

# B&W-advies College van B&W

---

|                    |  |
|--------------------|--|
| Datum              | 16 januari 2024  |
| Zaaknummer         | 2024-292026  |
| Afdeling           | Ruimte   Niels Joosten   |
| Portefeuillehouder | M. Eggink  |
| Onderwerp          | <b>'Verkenning zoeklocaties huisvesting verschillende doelgroepen'</b> |

## Besluit

1. Kennisnemen van de quickscan 'Mogelijke locaties huisvesting verschillende doelgroepen'.
2. Voorkeur uitspreken voor de locaties 'Eefde sportterrein Detmerskazerne' en 'Gorssel Smitskamp incl. de strook langs de N348' voor de tijdelijke huisvesting van Oekraïners en andere doelgroepen in de verhouding 80% / 20%.
3. Voor genoemde locaties de planvorming te starten.
4. Daar waar tijdelijkheid omgezet kan worden naar permanente huisvesting, streven wij dat na.
5. Gelijktijdig met het nader onderzoek een onderzoek/procedure te starten om aanvullend op de locatie sportterrein Detmerskazerne permanente sociale huurwoningen door IJsseldal Wonen te laten realiseren.

## Inleiding

Op 19 september 2023 heeft de raad het college opdracht gegeven om 2 locaties aan te wijzen waar tijdelijke woningen gerealiseerd kunnen worden voor vluchtelingen uit Oekraïne en andere doelgroepen in de verhouding 80/20. Per locatie worden ongeveer 35 tijdelijke woningen geplaatst waar naar schatting circa 100 mensen zullen verblijven. De locaties mogen niet in dezelfde kern liggen. Doel is om op de opvangplekken uiterlijk augustus 2024 gereed te hebben voor gebruik. Deze locaties zijn aanvullend op de realisatie van opvang aan de Zutphenseweg 106/106A in Lochem die nu in voorbereiding is. Daarnaast wil woningcorporatie IJsseldal Wonen versneld sociale huurwoningen realiseren voor haar doelgroepen.

In de opdracht van de raad aan het college is aanvullend aangegeven dat, in verband met de urgentie, vooral wordt gekeken naar de locaties die in de kernvisies wonen zijn vastgesteld voor toekomstige woningbouwontwikkeling. Andere locaties zijn echter niet uitgesloten. De voorkeur gaat uit naar eigen gronden. Combinaties met andere plannen zijn mogelijk en als woningbouw bijdraagt aan behoud van voorzieningen in een kern is dat een plus.

De locaties uit de kernvisies, aangevuld met een aantal andere mogelijk geschikte locaties, leiden tot een groslijst van 28 locaties. Vanuit verschillende vakdisciplines is een quickscan gedaan op alle 28 potentiële locaties. Ze zijn 'gescoord' op vijf ruimtelijke indicatoren door middel van een stoplichtenmodel. Naast de ruimtelijke indicatoren is ook vanuit het maatschappelijke domein advies meegegeven over de potentiële locaties. Er is bijvoorbeeld gekeken naar onderwijs, (gezondheids)zorg, toegankelijkheid tot voorzieningen en werkgelegenheid. De quickscan, met uitleg over de gehanteerde indicatoren, is als bijlage bij het voorgestel gevoegd.

## Beoogd maatschappelijk effect

We willen voldoen aan de (wettelijke) taakstelling voor de opvang van Oekraïners en aanvullend voorzien in de huisvesting van andere doelgroepen die aangewezen zijn op de sociale huursector.

## Argumenten

### 1.1 Aan de locatiekeuze is een quickscan voorafgegaan.

In het korte tijdsbestek van de projectopdracht zijn 28 locaties beoordeeld op geschiktheid. Hierbij is gekeken naar eigendom, ontsluiting, nabijheid voorzieningen, aanwezigheid riool en nutsvoorzieningen en stedenbouwkundige aspecten. Zie bijlage.

- 2.1 *We kiezen voor spreiding van de opvang van Oekraïners over de gemeente.*  
In Lochem is de locatie Zutphenseweg 106/ 106a aangewezen als locatie voor tijdelijke woningen. De voorkeur is daarom om in andere kernen te zoeken dan Lochem. Op dit punt is afgeweken van de uitkomsten van de quickscan.
- 2.2 *Voorkeur is om de Oekraïense ontheemden in de hun bekende omgeving te herhuisvesten.*  
De contracten van twee gemeentelijke opvanglocaties lopen af (EuroParcs in Lochem en De Bloemenkamp in Gorssel). Het heeft voor rust en stabiliteit de voorkeur om de ontheemden in hun huidige omgeving te houden. Dit betekent dat ze zorg, onderwijs en werk kunnen behouden. We zoeken daarom naast de locatie aan de Zutphenseweg in Lochem naar locaties aan de westkant van de gemeente (Gorssel en Eefde).
- 2.3 *De locaties Gorssel Smitskamp langs de N348 en de kernvisielocatie Smitskamp hangen samen.*  
Aan de Smitskamp in Gorssel gaat het in eerste instantie om de strook langs de N348. Als dit niet mogelijk blijkt schuift de locatie noordelijker op naar het gebied dat is aangewezen in de kernvisie Gorssel. Tijdelijke huisvesting mag de toekomstige ontwikkeling van deze woningbouwlocatie niet frustreren. Vanwege de afhankelijkheid zien we deze twee locaties als een samenhangend geheel.
- 3.1 *De planvorming start na besluitvorming door het college.*  
Zoals in het eindoordeel van de quickscan is vermeld, zijn de gebruikelijke ruimtelijke onderzoeken nodig. De eerste stap is een stedenbouwkundige schets met daarop de positionering van de tijdelijke woningen, beoogde ontsluiting, parkeren etc. Daarnaast is er aandacht voor de belastbaarheid van onze maatschappelijke partners (zorg, onderwijs etc.) als gevolg van deze locatiekeuzes. Per locatie is maatwerk nodig.
- 4.1 *We streven naar hoogwaardige bouwtechnische en ruimtelijke kwaliteit op deze locaties.*  
Tijdelijke woningen zijn verplaatsbaar en bieden een snelle oplossing voor de urgente huisvestingsvraag van Oekraïners en andere doelgroepen. Ze kunnen snel geplaatst worden op locaties waar (nog) geen bestemming wonen op rust. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt lagere eisen aan tijdelijke gebouwen dan aan permanente gebouwen. De beoogde locaties zijn toekomstige woningbouwlocaties. Het verdient daarom de voorkeur om zoveel mogelijk aan de eisen voor permanente woningen te voldoen en te streven naar een goed stedenbouwkundig plan en hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit.
- 4.2 *We voorzien dat er langjarig een behoefte blijft aan tijdelijke woonoplossingen.*  
De gemeente Lochem heeft weinig aanbod voor mensen die (tijdelijk) een sociale huurwoning nodig hebben. We voorzien dat na het verstrijken van de 10-jaarsperiode er ook behoefte blijft aan deze tijdelijke woningen. Als de woningen bouwtechnisch en qua ruimtelijke kwaliteit voldoen aan de eisen, biedt dit de mogelijkheid om een ruimtelijke procedure te starten om deze om te zetten naar permanente woningen.
- 4.3 *De 'nieuwe' generatie tijdelijke woningen gaat lang mee.*  
Veel nieuwe tijdelijke concepten gaan lang mee. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid en inzet van maatschappelijke investeringen is het wenselijk dat ze ook na 10 jaar gebruikt kunnen worden, al dan niet op dezelfde locatie.
- 5.1 *De gekozen locaties zijn qua oppervlakte groter dan noodzakelijk voor het plaatsen van 35 units.*  
Dit maakt het mogelijk om ontwikkeling van de locatie te combineren met andere woonopgaven. Gezien de urgente opgave in de sociale huursector én de bereidheid van woningcorporatie IJsseldal Wonen om het beheer uit te voeren is de voorkeur om op de locatie sportterrein Detmerskazerne sociale huurwoningen te realiseren. De opgave in de sociale huur geldt voor een langere periode dan 10 jaar. Bij de nadere uitwerking van de aangewezen locaties wordt onderzocht of een gecombineerde procedure mogelijk is.

## **Risico's en kanttekeningen**

- 1.1 *Er zijn geen financiële doorrekeningen gedaan voor de onderzochte locaties.*  
In het korte tijdsbestek van deze quickscan was het niet mogelijk om hiervoor een goede inschatting te maken. De kosten gemoeid met realisatie van beide locaties is mede afhankelijk van het vervolgonderzoek en een meer gedetailleerde uitwerking. Daarbij hoort ook een financiële doorrekening van beide businesscases. Dekking zal, conform de plannen voor opvanglocatie

Zutphenseweg 106 en 106A, vermoedelijk gedeeltelijk gevonden kunnen worden bij andere overheden.

*1.2 Het aanwijzen van deze locaties voor tijdelijke huisvesting van doelgroepen, betekent dat deze voorlopig beperkt beschikbaar zijn voor andere woningbouwdoelstellingen.*

Hoewel beide locaties groot genoeg zijn om daarnaast ook nog andere woningbouw te realiseren, vindt mogelijk verdringing plaats met andere groepen woningzoekenden.

*1.3 De tijdelijke omgevingsvergunning via een buitenplanse afwijking (BOPA).*

Vooralsnog gaan we uit van de regulier (korte) procedure onder de Omgevingswet via het verlenen van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). In principe geldt hiervoor een doorlooptijd van 8 weken te verlengen met 6 weken. Daarna is wel bezwaar en beroep mogelijk.

Het kan echter zijn dat de complexiteit van de opgave vraagt om een uitgebreide procedure.

*1.4 Het doel om de woningen in augustus 2024 gereed te hebben voor gebruik is niet realistisch.*

Het doel (raadsbesluit 4 juli 2023) om de woningen al in augustus 2024 gereed te hebben voor gebruik lijkt niet realistisch gelet op o.a. de vervolgonderzoeken, de participatie en de levertijd van de woningen.

*1.5 Aansluiting op het elektriciteitsnet is onzeker.*

Gelet op de netcongestie houden we er rekening mee dat (off-grid-) oplossingen nodig kunnen zijn. Beide locaties zijn in 2023 al wel aangemeld bij Liander als potentiële woningbouwlocaties.

*1.6 De Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB) is voor de laatste maal verlengd, nog een keer verlengen kan niet.*

Onder deze richtlijn hebben Oekraïense ontheemden het recht te verblijven in Nederland zonder een asielaanvraag te hoeven doen. De bescherming eindigt op 4 maart 2025. We kunnen op dit moment niet zeggen of er na 4 maart 2025 een andere regeling van kracht is waardoor de ontheemden kunnen blijven in Nederland. Kortom, we weten niet of en voor hoe lang we tijdelijke huisvesting voor ontheemden realiseren. Er bestaat een mogelijkheid dat de woningen in augustus 2024 gerealiseerd zijn en de Oekraïners 4 maart 2025 moeten vertrekken uit Nederland.

## **Integraal**

Voor de uitvoering van de projectopdracht is een werkgroep ingesteld. Hierbij zijn medewerkers betrokken van de afdelingen Ruimte, Maatschappelijke Ontwikkeling, Communicatie, Financiën&Facilitair en Publiekscontacten.

## **Communicatie/ burgerparticipatie**

Voor een dergelijke ontwikkeling is zorgvuldige communicatie en participatie vereist. Hiervoor wordt een communicatieplan opgesteld. We benutten daarbij de ervaringen die zijn opgedaan bij de locatie Zutphenseweg 106/106 in Lochem.

## **Planning**

- 15 januari: informeren raad
- 16 januari: besluitvorming college, meteen gevolgd door het versturen van uitnodigingsbrieven aan de omwonenden en dorpsraden.
- 17 januari: persbericht en persgesprek, bericht in gemeentenuws, op [www.lochem.nl](http://www.lochem.nl) en op social media
- 6 en 7 februari: informatiebijeenkomsten voor omwonenden. Zij worden uitgenodigd per brief.

## **Participatie**

Voor beide locaties wordt een klankbordgroep in het leven geroepen. De omwonenden worden uitgenodigd om hierin zitting te nemen. Zij worden onder andere gevraagd om input te geven voor het stedenbouwkundig plan.

## **Uitvoering**

Na keuze van de locaties worden er vervolgoopdrachten gegeven voor de verdere uitwerking daarvan.

## **Bijlage:**

- Bijlage Quickscan def 'Mogelijke locaties huisvesting verschillende doelgroepen'