

Besluitformulier

Programmateam Nieuwkomers

Zaaknummer : 3583542 Datum : 15 april 2025	Opsteller: Theo Borgdorff & Vera Kreuwels
Onderwerp: Zuidelijke deel van perceel Heerewegh 30 in Benthuisen met flexwoningen ontwikkelen als opvanglocatie voor Oekraïense vluchtelingen.	
Besluit: Het college besluit om: 1. Zuidelijke deel van perceel Heerewegh 30 in Benthuisen te ontwikkelen tot tijdelijke opvanglocatie voor de opvang van circa 25 Oekraïense vluchtelingen tot 1 mei 2028. 2. Het participatietraject met omwonenden te starten. 3. De vereiste omgevingsvergunningen aan te vragen om realisatie mogelijk te maken. 4. De kosten voor realisatie direct ten laste te brengen op de transitiekostenvergoeding boekjaar 2025 vanuit het Ministerie van Asiel en Migratie en het restant ten laste te brengen van de Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïense (BooO). 5. Vooruitlopend op de financiële verwerking in de Voorjaarsnota (VJN) 2025 het krediet beschikbaar te stellen. 6. Een huurovereenkomst voor drie jaar aan te gaan met GB Vastgoed voor de huur van het zuidelijke deel van perceel grond Heerewegh 30 te Benthuisen, kadastrale aanduiding Alphen aan den Rijn, sectie B, nummer 3724 (gedeeltelijk). 7. De portefeuillehouder Nieuwkomers te mandateren de huurovereenkomst te ondertekenen. 8. De Meervoudig Onderhandse Aanbesteding voor de huur van de flexwoningen te gunnen aan Daiwa House Modular Europe Jan Snel BV. 9. In te stemmen met de voorwaarde van terugbetaling als een andere doelgroep wordt opgevangen dan asielzoekers, als opvang van Oekraïense ontheemden niet nodig is binnen de looptijd van de RTB 10. Ex artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid (Woo) geheimhouding op te leggen ten aanzien van de informatie in bijlage 1 'onderbouwing financiële businesscase'. 11. De raad te informeren via een raadsinformatiebrief.	

Publiekssamenvatting

De gemeente heeft een grote opgave om Oekraïense vluchtelingen binnen de gemeentegrenzen op te (blijven) vangen. De opvanglocaties aan de Kees Mustersstraat met 99 opvangplekken en de Dorpsstraat 57 met 20 opvangplekken sluiten dit jaar. Voor een aantal andere opvanglocaties is nog geen zekerheid over mogelijke verlenging. Voor vluchtelingen die nu op deze opvanglocaties verblijven, dient tijdig vervangende opvang gerealiseerd te worden. Daarnaast is de taakstelling per 1 januari 2025 verhoogd van 505 naar 564 opvangplekken.

Het zuidelijke deel van perceel Heerewegh 30 te Benthuisen wordt tot 1 mei 2028 gehuurd voor de tijdelijke opvang van circa 25 Oekraïense vluchtelingen in flexwoningen. De kosten voor de realisatie van deze locatie worden vergoed vanuit de financiële regelingen van het rijk voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Het college stelt het hiervoor benodigde krediet beschikbaar, vooruitlopend op de financiële verwerking in de VJN 2025 conform Raadsbesluit van 27 maart 2025 (zaaknummer 3540409).

Inleiding

De gemeente heeft een grote opgave om Oekraïense vluchtelingen binnen de gemeentegrenzen op te (blijven) vangen. De taakstelling voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen is per 1 januari verhoogd van 505 naar 564 opvangplekken. Gemeente Alphen aan den Rijn heeft op dit moment circa 500 opvangplekken. Daarnaast gaan de opvanglocaties aan de Kees Mustersstraat met 99 opvangplekken en de Dorpsstraat 57 met 20 opvangplekken dit jaar dicht vanwege nieuwbouwontwikkeling op deze locaties. Van drie andere locaties loopt de huurovereenkomst in 2025 af (80 opvangplekken), waarbij er nog geen definitief uitsluitsel is over mogelijke verlenging. Tenslotte is een aantal locaties op dit moment nog slechts voor kortere periode beschikbaar. Voor vluchtelingen die nu op deze opvanglocaties verblijven, dient tijdig vervangende opvang gerealiseerd te worden. In 2025 en 2026 zijn hiermee in totaal tussen de 278 tot 358 vervangende en aanvullende opvangplekken benodigd.

Op 28 januari 2025 heeft het college besloten om een aantal kansrijke locaties verder uit te werken ten behoeve van bestuurlijke besluitvorming. Eén van deze locaties betreft het perceel aan de Heerewegh.

Locatie en plan

Heerewegh 30 is in eigendom van GB Vastgoed. GB Vastgoed heeft meegedacht in onze opgave voor (tijdelijke) opvang en is bereid het zuidelijke deel van het perceel voor drie jaar te verhuren, van 1 mei 2025 tot 1 mei 2028.

Vanaf 1 mei 2025 wordt het perceel bouwrijp gemaakt. In de zomer van 2025 worden de flexwoningen geplaatst, daarna volgt het woonrijp maken. De eerste bewoners verhuizen naar verwachting in oktober 2025 naar deze locatie. Een deel van de Oekraïense vluchtelingen uit de School met de Bijbel zouden in Benthuisen kunnen blijven door naar locatie Heerewegh te verhuizen.

Parapluovereenkomst

De af te sluiten parapluovereenkomst met GB Vastgoed ten aanzien van het noordelijk deel van het perceel en andere ontwikkelingen van GB Vastgoed in Benthuisen worden gezien als een aparte ontwikkeling met aparte besluitvorming.

Flexwoningen

Gelet op de beperkte duur van de beschikbaarheid van deze locatie en het risico dat er niet tijdig een nieuwe locatie voor deze flexwoningen wordt gevonden, worden de flexwoningen niet gekocht maar gehuurd. Hiertoe is een Meervoudig Onderhandse Aanbesteding doorlopen. Als de bestuurlijke besluitvorming is doorlopen en de huurovereenkomst met de eigenaar van de grond definitief is gesloten, wordt tot definitieve gunning voor de huur van de flexwoningen overgegaan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

- De opvang van Oekraïense vluchtelingen conform taakstelling voor de termijn waarin de Richtlijn Tijdelijke Bescherming van kracht is.
- Door de huur van het perceel en het plaatsen van flexwoningen kan de gemeente tijdelijke opvang voor Oekraïense vluchtelingen snel mogelijk maken en wordt er in het kader van de krapte op de woningmarkt minder gebruik gemaakt van bestaande woningen.

Kader

- Tijdelijke wet opvang ontheemden Oekraïne
- Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB)
- Regeling opvang ontheemden Oekraïne (RooO)
- Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne (BooO)
- Omgevingsplan
- Raadsbesluit financiële verwerking investeringen opvanglocaties Oekraïense ontheemden d.d. 27 maart 2025 (zaaknummer 3540409)
- Collegebesluit Programma van Eisen tijdelijke huisvesting d.d. 22 augustus 2023 (zaaknummer 3184697)
- Collegebesluit uitwerking kansrijke locaties d.d. 28 januari 2025
- Geheimhouding ex artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid (Woo)

Tijdelijke wet opvang ontheemden Oekraïne

Deze wet is de opvolger van het tijdelijke noodwettelijke kader voor de opvang van Oekraïense ontheemden. Met deze wet worden gemeenten langer belast met de opvang van ontheemden uit Oekraïne en wordt de verantwoordelijkheid van deze opvangtaak overgedragen van de burgemeester aan het college van burgemeester en wethouders. De taakstelling voor Gemeente Alphen aan den Rijn voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen bedraagt 564 opvangplekken per 1 januari 2025. Gemeente Alphen aan den Rijn heeft op dit moment circa 500 opvangplekken.

Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB)

Toen miljoenen mensen uit Oekraïne op de vlucht sloegen voor de oorlog met Rusland heeft de Raad van de Europese Unie op 4 maart 2022 de RTB in werking gesteld. Hiermee hebben vluchtelingen uit Oekraïne in alle EU-lidstaten tijdelijk recht op opvang, medische zorg, werk en onderwijs. De huidige nationale wet- en regelgeving waarin dit geregeld is blijft van kracht tot 4 maart 2026.

Regeling opvang ontheemden Oekraïne (RooO)

Deze regeling bevat bepalingen over de opvang van en verstrekkingen aan Oekraïense ontheemden.

Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne (BooO)

De BooO voorziet gedurende de looptijd van de Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB) in een specifieke uitkering ter bekostiging van de kosten van de opvang van ontheemden uit Oekraïne. Deze bekostiging ziet er in hoofdlijnen als volgt uit:

- opvang op basis van een normbedrag per gerealiseerde opvangplek per dag (€44 vanaf 1 januari 2025);
- leefgeld op basis van werkelijke kosten;
- transitiekosten voor de realisatie van nieuwe gemeentelijke opvanglocaties op basis van werkelijke kosten.

Indien de totale werkelijke kosten per bestedingsjaar voor opvang, een uitkering op basis van de normbedragen in betekenende mate zouden overschrijden dan kan de gemeente deze totale werkelijke kosten per opvangplek per dag declareren. Na afloop van de RTB worden de kosten van opvang en verstrekkingen nog vergoed gedurende de tijd die nodig is voor de ontruiming van een opvanglocatie.

Omgevingsplan

Er moet worden afgeweken van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan (lees: Wijzigingsplan Heerewegh 30, Benthuisen). Direct na akkoord van het college kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd om voor de duur van drie jaar af te wijken van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan.

De raad heeft een lijst vastgesteld van gevallen waarin de raad van zijn adviesbevoegdheid gebruik wil maken (artikel 16.15a Omgevingswet). Dit is het geval bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het toevoegen van meer dan 25 wooneenheden binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Op de locatie Heerewegh worden minder dan 25 wooneenheden gerealiseerd.

Raadsbesluit financiële verwerking investeringen opvanglocaties Oekraïense ontheemden

Het aanwijzen van opvanglocaties en aangaan van huur- of koopovereenkomsten is een collegebevoegdheid. Het instellen van de benodigde investeringskredieten is daarbij een raadsbevoegdheid, ook als de investeringen volledig bekostigd worden door derden en er geen eigen aanvullende middelen nodig zijn. De raad heeft op 27 maart 2025 besloten om van de financiële verordening Gemeente Alphen aan den Rijn af te wijken als er geen bindend adviesrecht van de raad van toepassing is op de nieuwe opvanglocatie en de kosten daarvan volledig worden gedekt door vergoedingen vanuit het Rijk dan wel een tekort gedekt kan worden uit de reserve Nieuwkomers.

Collegebesluit Programma van Eisen tijdelijke huisvesting

Gemeente Alphen aan den Rijn streeft bij de realisatie van vervangende opvangplaatsen naar privacy en zelfstandigheid in de vorm van kleinschalige woonunits. Deze woonunits zijn daarmee tevens geschikt voor de tijdelijke huisvesting van andere doelgroepen in de toekomst. Het college heeft een Programma van Eisen vastgesteld voor tijdelijke huisvesting.

Geheimhouding ex artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid (Woo)

Het college is op basis van de Gemeentewet en de Wet open overheid (Woo), bevoegd om geheimhouding op te leggen op stukken die informatie bevatten over de financieel economische positie van de gemeente en andere bestuursorganen.

De bijlage ‘onderbouwing financiële businesscase’ bevat financieel gevoelige informatie. In deze bijlage wordt de ontwikkeling van een opvanglocatie geconcretiseerd in bedragen. Gelet op het feit dat er mogelijk nog andere opvanglocaties ontwikkeld dienen te worden, is de gevoeligheid hiervan voor de financieel economische positie van de gemeente hoog. Ter bescherming van de financieel economische belangen van de gemeente legt het college daarom geheimhouding op. De verplichting tot geheimhouding duurt voort totdat deze door het college wordt opgeheven. Na afloop van de opdracht tot tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen kan beoordeeld worden of de verplichting tot geheimhouding kan worden opgeheven.

Argumenten

Draagt bij aan realisatie taakstelling

Dit jaar moet de opvanglocatie Kees Mustersstraat verwijderd zijn en sluit de opvanglocatie aan de Dorpsstraat. Dit betekent dat de daar gehuisveste Oekraïense vluchtelingen elders opgevangen moeten worden. Op dit moment is er nog niet voor alle vluchtelingen een vervangende opvanglocatie beschikbaar. Ook zijn er nog onvoldoende opvangplekken om invulling te geven aan de verhoogde taakstelling per 1 januari 2025.

Met de inzet van de Heerewegh 30 in Benthuisen heeft de gemeente op korte termijn (rond september 2025) een vervangende locatie om circa 25 Oekraïense vluchtelingen op te vangen voor een periode van drie jaar. De gemeente streeft waar mogelijk naar opvangoplossingen die voor langere periode beschikbaar zijn, maar deze vragen meer tijd om te realiseren. Om op korte termijn te kunnen blijven voldoen aan de taakstelling hebben we deze locatie nodig.

Vanwege de relatief korte beschikbaarheid van de kavel worden de flexwoningen gehuurd en wordt de kavel sober en doelmatig ingericht. Er worden zoveel mogelijk bestaande installaties, meubels en apparaten hergebruikt.

Sluitende financiële businesscase

De investeringskosten voor de ontwikkeling van de locatie aan de Heerewegh worden volledig gedekt vanuit de financiële regelingen van het rijk voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen (zie bijlage 1 ‘Onderbouwing financiële businesscase’).

Langjarige opvanglocatie in Benthuisen

De gemeente probeert opvanglocaties te verspreiden over de verschillende kernen zodat de opvang van Oekraïense vluchtelingen eerlijk gedragen wordt in alle kernen. Met de realisatie van de opvanglocatie aan de Heerewegh 30 draagt ook Benthuisen de komende drie jaar bij aan de opgave die de gemeente heeft om Oekraïense vluchtelingen op te (blijven) vangen.

Benthuisen heeft op dit moment nog een opvanglocatie, namelijk de locatie in het pand aan de Graaf van Bloisstraat (voormalige School met de Bijbel) met 60 opvangplekken. Deze locatie sluit waarschijnlijk begin volgend jaar, en uiterlijk 1 juli 2026. De opvanglocatie Heerewegh opent waarschijnlijk in september 2025. Voor de duur van maximaal negen maanden heeft Benthuisen dan twee opvanglocaties. De Oekraïense vluchtelingen die nu aan de Graaf van Bloisstraat wonen, hebben eerste keus om naar de Heerewegh te verhuizen als ze in Benthuisen willen blijven.

Sociaal duurzame opvang: zelfstandige woonruimte

Op basis van de eerste schetsen was de indicatie dat er 30 personen opgevangen konden worden verdeeld over 2 woonlagen. Echter, uit de aanbesteding blijkt dat dat alleen kan indien we afwijken van het Programma van Eisen (collegebesluit 22 augustus 2023, zaaknummer 3184697). Uit ervaring weten we dat opvanglocaties met zelfstandige woonruimtes sociaal duurzamer zijn dan opvanglocaties met gedeelde voorzieningen. Nu de opvang langer duurt, wordt dit aspect steeds belangrijker en gaat woonkwaliteit (en daarmee sociaal duurzame opvang) boven kwantiteit. Daarom worden nu circa 25 opvangplekken gerealiseerd.

Er worden in de flexwoningen kleine 1-, 2- en 3-persoonsappartementen gerealiseerd. De 2- en 3-persoonsappartementen hebben gescheiden woon- en slaapkamer(s). Elk appartement heeft een eigen keuken en badkamer.

Kanttekeningen/aandachtspunten

Vergunningaanvraag

Er moeten meerdere vergunningen worden aangevraagd. De omgevingsvergunning voor het tijdelijk afwijken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt door de gemeente aangevraagd direct na collegebesluit over onderhavig collegevoorstel. De overige vergunningen worden door de unitbouwer aangevraagd. Deze worden eveneens zo spoedig mogelijk na het collegebesluit en na gunning van de opdracht aan de unitbouwer aangevraagd.

Het bouw- en woonrijp maken en het plaatsen van de flexwoningen vindt plaats tijdens de vergunningprocedure. Hiermee kan de opvanglocatie 6 tot 14 weken eerder open. Risico daarbij is dat werkzaamheden gestart of gereed zijn, maar vergunning niet wordt verstrekt waardoor locatie niet kan worden gebruikt als opvanglocatie en de units dienen te worden verwijderd.

Beperkte afwijking Programma van Eisen

Om deze zelfstandige wooneenheden te realiseren, wordt er in een enkel geval afgeweken van het Programma van Eisen van de Gemeente Alphen aan den Rijn waarin minimaal 12 m² per persoon als norm wordt gesteld (collegebesluit 22 augustus 2023, zaaknummer 3184697). In deze woningen heeft iedereen tenminste 11 m² per persoon.

Nabij gelegen bedrijven

De planlocatie ligt niet binnen de zone van een geluidgezoneerd industrieterrein. Wel ligt het plangebied direct naast handelsonderneming Horé-plaza en Van Leeuwen Landbouw-, tuin- en parkmachines. Vanwege de beperkte ruimte op de kavel, staan de flexwoningen dicht op de naastgelegen bedrijfshal. In het kader van het wijzigingsplan Heerewegh 30 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen of ter plaatse van de woningen geen ontoelaatbare geluidhinder ontstaat door de activiteiten van de omliggende bedrijven.

Hieruit blijkt dat in de beoogde situatie geen overschrijding ontstaat van stap 2 van de VNG-publicatie bij een maximale planologische invulling van Van Leeuwen. Bij een maximale planologische invulling van Horé-plaza ontstaat wel een overschrijding. In de feitelijke situatie ontstaat deze overschrijding op dit moment niet en is het niet de verwachting dat dit op termijn verandert. Echter blijft er wel een risico aanwezig dat het bedrijf wel gebruik maakt van zijn planologische rechten. Dan is niet zonder meer te stellen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de tijdelijke bewoners. Op basis van de huidige situatie en rekening houdend met het feit dat het om een tijdelijke situatie gaat, vormt het aspect Industrielawaai geen belemmering.

Beperkte buitenruimte

De kavel is klein. We kiezen voor zelfstandige wooneenheden en daarmee sociaal duurzame opvang. Daardoor blijft er beperkte, maar voldoende buitenruimte over.

Parkeren

Om de parkeerdruk in de wijk niet verder te verhogen, worden er op het perceel voldoende parkeerplekken gerealiseerd.

Elektra & Water

Er wordt een beperkte stroomaansluiting aangelegd door Liander. Deze wordt aangevuld met zonnepanelen en een batterij. Wateraansluiting wordt aangelegd door DUNEA. Planning Liander en DUNEA zijn nog niet helemaal helder.

Bouwen tijdens opvang

Tijdens de opvangperiode wordt er op de noordzijde van de kavel gebouwd door GB vastgoed. Bouwverkeer gaat langs de flexwoningen. Maatregelen worden genomen om bijvoorbeeld spelende kinderen op afstand van de bouwwerkzaamheden te houden.

Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van de locatie wordt waar mogelijk gekozen voor duurzame oplossingen, onder andere:

- Hergebruik van materialen vanuit oude opvanglocaties zoals meubilair en apparatuur.
- Huur van flexwoningen, in plaats van aanschaf van nieuwe flexwoningen.
- Gebruik van zonnepanelen en een batterij ten behoeve van de energievoorziening.

Communicatie en participatie

Gemeente Alphen aan den Rijn vindt het belangrijk om stakeholders en direct omwonenden goed en tijdig te informeren over dat er een opvanglocatie komt aan de Heerewegh 30 in Benthuisen. Op deze manier nemen we ze mee in wat er gaat gebeuren, krijgen wij feedback op wat er speelt in de buurt en kunnen wij onze strategie daar eventueel op bijsturen.

Voor de realisatie van de opvanglocatie aan de Heerewegh wordt een participatietraject opgestart op 2 niveaus: informeren en raadplegen. Raadplegen (niveau 2) vindt plaats met

het dorpsoverleg Benthuizen, Comité Benthuizen en direct omwonenden. Hier gaan we in gesprek over wat mogelijke aandachtspunten en zorgen zijn, of de ingezette strategie goed is en of ze nog advies hebben. Niveau 1, informeren, geldt voor de rest van de omgeving. Tijdens de inloopinformatieavond, vragen we om aandachtspunten en horen we graag eventuele zorgen. Denk hierbij aan leefbaarheid behouden en overlast voorkomen, buitenruimte aankleden, parkeren, etc. Omdat wij graag iedereen de gelegenheid willen geven om goed geïnformeerd te worden, is de inloopinformatieavond pas na de meivakantie.

Een uitgebreide communicatie- en participatiestrategie is als bijlage opgenomen bij dit besluitformulier (bijlage 3).

Financiële consequenties

De raad heeft op 27 maart 2025 (zaaknummer 3540409) besloten om van de financiële verordening Gemeente Alphen aan den Rijn af te wijken als er geen bindend adviesrecht van de raad van toepassing is op de nieuwe opvanglocatie en de kosten daarvan volledig worden gedekt door vergoedingen vanuit het Rijk dan wel een tekort gedekt kan worden uit de reserve Nieuwkomers.

Bij de Heerewegh is er geen sprake van bindend adviesrecht van de raad; er worden minder dan 25 tijdelijke wooneenheden binnen het bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd. De investeringskosten voor de realisatie van tijdelijke opvang van Oekraïense ontheemden op de locatie Heerewegh worden volledig gedekt vanuit de financiële regelingen van het rijk voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Er is sprake van een sluitende businesscase.

Het college stelt conform raadsbesluit het benodigde krediet beschikbaar, vooruitlopend op de financiële verwerking in de VJN 2025.

Realisatie

Na besluitvorming in college wordt de raad geïnformeerd, het participatietraject opgestart, de huurovereenkomst afgesloten, de Meervoudig Onderhandse Aanbesteding voor de huur van de flexwoningen gegund en worden de omgevingsvergunningen aangevraagd. Zonder oponthoud wordt oplevering in september voorzien.

Bijlagen

1. Onderbouwing financiële businesscase
2. Communicatie- en participatiestrategie Heerewegh (vertrouwelijk)