Gemeente Duiven

COLLEGEVOORSTEL

Onderwerp :	Vervangende locatie voor de gemeentelijke opvang Oekraïners aan de Goudenregenstraat en Schoolstraat		
Zaak- & documentnr. :	Z/25/136817/ADV/25/201696576	**Opsteller** :	[redacted]
Portefeuillehouders :	[redacted] en [redacted]	**Afdeling** :	IBP

Openbaarheid	:	Openbaar m.i.v. verzending kennisgeving aan de gemeenteraad en brief aan bewoners
Afstemming met	:	Portefeuillehouders opvang en wonen, Afdelingen SD2, Advies, RSO en R&B, RCVS (voorheen TOVO), KerkvoorNu, projectadviseur ProRuimte en Ministerie AenM

Samenvatting
Vanaf 1 juli 2025 moet de gemeente Duiven zorgen voor 161 opvangplekken voor Oekraïense ontheemden. Twee huidige opvanglocaties, beide in voormalige schoolgebouwen, moeten worden gesloten op 31 december 2025 en 4 maart 2026. Deze gebouwen maken plaats voor nieuwe (sociale) woningen. Daarom is er bijna voor de hele taakstelling een nieuwe opvanglocatie nodig.

De gemeente heeft onderzocht of de percelen aan de Welleveldsestraat 2 te 6921 AZ Duiven geschikt zijn om alle 160-180 opvangplekken te realiseren. Er zijn drie mogelijke tijdelijke oplossingen:

A. Huishoudens wonen hier voor een langere periode. Na de opvang van Oekraïners kunnen ook andere woningzoekenden tijdelijk worden gehuisvest. De maximale duur is 10 jaar.
B. Groepsopvang voor een kortere periode. Er wordt nu nog niet besloten of hierna andere doelgroepen worden opgevangen. De duur is minimaal 3 tot 5 jaar.
C. Huishoudens wonen hier voor een kortere periode. Er wordt nu nog niet besloten of hierna andere doelgroepen worden opgevangen. De duur is minimaal 3 tot 5 jaar.

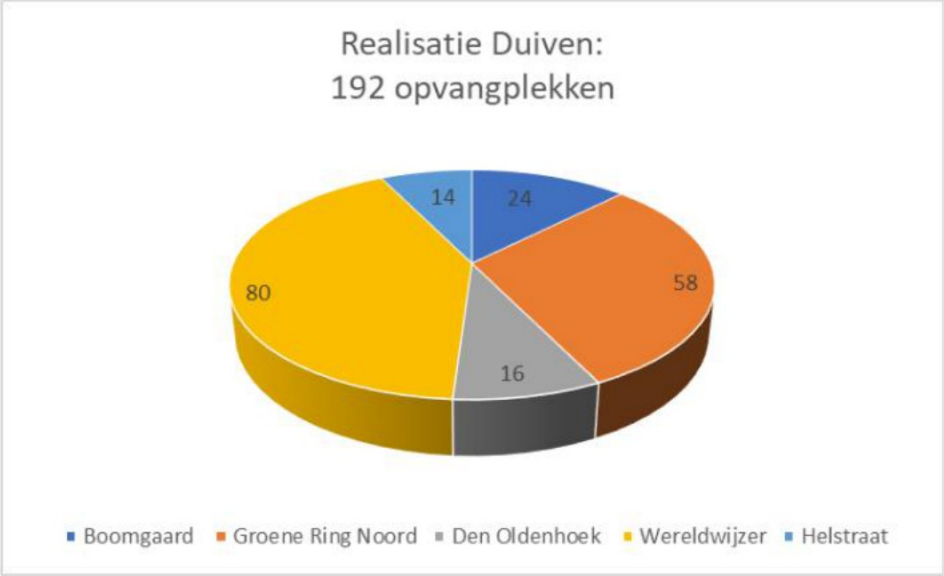
Omdat het belangrijk is om snel en adequaat te handelen, staat het college toe dat de opvang op deze locatie alvast begint. Dit mag zolang de omgevingsvergunning nog in behandeling is. Daarom is de snelheid van realisatie erg belangrijk bij het kiezen van het type tijdelijke gebouwen. De uitvoering van de tijdelijke plannen mag geen problemen veroorzaken voor de toekomstige woningbouw in het gebied.

Beslispunten

1. *De Welleveldsestraat 2 en omliggende gronden aan te wijzen als locatie voor het opvangen dan wel huisvesten van Oekraïners.*
2. *Als bestuurlijke voorkeursvariant oplossingsrichting C aan te wijzen met als uitgangspunt de nieuwe deadline zoals genoemd in beslispunt 4.*
3. *Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de tijdelijke omgevingsvergunning zo snel mogelijk over te gaan tot het bouwrijp maken van de locatie, het plaatsen van de noodopvang/-woningen alsmede het woonrijp maken.*

4. *De opvanglocaties aan de Goudenregenstraat en de Schoolstraat dienen uiterlijk op respectievelijk 1 maart 2026 en 1 april 2026 ten behoeve van de voorbereidingen op de (sociale) woningbouwplannen te worden opgeleverd.*

Aanleiding
Sinds medio 2024 leveren wij 192 gemeentelijke opvangplekken voor Oekraïners verspreid over 5 locaties. Dit is meer dan de taakstelling van 182[1] opvangplekken die we sinds 1 januari 2025 hadden. Per 1 juli 2025 is de taakstelling verlaagd naar 161 opvangplekken[2]. Deze taakstelling bestaat uit een resultaatsverplichting van 90[3] en een cumulatieve inspanningsverplichting van 71. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 11 maart 2025 besloten om ook na deze datum aan de inspanningsverplichting te blijven voldoen. Op dit moment is deze taakstelling echter nog niet duurzaam gerealiseerd, dat wil zeggen in beschikbare opvangtijd en programma van eisen. Uit de meest recente VNG-ledenbrief over de ontwikkelingen Asiel en Oekraïne is af te leiden dat landelijk circa 87,5% van de verlaagde taakstelling is gerealiseerd. Er is landelijk een dringend tekort aan opvangplekken.



Figuur 1 Huidige opvangplekken in Duiven

Met onze bijdrage in de Liemerse taakstelling wordt voorzien in de meest dringende levensbehoeften van Oekraïense ontheemden zoals huisvesting, onderwijs, werk, levensonderhoud en andere hulp (-goederen). Door de lang aanhoudende oorlog blijven mensen uit Oekraïne hulp nodig hebben.

De locaties aan de Wereldwijzer en de Groene Ring Noord dienen op korte termijn plaats te maken voor (sociale) woningbouw. En sluiten deze locaties op 31 december 2025 respectievelijk 4 maart 2026 voorgoed hun deuren. Daarom is voor nagenoeg de gehele taakstelling een nieuwe locatie nodig. Ook sluit eind 2026 in verband met de doortrekking van A15 de kleinschalige locatie aan Den Oldenhoek. Gezien de herontwikkeling van de Groene Ring Noord stopt ook de Boomgaard. Deze locatie is in eigendom van de KerkvoorNu en aan de Groene Ring Noord gekoppeld. Deze samenwerkingspartner heeft laten weten haar kinderwerk (nu in Groene Ring Noord) weer tijdig naar Boomgaard te willen verhuizen.

Tevens heeft de kerk aangegeven, dat de huidige samenwerkingsovereenkomst dan eindigt omdat zij vanuit haar huiskamer de opvang organiseert en zonder Groene Ring Noord en Boomgaard is dit niet meer op deze wijze mogelijk. De gemeente waardeert het werk van de

KerkvoorNu zeer en vindt het jammer dat er nu een einde lijkt te komen aan de fijne samenwerking.

Ook is vanuit de KerkvoorNu aangegeven dat de Oekraïense ontheemden uit deze locaties aan de Schoolstraat bij voorkeur als geheel elders in Duiven opgevangen moeten worden omdat dit een hechte groep is met kinderen die hier al geruime tijd op school zitten. Het college onderschrijft deze wens. Dit geldt overigens voor de Wereldwijzer (Goudenregenstraat) in veel mindere mate omdat deze locatie pas half 2024 geopend is. Indien herplaatsing niet tijdig in Duiven mogelijk is moet dit wel binnen een andere gemeente gebeuren. Het tijdelijk niet voldoen aan de taakstelling heeft geen Rijksinterventies tot gevolg. Het Rijk benadruk immers steeds dat het hoofdzakelijk een inspanningsverplichting betreft.

Concreet blijft dan alleen nog de kleinschalige locatie aan de Helstraat over voor opvang met een meerjarig perspectief. De Europese Richtlijn Tijdelijk Bescherming (hierna: RTB) is recent verlegd tot 4 maart 2027. De financiering van de opvang is door het Rijk tot 4 maart 2028 toegezegd.

We zien ons nu voor twee uitdagingen gesteld, namelijk:

- Het vinden van een alternatieve locatie waar op een duurzame(re) manier opvang (logies) dan wel huisvesting (wonen) kan worden geboden aan de Oekraïense mensen die in de locaties verblijven die eind dit jaar/ begin volgend jaar hun deuren sluiten.
- Het vinden van een andere wijze van samenwerking met de KerkvoorNu dan wel een andere samenwerkingspartner.

Voor de laatste uitdaging lopen reeds gesprekken met de KerkvoorNu over een mogelijke andere samenwerking dan wel het overnemen van personeel. Ook worden de opties van een andere samenwerkingspartner dan wel in beheer van 1Stroom onderzocht. Dit collegevoorstel richt zich verder uitsluitend op de eerste uitdaging: een nieuwe locatie.

Voor de eerste uitdaging is begin 2025 een onderzoek gestart naar de haalbaarheid om de gehele gemeentelijke taakstelling op de percelen aan de Welleveldsestraat 2 te 6921 AZ Duiven te faciliteren. Deze percelen zijn al sinds 2003 in beeld voor stedelijk ontwikkeling en hierom heeft de gemeente deze gronden in 2008 verworven. De locatie maakt deel uit van de onderzoekslocatie woningbouw ‘’Spoorzone De Liemers’’ zoals ook aangegeven in de Omgevingsvisie. Met andere woorden, we willen daar veel woningen realiseren. Zover is het nog niet in verband met de noodzakelijke besluitvorming, onderzoeken, procedures en prioritering. Tot die tijd wenst de gemeente een andere maatschappelijke bestemming voor de percelen in de vorm van duurzame opvang/huisvesting.



Figuur 2 Welleveldsestraat 2

Drie verschillende oplossingsrichtingen

Binnen de stedenbouwkundige opzet zijn op dit moment drie oplossingsrichtingen denkbaar voor tijdelijke bebouwing:

A. Wonen voor families met een langere looptijd waarbij nu al gekozen wordt om na de Oekraïneopvang ook reguliere woningzoekenden tijdelijk te huisvesten (looptijd maximaal 10 jaar). De huisvesting voldoet aan de eisen voor tijdelijke sociale woningbouw uit de Product Markt Combinaties (PMC) 11, 12 en 13. Er zijn dan ongeveer 60 verplaatsbare woningen nodig.

B. Opvang in groepen met een kortere looptijd waarbij nu nog niet gekozen wordt om na de Oekraïneopvang ook andere doelgroepen tijdelijk te huisvesten (looptijd minimaal 3 tot 5 jaar).

C. Wonen voor huishoudens met een kortere looptijd waarbij nu nog niet gekozen wordt om na de Oekraïneopvang ook andere doelgroepen tijdelijk te huisvesten (looptijd minimaal 3 tot 5 jaar). De huisvesting voldoet aan de eisen voor tijdelijke sociale woningbouw uit de PMC. Er zijn dan ongeveer 50 verplaatsbare woningen nodig.



Figuur 3 Stedenbouwkundig schetsontwerp

Bij de totstandkoming van de stedenbouwkundige schets en de planologische quickscan eerder dit jaar was de insteek om meteen een meer duurzame opvang-/woonlocatie te realiseren, dat wil zeggen meer privacy en (zo mogelijk) zelfstandige woonruimte voor de bewoners dan nu het geval is in de huidige noodopvang. En dit voor de periode totdat de Rijkstaakstelling en/of -financiering hiervoor eindigt. Dit is variant A.

De realisatie van deze variant kwam echter in het geding vanwege het uitgangspunt om uiterlijk bij de sluiting van de huidige locaties een oplossing te hebben, zodat verhuizing van de Oekraïners op een zorgvuldige wijze binnen de gemeentegrenzen plaatsvindt. Daarnaast is – nog niet besloten – rijksbeleid in ontwikkeling. Dat heeft geleid tot de drie verschillende oplossingsrichtingen die in dit voorstel zijn beschreven. Ter verduidelijking zijn de overeenkomsten en verschillen tussen de drie oplossingsrichtingen voor het opvangen dan wel huisvesten van Oekraïners ambtelijk in de volgende tabel ingeschat.

Oplossing	A	B	C
Soort oplossing	Wonen voor huishoudens	Noodopvang in groepen	Wonen voor huishoudens
Termijn tijdelijke bebouwing	5-10 jaar	3-5 jaar	3-5 jaar
Capaciteit	Circa 60 verplaatsbare woningen (172 bedden)	160-180 bedden	Circa 50 verplaatsbare woningen (160-180 bedden)
Soort tijdelijke bebouwing	Modulaire houtskelet woningen, tiny houses	Cabin-containers, modulaire units, chalets, tiny houses	Modulaire houtskelet woningen, tiny houses
Besluit bouwwerken leefomgeving	+	-	+
Bijna Energieneutrale Gebouw Eisen	+	-	+
Voldoet aan PMC (tijdelijke woningen)	+	-	+
Nadien geschikt voor regulier woningzoekenden op de locatie	+	-	-
Locatiemanagement nodig	+	-	+
Beveiliging nodig	+	-	+
Ambtelijke begeleiding nodig	+	-	+
Bijdrage in oplossen woningnood	+	-	-
Ruimtebeslag	0	0	0
Procedure omgevingsvergunning	0	0	0
Bezwaren vergunningenproces	0	0	0
Privacy	+	-	+
Kosten bouwrijp maken	0	0	0
Kosten realisatie	-	+	-
Kosten huur vastgoed	-	-	+
Realisatieduur	8-12 weken	6-10 weken	8-12 weken
Kosten woonrijp maken	0	0	0
Netcongestie	0	0	0
(0 geen/weinig verschil, - gunstig t.o.v. andere oplossing, + gunstig t.o.v. andere oplossing)			

Tabel 1 Verschillen en overeenkomsten oplossingsrichtingen

Na een verkennende belronde langs drie marktpartijen is een oplossingsrichting waarbij voldaan wordt aan de PMC's voor tijdelijke sociale woningen én binnen de nieuwe deadline haalbaar. Het voldoen aan de PMC's heeft de voorkeur.

Beoogd effect

Inzetten op vervangende opvang voor de gehele indicatieve taakstelling aan de Welleveldsestraat 2 in Duiven, kennisnemen van de stedenbouwkundige schets (bijlage 1) en de planologisch quickscan (bijlage 2), keuze uit één van de drie tijdelijke oplossingsrichtingen en de bereidheid uitspreken om – vanuit de Rijkstaakstelling voor Gemeentelijke Opvang Oekraïners - de rek in de regels op te zoeken om een spoedige realisatie te waarborgen.

Argumenten

1.1 Er is een locatie nodig om aan de Rijkstaakstelling te blijven voldoen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 11 maart 2025 besloten om ook na 1 juli 2025 aan de inspanningsverplichting te blijven voldoen. Echter, zoals bekend is, heeft de ''Oproep locaties vluchtelingenopvang'' (najaar 2024) geen

nieuwe locaties opgeleverd. De Welleveldsestraat was eerder in beeld voor het AZC+ en is toen vanwege de omvang afgevallen. Voor de taakstelling Gemeentelijke Opvang Oekraïne (GOO) is de locatie van voldoende omvang. Verder zijn er op dit moment geen andere locaties in beeld waar de gemeente de regie heeft en die gunstig gelegen zijn ten opzichte van allerlei voorzieningen als centrum en station.

1.2 *De intaketafel ziet geen onoverkomelijke bezwaren tegen de locatie.*
De ambtelijke intaketafel voor nieuwe initiatieven heeft de locatie op 8 mei 2025 besproken en het onderstaande doet hiervan verslag:

''De Welleveldsestraat 2 in Duiven is gemeentelijk eigendom waar momenteel 1 woning aanwezig is. De overige gronden dragen de functie 'agrarisch' en 'groen'. Het is voor het overgrote deel braakliggend terrein met een capaciteit van minimaal 160 duurzame opvangplekken. Op deze locatie wordt op de middellange termijn woningbouw voorzien. Deze locatie wordt als kansrijk gezien vanwege de centrale ligging waardoor de GOO direct aan kan sluiten bij bestaande woonstructuren. Daarnaast ligt deze locatie nabij voorzieningen. Aandachtpunt voor deze locatie zijn milieutechnische aspecten, met name in relatie tot het naastgelegen spoor.''

Nadien is gedegen onderzoek uitgevoerd om de haalbaarheid van een centrale en duurzame opvanglocatie vast te stellen.

2.1 *Oplossing C doet het meest recht aan tijdige realisatie en tijdelijke huisvesting.*
De te verhuizen Oekraïners komen in oplossing A na jaren opgevangen te zijn met een gedeelde slaapkamer (veelal met 3-9 anderen) en gemeenschappelijke voorzieningen in een verplaatsbare woning waar ze samen met hun gezin, dan wel andere huishoudingssamenstelling, zelfstandig en met meer ruimte en privacy kunnen wonen. De stedenbouwkundige opzet van deze oplossing gaat uit van:

Type woning	**Aantal bedden**	**Aantal woningen in plan**	**Aantal personen**
PMC 11	1	10	10
PMC 12	2	15	30
PMC 13	4	33	132
Totaal		**58**	**172**

Tabel 2 Capaciteit oplossingsrichting A

Indien binnen oplossingsrichting A voor de huisvesting van Oekraïners het aantal bedden per woning verdubbeld wordt, kan nog steeds aan de wens voor meer ruimte en privacy worden voldaan. Op deze wijze ontstaat per direct ruimte voor circa 20 woningen voor regulier werkzoekenden. De hogere parkeerbehoefte kan binnen de stedenbouwkundige opzet worden opgevangen[4].

> Oplossingsrichting A sluit echter onvoldoende aan bij tijdige realisatie en staat de voortgang van de ontwikkeling van (sociale) woningbouw op de huidige locaties in de weg.

De VNG pleit onder andere in haar brief van 18 juli 2025 (bijlage 3) bij het Rijk voor meerjarige afspraken van minimaal vijf jaar, bij voorkeur met locaties die ook geschikt zijn voor langdurig verblijf en herinzetbaar zijn voor andere doelgroepen. Aanleiding hiervoor is dat de huidige kortetermijnfinanciering de ontwikkeling van duurzame opvanglocaties belemmert en tot kostenineffici ëntie en tijdelijke oplossingen leidt.

> Oplossingsrichtingen A en C passen hier het beste bij.

Ondertussen zijn op de Landelijke Regie Tafel Migratie en Integratie van 2 september 2025 de ideeën van Rijk op de lange termijn strategie Oekraïense ontheemden voor

de periode 2026-2031 besproken (zie bijlage 8). Samengevat is de koers een verblijfsvergunning van 3 jaar per 4 maart 2028 en de transitie van 1) opvang naar huisvesting, 2) Regeling Medische zorg Oekraïense ontheemden naar reguliere zorg en 3) Regeling opvang ontheemden Oekraïne naar Participatiewet. Indien dit doorgang vindt zijn de gevolgen voor de gemeente groot. Nu al inzetten op verplaatsbare woningen voorkomt later extra werk.

> Oplossingsrichtingen A en C sluiten het beste bij deze lange termijnstrategie aan.

De bedachte stedenbouwkundige opzet kan afgeschaald worden naar bijvoorbeeld onzelfstandige eenheden met gemeenschappelijk voorzieningen. Hiervoor is dan minder ruimtebeslag nodig. Alleen het geluidonderzoek zal dan opnieuw moeten. De benaderde marktpartijen geven aan dat zij even snel kunnen schakelen voor oplossingen A en C als voor oplossing B. De planning staat of valt met een snelle opdracht aan een van deze tijdelijke vastgoedleveranciers.

Oplossingsrichting C doet uiteindelijk het meest recht aan tijdige realisatie én tijdelijke huisvesting.

3.1 *Om de Oekraïners soepel te kunnen verhuizen is realisatie snel nodig en kan niet gewacht worden totdat de omgevingsvergunning in werking is getreden.*
In de twee noodopvangen die eindigen verblijven 162 Oekraïners. Het gemeentelijk standpunt is, dat hiervoor snel een oplossing moet komen. Het college wil dit binnen de gemeente doen, zodat de bewoners niet meerdere keren hoeven te verhuizen. Bij de realisatie van de Welleveldsestraat 2 is snelheid dus essentieel. De deadline ligt vooralsnog rond de jaarwisseling (tenzij gewijzigde besluitvorming, zie beslispunt 4). Het vooroverleg over het plan is inmiddels via het omgevingsloket opgestart. Er is zicht op legalisatie.

Een onherroepelijke omgevingsvergunning is binnen nu en dan niet reëel. Helaas is er nog steeds geen zicht op een einde van de oorlog en een concrete strategie vanuit het Rijk voor terugkeer of huisvesting. Hierdoor ervaart de gemeente de sturing op dit dossier als dagkoersen. Nood breekt wet i.v.m. de taakstelling die het Rijk ons heeft opgelegd en onlangs weer is verlengd terwijl dit eigenlijk niet meer voorzien was.

Nota bene:
De systeemwereld van de overheden en de leefwereld van de vluchtelingenopvang sluiten onvoldoende op elkaar aan. Procedures staan een snelle realisatie in de weg, terwijl het vraagstuk – mede door de onvoorspelbaarheid van allerlei ontwikkelingen – dit wel verlangt. Tot nu toe volgde de gemeente de koers ‘’eerst opvangen en dan vergunnen’’. Helaas is dit probleem niet in de Regeling opvang ontheemden Oekraïne opgelost. Wel heeft het Rijk in zijn ‘’Naslagwerk Gemeentelijke Opvang Oekraïners (GOO)’’ d.d. november 2024 het volgende hierover gesteld:

‘’Tot aan het moment dat de situatie is gelegaliseerd middels een BOPA of wijziging van het omgevingsplan is het algemene uitgangspunt in de jurisprudentie van de bestuursrechter dat, in gevallen waarin zich een overtreding van het omgevingsplan voordoet, het bevoegd gezag in de regel van de bevoegdheid tot handhaving gebruik zal moeten maken, gelet op het algemeen belang dat is gediend met handhaving (‘beginselplicht tot handhaving’). Het is echter ook vaste jurisprudentie dat onder bijzondere omstandigheden het bestuursorgaan mag afzien van handhaving. Dat kan zich onder meer voordoen als er concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in een concrete situatie behoort te worden afgezien.’’

4.1 Het verruimen van de deadline(s) zorgt voor meer comfort in de uitvoering.
Een aantal maanden extra tijd geeft veel meer lucht om zowel in de planvorming als ook de realisatie van de Welleveldsestraat tot een goed eindresultaat te brengen. Ook de KerkvoorNu heeft hierom verzocht. Zij voert momenteel vooroverleg met de gemeente over een bouwplan aan de Schoolstraat 9 met als doel de logiesfunctie te verlengen en ruimte te creëren voor haar kinderwerk (nu op de Schoolstraat 14). Als dit lukt, kunnen de 24 Oekraïners in de Boomgaard blijven en wil de kerk een rol te blijven spelen in het beheer en de begeleiding van de nieuwe locatie.

Met name de deadline van eind dit jaar voor de Goudenregenstraat is erg krap. Het risico is dat opvang voor 80 personen niet tijdig gereed is, terwijl dit een belangrijk uitgangspunt is. Ook worden de bewoners van beide opvangen gerustgesteld. Een aantal van hen is al in de regio bezig om alternatieve opvang te vinden en dat leidt zowel binnen als buiten Duiven tot onrust.

Vanuit de lange termijn woningbouwdoelen is het tegelijkertijd niet wenselijk veel in tijd door te schuiven. Op dit moment is een verruimde deadline van 1 maart 2026 voor de Goudenregenstraat en van 1 april 2026 voor de Schoolstraat het maximaal haalbare.

Kanttekeningen

1.1 Het exacte aantal opvangplekken is onzeker.
Vooralsnog wordt uitgegaan van minimaal de gehele taakstelling per 1 juli 2025, lees 161 opvangplekken. De vraag is of kan worden volstaan met de hoogte van resultaatsverplichting binnen deze taakstelling 2025 (90 opvangplekken). Er zijn meer gemeenten die niet of tijdelijk minder aan de inspanningsverplichting voldoen. Momenteel is er een landelijk tekort aan opvangplekken. Daarbij heeft het college al op 11 maart 2025 besloten om ook aan de inspanningsverplichtingen te willen voldoen.

1.2 De haalbaarheidsonderzoeken zijn nog niet 100% afgerond.
Momenteel is een aantal onderzoeken om de haalbaarheid te achterhalen in de afrondende fase. Zo is gekeken naar stedenbouwkundige opzet, ecologie, archeologie, verkeerslawaai, bodemvervuiling, bodemopbouw, water, externe veiligheid, asbest en kosten. Vanuit deze onderzoeken komen vooralsnog geen belemmeringen voor realisatie naar voren, mede vanwege het spoedeisend belang[5]. Eind oktober worden ook de laatste ecologische onderzoeken opgeleverd.

2.1 Oplossing A en C lijken een langere realisatieduur te hebben dan oplossing B.
Een belronde langs een drietal leveranciers leert dat de realisatieduur binnen de modulaire bouw verschilt per soort en leverancier. Semipermanente oplossingen lijken in 3 maanden te kunnen worden geleverd. Een voorbeeld staat in de gemeente Haarlem. Minder duurzame en kwalitatieve oplossingen als unitbouw lijken iets sneller te kunnen. In de regio staan voorbeelden in gemeente Rozendaal en de gemeente Westervoort. Exacte realisatiecijfers van de mogelijke oplossingsrichtingen zijn echter op dit moment niet voorhanden.

2.2 Oplossing B en C sluiten niet aan op de huisvestingsbehoefte van andere doelgroepen.
Uit tabel 1 blijkt dat oplossingsrichting A en C meerdere evidente voordelen heeft ten opzichte van oplossingsrichting B. Zo is er minder personele inzet nodig. Ook biedt deze oplossing kansen nadat de gemeentelijke opvang Oekraïne eindigt. De tussenvariant C sluit hier ook prima bij aan. Deze oplossingsrichting geniet dan ook de voorkeur.

3.1 *Met het vooruitlopen op de omgevingsvergunning en afwijken van (beleids)kaders, wijkt de gemeente af van de reguliere gang van zaken.*
In andere dossiers is er echter geen sprake van een Rijkstaakstelling waarbij met beperkte tijd en middelen veel voor elkaar gekregen dient te worden. Dat is bij de opvang van Oekraïense ontheemden echter weldegelijk het geval en in die zin is de afwijking van vastgestelde (beleids)kaders gerechtvaardigd.

4.1 *Met het verruimen van de deadline(s) loopt de realisatie van de (sociale) woningbouw mogelijk vertraging op.*
Binnen de planvorming aan de Goudenregenstraat zijn met de ontwikkelde partij Vivare afspraken te maken over een latere start sloop dan tot nu toe voorzien was. Vivare heeft de gemeente gevraagd de gronden met opstal te leveren mede vanwege financiële haalbaarheidsoverwegingen. Ook op de Schoolstraat lijkt ruimte voor een latere sluiting te ontstaan. Tot nu toe heeft de gemeente echter steeds benadrukt voor een snelle realisatie van de (sociale) woningbouw te gaan mede gelet op de langere termijn woningbouwdoelen. Het college wil druk houden op de realisatieplanning van beide schoollocaties en stelt dat als er ruimte ontstaat deze gebruikt kan worden om de bewoners in afwachting van het gereed komen van de nieuwe locatie te blijven opvangen. Voorkomen moet worden dat de schoollocaties onnodig leeg staan dan wel na sloop braak liggen.

Financiële paragraaf
De financiële haalbaarheid van de locatie is – uitgaande van alle oplossingsrichtingen – in drie fasen op te splitsen, namelijk voorbereidings- en realisatiefase, exploitatiefase gemeentelijke opvang/huisvesting en exploitatiefase sociale huisvesting.

De eerste fase is haalbaar op basis van de recent verlengde transitiekostenregeling. De tweede fase is haalbaar op grond van het uitgangspunt in de Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne (BooO), dat gemeenten geen financieel nadeel mogen ondervinden van de opvang van ontheemden. Thans geldt de duur van de Richtlijn Tijdelijke Bescherming plus maximaal één jaar (RTB+1). Bij brief van 21 augustus 2024 berichtte de Minister van Asiel en Migratie het volgende hierover:
“Volledigheidshalve wil ik benoemen dat zolang de Tijdelijke Wet van kracht is, waarin geregeld is dat opvang van ontheemden uit Oekraïne een gemeentelijke taak betreft, de gemeente verzekerd is van een tegemoetkoming voor de exploitatielasten van de opvangplekken op basis van de dan geldende voorwaarden”.
Een en ander is in het bestuurlijk gesprek van 10 juli 2025 met de directeur van de Nationale Opvang Organisatie (NOO) van het ministerie van Asiel en Migratie bevestigd.

Voor fase 2 kan de opstal worden gehuurd, zodat niet hoeft te worden aanbesteed. Dit scheelt veel tijd. Ambtelijk lopen al verkennende gesprekken met drie potentiële verhuurders. Er zit druk op de inkoop van materialen, zoals hout, om de tijdelijke bebouwing te kunnen produceren. Er is dus snel commitment van de gemeente voor het plan nodig. Het huurcontract loopt vanaf oplevering, ook als de vergunning nog niet rond is.

De haalbaarheid van de mogelijke extra derde fase in oplossingsrichting A is niet onderzocht.

Inmiddels zijn een aantal voorbereidende werkzaamheden afgerond of in uitvoering. Het gaat daarbij om de planologische quickscan inclusief stedenbouwkundige opzet, ecologische en milieutechnische onderzoeken. Mocht de locatie voor 161 ontheemden onverhoopt niet doorgaan, kunnen deze kosten worden gedekt uit het eindsaldo van de Oekraïne opvang 2025 dan wel de Bestemmingsreserve Migratie en Integratie. De woning aan de

Welleveldsestraat 2 kan dan alsnog kostendekkend worden ingezet voor opvang van circa 14 personen.

Participatie en communicatie
Naast de gemeenteraad wordt ook de omgeving schriftelijk geïnformeerd (zie bijlagen 4 en 5). Participatie over het ‘’waarom’’ en ‘’waar’’ is conform de eerdere ingezette lijn niet mogelijk. Eventueel kan wel over het ‘’hoe’’ worden geparticipeerd. De inzichten van de inwonerraadpleging ‘’Samenleven met vluchtelingen’’ van afgelopen winter worden gebruikt om de gang van zaken op en rondom de opvanglocatie te optimaliseren.

In de brief van 17 april 2025 (bijlage 6) herhaalt de Minister van Asiel en Migratie ‘’een oproep aan ontheemden die dat kunnen om in eigen onderdak te voorzien, om zo ruimte te maken voor de meest kwetsbaren’’. In de brief van 21 augustus 2024 (bijlage 7) is deze oproep eerder gedaan. Voorgesteld wordt om deze oproep door te zetten naar de ontheemden die momenteel in de gemeentelijke opvang verblijven.

Uitvoering
In de uitvoering is voor alle oplossingsrichtingen de problematiek rondom netcongestie een serieus risico op vertraging. Ook de Opsporing van Ontplofbare Oorlogsresten kan mogelijk vertragend werken. De tijdelijke bebouwing lijkt op schroefpalen gefundeerd te moeten worden aangezien uit het bodemsonderingsonderzoek blijkt dat de eerste 1,5 à 2 meter slappe grond is.

Met de (voormalige) pachter van het terrein is afgesproken dat hij uiterlijk 1 oktober 2025 het terrein vrij van gebruik en de opstallen leeg oplevert. Daarna kan begonnen worden met bouwrijp maken en de sloop van de opstallen mits er geen beschermde diersoorten zitten.

De volgende planning wordt gewenst:

	9-2025	10-2025	11-2025	12-2025	1-2026	2-2026	3-2026	4-2026	5-2026
Vooroverleg omgevingsvergunning									
Communicatieplan									
Besluitvorming vervangende locatie									
Uitvraag verplaatsbare woningen									
Brief omwonenden									
Bellen verenigingen/school									
Kennisgeving aan gemeenteraad									
Bijpraten gemeenteraad									
Persgesprek portefeuillehouders									
Inloopbijeenkomst omwonenden									
Keuze leverancier(s) woningen									
Afronding resterende onderzoeken									
Huurovereenkomst woningen									
Procedure omgevingsvergunning									
Uitvraag sloop opstallen									
Uitvraag bouw- en woonrijp maken									
Sloop opstallen									
Bouwrijp maken									
Plaatsing woningen fase 1									

Uiterlijke oplevering fase 1									
Verhuizing vanuit Goudenregenstraat									
Plaatsing woningen fase 2									
Uiterlijke oplevering fase 2									
Verhuizing vanuit Schoolstraat									
Woonrijp maken									

Tabel 3 Planning in hoofdlijnen

Een groot deel van de personele uitvoering kan worden uitbesteed zowel in de voorbereidings-, realisatie- als de exploitatiefase. Toch is inzet van 1Stroom-personeel noodzakelijk. Te denken valt aan de projectleiding en het beoordelen van stukken voor de BOPA-procedure door ambtelijk specialisten van de afdelingen RSO, VTH en R&B. Gelet op de beperkte capaciteit binnen de afdelingen wordt voorgesteld om extra capaciteit in te huren en deze te financieren uit het huidige normbedrag van €44,- per opvangplek per dag dan wel de Bestemmingsreserve Migratie en Integratie. Ook worden de uren van 1Stroom aan de gemeente doorbelast en vanuit het normbedrag betaald.

Bijlagen (allen openbaar)

Bijlage 1 Stedenbouwkundige schets (2017201707055)
Bijlage 2 Planologische Quickscan (201707056)
Bijlage 3 Ledenbrief ‘’Ontwikkelingen Asiel en Oekraine’’ van VNG d.d. 18 juli 2025 (201706938)
Bijlage 4 Concept kennisgeving aan de gemeenteraad ‘’Opgaven vluchtelingenopvang en huisvesting statushouders, en vervangende locatie gemeentelijke opvang Oekraïners’’ (201707302)
Bijlage 5 Concept brief aan omwonenden (201684088)
Bijlage 6 Brief ‘’Opvangopgave ontheemden uit Oekraïne’’ van Ministerie van Asiel en Migratie d.d. 17 april 2025 (201696950)
Bijlage 7 Brief ‘’Hoge bezetting opvang ontheemden uit Oekraïne’’ van Minister Asiel en Migratie d.d. 21 augustus 2024 (201697526)
Bijlage 8 Presentatie ‘’Langetermijnbeleid ontheemden uit Oekraïne’’ tijdens Landelijke Regie Tafel Migratie en Integratie d.d. 2 september 2025 (201708251)