkeling;
- De gemeente heeft de wens dat na beëindiging van de functie AZC een aantal woningen overblijft dat passend is binnen de uitgangspunten van de ontwikkelvisie van de gemeente.

AZC volgens PvE en passend bij
Ontwikkelvisie Cleene Hooge

Nieuwe randvoorwaardelijke
kaders uit het participatieproces
mogelijk

Wens na beëindiging van de functie
AZC een aantal woningen overblijft

Ontwikkelgebied AZC

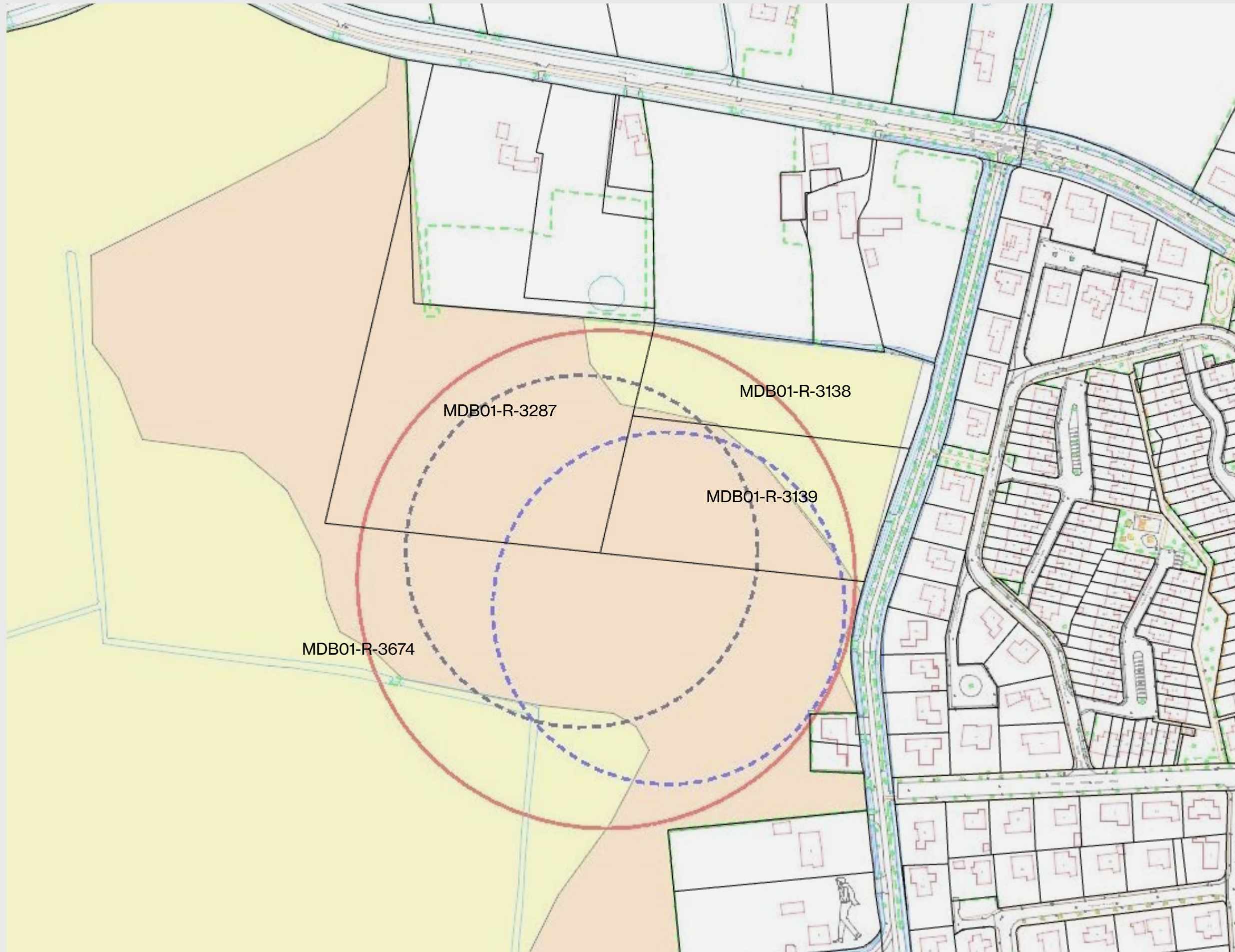


De rode cirkel is de door het college aangewezen locatie waarbinnen het AZC dient te worden gerealiseerd.

Bebouwing van het AZC is maximaal 3.0 hectare en moet binnen het oranje vak worden gerealiseerd.

Het gele vlak dient in beginsel geen bebouwing plaats te vinden maar bijvoorbeeld wel een trapveldje o.i.d.

Percelen



Het zoekgebied voor het AZC ligt op de in gemeente bezittend zijnde perceel nummers:

- MDB01-R-3287
- MDB01-R-3138
- MDB01-R-3639
- MDB01-R-3674

Ontwikkelvisie Cleene Hooge

mei 2019

Bij het ontwikkelen van bijzondere woonmilieus spelen nog meer vragen een rol: kunnen we een concept bedenken dat in staat is om verschillende prijsklassen te verenigen, zodat woningen ook bereikbaar kunnen zijn voor bewoners uit de huidige wijk Griffioen? Hoe kunnen we maximale flexibiliteit organiseren en ruimte bieden aan interessante initiatieven?

Om hierop een passend antwoord te geven, hebben we het concept van het boerenerf opnieuw geïntroduceerd, omdat dit juist kansen biedt om in een streekeigen context maximale flexibiliteit te geven. De ensembles van kenmerkende bebouwing rondom het centrale erf zoals het woonhuis, het bakhuis en diverse stallen zijn op te vatten als metafoor voor een eigentijdse interpretatie. Grote volumes als de typische dwarsdeelschuren lenen zich bij uitstek voor het samenvoegen van meerdere wooneenheden onder één dak.

Een aantal zaken zoals de architectonische verschijningsvorm van een eventuele bebouwing is nu nog niet aan de orde; wel pleiten we voor het inzetten van een aantal karakteristieke groenelementen zoals eerder in dit hoofdstuk benoemd.

We hanteren daarbij de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten voor de invulling van de erven:

- centrale auto-ontsluiting, geen circuit;
- geconcentreerde bebouwing rondom centrum. Randen aan de buitenzijde groen houden;
- geen besloten hof, maar open bebouwingsstructuur met doorzichten naar 'buiten'.



Referentie 'Erve Wink' in Ansen (Drenthe).



Referentie: rechthoekige erfopstelling van de Torenhoeve in Zaamslag.

Ontwikkelvisie Cleene Hooge

mei 2019



Bij de uitwerking van de varianten is een uitwerking gegeven van de vraag die de gemeente gesteld heeft ten aanzien van het zichtbaar maken van de consequenties van verschillende aantallen woningen.

Daarbij is het advies er met name op gericht om in eerste instantie te komen tot een investering in landschappelijke kwaliteiten, met name in het accentueren van de kreekrug van de Cleene Hooge. Hierin ligt wat ons betreft de basis voor een eventuele en gefaseerde invulling met woningen.

In feite is deze strategie verbeeld in variant 2. Alle varianten die daarop volgen zijn in feite mogelijke invullingen waarbinnen desgewenst nog diverse tussenvormen denkbaar zijn.

De variant 1 gaat uit van het behouden van het landschap zoals het nu is, met als enige uitzondering het saneren van de huidige schapenstal aan de Cleene Hoogeweg.

Programma van eisen

Ruimtestaat 2022 versie 1.6 (Voor volledig document zie bijlage I)
met voorkeur locatie manager voor clusteren van programma

Wonen

Aantal plaatsen bestuurlijke capaciteit	330 bedden
Technische Capaciteit 109%	360 bedden
36 x 8 persoons rijwoning	
6 x 6 persoons rijwoning	
6 x 6 persoons MIVA rijwoning	

Flexibele schil

Flexibele schil bestuurlijke capaciteit	150 bedden
Technische Capaciteit 109%	164 bedden
19 x 8 persoons gestapelde woning	
3 x 4 persoons gestapelde MIVA woning	

Voorzieningen

	FNO	BVO (1,5)
Activiteiten overig	358m²	537m²
Activiteiten lesruimte	72m²	108m²
Ontvangen overig	85m²	128m²
Ontvangen biometrie/meldruimte	18m²	27m²
Ontvangen informatie	18m²	27m²
Kantoor COA	364m²	546m²
Kantoor ketenpartners	212m²	318m²
Opslag / Werkplaats	228m²	342m²

Terrein

Sportvelden (voetbal, volleybal,pannekooi)	minimaal 1
Buitenspeelplaats (4-12 jaar min. 12 m²)	minimaal 3
Fietsenrekken (waarvan 150 decentraal bij woningen)	248 plaatsen
Fietsenstalling (afsluitbaar)	30 plaatsen
Parkeerplaatsen (rand van het terrein)	33 plaatsen

Voorkeur van de locatiemanager om de voorzieningen in twee gebouwen te verdelen

1. Activeiten gebouw	358m²	537m²
2. Hoofdgebouw	997m²	1.496m²

Eerste verkenning omgeving en ontsluiting gebied

Omgeving

Het zoekgebied ligt in het noord-westen van Middelburg aan de rand van de stadswijk Griffioen. Het zoekgebied is momenteel een landbouwgrond met daaromheen een aantal vrijstaande woningen en boerderijen. Gezien de ligging aan de rand is de binnenstad en treinstation van Middelburg per fiets als openbaar vervoer nog steeds te bereiking binnen 12minuten.



Zoekgebied huidige situatie



Middelburg Binnenstad



Middelburg trein station



Voorzieningen

Het zoekgebied ligt naast de buurten Griffioen II en I, dit betreft een rustige buitenwijk van Middelburg met voornamelijk grondgebonden woningen en voorzieningen op wijk niveau. Op loop en fiets afstand is een Supermarkt (650m), zorg en school cluster (750m) en een sport en recreatiegebied (950m) aangewezen. De dichtstbijzijnde openbaarvervoerspunt zijn streekbus 52 (halte Rk. Kerkhof) en de buurtbus 569 aan (halte Eben Haëzer) die beide naar Middelburg centrum en Middelburg station.



Supermarkt



School en zorg cluster



Sport en recreatie



Ontsluitings zoekgebied

Het gebied ligt direct naast het (1) Laurens Stommespad dit is momenteel een bestemmingsverkeersroute voor de bewoners aan deze weg. Een andere mogelijkheid is om de (2) Europalaan te door te trekken naar het oosten om zo het zoekgebied te ontsluiten. Andere opties om het zoekgebied te ontsluiten zijn via de (3) Cleene Hoogeweg of de (4) Walcherseweg. Op de volgende pagina wordt gekeken naar de voor en nadelen bij iedere optie.



(1) Laurens Stommespad



(2) Europalaan



(3) Cleene Hoogeweg



(4) Walcherseweg



Ontsluiting zoekgebied

De verschillende ontsluitingsmogelijkheden voor het zoekgebied zijn hieronder geanalyseerd en beoordeeld.

(1) Laurens Stommespad



(2) Europalaan



(3) Cleene Hoogeweg



(4) Walcherseweg



Soort weg	+ 30km/u weg — Weg is voor bestemmingsverkeer	+ 30km/u weg + Directe verbinding naar dagelijkse voorzieningen — Momenteel hekwerk en bestaande boom aanwezig in verlengde van Europalaan	+ 30km/u weg — Weg is voor bestemmingsverkeer. — Momenteel fietspaal aanwezig richting Laan der Verenigde Naties	— 60km/u
Autoverkeer* fietsers voetgangers	— Profiel te smal voor logistieke aanvoer — beperkte ruimte voor fietsers — Geen trottoir aanwezig	— Logistieke aanvoer beperkt mogelijk door wijk + Voldoende ruimte voor fietsers + Breed voetgangers trottoir aanwezig	— Profiel te smal voor logistieke aanvoer — Beperkte ruimte voor fietsers — Geen trottoir aanwezig	+ Voldoende ruimte voor logistiek en auto + Los liggend fietspad aanwezig — Geen trottoir aanwezig
Aansluiting lengte	+ Korte aansluitingsweg nodig om zoekgebied te ontsluiten	+ Korte aansluitingsweg nodig om zoekgebied te ontsluiten	+ Korte aansluitingsweg nodig om zoekgebied te ontsluiten	— Langere aansluitingsweg nodig om zoekgebied te ontsluiten
Toekomst ontwikkeling	— Voor de toekomst ontwikkelingen moet een nieuwe aansluitingsweg worden aangelegd	— Voor de toekomst ontwikkelingen moet een nieuwe aansluitingsweg worden aangelegd	— Voor de toekomst ontwikkelingen moet een nieuwe aansluitingsweg worden aangelegd	+ Toekomst ontwikkelingen mogelijk aan de nieuwe aansluitingsweg
Aantal woningen langs weg	— Circa 15 woningen dicht op weg	— Circa 32 woningen en zorgcomplex dicht op weg	— Circa 1 woning dicht op weg	+ Circa 5 woningen met ruime afstand tot weg

*Onder autoverkeer valt ook logistieke diensten, afval inzameling, bouwverkeer etc.

Voorstel ontsluiting zoekgebied

optie A: Splitsen autoverkeer en fietsers

Autoverkeer en logistieke bewegingen worden via de hoofdontsluiting gefaciliteerd aan de Walcherseweg.

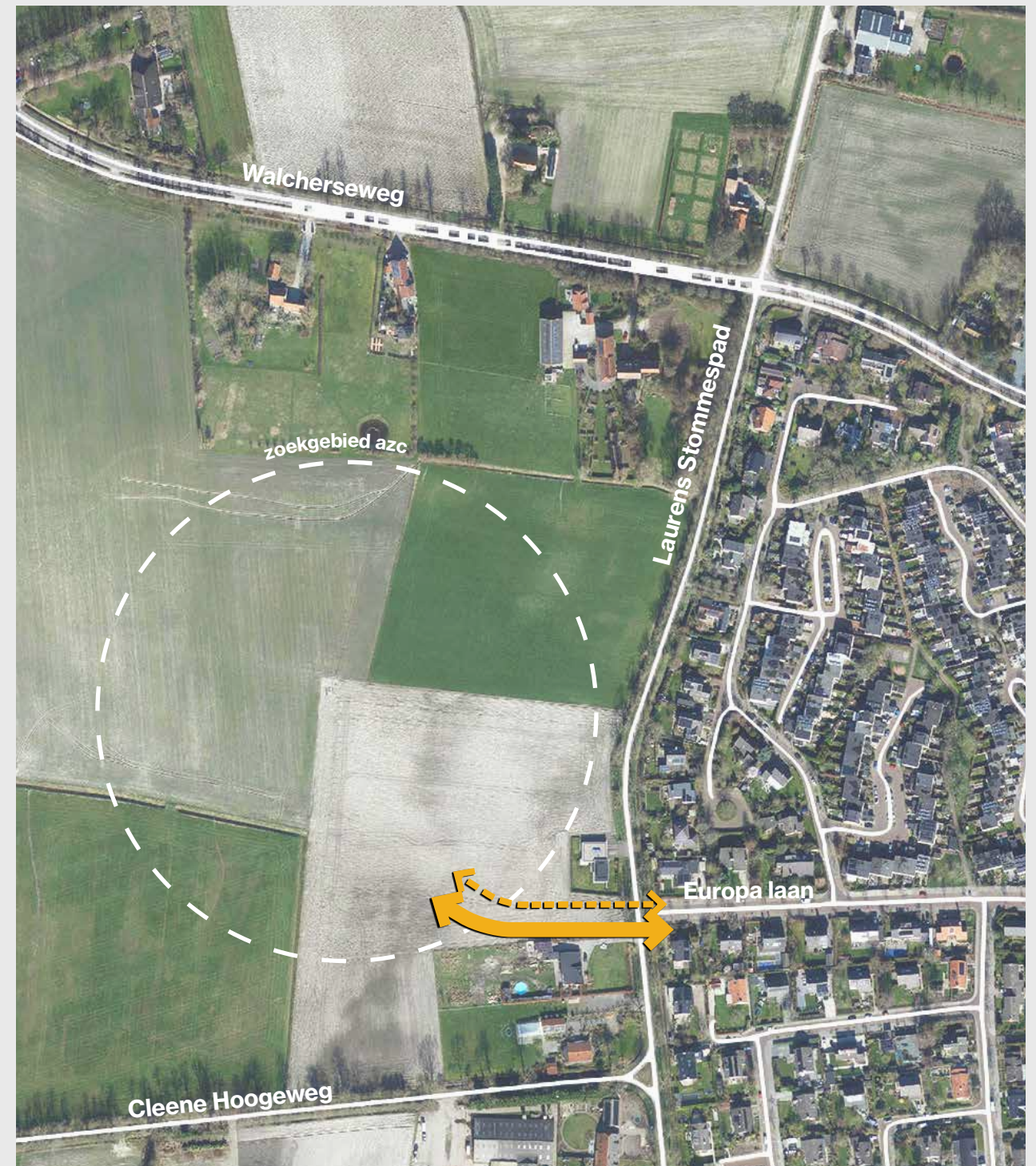
Fietser en voetgangers kunnen via langzaamverkeerspaden de Europalaan bereiken.



optie B: Combineren autoverkeer en fietsers

Autoverkeer en logistieke bewegingen worden via de hoofdontsluiting gefaciliteerd aan de Europalaan

De hoofdontsluiting zal voldoende breedte hebben om ook de fietser en voetgangers te kunnen bedienen.



Bouwstenen en typologieën

Principe bouwstenen woonprogramma

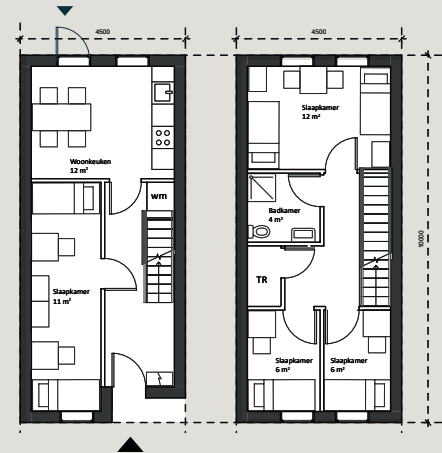
OPTIE A, COA flexbouw

Rijwoningen geschakeld met kap (conform COA flexbouw typologie)

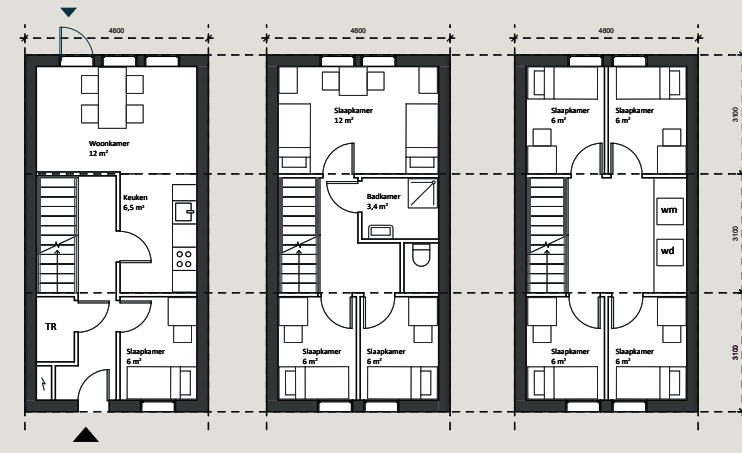
Modulaire woning als rijtje geschakeld (al dan niet als semi-permanent).

(Voor de 6 persoons miva rijwoning is uitgegaan dat deze hetzelfde aantal bouwlagen en afmetingen hanteerd als de 8 bedden variant zoals hieronder is getekend met een aangepaste indeling)

6 bedden variant
diepte 10.0 m
breedte 4.5 m
hoogte 2 bouwlagen + kap



8 bedden variant:
diepte 9.3 m
breedte 4.8 m
hoogte 3 bouwlagen + kap



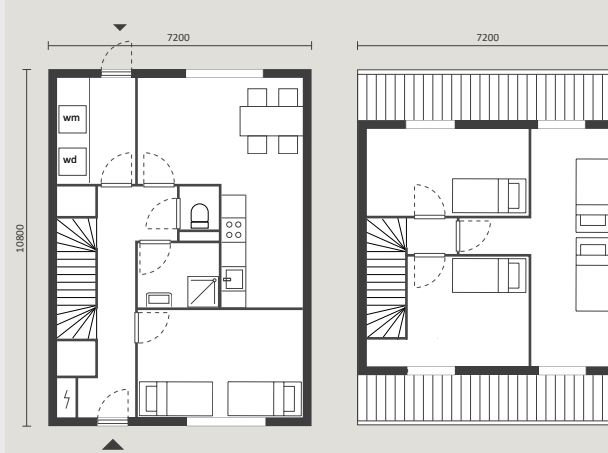
OPTIE B, voorstel types INBO

Rijwoningen INBO

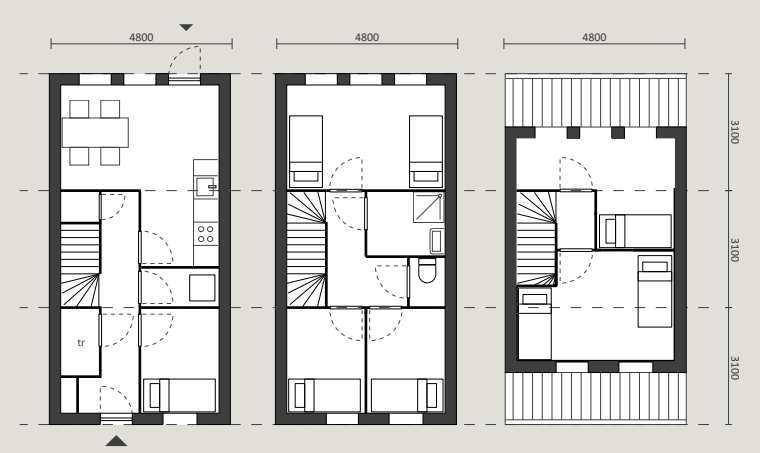
Modulaire woning als rijtje geschakeld (al dan niet als semi-permanent).

(Voor de 6 persoons miva rijwoning is uitgegaan dat deze hetzelfde aantal bouwlagen en afmetingen hanteerd als de 8 bedden variant zoals hieronder is getekend met een aangepaste indeling)

6 bedden variant:
diepte 10.8 m
breedte 7.2 m
hoogte 1 bouwlaag + kap



8 bedden variant:
diepte 9.3 m
breedte 4.8 m
hoogte bouwlaag 2 + kap

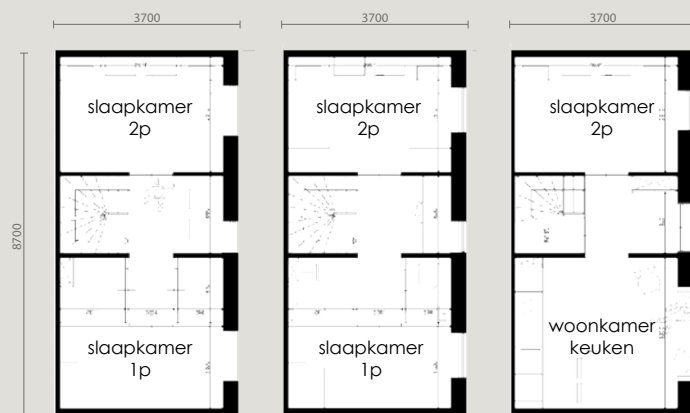


OPTIE C

Rug aan rug woningen

De woningen kunnen rug-aan-rug geschakeld worden.

(Voor de 6 persoons miva rijwoning is uitgegaan dat deze hetzelfde aantal bouwlagen en afmetingen hanteerd als de 8 bedden variant zoals hieronder is getekend met een aangepaste indeling)

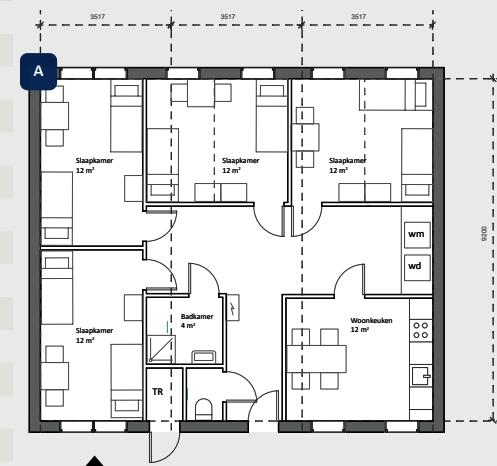


8 bedden
diepte 3.7 m
breedte 8.7 m
hoogte 3 bouwlagen

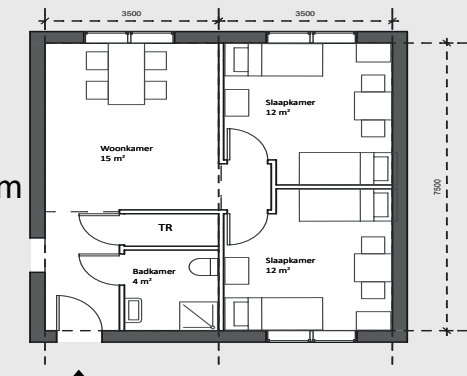
FLEXIBELE SCHIL

Gestapelde woning (conform COA flexbouw typologie)

De woningen kunnen gestapeld worden en de plattegrond kent een grote mate van flexibiliteit.



8 bedden
diepte 9.2 m
breedte 10.55 m
hoogte 1 laag
stapelbaar



4 bedden MIVA
diepte 7.5 m
breedte 7.0 m
hoogte 1 laag
stapelbaar

Principe verkaveling cluster optie COA woningen

Rijwoningen geschakeld met kap (conform COA flexbouw typologie)

Modulaire woning als rijtje geschakeld
(al dan niet als semi-permanent).

6 bedden variant:
lengte 10.0 m
breedte 4.5 m
hoogte 2 bouwlagen + kap



8 bedden variant:
lengte 9.3 m
breedte 4.8 m
hoogte 3 bouwlagen + kap

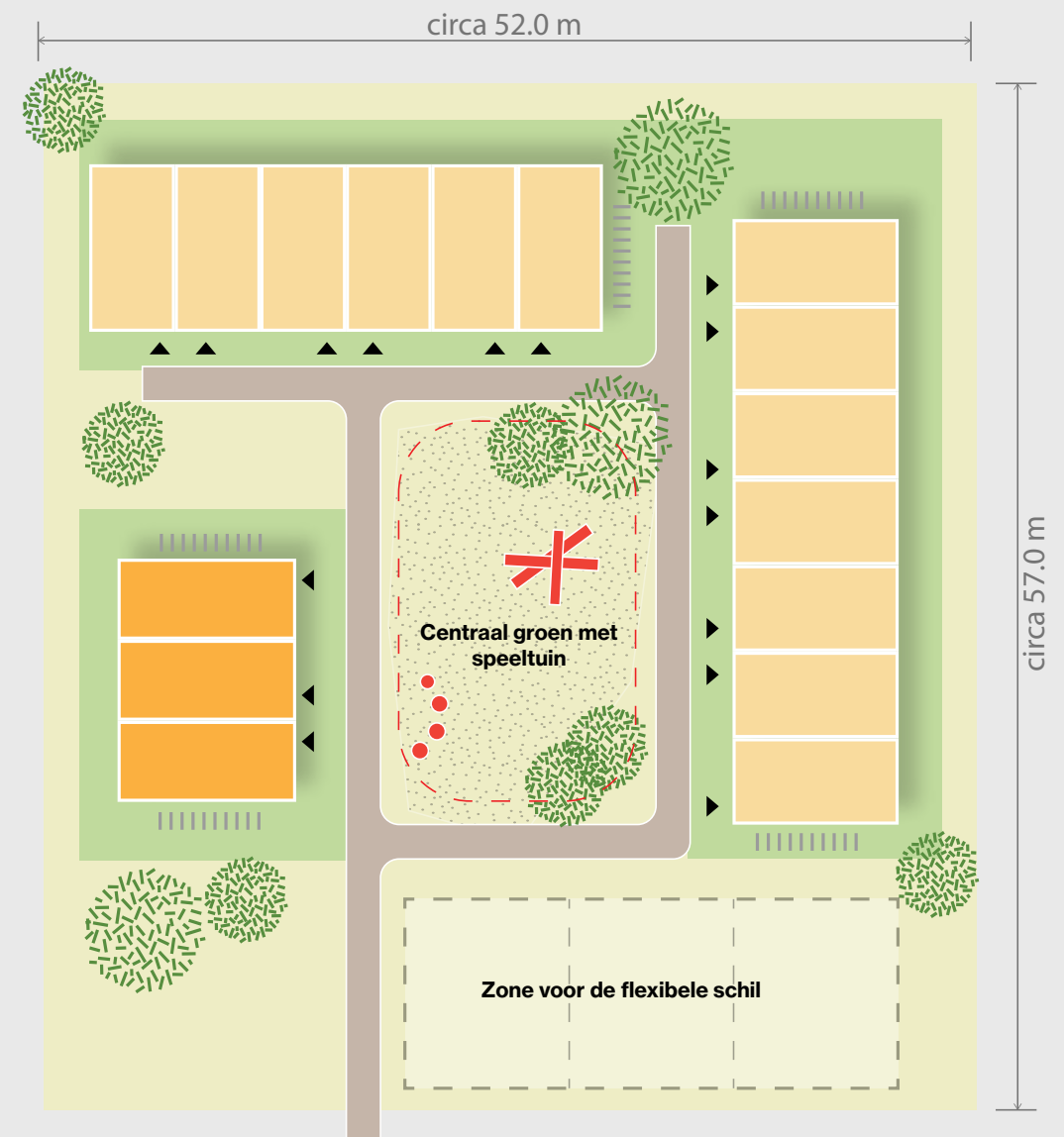


Voorbeeld uitstraling van woningen



Voorbeeld indeling van de woningen in een boerenerf opzet.

- Eén centrale ontsluiting naar de hoeven met daaromheen woningen.
- De lagere 6 bedden woning worden compact geschakeld in korte rijtjes en maken als vorm en uitstraling een verbinding met de hoofdwoning van een boerenerf.
- De hogere 8 bedden woning worden in langere rijen geschakeld en maken als vorm en uitstraling een verbinding met de schuren en boerderijen van een boerenerf.
- Bij de entree van het hof is ruimte gereserveerd voor tijdelijke woningen bij acute behoefte aan plekken.
- Aan de kopgevels van de rijwoningen zijn fietsparkeerplaatsen gesitueerd voor de bewoners.



Principe verkaveling cluster optie INBO

Rijwoningen INBO

Modulaire woning als rijtje geschakeld (al dan niet als semi-permanent).

6 bedden variant:
lengte 10.8 m
breedte 7.2 m
hoogte 1 laag + kap



8 bedden variant:
lengte 9.3 m
breedte 4.8 m
hoogte 2 + kap

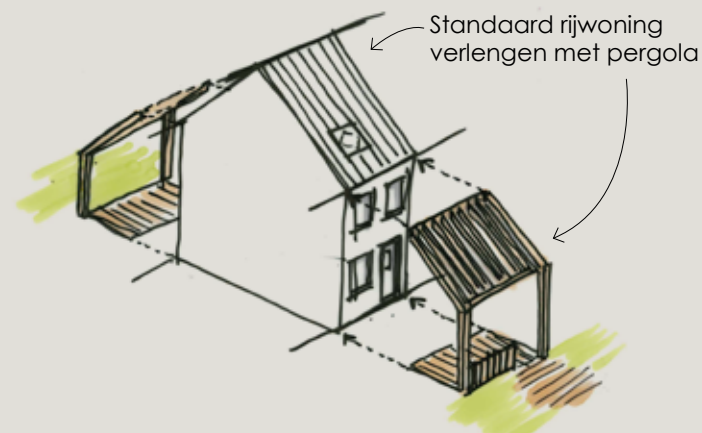


Voorbeeld uitstraling van woning

ref. Knarrehof Zwolle INBO

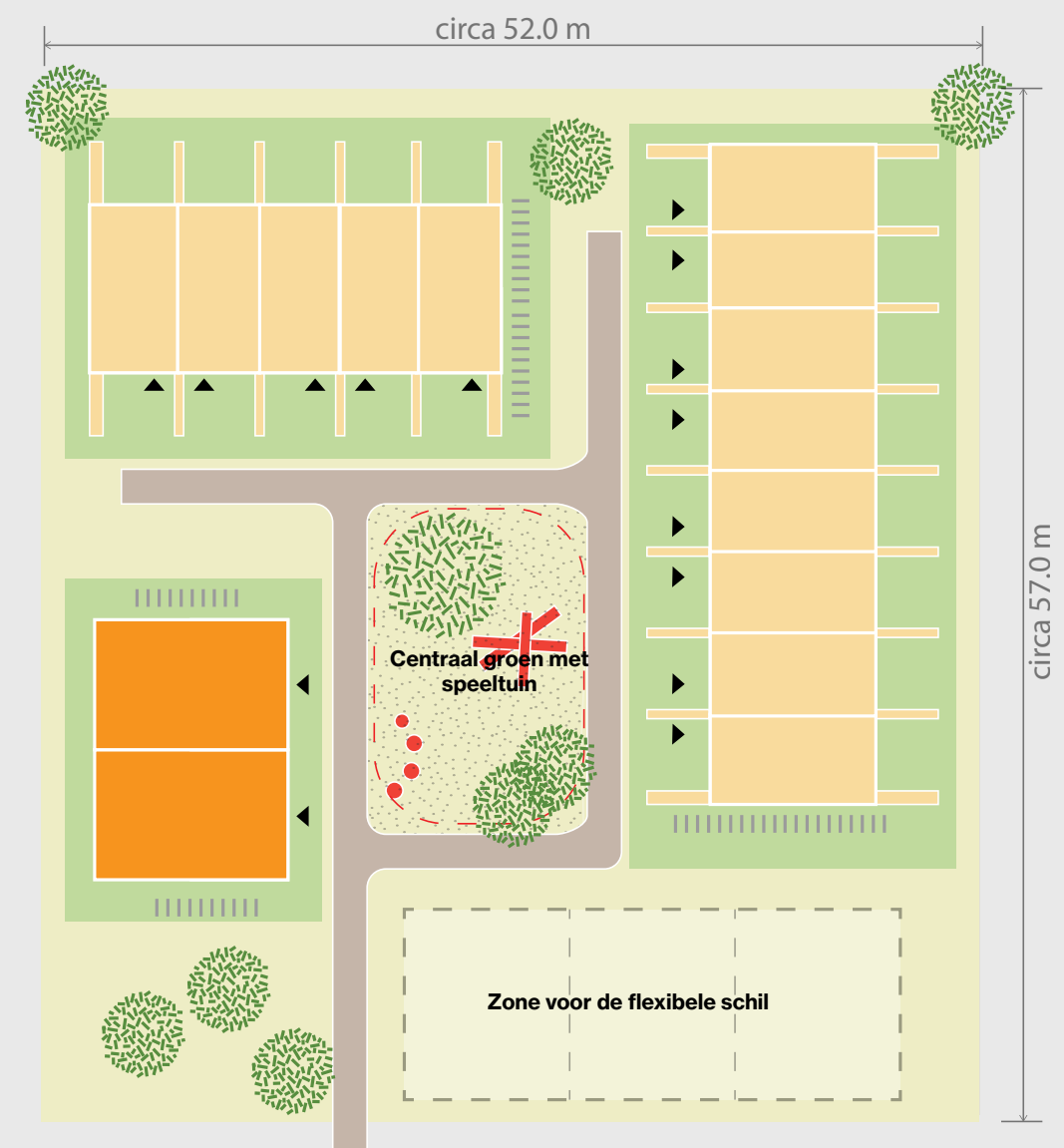


ref. Geworteldwonen Rijswijk INBO



Voorbeeld indeling van de woningen in een boerenerf opzet.

- Eén centrale ontsluiting naar de hoeven met daaromheen woningen.
- De lagere 6 bedden woning worden compact geschakeld in korte rijtjes en maken als vorm en uitstraling een verbinding met de hoofdwoning van een boerenerf.
- De hogere 8 bedden woning worden in langere rijen geschakeld en maken als vorm en uitstraling een verbinding met de schuren en boerderijen van een boerenerf.
- Bij de entree van het hof is ruimte gereserveerd voor tijdelijke woningen bij acute behoefte aan plekken.
- Aan de kopgevels van de rijwoningen zijn fietsparkeerplaatsen gesitueerd voor de bewoners.

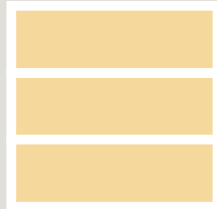


Principe verkaveling cluster optie C

Rug aan rug woningen

De woningen kunnen rug-aan-rug geschakeld worden.

8 bedden variant:
lengte 8.7 m
breedte 3.7 m
hoogte 3 bouwlagen



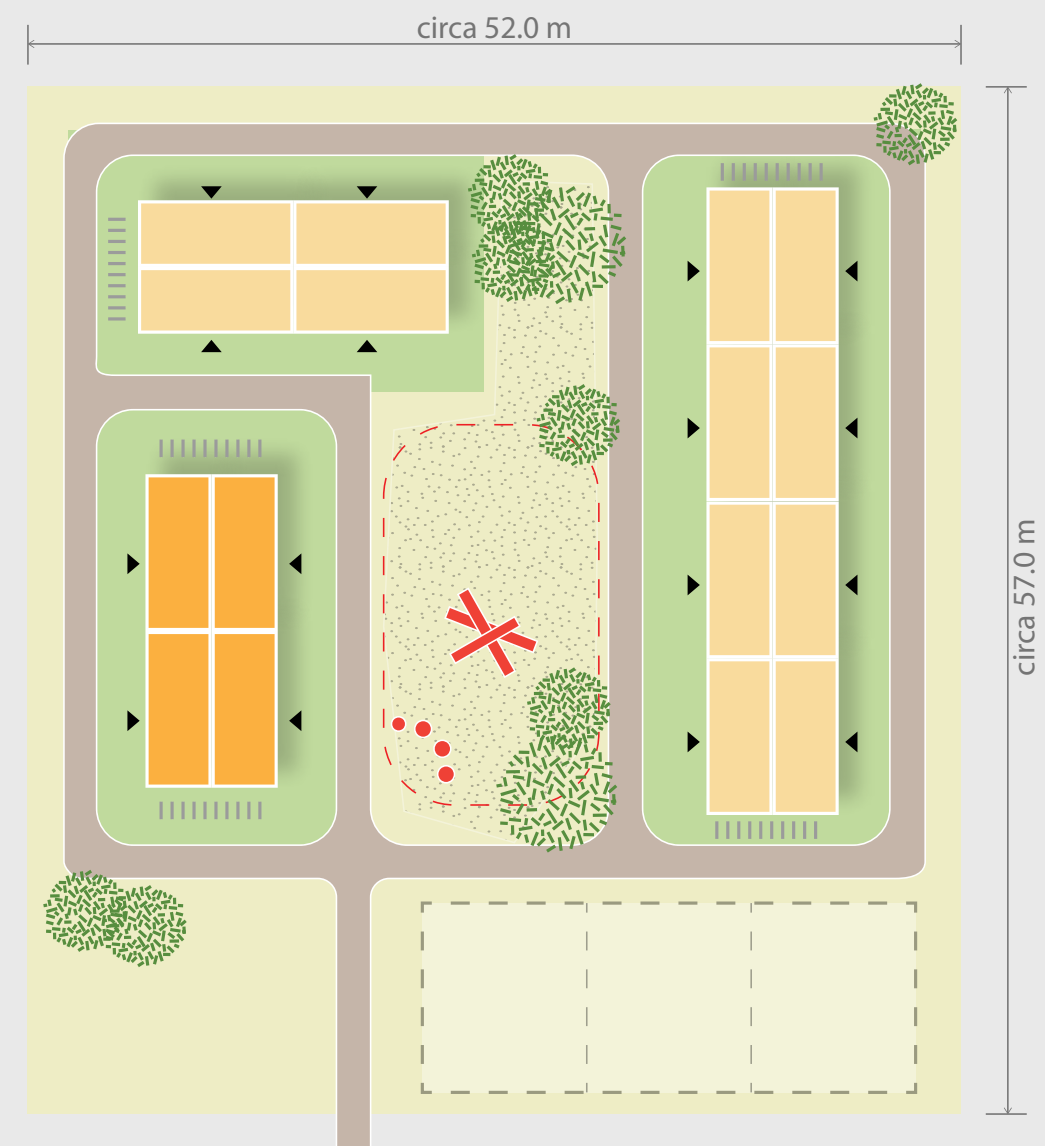
Voorbeeld uitstraling aansluitend op woning typologie

ref. AZC Wageningen (ontwerp INBO nog niet gerealiseerd)



Voorbeeld indeling van de woningen in een boerenerf opzet.

- Eén centrale ontsluiting naar de hoeven met daaromheen woningen.
- De lagere 6 bedden woning worden compact geschakeld in korte rijtjes en maken als vorm en uitstraling een verbinding met de hoofdwoning van een boerenerf.
- De hogere 8 bedden woning worden in langere rijen geschakeld en maken als vorm en uitstraling een verbinding met de schuren en boerderijen van een boerenerf.
- Bij de entree van het hof is ruimte gereserveerd voor tijdelijke woningen bij acute behoefte aan plekken.
- Aan de kopgevels van de rijwoningen zijn fietsparkeerplaatsen gesitueerd voor de bewoners.



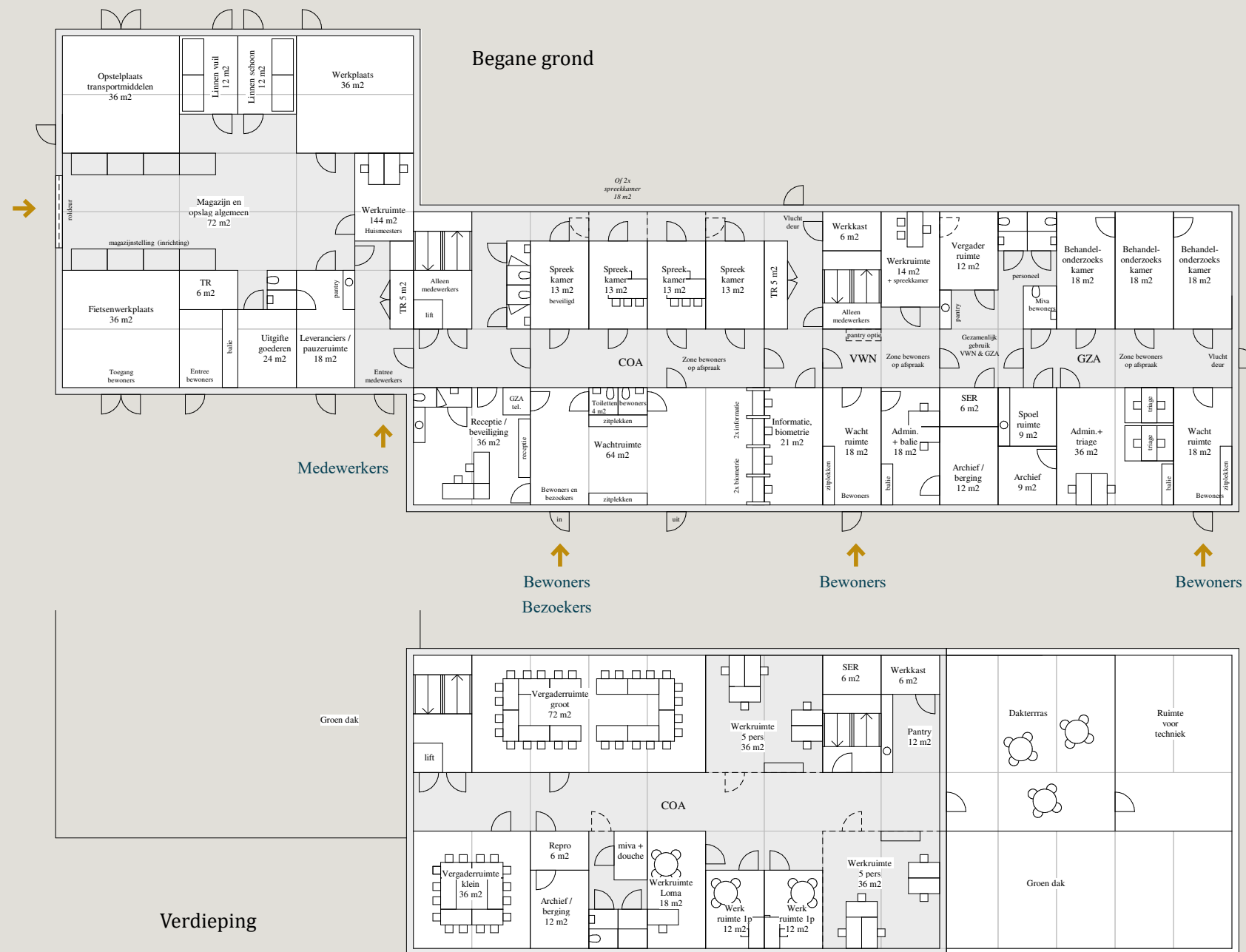
Principe bouwstenen functionele gebouwen

De locatiemanager van het huidige AZC heeft aangegeven dat hij een voorkeur heeft gegeven voor verdeling C voor het functionele programma van het AZC.

Ook geeft hij aan dat hij graag de 2 lesruimtes van het activiteiten gebouw bij het hoofdgebouw wilt betrekken.

Ontwerpmodel 8

● ● Ontvangst + Kantoor COA + Kantoor ketenpartners + Opslag/werkplaats



Aanbevelingen

- Dit ontwerpmodel alleen gebruiken wanneer veiligheid te organiseren is voor vrachtwagens richting magazijn enerzijds en voetgangers aan de entreezijde voor bewoners.
- Aantrekkelijk in dit ontwerpmodel is de combinatie van receptie, huismeesters en alle COA medewerkers in één gebouw bij elkaar.
- Daglicht voor spreekkamers via de buitengevel organiseren.

Oppervlak

RPvE 1.416 m2 BVO
Tekening 1.450 m2 BVO

Verdeling C



Principe bouwstenen functionele gebouwen

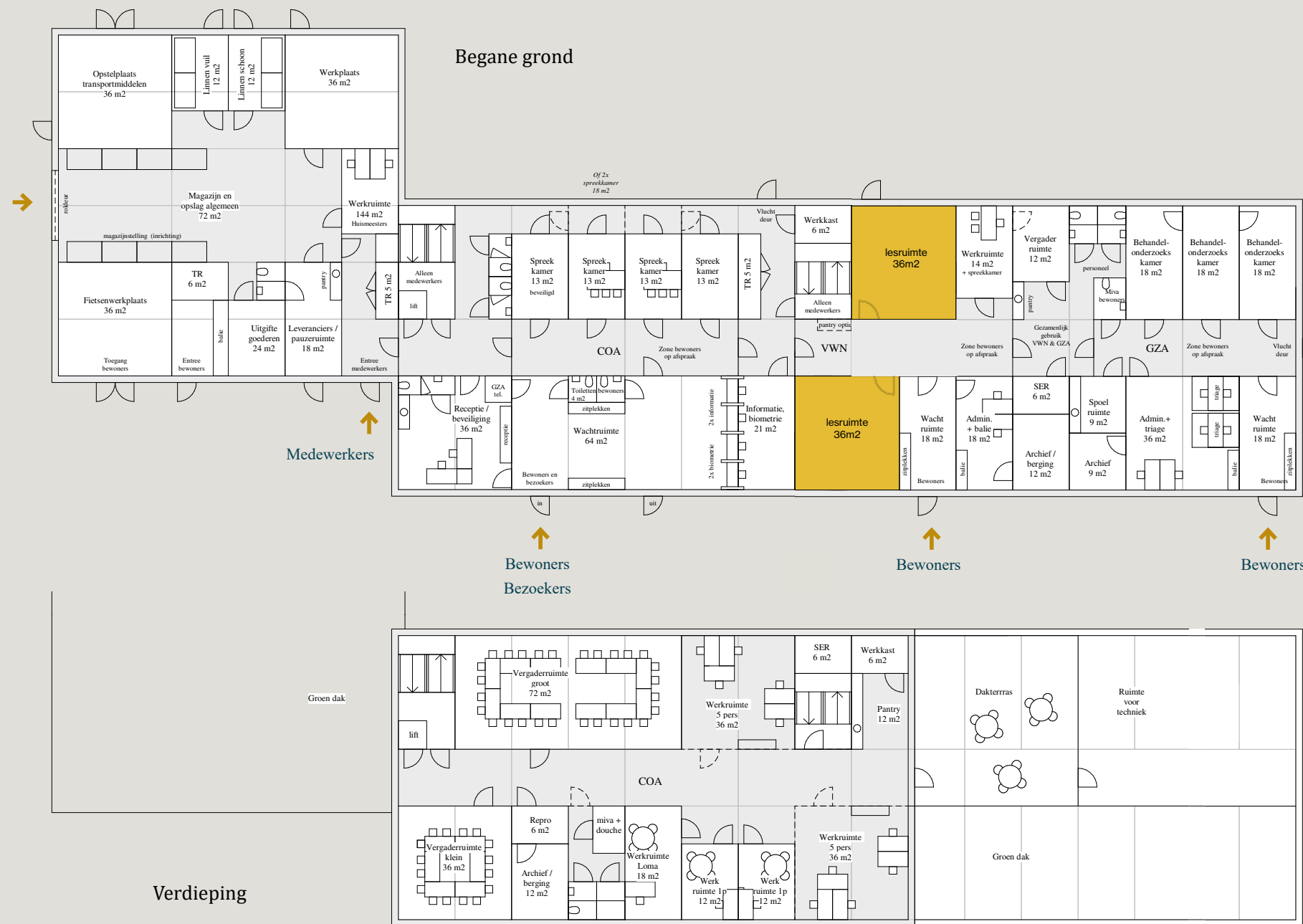
De locatiemanager van het huidige AZC heeft aangegeven dat hij een voorkeur heeft gegeven voor verdeling C voor het functionele programma van het AZC.

Ook geeft hij aan dat hij graag de 2 lesruimtes van het activiteiten gebouw bij het hoofdgebouw wilt betrekken.

Hier rechts is een principe plattegrond weergegeven van het hoofdgebouw volgens het flexibele utiliteitsbouw document van het COA. In het oranje zijn de twee lesruimtes in de opzet opgenomen. Het gebouw wordt hierdoor ca. 6m langer

Ontwerpmodel 8

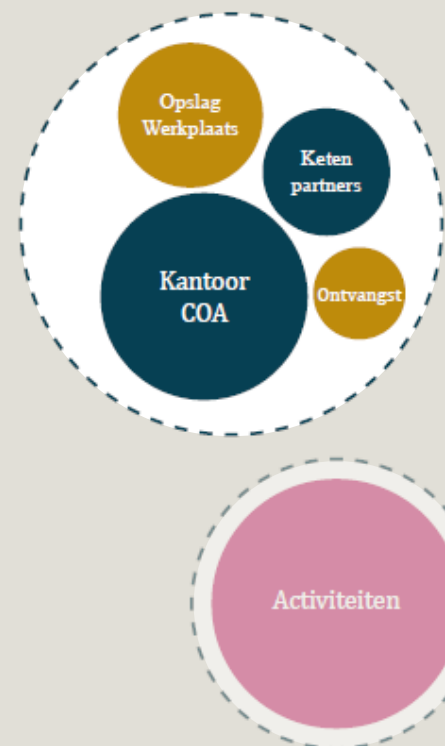
● ● Ontvangst + Kantoor COA + Kantoor ketenpartners + Opslag/werkplaats + 2x lesruimtes



Aanbevelingen

- Dit ontwerpmodel alleen gebruiken wanneer veiligheid te organiseren is voor vrachtwagens richting magazijn enerzijds en voetgangers aan de entreezijde voor bewoners.
- Aantrekkelijk in dit ontwerpmodel is de combinatie van receptie, huismeesters en alle COA medewerkers in één gebouw bij elkaar.
- Daglicht voor spreekkamers via de buitengevel organiseren.

Verdeling C



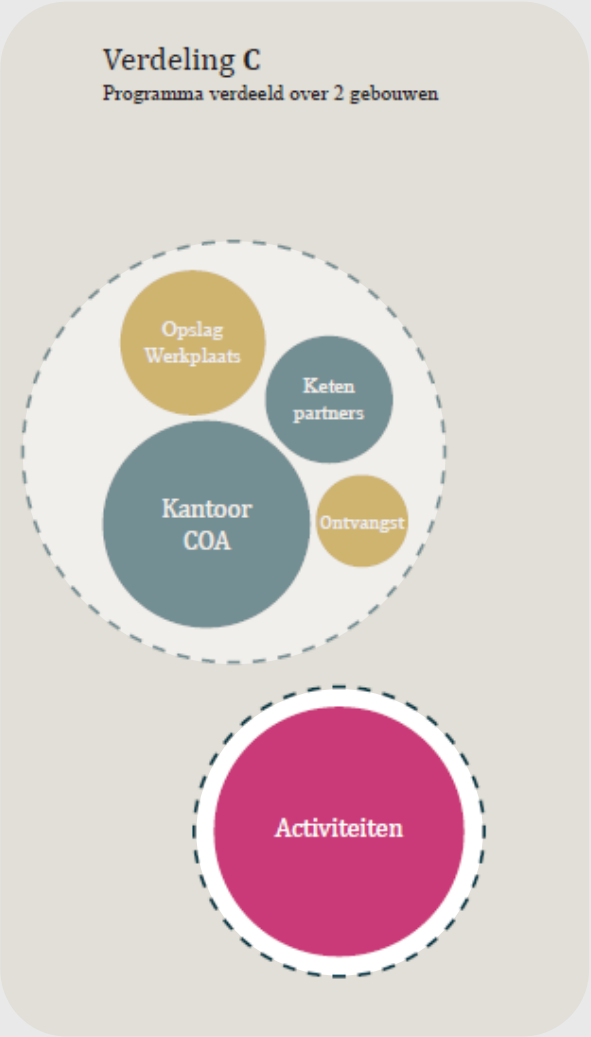
Oppervlak

RPvE ca. 1506 m² BVO
Tekening ca. 1540 m² BVO

Principe bouwstenen functionele gebouwen

De locatiemanager van het huidige AZC heeft aangegeven dat hij een voorkeur heeft gegeven voor verdeling C voor het functionele programma van het AZC.

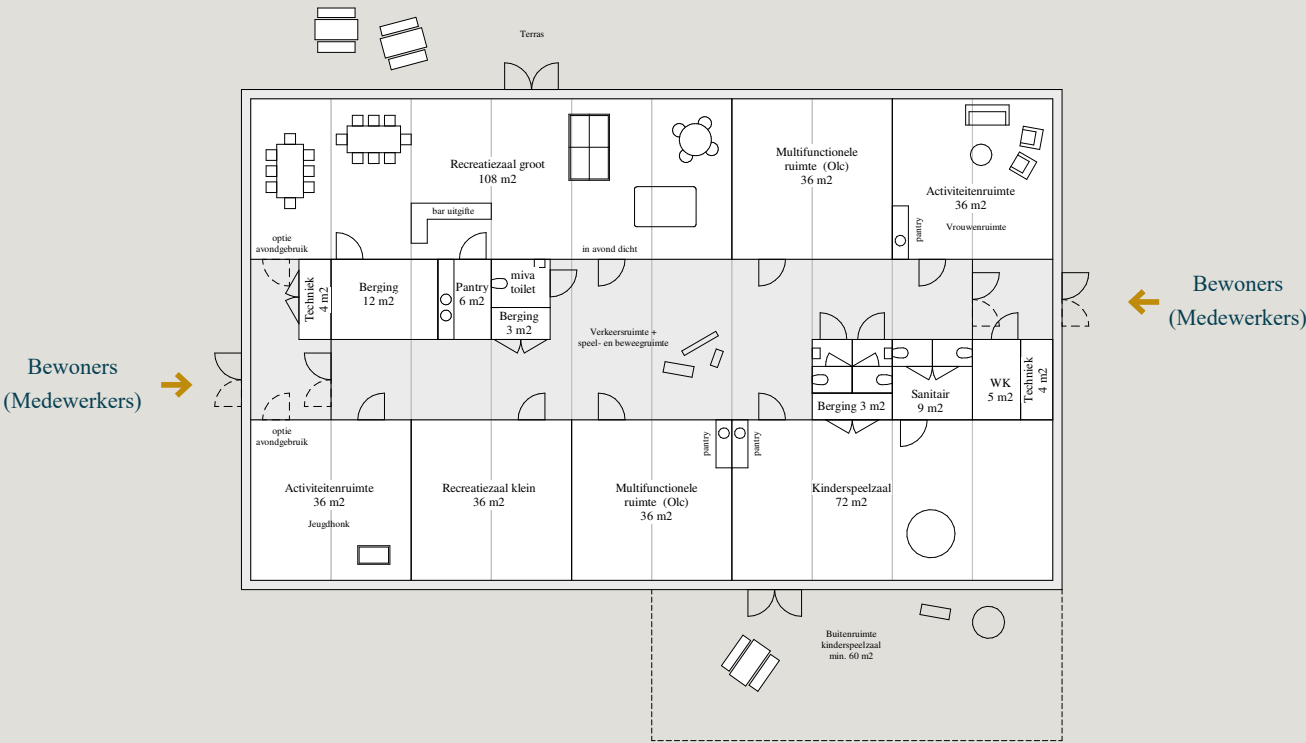
Hier rechts is een principe plattegrond weergegeven van het activiteitsgebouw exclusief lesruimtes volgens het flexibele utiliteitsbouw document van het COA.



Ontwerpmodel 2 A

- Activiteiten exclusief lesruimtes

Begane grond



Centrale ruimte

- In dit ontwerpmodel is het middengebied te gebruiken voor spelactiviteiten, omdat er twee uitgangen zijn (brandveiligheid). Maar het is geen verblijfsgebied.
- Er zijn twee toegangen om een verdeling te kunnen maken tussen verschillende leeftijden. En voor avondgebruik van een deel van de ruimtes.

Oppervlak

RPvE	543 m² BVO
Tekening	575 m² BVO

Telmodellen

Als uitgangspunt voor het uittekenen van de telmodellen is woning plattegrond optie B 'Rijwoningen INBO' toegepast.

Op telmodel 2 is nog een variant getekend met de woning plattegronden volgens optie A 'Rijwoningen flexbouw COA'.



telmodel 1

Kenmerken

- Hoofdontsluiting via Europalaan, zowel autoverkeer als langzaamverkeer.
- 3 x woning cluster optie types INBO getekend.
- Zicht op hoge duinen van Zoutelanden blijft behouden vanaf de Europalaan.
- AZC getekend 360 bedden
 - 36 x 8 persoons rijwoning
 - 6 x 6 persoons rijwoning
 - 6 x 6 persoons MIVA rijwoning
- AZC flexibele schil getekend 164 bedden
 - 19 x 8 persoons gestapelde woning
 - 3 x 4 persoons gestapelde MIVA woning

Wonen		circa BVO
 Rijtjeswoningen		6.560m²
 Flexibele schil		2000m²
Voorzieningen		
 Hoofdgebouw		1.500m²
 Activiteitsgebouw		570m²
Terrein		
 Sportveld		600m²
 Parkeerplaats auto		33 plekken
 Fietsparkeerplaats decentraal		150 plekken
 Fietsparkeerplaats centraal		98 plekken
 Fietsenstalling overdekt		30 plekken
Grenzen		
--- Zoekgebied		
- - - Bebouwing AZC max. 3ha		



telmodel 2a

Kenmerken

- Hoofdontsluiting via Europalaan, zowel autoverkeer als langzaamverkeer.
- 3 x woning cluster optie types INBO getekend.
- Zicht op hoge duinen van Zoutelanden blijft behouden vanaf de Europalaan.
- AZC getekend 360 bedden
 - 36 x 8 persoons rijwoning
 - 6 x 6 persoons rijwoning
 - 6 x 6 persoons MIVA rijwoning
- AZC flexibele schil getekend 164 bedden
 - 19 x 8 persoons gestapelde woning
 - 3 x 4 persoons gestapelde MIVA woning

Wonen		circa bvo
 Rijtjeswoningen		6.560m²
 Flexibele schil		2000m²
Voorzieningen		
 Hoofdgebouw		1.500m²
 Activiteitengebouw		570m²
Terrein		
 Sportveld		600m²
 Parkeerplaats auto		33 plekken
 Fietsparkeerplaats decentraal		150 plekken
 Fietsparkeerplaats centraal		98 plekken
 Fietsenstalling overdekt		30 plekken
Grenzen		
--- Zoekgebied		
- - - Bebouwing AZC max. 3ha		



telmodel 2b

Kenmerken

- Hoofdontsluiting via Europalaan, zowel autoverkeer als langzaamverkeer.
- 3 x woning cluster optie COA woningen getekend.
- Zicht op hoge duinen van Zoutelanden blijft behouden vanaf de Europalaan.
- AZC getekend 360 bedden
 - 36 x 8 persoons rijwoning
 - 6 x 6 persoons rijwoning
 - 6 x 6 persoons MIVA rijwoning
- AZC flexibele schil getekend 164 bedden
 - 19 x 8 persoons gestapelde woning
 - 3 x 4 persoons gestapelde MIVA woning

Wonen		circa bvo
 Rijtjeswoningen		6.160m²
 Flexibele schil		2000m²
Voorzieningen		
 Hoofdgebouw		1.500m²
 Activiteitsgebouw		570m²
Terrein		
 Sportveld		600m²
 Parkeerplaats auto		33 plekken
 Fietsparkeerplaats decentraal		150 plekken
 Fietsparkeerplaats centraal		98 plekken
 Fietsenstalling overdekt		30 plekken
Grenzen		
---	Zoekgebied	
- - -	Bebouwing AZC max. 3ha	



telmodel 3

Kenmerken

- Hoofdontsluiting via de Walcherse weg en langzaamverkeersroute via Europalaan
- 3 x woning cluster optie types INBO getekend.
- Zicht op hoge duinen van Zoutelanden blijft behouden vanaf de Europalaan.
- AZC getekend 360 bedden
 - 36 x 8 persoons rijwoning
 - 6 x 6 persoons rijwoning
 - 6 x 6 persoons MIVA rijwoning
- AZC flexibele schil getekend 164 bedden
 - 19 x 8 persoons gestapelde woning
 - 3 x 4 persoons gestapelde MIVA woning

Wonen		circa bvo
 Rijtjeswoningen		6.560m ²
 Flexibele schil		2000m ²
Voorzieningen		
 Hoofdgebouw		1.500m ²
 Activiteitengebouw		570m ²
Terrein		
 Sportveld		600m ²
 Parkeerplaats auto		33 plekken
 Fietsparkeerplaats decentraal		150 plekken
 Fietsparkeerplaats centraal		98 plekken
 Fietsenstalling overdekt		30 plekken
Grenzen		
 Zoekgebied		
 Bebouwing AZC max. 3ha		



telmodel 4

Kenmerken

- Hoofdontsluiting via de Walcherse weg en langzaamverkeersroute via Europalaan
- 3 x woning cluster optie types INBO getekend.
- Zicht op hoge duinen van Zoutelanden blijft behouden vanaf de Europalaan.
- AZC getekend 360 bedden
 - 36 x 8 persoons rijwoning
 - 6 x 6 persoons rijwoning
 - 6 x 6 persoons MIVA rijwoning
- AZC flexibele schil getekend 164 bedden
 - 19 x 8 persoons gestapelde woning
 - 3 x 4 persoons gestapelde MIVA woning

Wonen		circa BVO
 Rijtjeswoningen		6.560m ²
 Flexibele schil		2000m ²
Voorzieningen		
 Hoofdgebouw		1.500m ²
 Activiteitsgebouw		570m ²
Terrein		
 Sportveld		600m ²
 Parkeerplaats auto		33 plekken
 Fietsparkeerplaats decentraal		150 plekken
 Fietsparkeerplaats centraal		98 plekken
 Fietsenstalling overdekt		30 plekken
Grenzen		
--- Zoekgebied		
- - - Bebouwing AZC max. 3ha		

Look & Feel

Vogelvlucht



Telmodel 3 met Hoofdontsluiting Walcherse weg en langzaamverkeersroute Europalaan.

Blik naar de toekomst



Telmodel 3 binnen voorbeeld uitwerking ontwikkelkader (zonder flexible schil)

Passend in het Zeeuwse landschap

- 1 De hoofd woningen in de clusters hebben een baksteen gevel met donkere dak afwerking



ref. Knarrehof Zwolle INBO

- 2 De boerderijwoningen in de clusters hebben een houten gevel afwerking met donkere dak afwerking



ref. Geworteldwonen Rijswijk INBO

- 3 Het hoofd- en activiteitsgebouw zijn uitgevoerd met een licht hellende kap en hebben houten of baksteen gevel



ref. Natuurderij KeizersRande



Bijlage

Bijlage I

CAO Ruimtestaten 2022 versie 1.6 (ontvangen 24-1-2024 met voorkeuren in groen)

versie d.d. 11-1-2024 (wijzigingen in groene tekst)

Ruimtestaat				Asielzoekerscentrum (azc)		2020 versie 1.6			
aantal plaatsen:				330		400			
	Aantal ruimten per woning	oppervlakte per ruimte in m² n.o.	oppervlakte per ruimte in m² n.o. per woning		aantal ruimten per azc van 300	benodigd aantal m² in n.o.	aantal ruimten per azc van 400	benodigd aantal m² in n.o.	opmerking
Soort functies									
Wonen									
Aantal woningen centrum:				48		55			
Technische capaciteit 109%:				360		440			
8 persoonswoningen / aantal:				36		37			
Entree-gang	1	in no:bvo	pm		36	pm	37	pm	
Technische ruimte	1	in no:bvo	pm		36	pm	37	pm	
Meterkast	1	0,5	1		36	18	37	19	
Woonkamer	1	11,0	11		36	396	37	407	
Keuken	1	5,7	6		36	205	37	211	
1-Persoonsslaapkamer	2	5,3	11		72	382	74	392	
2-persoonsslaapkamer	3	10,0	30		108	1.080	111	1.110	
Badkamer	1	3,3	3		36	119	37	122	
Toilet	1	1,3	1		36	47	37	48	
Totaal				62		2.246		2.309	
6 persoonswoningen / aantal:				6		16			
Entree-gang	1	in no:bvo	pm		6	pm	16	pm	
Technische ruimte	1	in no:bvo	pm		6	pm	16	pm	
Meterkast	1	0,5	1		6	3	16	8	
Woonkamer	1	11,0	11		6	66	16	176	
Keuken	1	5,7	6		6	34	16	91	
1-Persoonsslaapkamer	2	5,3	11		12	64	32	170	
2-persoonsslaapkamer	2	10,0	20		12	120	32	320	
Badkamer	1	3,3	3		6	20	16	53	
Toilet	1	1,3	1		6	8	16	21	
Totaal				52		314		838	
MiVa woningen / aantal:				6		2			
Entree-gang	1	in no:bvo	pm		6	pm	2	pm	
Technische ruimte	1	in no:bvo	pm		6	pm	2	pm	
Meterkast	1	0,5	1		6	3	2	1	
Woonkamer	1	11,0	11		6	66	2	22	
Keuken	1	5,7	6		6	34	2	11	
2-Persoonsslaapkamer	4	10,0	40		24	240	8	80	
Badkamer MiVa	1	3,3	3		6	20	2	7	
Toilet MiVa	1	3,6	4		6	22	2	7	
Totaal				64		382		127	
subtotaal wonen in m² n.o.						2.942		3.274	
Wassen en drogen									
Was- en droogruimte (4 was- en 4 droogmachines per ruimte) 1 op 16	1	12,8	13		6	72	7	88	
Totaal wonen in m2 n.o.						3.014		3.362	
Wassen en drogen									
Was- en droogruimte (4 was- en 4 droogmachines per ruimte) 1 op 16	1	12,8	13		0	0	7	88	
Totaal wonen in m² n.o.						0		3.616	
Voorzieningen									
Activiteiten									
Multifunctionele ruimte (Olc)	36,0				2	72	2	72	deze mag i
Leslokaal	36,0				2	72	2	72	
Kinderspeelzaal	72,0				1	72	1	72	
Kindertoilet	1,8				2	4	4	7	
Activiteitenruimte (vrouwenruimte en jeugdhonk)									
Recreatiezaal klein	36,0				2	72	2	72	
Recreatiezaal groot)	108,0				0	0	0	0	
Berging	12,0				1	108	1	108	
Pantry (naast recreatiezaal groot+rolluik)	6,0				1	12	1	12	
Werkkast	4,0				1	6	1	6	
Toiletten bewoners	1,3				1	4	1	4	
subtotaal activiteiten in m² n.o.						4		5	
subtotaal activiteiten in m² n.o.						430		434	
Ontvangen									
Entrée/ tochtportaal	in no:bvo				1	pm	1	pm	
Technische ruimte	pm				1	pm	1	pm	
Wachtruimte	divers				1	36	1	36	
Informatiebalie	18,0				1	18	1	18	deze mag i
Biometrie/ meldruimte	18,0				1	18	1	18	deze mag i
Receptie/ beveiliging	divers				1	32	1	32	
Toiletten personeel (bij los gebouw toiletgroep bewoners erbij)	3,6				2	7	2	7	
SER (indien benodigd)	6,0				1	6	1	6	
Werkkast	4				1	4	1	4	
subtotaal ontvangen in m² n.o.						121		121	
Totaal voorzieningen in m² n.o.						552		555	

deze mag in het blauwe gebouw

deze mag in het blauwe gebouw

deze mag in het blauwe gebouw

Kantoor & werkruimte									
Kantoor COA, eventueel te koppelen aan Activiteitengebouw									
Entrée/ tochtportaal	in no:bvo		1	pm		1	pm		
Technische ruimte	pm		1	pm		1	pm		
Wachtruimte	32,0		1	32		1	32		
Spreekkamer beveiligd	12,0		1	12		1	12		
Spreekkamer	12,0		3	36		2	24		
Werkruimte Locatiemanager	18,0		1	18		1	18		
Werkruimte 1 persoonskamer	12,0		2	24		2	24		
Werkruimte meer persoons	7,0		12	84		10	70		
Vergaderruimte klein	36,0		1	36		1	36		
Vergaderruimte groot	62,0		1	62		1	72		
Repro	6,0		1	6		1	6		
Archief/ berging	12,0		1	12		1	12		
Pantry	12,0		1	12		1	12		
Douche kantoor	3,3		1	3		1	3		
Toiletten personeel	1,3		2	3		4	5		
Toiletten bewoners	1,3		2	3		2	3		
Toilet MiVA	3,6		1	4		1	4		
Werkkast	6,0		1	6		1	6		
MER (ICT)	12,0		1	12		1	12		
subtotaal kantoren COA in m² n.o.			364		351				
(fte werkplekken norm P&C nov 2016) x 0,7 + 3 flex									
Kantoor ketenpartners, event. koppelen aan kantoorgebouw COA en Activiteitengebouw									
VWN									
Convenant 0,154 m² per bewoner	0,154			51			62		
Wachtruimte & entreehal/ met eigen ingang	18,0		1	18		1	18		
Administratieruimte/ balie VWN	18,0		1	18		1	18		
Werkruimte VWN	14,0		1	14		1	14		
Archief	12,0		1	6		1	12		
Subtotaal VWN			56		62				
Pantry	6,0		1	6		1	6		
SER (indien benodigd)	6,0		1	6		1	6		
Totaal VWN			68		74				
GZA (v.a. 600 bewoners, ruimte voor GGD)									
Wachtruimte & entreehal met eigen ingang	divers		1	18		1	18		
Administratie + triageruimte	34,0		1	34		1	34		
Administratie + triageruimte	44,0		0	0		0	0		
Archief/ opslag	6,0		1	6		1	6		
Behandel/onderzoekskamer	17,6		3	53		3	53		
Spoel-/onderzoeksruimte	8,0		1	8		1	8		
Vergaderruimte	12,0		1	12		1	12		
Toiletten personeel	1,3		2	3		2	3		
Toiletten bewoners (nabij wachtruimte)	1,3		1	1		1	1		
Toilet MiVA (nabij wachtruimte)	3,6		1	4		1	4		
SER (indien benodigd)	6,0		1	6		1	6		
Subtotaal kantoor ketenpartners in m² n.o.			144		144				
			212		218				
IOM, NIDOS en DT&V maken gebruik van de beschikbare werkplekken									
Opslag/ werkplaats									
Magazijn en opslag algemeen	divers		1	72		1	72		
Werkruimte meerpersoons	7,0		2	14		2	14		
Opslag schoonmaak	12,0		1	12		1	12		
Linnenkamer vuil	12,0		1	12		1	12		
Linnenkamer schoon	24,0		1	24		1	24		
Uitgiftecorner maaltijden	12,0		0	0		0	0		
Maaltijden koel-, vriescel, voorraad	27,0		0	0		0	0		
Werkplaats	36,0		1	36		1	36		
Fietsenwerkplaats	36,0		1	36		1	36		
Opstelplaats transportmiddelen	36,0		1	36		1	36		
Subtotaal opslag/werkplaats in m² n.o.			242		242				
Totaal kantoor & werkruimte in mC n.o.			818		811				
TotaLEN									
Totaal wonen in m² n.o.			3014		3362				
Totaal voorzieningen en kantoor in m² n.o.			1370		1366				
Totaal centrum in m² n.o.			4384		4729				
Totaal centrum in m² BVO			6577		7093				
vormfactor			1,5						
per bewoner in m² BVO			18,3		16,1				
aantal bewoners (= 109 % van capaciteit)			360		440				
Terrein									
Sportvelden (voetbal, volleybal,pannekooi)			minimaal 1		minimaal 1				
Buitenspeelplaats (4-12 jaar min. 12 m2)			minimaal 3		minimaal 3				
Plaatsen in fietsenrekken			247,5		200				
Fietsenstalling (afsluitbaar)			30		30				
Parkeerplaatsen (rand van het terrein)			33		40				

GRONDGEBONDEN WONING - 6 PERSONEN

3

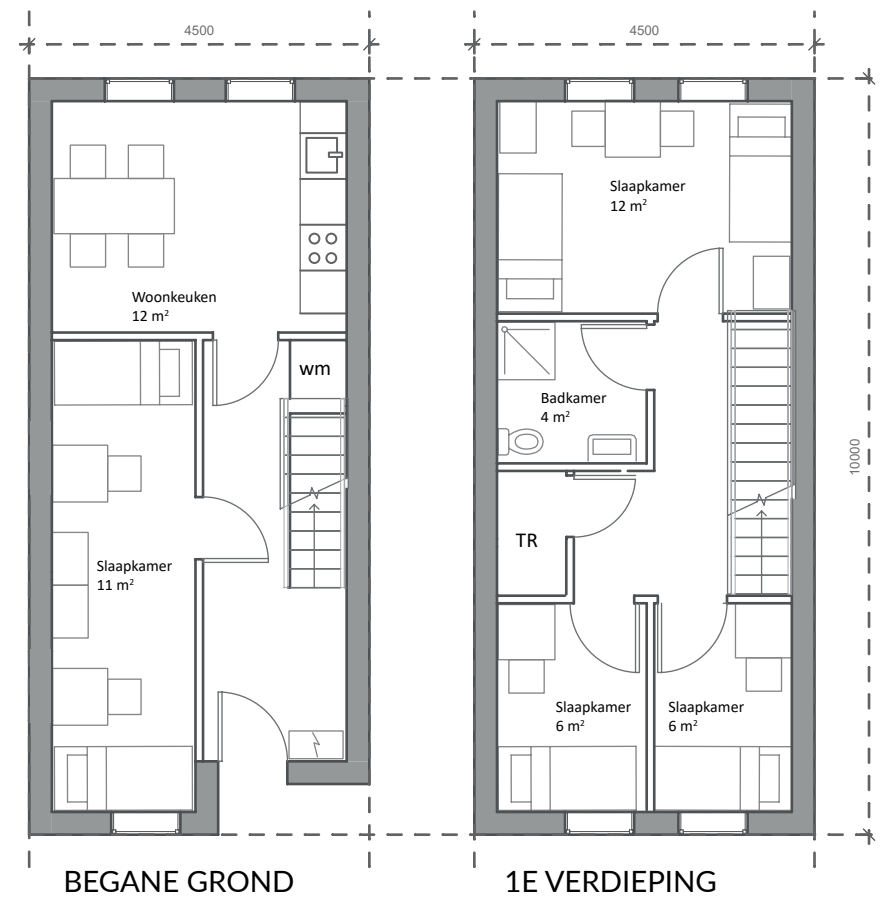
PERCEEL 1 GRONDGEBONDEN WONINGEN



De eerste COA flexwoning staat op het AZC in Grave. Gebouwd voor 6 personen zijn het zeer beheersbare plattegronden voor COA personeel.

Deze plattegrond voldoet bijna aan alle PMC eisen, de tweepersoons slaapkamer op de begane grond zou makkelijk tot woonkamer kunnen worden omgebouwd, te onderzoeken is hoe de PMC eis van 13,6 m² voor de woonkamer gehaald zou kunnen worden.

- Wasmachine opstelplaats onder de trap met plank erboven
- Technische ruimte op de verdieping
- Toilet op de verdieping in de badkamer
- De 2p slaapkamers zijn 12 m².
- Op de kopse kanten van het huizenblok kan de BG slaapkamer opgedeeld worden in 2 x 1-persoonsslaapkamers



SCHAAL 1:100

GRONDGEBONDEN WONING - 8 PERSONEN

4

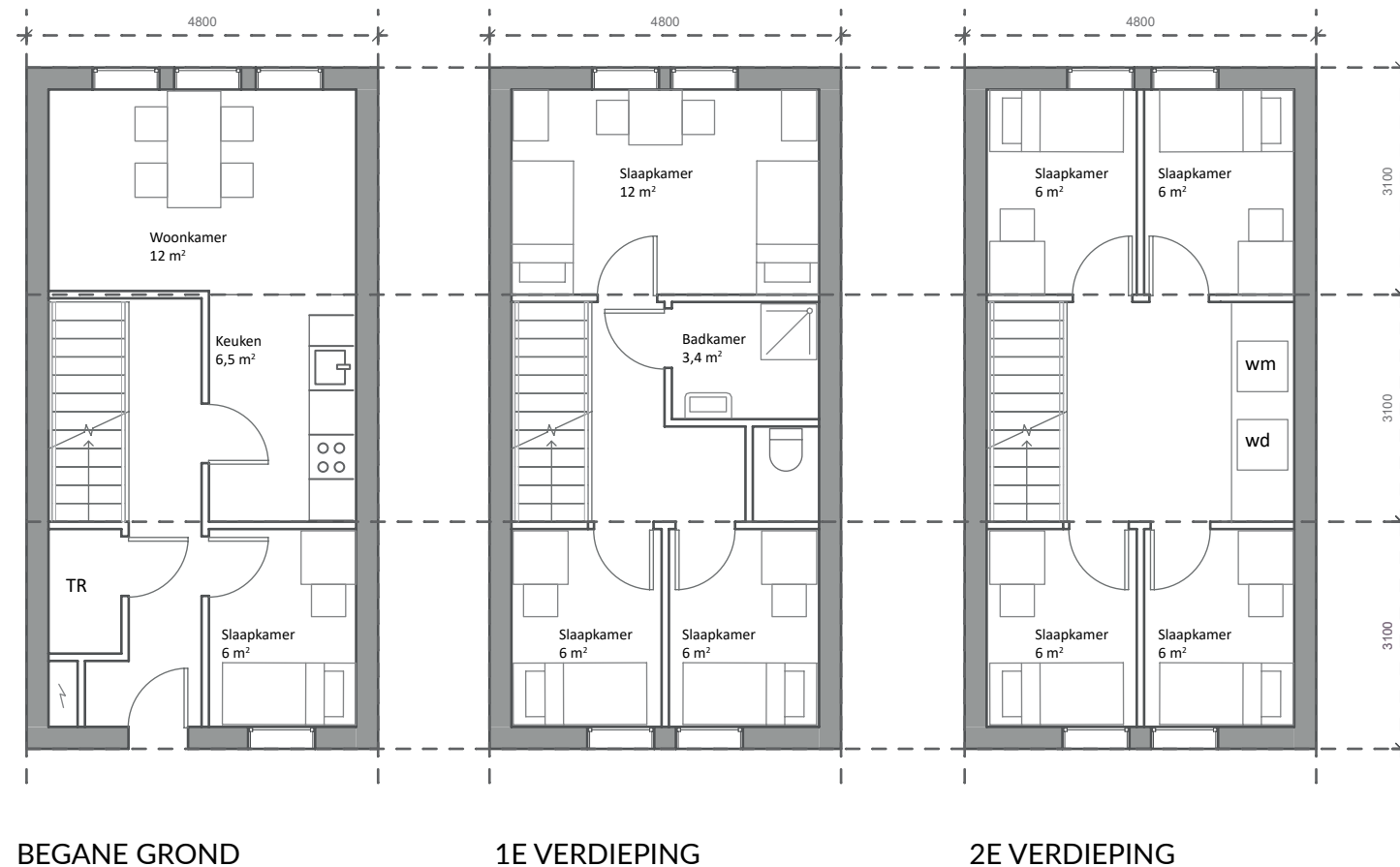
PERCEEL 1 GRONDGEBONDEN WONINGEN



Deze grondgebonden woning is reeds toegepast in Maastricht. Deze woning biedt veel flexibiliteit, drie slaapkamers op de eerste en tweede verdieping kunnen worden omgebouwd van één 2-persoonsslaapkamer naar twee maal 1-persoonsslaapkamer.

Deze plattegrond is over de lengte overdwars opgedeeld in drie beukmaten van elk 3.10m. De modules komen dus anders samen dan die van de andere plattegronden.

- Wasmachine en wasdroger naast elkaar met werkblad erboven.
- De 2p slaapkamers zijn 12 m².



SCHAAL 1:100

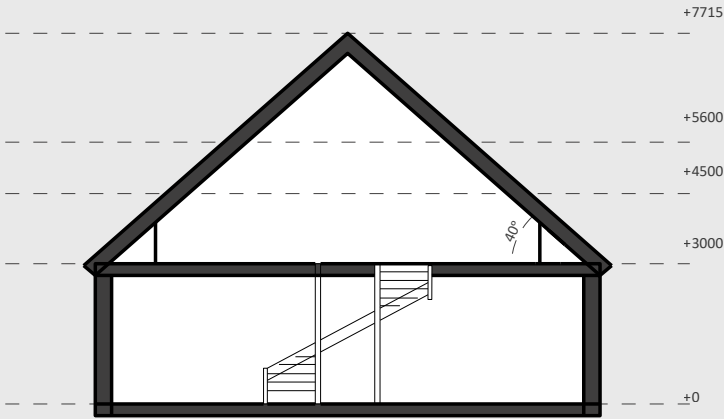
Bijlage II

OPTIE B Rijwoningen kap variant INBO 1:100

De 1 laag + kap woning is gebaseerd op het knarrenhof typologie van INBO.
Mogelijkheid om MIVA woning van te maken, met MIVA slaap en badkamer op BG.



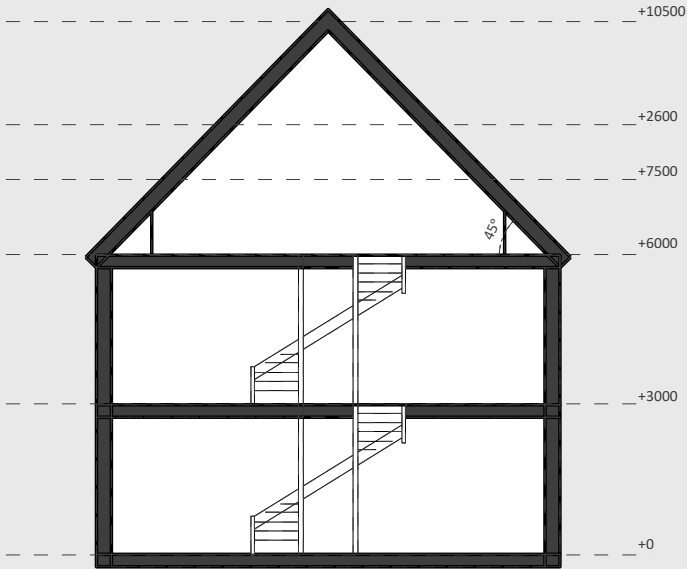
6 bedden variant:
lengte 10.8 m
breedte 7.2 m
hoogte 1 laag + kap



De 2 bouwlagen + kap woning is in hoofdopzet gebaseerd op het grondgebonden woningen 8 personen flexbouw type. Hier is de derde bouwlaag omgetekend naar een kap.

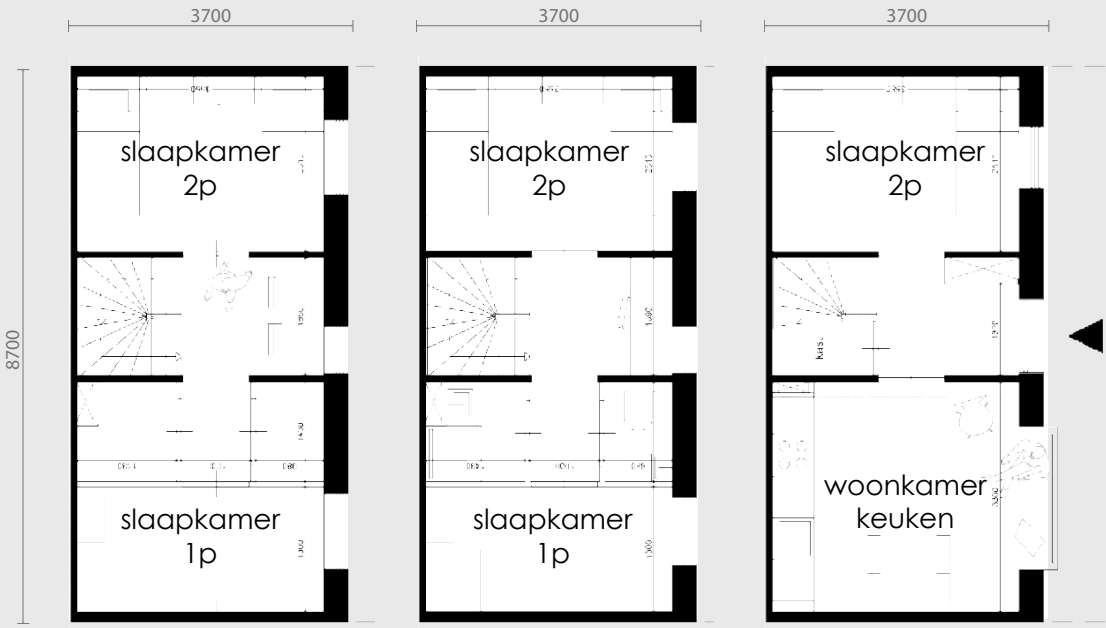


8 bedden variant:
lengte 10.0 m
breedte 4.8 m
hoogte 2 lagen + kap



Bijlage II

OPTIE C
Rug aan rug woningen
1:100



6 á 8 bedden
lengte 3.7 m
breedte 8.7 m
hoogte 3 bouwlagen

GESTAPELDE WONING - 8 PERSONEN

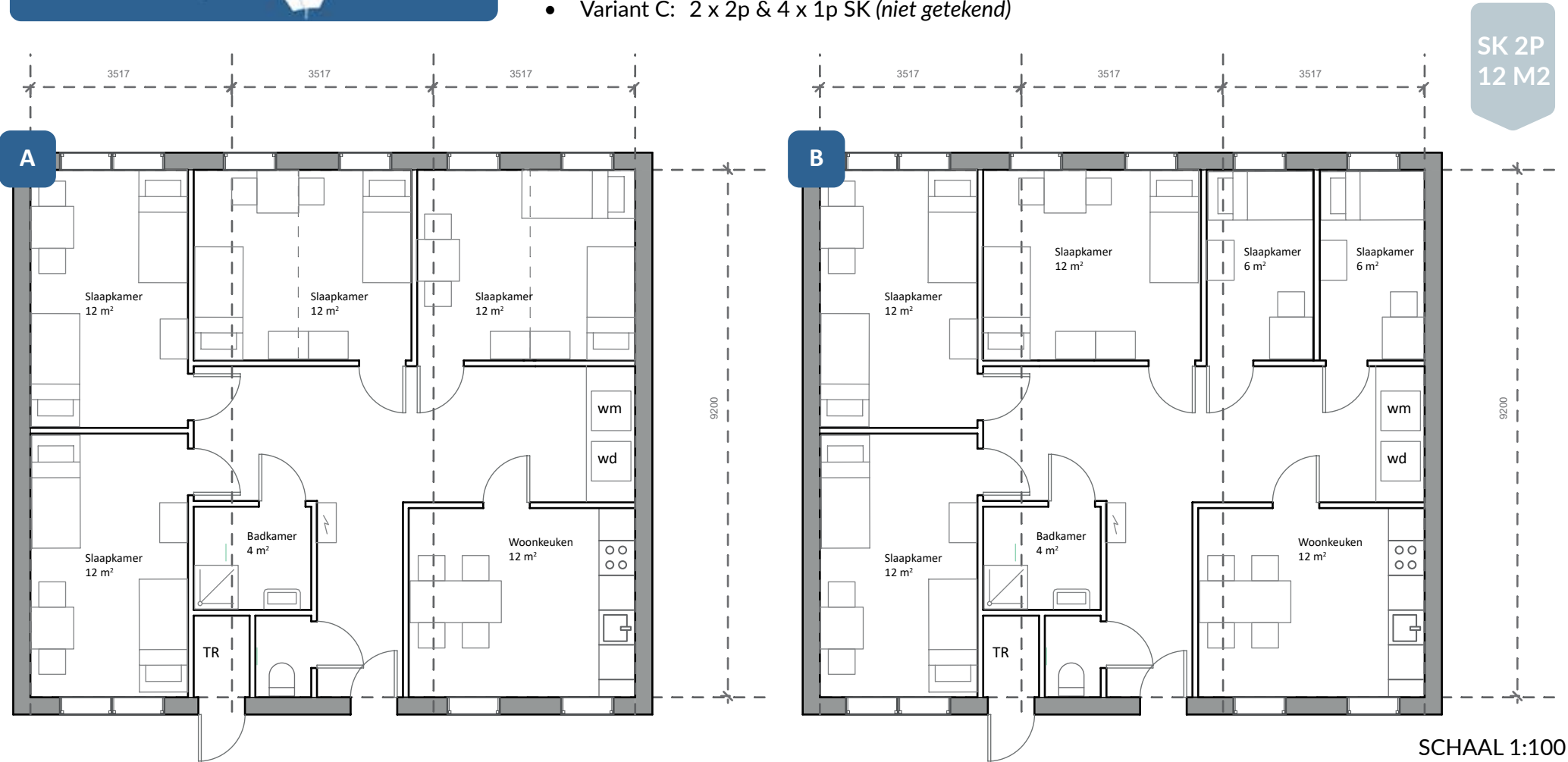
6



Deze plattegrond kent een grote mate van flexibiliteit in inzetbaarheid voor het COA. De twee 2-persoons slaapkamers bovenin rechts op de plattegrond kunnen worden opgedeeld in 2 x 1p slaapkamers:

- Variant A: 4 x 2-p SK
- Variant B: 3 x 2p & 2 x 1p SK
- Variant C: 2 x 2p & 4 x 1p SK (niet getekend)

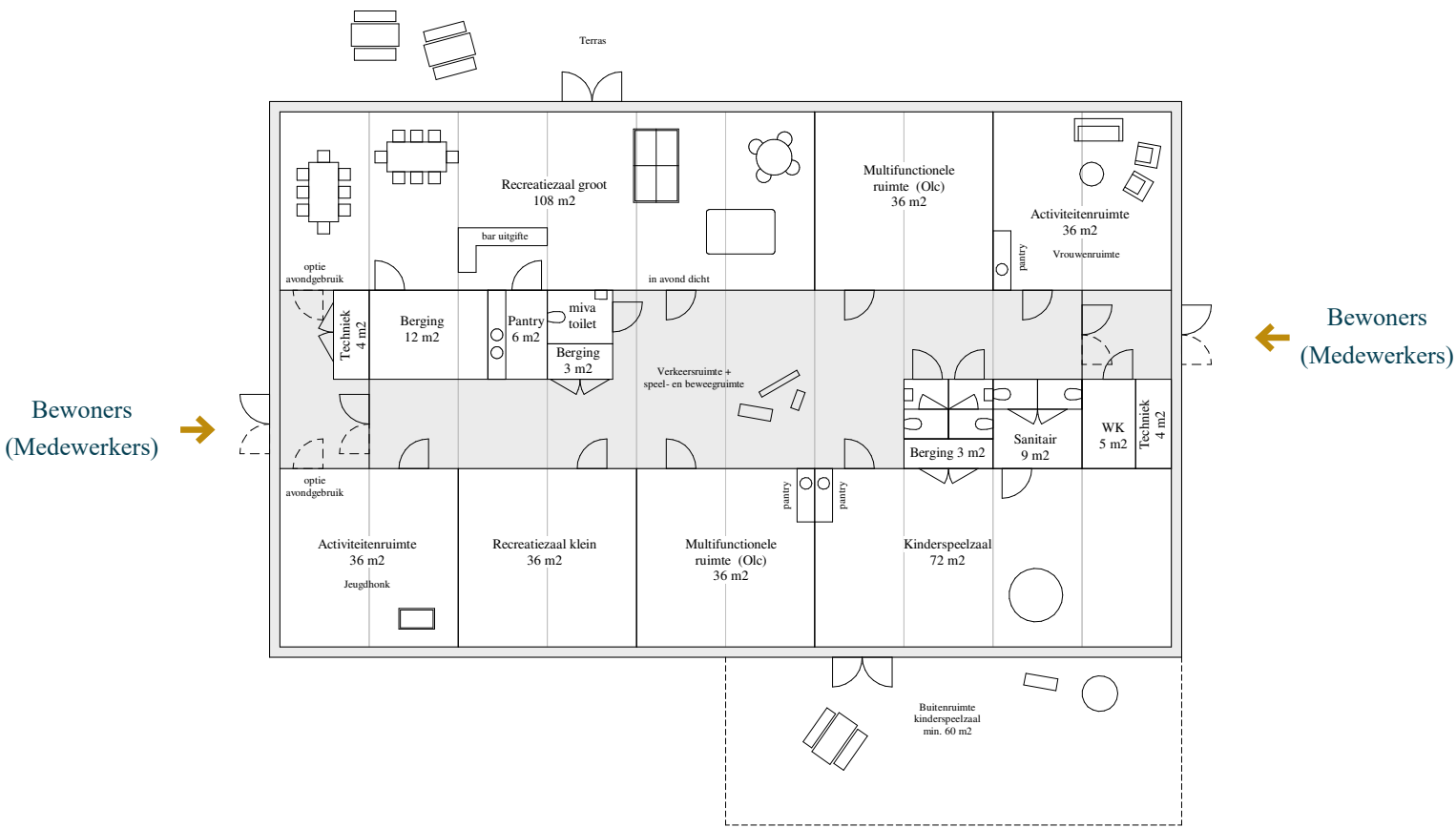
- Wasmachine en wasdroger naast elkaar met werkblad erboven.
- De 2p slaapkamers zijn 12 m².



Ontwerpmodel 2 A

- Activiteiten exclusief lesruimtes

Begane grond



Centrale ruimte

- In dit ontwerpmodel is het middengebied te gebruiken voor spelactiviteiten, omdat er twee uitgangen zijn (brandveiligheid). Maar het is geen verblijfsgebied.
- Er zijn twee toegangen om een verdeling te kunnen maken tussen verschillende leeftijden. En voor avondgebruik van een deel van de ruimtes.

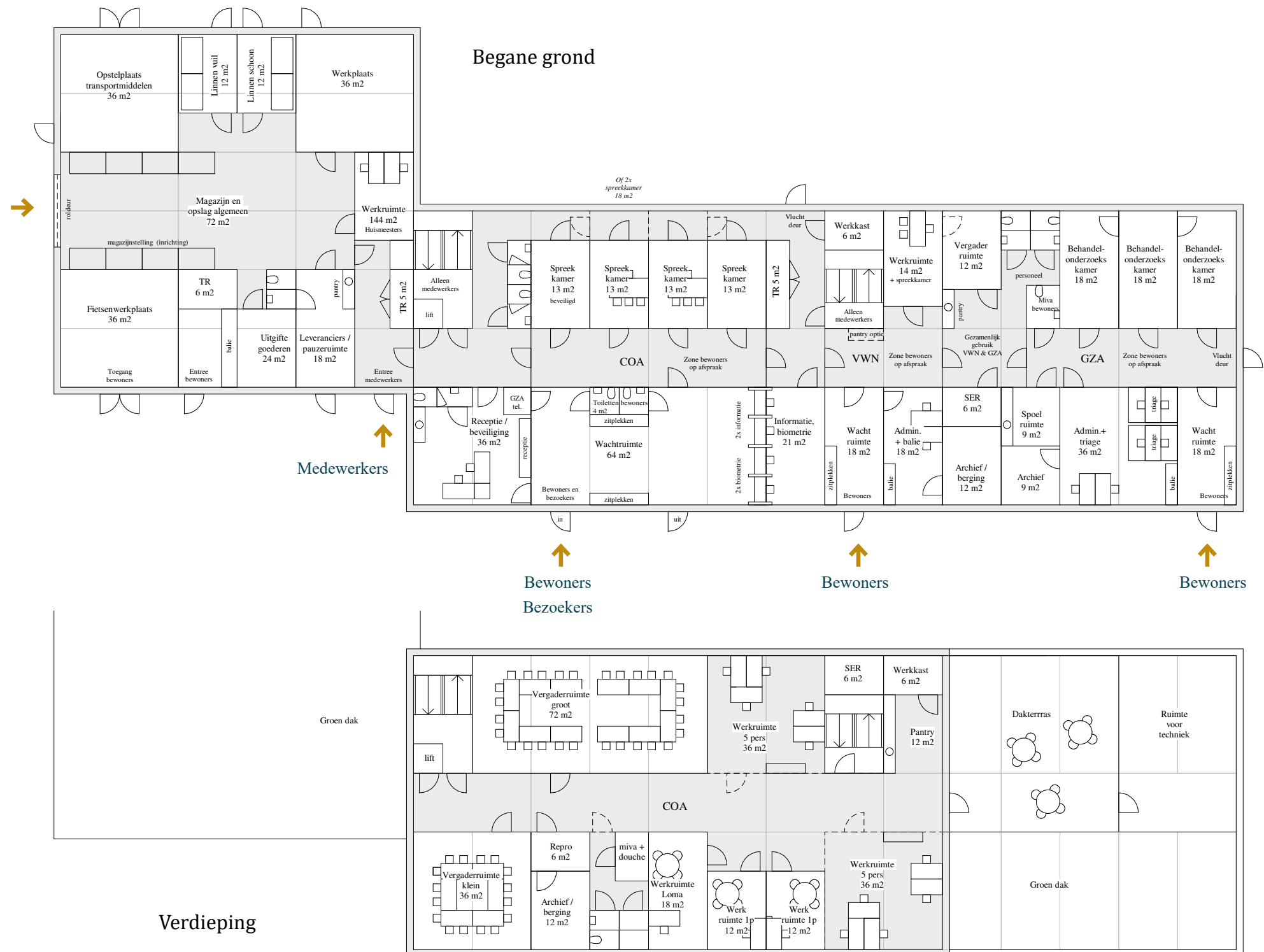
Oppervlak

RPvE	543 m2 BVO
Tekening	575 m2 BVO

plattegrond uit document “Bijlage I Ontwerpmodellen dienstengebouwen versie 01.08.2023”.

Ontwerpmodel ⑧

● ● Ontvangst + Kantoor COA + Kantoor ketenpartners + Opslag/werkplaats



Aanbevelingen

- Dit ontwerpmodel alleen gebruiken wanneer veiligheid te organiseren is voor vrachtwagens richting magazijn enerzijds en voetgangers aan de entreezijde voor bewoners.
- Aantrekkelijk in dit ontwerpmodel is de combinatie van receptie, huismeesters en alle COA medewerkers in één gebouw bij elkaar.
- Daglicht voor spreekkamers via de buitengevel organiseren.

Oppervlak

RPvE **1.416 m2 BVO**

Tekening **1.450 m2 BVO**



Contact

Jop Alberts
jop.alberts@inbo.com

Tai Wei Kan
taiwei.kan@inbo.com

André Kanters (bouwkosten)
andre.kanters@inbo.com

