Gemeente Oosterhout

Collegevoorstel

Zaak : Haalbaarheidsonderzoek Beneluxweg 37
Zaaknummer : 1105929

Datum: 5 november 2026	**Initialen auteur:** JWI	**Bereikbaar:** 14 0162
Status: Openbaar	**Team:** Buiten Beleid	

Onderwerp:
Haalbaarheidsonderzoek Beneluxweg 37

Geraadpleegde teams:
Buiten Beleid
Vastgoed

Portefeuillehouder
Van Grootheest

Geheimhouding op	Titel	Grondslag WOO	Tot wanneer
ntb	ntb	ntb	'voor onbepaalde tijd'

Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer 1105929 te vermelden.

COLLEGEVOORSTEL

Datum: 5 november 2026	Openbaar	**Zaaknummer:** 1105929
Waar gaat het over: Haalbaarheidsonderzoek Beneluxweg 37		

Waar moet ik 'ja' tegen zeggen? (voorstel)

1. Scenario 3 van het haalbaarheidsonderzoek te kiezen: opvang van circa 120 reguliere asielzoekers via Duurzame Gemeentelijke Opvang (DGO) op de locatie Beneluxweg 37.
2. Het voornemen uit te spreken om de locatie Beneluxweg 37 overeenkomstig scenario 3 in gebruik te nemen voor duurzame gemeentelijke opvang van reguliere asielzoekers.
3. De raad voor te stellen om wensen en bedenkingen kenbaar te maken over het haalbaarheidsonderzoek en het voorgenomen besluit, conform het raadsbesluit van 23 september 2025.
4. De raad voor te stellen om een voorbereidingskrediet te voteren van € 330.000 voor de verdere voorbereiding en planuitwerking van Beneluxweg 37.
5. De raad voor te stellen het voorbereidingskrediet te dekken uit de bestemmingsreserve aandachtsgroepen.
6. Een participatie- en communicatietraject te starten met ondernemers, inwoners en maatschappelijke partners conform de communicatieaanpak.

Waar komt deze vraag vandaan? (aanleiding)

De gemeente Oosterhout heeft, net zoals alle gemeenten in Nederland, een (wettelijke) opgave om vluchtelingen en ontheemden uit Oekraïne te huisvesten. Om hier invulling aan te geven heeft de gemeenteraad het Programmaplan Asiel & Migratie vastgesteld. In dit programmaplan is opgenomen hoe de gemeente de verschillende aandachtsgroepen wil huisvesten en op een snelle en zo goed mogelijke manier, onderdeel laat worden van de Oosterhoutse samenleving. Het vinden van passende huisvesting is een flinke opgave. In de loop van 2025 deed zich een kans voor toen het kantoorpand aan de Beneluxweg 37 in de verkoop kwam. Dit pand is niet geschikt voor regulier wonen, maar mogelijk wel voor de tijdelijke huisvesting van vluchtelingen en ontheemden. Op voorstel van het college heeft de gemeenteraad besloten dit pand aan te kopen. Daarnaast heeft de raad het college de opdracht gegeven een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren welke aandachtsgroep hier het beste gehuisvest zou kunnen worden en onder welke voorwaarden. Er is afgesproken dat het college de uitkomsten van dit onderzoek aan de raad zou voorleggen. Met voorliggend raadsvoorstel wordt invulling gegeven aan deze opdracht.

Om precies te zijn heeft op 23 september 2025 de raad unaniem het volgende geamendeerde voorstel aangenomen:

1. Krediet te voteren van € 2 miljoen voor de aankoop van het kantoorpand Beneluxweg 37 te Oosterhout uit een faillissement;
2. Hiervoor budget beschikbaar te stellen vanuit de reserve aandachtsgroepen;
3. a. Indien het college het object kan aankopen, opdracht te geven aan het college om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren voor opvang/huisvesting van aandachtsgroepen uit het Programmaplan Migratie (met uitzondering van de arbeidsmigranten en inclusief de 60 amv'ers die op dit moment in het Gr8-hotel worden opgevangen) alleen in het genoemde pand, niet in andere panden in deze omgeving en verder de noodzakelijke randvoorwaarden en koppelkansen voor investeringen in de omgeving uitdrukkelijk mee te nemen;
   b. De resultaten van het haalbaarheidsonderzoek worden aan de gemeenteraad voorgelegd alvorens het college een besluit neemt over het pand, zodat de gemeenteraad op zijn minst de gelegenheid heeft om wensen en bedenkingen te bespreken;

4. Geheimhouding op te leggen voor onbepaalde tijd voor dit raadsvoorstel inclusief bijlage 1 met titel Kredietvotatie t.b.v. aankoop kantoorpand Beneluxweg 37 uit faillissement en Locatiescan Beneluxweg 37, op grond van artikel 87 Gemeentewet en Artikel 5.1.2.b en i van de Woo.

Daarbij zijn de volgende moties aangenomen:
3M1 (GBV) 'participatie en omgang met buurtbewoners'

- zo vroeg mogelijk in gesprek te gaan met inwoners van de Bloemenbuurt, Schrijversbuurt, Natuurkundigenbuurt en ondernemers van het bedrijventerrein Beneluxweg en naar hun zorgen en ideeën te luisteren;
- daar ook aantoonbare acties aan te verbinden.

3M2 (VVD-CDA) 'Zorg goed voor de buren!'

- te zorgen voor tijdige, goede en persoonlijke communicatie met de ondernemers van nummer 13 & 33;
- samen met deze ondernemers te werken aan een goede inpassing van de opvanglocaties vanuit het gezichtspunt van deze ondernemers en hun werknemers.

3M3 (VVD) 'Haalbaarheid opvang door lokaal initiatief!'

- nadrukkelijk de mogelijkheden, kansen en vormen van een lokaal initiatief in kaart te brengen;

- in het haalbaarheidsonderzoek heldere financiële, praktische en sociale vergelijkingen te maken tussen beheer door het COA en een lokaal initiatief.

Wat willen we bereiken? (gewenst effect)
Met dit voorstel wordt beoogd:

- De raad in staat te stellen zijn kaderstellende rol te vervullen voordat het college een definitief besluit neemt over het toekomstige gebruik van Beneluxweg 37;
- structureel bij te dragen aan de gemeentelijke asielopgave;
- regie te houden op de opvang en de ontwikkeling van de locatie;
- een duurzame en kleinschalige opvangvoorziening te realiseren die past binnen de gemeentelijke migratieopgave;
- opvang te combineren met investeringen in leefbaarheid, integratie en maatschappelijke participatie;
- de raad, ondernemers en inwoners zorgvuldig te betrekken bij de verdere besluitvorming.

Waarom zou ik 'ja' zeggen? (argumenten)
1.1 , 2.1 en 3.1 Het voorstel geeft uitvoering aan het raadsbesluit van 23 september 2025.
De gemeenteraad heeft op 23 september 2025 kaders vastgesteld voor het verdere onderzoek naar de Beneluxweg 37. Daarbij zijn een amendement en drie moties aangenomen. Met het voorliggende voorstel geeft het college uitvoering aan deze opdracht.

Raadsbesluit	Aankoop onderzoeken, haalbaarheidsonderzoek uitvoeren en raad betrekken bij vervolgafweging.	Het college heeft het haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden van opvang en huisvesting op Beneluxweg 37 en legt de resultaten voor aan de gemeenteraad voordat het college een besluit neemt.
Amendement 3A1- Insteek haalbaarheidsonderzoek aanpassen	Onderzoek uitsluitend richten op Beneluxweg 37, randvoorwaarden en koppelkansen meenemen en resultaten eerst aan de raad voorleggen.	Het onderzoek heeft uitsluitend betrekking op Beneluxweg 37. Daarnaast zijn randvoorwaarden voor een eventuele opvanglocatie onderzocht en zijn koppelkansen voor investeringen in de omgeving in beeld gebracht, waaronder ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen, verkeersveiligheid en mogelijkheden voor versterking van de omgeving. De uitkomsten worden eerst aan de gemeenteraad voorgelegd voordat het college een definitief vervolgbesluit neemt.
Motie 3M1 – Participatie en omgang met buurtbewoners	Vroegtijdig in gesprek gaan met inwoners en ondernemers en aantoonbare acties verbinden aan opgehaalde signalen.	In het kader van het haalbaarheidsonderzoek zijn de twee buren, zoals benoemd in motie 3M2, betrokken bij het onderzoek. De zorgen en aandachtspunten van de buren zijn verwerkt in het onderzoek. Daarnaast wordt de bredere participatie opgestart door in gesprek te gaan met omwonenden.
Motie 3M2 – Zorg goed voor de buren	Tijdige en persoonlijke communicatie met ondernemers van Beneluxweg 13 en 33 en samen werken aan een goede inpassing.	De gemeente heeft gesprekken gevoerd met de ondernemers van Beneluxweg 13 en 33. Daarnaast is aanvullend overleg gevoerd vanuit de uitgevoerde onderzoeken.
Motie 3M3 – Haalbaarheid opvang door lokaal initiatief	Mogelijkheden van een lokaal initiatief in kaart brengen en vergelijken met beheer door het COA.	In het onderzoek zijn verschillende exploitatie- en beheervormen onderzocht, waaronder opvang door het COA, beheer door de gemeente zelf en beheer door maatschappelijke organisaties. De financiële, praktische en sociale aspecten van deze varianten zijn met elkaar vergeleken.

In een aparte bijlage is een uitgebreidere toelichting opgenomen hoe het college uitvoering geeft aan het besluit, amendement en de moties van de raad.

1.2 en 2.2 De verschillende scenario's zijn op een zorgvuldige manier in kaart gebracht en met elkaar vergeleken
In het haalbaarheidsonderzoek zijn de volgende vier scenario's onderzocht:

Scenario 1	Opvanglocatie voor minderjarige vluchtelingen door het COA.
Scenario 2	Opvanglocatie voor regulier asiel door het COA.
Scenario 3	Opvanglocatie voor regulier asiel door gemeente (DGO).
Scenario 4	Gedeeltelijk opvang Oekraïners i.c.m. gedeeltelijke reguliere opvang door de gemeente Oosterhout (DGO).

In het haalbaarheidsonderzoek worden de scenario's met elkaar vergeleken op basis van verschillende factoren. Hierbij zijn de door de raad gestelde randvoorwaarden betrokken. De raad heeft onder andere gesteld veel waarde te hechten aan een goede spreiding over de stad van opvanglocaties, dat deze locaties kleinschalig zijn, dat de gemeente zoveel mogelijk zelf de regie voert en dat er rekening gehouden wordt met de draagkracht van Oosterheide.

	Minderjarige vluchtelingen	Regulier door COA	Regulier via DGO	Oekraïners en regulier via DGO
Verantwoordelijkheid & regie gemeente	Geen verantwoordelijkheid, weinig regie	Geen verantwoordelijkheid, weinig regie	Gemeente verantwoordelijkheid, veel regie	Gemeente verantwoordelijkheid, veel regie
Bijdrage taakstelling	Geen bijdrage	Positieve bijdrage, kleiner dan via DGO	Positieve bijdrage	Positieve bijdrage
Flexibiliteit	Beperkt, COA bepaalt invulling van het pand	Beperkt, COA bepaalt invulling van het pand	Zowel inzet lange termijn als realiseren reguliere woningen	Zowel inzet lange termijn als realiseren reguliere woningen
Draagvlak/ draagkracht	Relatief beperkt, wel al gewenning in de wijk met doelgroep	Afhankelijk van bewoners (alleenstaande mannen of gezinnen). COA bepaald.	Afhankelijk van bewoners (alleenstaande mannen of gezinnen). Gemeente kan sturen	Relatief groot voor Oekraïners. Regulier afhankelijk van bewoners (mannen of gezinnen). Gemeente kan sturen.
Begeleiding	Intensieve begeleiding aan Beneluxweg	Begeleiding op hoofdlocatie in Breda	Begeleiding aan Beneluxweg	Begeleiding aan Beneluxweg
Financiering, verbouwing en opvang	COA exploiteert en bekostigt	COA exploiteert en bekostigt	DGO-regeling via COA	DGO-regeling via COA alleen voor asielzoekers

Bron: Haalbaarheidsonderzoek Beneluxweg 37

1.3 en 2.3 Is kleinschalig, de regie ligt bij de gemeente en er wordt rekening gehouden met de draagkracht van Oosterheide.
Met scenario 3 wordt gekozen voor een kleinschalige en reguliere opvanglocatie voor circa 120 asielzoekers aan de Beneluxweg 37. Bij de keuze voor dit scenario sluit de huidige noodopvang in het Gr8 Hotel verderop aan de Beneluxweg.

Met de keuze voor dit scenario wordt een zogenaamde Duurzame Gemeentelijke Opvang (DGO) ingericht. Binnen deze constructie blijft de gemeente eigenaar van het pand en is verantwoordelijk voor het dagelijkse beheer, begeleiding, participatie, veiligheid, dagbesteding en de verbinding met de omgeving. De gemeente kan hierdoor vanaf de eerste dag sturen op participatie, integratie, dagbesteding, contact met de omgeving en aansluiting op lokale voorzieningen. Bij de keuze voor dit scenario zijn onder andere de ervaringen vanuit Oss en Dongen betrokken. Daarmee geeft het college uitvoering aan de door de raad uitgesproken wens om meer invloed te hebben op de wijze waarop opvang wordt georganiseerd. We hebben hier al goede ervaringen mee met de opvang van Oekraïners.

Ook biedt een DGO meer mogelijkheden om aan te sluiten bij het draagvlak in Oosterheide door de opvang te verbinden met bestaande voorzieningen, gemeentelijke programma's en de Integrale Leefbaarheidsaanpak in Oosterheide. Andere organisaties in de omgeving hebben bijvoorbeeld aangegeven bereid te zijn mee te denken over integratie en samenwerking. Dit zien we bijvoorbeeld ook in Oss waarbij een opvang door de gemeente kansen biedt om opvang, participatie, welzijn, dagbesteding en leefbaarheid integraal te organiseren. Hierdoor kunnen investeringen zowel ten goede komen aan bewoners van de opvang als aan inwoners van Oosterheide.

4.1 Het voorbereidingskrediet is nodig om de besluitvorming verantwoord te kunnen vervolgen.
In het haalbaarheidsonderzoek zijn al veel onderzoeken gedaan die straks gebruikt kunnen worden voor de BOPA procedure. De vervolgfase vraagt nog wel een nadere planuitwerking voor de voorbereiding van de BOPA procedure. Deze bestaat met name uit de uitwerking van het ontwerp en inrichting van het gebouw, de exploitatie en de kansen voor de wijk. Daarom wordt € 330.000 voorbereidingskrediet gevraagd.

5.1 Het voorbereidingskrediet kan betaald worden uit de reserve aandachtsgroepen.
De reserve aandachtsgroepen is bedoeld om in te zetten voor de aandachtsgroepen. Er is momenteel voldoende ruimte binnen deze reserve om het voorbereidingskrediet te betalen.

6.1 Voordat het definitieve besluit wordt genomen door het college, vindt er een zorgvuldig communicatie en participatieproces plaats.
De raad heeft nadrukkelijk aandacht gevraagd voor participatie en communicatie met inwoners, ondernemers en andere betrokkenen. Het college onderschrijft dit belang. Een zorgvuldige communicatie- en participatieaanpak draagt bij aan transparantie, wederzijds begrip en een zorgvuldige verdere uitwerking van de plannen. Om tot een zorgvuldig communicatie en participatie proces te komen, is er een beroep gedaan op het ondersteuningsteam Asiel & Migratie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten om ons hierover te adviseren. Mede op basis hiervan is een afzonderlijke communicatieaanpak opgesteld. Daarbij worden direct betrokken ondernemers, inwoners, maatschappelijke organisaties en andere stakeholders tijdig geïnformeerd en betrokken. De eerste stap in de bredere participatie is het organiseren van gesprekken, een eerste inloopbijeenkomst, een mailadres en telefoonnummer waar bewoners terecht kunnen voor vragen. Afhankelijk van de behoefte vanuit de buurt worden vervolgens aanvullende middelen ingezet. De inloopbijeenkomst vindt plaats voor de debatbijeenkomst van de raad. Daarna wordt een klankbordgroep ingericht om signalen en aandachtspunten uit de omgeving structureel te betrekken bij de verdere uitwerking.

Wat zijn de nadelen, beperkingen en risico's? (kanttekeningen)
1.1 Er zijn nog vervolgonderzoeken en een BOPA-procedure nodig.
De huidige functie staat de beoogde opvang niet rechtstreeks toe. In de vervolgfase moeten onder andere de benodigde ruimtelijke onderzoeken worden uitgewerkt. Ook netcongestie en mogelijke

maatregelen aan het gebouw blijven aandachtspunten. In het haalbaarheidsonderzoek is al veel onderzocht voor de BOPA procedure, zodat deze procedure na besluitvorming van het college snel kan worden gestart.

1.2 De opvang dient te voldoen aan de COA voorwaarden.
Om als gemeente zelf een opvang te kunnen openen voor asielzoekers, heeft het COA voorwaarden opgesteld. Deze voorwaarden staan in de handleiding voor een Duurzame Gemeentelijke Opvang en het programma van eisen voor een gebouw. Bij het maken van het schetsontwerp voor het gebouw, is rekening gehouden met deze voorwaarden.

1.3 Een opvang door de gemeente brengt extra organisatorische en financiële verantwoordelijkheid mee.
Bij een opvang door de gemeente ligt het grootste deel van de uitvoering en het financiële risico bij de gemeente. Het COA betaalt hiervoor een dagvergoeding per persoon aan de gemeente. Met het COA kunnen langdurig financiële afspraken worden gemaakt. Het haalbaarheidsonderzoek benoemt het belang van externe expertise voor het uitwerken van een opvang door de gemeente en van een duidelijke organisatorische inbedding. Omdat er al een eigen team van de gemeente is die mensen opvangt, kan vanuit dit team verder worden gebouwd.

1.4 Economische belangen en omliggende bedrijven
De ondernemers aan Beneluxweg 13 en Beneluxweg 33 hebben zorgen geuit over o.a. mogelijke overlast, bedrijfscontinuïteit, parkeren en verkeersveiligheid. Met deze ondernemers worden gesprekken gevoerd. Hierbij dient bij de verdere uitwerking rekening te worden gehouden.

1.5 Netcongestie
Deze locatie is aangedragen als project om met voorrang een zwaardere aansluiting te krijgen op het net. De huidige aansluiting is onvoldoende voor de realisatie van een opvang. Bij de uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met een zo laag mogelijk energieverbruik en eventueel andere oplossingen om te voorzien in voldoende stroom.

6.1 Participatie moet nog als volledige vervolgfase worden uitgevoerd.
De reeds gevoerde gesprekken vormen geen volledige omgevingsdialoog of participatie. Voor het participatieproces wordt een participatieplan opgesteld. Daarin wordt duidelijk aangegeven wat nog beïnvloedbaar is en hoe inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners worden betrokken. De eerste participatie vindt plaats voor de debatbijeenkomst van de raad.

Wat mag het kosten en waar gaan we het van betalen? (financiën)
Op basis van het schetsontwerp, de huidige ervaring in Oosterhout met het opvangen van mensen en voorbeelden van asielopvang door andere gemeenten, is een financiële quickscan opgesteld. Hierbij zijn meerdere varianten uitgewerkt, waarbij in deze fase is uitgegaan van het gemeentelijke afschrijvingsbeleid, te weten
Gebouw afschrijving 25 jaar
Technische installaties 15 jaar
Transformatiekosten 25 jaar
Ook is er gerekend met een rente van 3% per jaar en een stijging van de kosten van 3% per jaar. Hierbij is de conclusie dat bij de aanname van totale investering van ruim € 13 miljoen (inclusief aankoop gebouw) en een jaarlijkse exploitatielast van minimaal € 1,7 miljoen er een positieve exploitatie mogelijk is bij een minimale vaste inkomst vanuit het COA.
Daarbij wordt uitgegaan van een huidige vergoeding van het COA van €78,- per persoon per nacht voor een Duurzame Gemeentelijke Opvang. Hiervoor dient op voorhand door de gemeente een bestuursovereenkomst aangegaan te worden met het COA voor 10 jaar, met een mogelijke verlenging van 5 jaar. Het college maakt een keuze over de duur van de bestuursovereenkomst, bij

het definitieve besluit. Vervolgens wordt het voorstel voor de votering van het uitvoeringskrediet ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Voor het verder uitwerken van de businesscase en voorbereiding voor de BOPA procedure is een voorbereidingskrediet nodig van €330.000,-. De raad wordt voorgesteld om dit bedrag te dekken uit de bestemmingsreserve aandachtsgroepen.

Ontwerpkosten gebouw	€150.000,-
Stedenbouwkundige kosten	€80.000,-
Onderzoeken	€100.000,-
Totaal	**€330.000,-**

Wat, waar en hoe communiceren we over het initiatief? (communicatie)

Na besluitvorming door het college wordt:

1. De gemeenteraad geïnformeerd over de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek.
2. Het onderzoek openbaar beschikbaar gesteld.
3. Een participatietraject gestart met:
    - ondernemers aan de Beneluxweg, in het bijzonder nummers 13 en 33;
    - ondernemers op het bedrijventerrein;
    - inwoners van de Bloemenbuurt, Schrijversbuurt en Natuurkundigenbuurt;
    - maatschappelijke organisaties en partners in de wijk.

Uitgangspunt is: duidelijkheid waarover participatie mogelijk is en waarover niet.
Bovenstaande is verder uitgewerkt in een communicatieaanpak(bijlage).

Wat zijn de praktische gevolgen na akkoord? (vervolg)

Nadat de raad heeft besloten een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen, worden de volgende stappen gezet:

- Participatie verder opstarten
- Opstellen definitief ontwerp
- Uitwerken begeleiding en exploitatie
- Uitwerken financiële businesscase
- Uitwerken opstellen BOPA
- Opstellen Bestuursovereenkomst COA (met opschortende voorwaarden)
- Uitwerken opstellen BOPA
- Opstellen raadsvoorstel tbv uitvoeringskrediet

De huidige planning is dat bovenstaande stappen in het eerste half jaar van 2027 worden gezet. Vervolgens kan daarna naar verwachting het 4e kwartaal van 2027 het krediet bij de raad worden aangevraagd en de BOPA door het college verleend. Direct daarna kunnen de voorbereidingen voor de verbouwingswerkzaamheden starten voor de Beneluxweg 37.

Waar vind ik meer informatie? (bijlage)

Bijlage 1 Haalbaarheidsonderzoek