

Huisvestiging Oekraïense ontheemden

11 november 2024

Inleiding	3
Doel van dit document	3
Proces	3
Selectie	4
Algemene afweging	4
Shortlist locaties te huur Woerden (september 2024)	4
Kaders samenleving (sociaal)	6
Kaders ruimtelijk	7
Selectie top vier voor afwegingsmatrix	8
Afwegingsmatrix	9
Locaties op de kaart	10
Ambtelijk advies	12
Afgevallen	12
Resterende objecten	12
Geadviseerd besluit	12

Inleiding

Sinds het uitbreken van de oorlog in Oekraïne worden Oekraïense ontheemden opgevangen in Nederland. In Woerden wordt momenteel opvang geregeld op verschillende locaties. Op de locaties De Bleek 1 en Stadspoort worden ongeveer 200 Oekraïense ontheemden opgevangen. Voor deze beide locaties moet een alternatief gezocht worden. De Bleek 1 wordt ingezet door het Centraal Orgaan Asielzoekers (COA) als asielzoekerscentrum (AZC), De Stadspoort wordt herontwikkeld door de eigenaar (ziekenhuis).

Op 11 juni 2024 heeft de Europese Commissie formeel een voorstel ingediend bij de EU-lidstaten om de Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB) met een jaar te verlengen, waarmee de werking van de RTB doorloopt tot en met 4 maart 2026. Formele politieke besluitvorming volgt zeer vermoedelijk eind juni. Hierdoor hebben we als gemeente meer duidelijkheid over de financiële vergoeding voor het huisvesten van Oekraïense ontheemden.

Doel van dit document

- Kaders stellen voor locaties voor de opvang van Oekraïense ontheemden
- De beschikbare locaties in de gemeente beoordelen op deze kaders
- Voorstel voor nieuwe locatie Oekraïense ontheemden ter vervanging van De Bleek 1 en de Stadspoort

Proces

Het proces volgt verschillende stappen om tot een advies te komen voor een locatie voor de opvang van Oekraïense ontheemden:

- Algemene afweging
- Shortlist beschikbare locaties
- Kaders samenleving (sociaal)
- Kaders Ruimtelijk
- Selectie top vier voor afwegingsmatrix
- Afwegingsmatrix meest geschikte locaties
- Ambtelijk advies

Selectie

Algemene afweging

Voor het opvangen van Oekraïense ontheemden kan er grofweg gekozen worden tussen bestaande bebouwing (transformatie) en nieuw te ontwikkelen ruimte (flexwoningen of permanente bebouwing).

Het transformeren van een bestaand gebouw heeft als voordeel dat dit vrij snel geregeld kan worden. De gemeente Woerden heeft hier ervaring mee opgedaan bij de eerdere opvanglocaties voor ontheemden. Een nadeel van het transformeren van bestaande gebouwen is het gebruik als maatschappelijke woonruimte in plaats van kantoor of bedrijfsruimte. Er wordt kantoor/bedrijfsruimte onttrokken aan de markt.

In tegenstelling tot transformatie duurt het ontwikkelen van een nieuw perceel langer. Tegelijkertijd lopen we met het ontwikkelen van een leeg perceel tegen dezelfde dilemma's op als bij regulier nieuwbouw. De tijdelijkheid van een opvanglocatie maakt ontwikkeling minder ingewikkeld maar niet eenvoudig (ruimtelijke procedure, participatieproces blijven een tijdrovend proces). Het voordeel van een nieuwe te ontwikkelen locatie is dat er geen bestaande pand wordt ingezet voor een functie die past binnen de bestemming (veelal maatschappelijk) maar niet gewenst is vanuit economisch perspectief.

De gemeente Woerden heeft weinig tijd. De verhuurder van de Stadspoort heeft aangegeven de huur te verlengen tot uiterlijk 1 november 2025. Hierdoor dient de huisvesting eind 2025 geregeld te zijn voor ongeveer 50 Oekraïense ontheemden. De transformatie van De Bleek 1 zorgt voor een huisvestingsopgave van ongeveer 150 Oekraïense ontheemden eind 2025. Omwille van een snel proces wordt er geadviseerd op het transformeren van bedrijfsruimte in plaats van het ontwikkelen van een (leeg) perceel.

Shortlist locaties te huur Woerden (oktober 2024)

Adres	Omgeving	Kosten	Situatie	Oppervlakte	Huurtermijn	
-------	----------	--------	----------	-------------	-------------	--

Pelmolenlaan 10 e/o 10A	Middelland	€ 100 /m ² /jaar	1e verdieping Pelmolenlaan 10 is verhuurd	2.862 m ² Units vanaf 219 m ²	5 jaar met aansluitende perioden van telkens 5 jaar.	
Vijzelmolenlaan 4	Middelland	Onbekend	Gehele gebouw	3.280 m ²	Onbekend	
Vijzelmolenlaan 11 C	Middelland	€ 99/m ² per jaar	Gehele gebouw	1.520 m ²	Tenminste 2,5 jaar met aansluitende perioden.	
Vijzelmolenlaan 10-18	Middelland	€ 115 /m ² /jaar	Gehele gebouw	2.510 m ² (in units vanaf 550 m ²)	5 jaar met aansluitende perioden van telkens 5 jaar. Kortere huurperioden in overleg.	
Polanerbaan 13	Middelland	€ 75 /m ² /jaar	Gedeeld in aparte bebouwing	2.000 m ² (in units vanaf 24 m ²)	Tenminste 1 jaar met wederzijdse verlengingsperiodes.	

Polanerbaan 11	Middelland	€ 110 /m ² /jaar	Gedeeld	538 m ² (in units vanaf 140 m ²) + 700 m ² in tweede object	2,5 jaar met aansluitende perioden.	
Houttuinlaan 18	Middelland	€ 110 /m ² /jaar	Gedeeld	245 m ² (in units vanaf 84 m ²)	Tenminste 2,5 jaar met aansluitende perioden.	
Middellandse zee 15	Polanen	€ 125 /m ² /jaar	Gehele gebouw	5.289 m ²	5 jaar, afwijkende huurtermijnen in overleg.	

Kaders samenleving (sociaal)

- In de zoektocht en ontwikkeling van de vervangende locatie(s) van de Stadspoort en De Bleek moet gestuurd worden op een zo hoog mogelijke mate van zelfstandigheid voor de bewoners.
- Uit ervaring van de afgelopen twee jaar met de opvang van Oekraïense ontheemden, komt naar voren dat een zo hoog mogelijke mate van zelfstandigheid van bewoners wenselijk is voor de bewoners en de beheersbaarheid van de locaties. Om samen te kunnen leven (integratie) is het belangrijk om grip te hebben op je eigen leven, erbij te horen en mee te kunnen doen en zelfvoorzienend te zijn.

- De inrichting van zo zelfstandig mogelijke opvanglocaties kan verder voorkomen dat ontheemden meteen op de reguliere huizenmarkt gaan drukken in geval er permanent verblijfsrecht komt. En als (een deel van) deze groep terug naar huis keert kunnen de opvanglocaties mogelijk voor andere doelgroepen worden ingezet.
- Het college heeft de ambitie om te voldoen aan de verhoogde opgave (opvang 217 Oekraïense ontheemden) die 1 januari 2025 van kracht wordt.

Kaders ruimtelijk

- Kaders Ministerie (PvE), Het ministerie laat de kaders over aan gemeenten. Zij zien de opgave als een gemeentelijke opgave.
- Clustering van tijdelijke situaties: Het is minder wenselijk dat er een grote clustering van tijdelijke woonsituaties ontstaat op Nieuw Middelland (Noord). Met de voorgenomen noodopvang van asielzoekers, tijdelijke flexwoningen en de vestiging van het asielzoekerscentrum is er een cluster van tijdelijke bewoning ontstaan in Nieuw Middelland. Met de toevoeging van een tijdelijke huisvesting van de ongeveer 200 ontheemde Oekraïners ontstaat er een relatief grote hoeveelheid tijdelijke bewoners ten opzichte van de permanente bewoning en bedrijvigheid. Het is hierom wenselijker om de Oekraïense opvang elders te realiseren, cq buiten Middelland.
- Duidelijk termijn stellen voor opvang: Het is belangrijk duidelijk te stellen voor welk termijn de opvang gerealiseerd wordt. Dit zorgt voor een duidelijke communicatie richting de omgeving maar ook voor de mate van investering in de opvanglocatie. Een duidelijke termijn geeft ook een goed afwegingskader om percelen op te nemen die niet voorgenomen zijn om te transformeren naar woningen.
- Minimaal m2: Er is voor de opvang van de 200 ontheemde Oekraïners minimaal 2700m2 BVO nodig.
- Kwalitatieve buitenruimte: De toekomstige opvanglocatie dient te beschikken over een kwalitatieve buitenruimte. Deze kwaliteit uit zich door voldoende ruimte om een wandeling te kunnen maken in de nabije omgeving van de locatie maar ook het uitzicht op groen of een (semi) openbare ruimte om in te verblijven.
- Parkeernorm: De opvanglocatie dient te voldoen aan de geldende parkeernorm en voldoende gelegenheid te bieden voor fietsparkeren. De geldende parkeernorm voor Oekraïense ontheemden is niet gedefinieerd in de CROW.
- Geen medehuurders: Het heeft een sterke voorkeur om de enige huurder van een pand te zijn. Het is niet wenselijk wanneer de locatie gedeeld wordt door bedrijven.

- Nieuw Middelland heeft de voorkeur t.o.v. Middelland Zuid vanwege mogelijkheid de groen/blauw corridor (structuurvisie) te realiseren welke de bewoonbaarheid vergroot. Ook zijn de toekomstige plannen voor het mengen van functies op Nieuw Middelland (locaties aan de Polanerbaan) een voordeel ten opzichte van Middelland Zuid
- Transformatiegebied: Middelland Zuid is geen transformatiegebied. Duur tijdelijkheid is daarom belangrijk om vast te leggen
- Locaties: Opsplitsen opvanglocatie over verschillende locaties is nadelig voor de inrichting van openbare ruimte, een kans het verdelen van de tijdelijke bewoners over Middelland
- Economische Zaken: Opvang op Middelland Zuid is ongewenst. Waardevolle panden voor bedrijven worden voor bepaalde tijd onttrokken aan het bedrijvenbestand. Beleid is het omvormen van kantoren naar bedrijvigheid (tijdelijke) huisvesting staat hier haaks op,
- Verkeersveiligheid: Oversteekmogelijkheden Middellandbaan moet worden verbeterd bij een locatie op Middelland Zuid
- Bedrijfszekerheid: Bestaande bedrijven mogen niet gehinderd worden in de bedrijfsvoering

Ontwikkelen structurele oplossing: Begin snel met het ontwikkelen van een structurele opvanglocatie (binnen 5 jaar gereed) voor ontheemden. Zo kan het uiteindelijke pand voor opvang terug naar bedrijvigheid.

Selectie top vier voor afwegingsmatrix

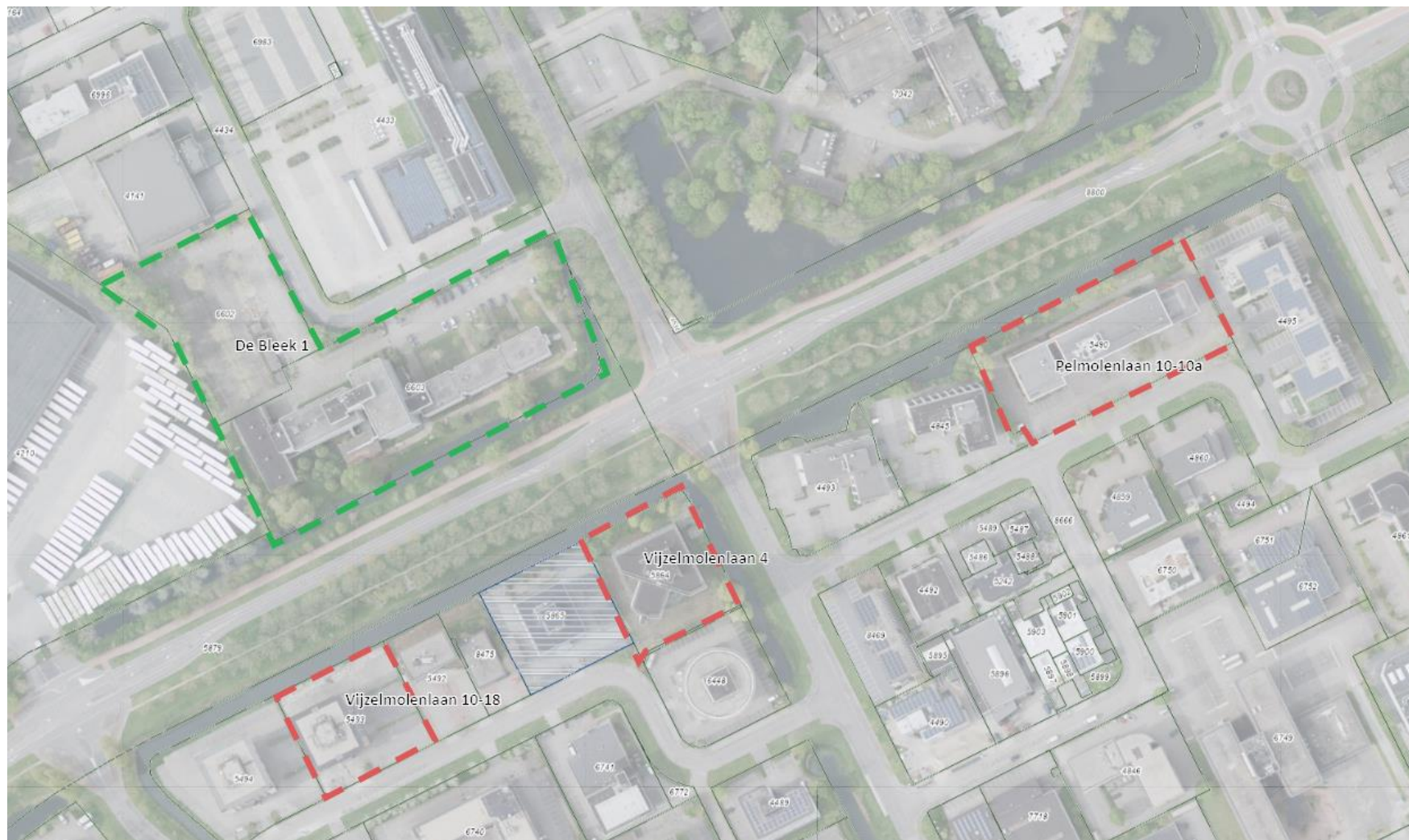
Vanuit de ruimtelijke kaders zijn de locaties Pelmolenaar 10 e/o 10A, Vijzelmolenaar 4, Vijzelmolenaar 10-18 en Middellandse zee 15 het meest geschikt gezien de beschikbare ruimte, mogelijkheid huur gehele pand en beschikbare eigen buitenruimte (parkeren en verblijven). De minimale beschikbare ruimte wordt het zwaarste gerekend.

De overige locaties welke momenteel te huur zijn bieden onvoldoende ruimte. Dit geldt ook voor de beschikbare locaties op Nieuw Middelland. Naast de beperkte ruimte is er door een lokale makelaar ook aangegeven dat er geen objecten in de nabije toekomst beschikbaar komen. Bij enkele beschikbare locaties wordt het pand gedeeld met een andere huurder. Dit heeft niet de voorkeur omdat de kans op overlast groter is dan bij een pand welke geheel gehuurd wordt voor de opvang van Oekraïense ontheemden.

Afwegingsmatrix

Adres	Sociale kaders		Ruimtelijke kaders		Algemeen
	Positief	Negatief	Positief	Negatief	
Pelmolenlaan 10 e/o 10A	- Dicht bij OV opstapplaats - Buitenruimte - Voorzieningen te delen met toekomstig AZC - Groot dakterras	Geen kleinschalige opvang	- Voldoende m2 - Gemengde bestemming - Buitenruimte - Geen clustering opvang N-Middelland	- Onttrekken economisch waardevol object - Oversteek Middellandbaan moet worden verbeterd - Huidige huurders aanwezig, geen uitzicht op verhuizing	Statig gebouw langs de Middellandbaan. Staat geruime tijd leeg. Bestaat uit twee gedeelten. Ruime buitenruimte en dakterras
Vijzelmolenlaan 4	- Dicht bij OV opstapplaats - Voorzieningen te delen met toekomstig AZC	Geen kleinschalige opvang	- Voldoende m2 - Gemengde bestemming - Geen clustering opvang N-Middelland - Langdurige leegstand	- Staat gebouw - Buitenruimte - Oversteek Middellandbaan moet worden verbeterd - Bestemming tijdelijke bewoning is niet wenselijk	Oud pand, geheel gestript vanwege brandveiligheid. Ontsluiting loopt tussen twee buurgebouwen door.
Vijzelmolenlaan 10-18	- Dicht bij OV opstapplaats - Voorzieningen te delen met toekomstig AZC	Geen kleinschalige opvang	- Gemengde bestemming - Geen clustering opvang N-Middelland	- Oversteek Middellandbaan moet worden verbeterd - M² is wellicht niet voldoende - Huurder staat negatief tegenover verhuur als opvanglocatie	Solitair gebouw, identiek aan Hoekpand (Vijzelmolenlaan 28). Nog niet gerenoveerd.
Middellandse zee 15	Dicht bij OV opstapplaats	- Geen kleinschalige opvang - Ver van voorzieningen - Geen binding met bewoning - Meer opvang mogelijk (taakstelling)	- Ruim, solitair gebouw - Energielabel B	- Dicht bij A12, Sterke geluidshinder - Naast distributiecentrum - Leef- en woonkwaliteit moeilijk te borgen	Solitair groot gebouw gelegen naast de A12. Staat lang leeg.

Locaties op de kaart





Ambtelijk advies

Afgevalen locaties

- Pelmolenlaan 10-10a valt af doordat er huidige bewoners aanwezig zijn in het pand die net op korte termijn zullen vertrekken, bovendien worden er reeds gesprekken gevoerd met een nieuwe huurder.
- Vijzelmolenlaan 10-18 valt af door gebrek aan voldoende ruimte bovendien is het pand kortgeleden gerenoveerd. Verhuur als opvanglocatie heeft daardoor niet de voorkeur voor de verhuurder.
- Middellandse Zee 15 is enkel beschikbaar wanneer de gemeente het pand koopt. Verhuur voor de inzet als opvanglocatie is niet bespreekbaar voor de eigenaar. Daarnaast zijn er grote zorgen betreffende een goed woon- en leefklimaat door bedrijvigheid in de directe omgeving en de A12.

Resterende locatie

De locatie Vijzelmolenlaan 4 leent zich het best voor de opvang van Oekraïense ontheemden. De locatie biedt voldoende ruimte. De verhuurder staat positief tegen verhuur als opvanglocatie. Vijzelmolenlaan 4 heeft echter wel weinig buitenruimte en de entree loopt tussen twee bedrijfspanden door. Er kan een koppeling worden gelegd met de toekomstige opvang op Nieuw Middelland.

Geadviseerd besluit

- Het leegstaande bedrijfspand aan de Vijzelmolenlaan 4 in te zetten voor de huisvesting van Oekraïense ontheemden.
- Een participatieproces op te starten met Oekraïense ontheemden, belanghebbende ondernemers en bewoners over de inrichting en vormgeving van het terrein.
- De businesscase voor de financiering van de transitie- en verhuiskosten voorleggen aan het ministerie van Justitie en veiligheid ter goedkeuring.