

## Raadsvoorstel

**Status: Voorbereidend besluitvormend**

Agendapunt:	5
Onderwerp:	Locatieontwikkeling voormalig USV terrein, Paltheweg te Nieuwleusen
Datum:	22 oktober 2024
Portefeuillehouder:	dhr. J.W. Uitslag
Decosnummer:	1875
Informant:	Jos Elshof j.elshof@dalfsen.nl (0529) 438994

### **Voorstel:**

1. In te stemmen met het ontwikkelen van de locatie voormalig USV-terrein, Paltheweg te Nieuwleusen tot een woonlocatie voor ca 40 flexibele woningen in eerste aanleg bedoeld voor de opvang van Oekraïense ontheemden om vervolgens ingezet te worden voor de sociale huur aan de doelgroepen van woningbouwcorporatie VechtHorst;
2. Kennis te nemen van de inrichtingsschets voor dit gebied;
3. Af te zien van het bindend advies aan het college inzake de buitenplanse afwijking van het omgevingsplan teneinde de locatie te ontwikkelen tot een woonlocatie.

### **Inleiding:**

Begin maart jl. heeft ons college door middel van een persbericht laten weten dat een onderzoek wordt verricht naar de opvang van Oekraïense vluchtelingen op de locatie van het voormalig USV-terrein aan de Paltheweg te Nieuwleusen.

De gemeente heeft een inspanningsverplichting om (per 1 januari 2025) te komen tot 358 opvangplaatsen voor Oekraïense vluchtelingen. Momenteel verblijven binnen onze gemeente 300 Oekraïense vluchtelingen opgevangen in gemeentelijke opvanglocaties. Op de voormalige Vechtdalcamping Het Tolhuis, nu geheten Buitenplaats Hessummerland, zijn 175 opvangplekken beschikbaar. De overige plekken bevinden zich op kleinschalige opvanglocaties verspreid binnen de gemeente.

Naast gemeentelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen worden vluchtelingen ook opgevangen door particulieren. Dit aantal schatten we binnen de gemeente Dalfsen tussen 25 en 50.

Het college heeft eerder te kennen gegeven een extra locatie voor Oekraïense vluchtelingen te wensen, opdat Buitenplaats Hessummerland haar recreatieve functie kan behouden.

Het aantal Oekraïense vluchtelingen stijgt nog steeds. Er is een tekort aan opvangplekken. Daardoor werd het noodzakelijk het aanmeldloket (HUB) te Utrecht te sluiten. De verwachting bestaat dat de huidige taakstelling voor de opvang van deze vluchtelingen verder wordt verhoogd. Vanuit de regionale aanpak alsook vanuit de insteek van ons college is meermalen aangegeven dat wij ons inzetten om de taakstelling te halen. Met dit voorstel zijn we in staat:

1. de taakstelling voor de opvang van deze vluchtelingen voor de gemeente Dalfsen te halen,
2. het aantal opvangplekken op de locatie Buitenplaats Hessummerland te verminderen,
3. opvang te bieden voor de vluchtelingen welke nog in de particuliere opvang verblijven,
4. enkele kleinschalige opvanglocaties voor vluchtelingen af te stoten.

### **Duurzame opvang asiel:**

Naast opvang voor Oekraïense vluchtelingen heeft de gemeente in het kader van de Spreidingswet c.q. ter uitvoering van een motie van uw raad een taakstelling op te komen tot een of meer duurzame opvanglocaties voor asielzoekers. Momenteel worden ca 150 asielzoekers tijdelijk opgevangen. Voor de duurzame opvang van asielzoekers loopt een afzonderlijk traject. Een afwegingskader is bepaald. Locaties worden c.q. zijn geïnventariseerd. De locaties worden beoordeeld, waarna een locatiekeus zal worden voorgelegd.

### **Locatie voormalige USV-terrein, Paltheweg Nieuwleusen:**

Deze locatie is geschikt voor de opvang van ca 180 Oekraïense vluchtelingen. Het perceel is ca 12.000 m<sup>2</sup> groot.

Het perceel grenst aan het te ontwikkelen uitbreidingsgebied van Nieuwleusen, Oosterbouwlanden. Door de ontwikkeling van de nieuwbouw in de richting van dit terrein, blijft dit perceel niet een solitaire ontwikkeling, maar sluit het aan op de toekomstige woonwijk.

Er is een verkeerskundig onderzoek verricht. Daarbij worden enkele aanpassingen aanbevolen. In het participatietraject met de direct omwonenden zullen we deze aanpassingen verkennen. Wij hechten eraan de mening van deze omwonenden te kennen, alvorens maatregelen te nemen. Na deze verkenning zal ons college tot aanvullende verkeersmaatregelen komen. De financiële gevolgen van deze aanpassingen komen ten laste van de middelen voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. De ontwikkeling past binnen de gedachten van de Visie op de Burg. Backxlaan.

Het aantal omwonenden is relatief beperkt.

Op dan wel nabij het terrein bevindt zich een rioolgemaal en een zendmast. Deze vormen geen belemmering om te komen tot de ontwikkeling van deze locatie.

Doelgroepen: eerst opvang Oekraïense vluchtelingen, later doelgroep sociale huur

De opvanglocatie is geschikt om te gebruiken als gemeentelijke opvanglocatie voor Oekraïense vluchtelingen. Gelet op de omvang van de locaties draagt de gemeente zorg voor de beveiliging en het locatiemanagement. In de bekostiging van opvang van deze vluchtelingen wordt voornamelijk voorzien tot een jaar na afloop van de Richtlijn Tijdelijke Bescherming van Oekraïense vluchtelingen, dat is 4 maart 2027. Wij beseffen dat het verloop van de oorlog in Oekraïne alleszins ongewis is, waardoor er geen heldere einddatum is waarop bewoning door de vluchtelingen niet langer bekostigd wordt.

Samenwerking met woningbouwcorporatie Vechthorst:

Met woningbouwcorporatie Vechthorst hebben we onderzocht in hoeverre, na de opheffing van de gemeentelijke opvanglocatie, huisvesting van de doelgroepen voor sociale huursector, mogelijk is. In Nieuwleusen is een grote behoefte aan kleine, betaalbare woningen. De woningen die op het USV-terrein worden gerealiseerd, zijn ook geschikt voor deze doelgroep. Op deze manier snijdt het mes aan twee kanten.

Het overleg met Vechthorst heeft geresulteerd in bijgaande overeenkomst. Deze overeenkomst wordt, na besluitvorming door de gemeenteraad, ondertekend.

Naast de opvang van vluchtelingen willen we blijven inzetten op versnelling van het woningbouwprogramma. In Nieuwleusen zijn recentelijk meerdere projecten vanuit Vechthorst gerealiseerd:

- |                      |         |             |
|----------------------|---------|-------------|
| - De Wieken          | in 2022 | 42 woningen |
| - Voormalige chinees | in 2022 | 22 woningen |
| - Westerbouwlanden   | in 2024 | 47 woningen |

Momenteel lopen er diverse projecten binnen Nieuwleusen (voor senioren en jeugd), zowel vanuit particuliere initiatieven als vanuit de corporatie om de woningbouwopgave te halen.

Ruimtelijke inpassing:

Op het terrein willen we ca 40 tijdelijke woningen realiseren. Het betreffen verplaatsbare woningen, welke voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen Bouwbesluit) en beschikken over een duurzaamheidstermijn van minimaal 40 jaar.

Ca 30 woningen zijn geschikt voor bewoning door vier personen; ca 10 zijn geschikt voor 6 personen. Een schets voor een ruimtelijke indeling van het plangebied treft u als bijlage aan.

Voor de realisatie is een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan (BOPA) vereist.

Volgens onze regeling inzake Adviesrecht en participatieplicht bij buitenplanse afwijkingen van het omgevingsplan wordt voor het bouwen van woningen in het buitengebied advies van de raad gevraagd (art. 16.15a, lid b onder 1 Ow). Link naar het adviesrecht:

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR705154/1>

Wij staan een voortvarende aanpak in de realisatie van deze woningen voor. Immers, de druk om voldoende opvangplekken voor Oekraïense vluchtelingen te realiseren is hoog. De planning voorziet erin dat de woningen in het eerste kwartaal 2026 bewoond kunnen worden. Gelet op deze aanpak stellen wij u voor dat u afziet van uw adviesrecht voor het bouwen van woningen in het buitengebied.

Inhoud afspraken met Vechthorst:

Samen met Vechthorst is een programma van eisen voor de huisvesting opgesteld. Deze is als bijlage toegevoegd. De eerste bewoning zal plaatsvinden door Oekraïense vluchtelingen. De gemeente runt de opvanglocatie en huurt de woningen van Vechthorst. Mocht de noodzaak dan wel de financiering voor de opvang van deze doelgroep komen te vervallen dan verhuurt Vechthorst deze woningen ten behoeve van de doelgroepen welke voor sociale huur in aanmerking komen.

De gemeente zal een procedure voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) opstarten en de kosten van bouw- en woonrijp maken dragen. Er wordt een beroep gedaan om (een deel) van deze

kosten te verhalen op de regeling van het rijk voor een vergoeding van transitiekosten voor opvang van deze vluchtelingen.

Vechthorst zal de aankoop van de flexibele woningen voor haar rekening nemen. Hiervoor is een meervoudige onderhandse aankoopprocedure opgestart.

In de afspraken met Vechthorst wordt onder meer de huurbedragen en de overdracht van de grond vastgelegd. Deze afspraken worden verder uitgewerkt in een huurovereenkomst en een recht van opstal.

Wij kiezen in eerste instantie voor een tijdelijke afwijking van het omgevingsplan met een duur van 15 jaar. De gemeente onderzoekt in deze periode de mogelijkheid om in het omgevingsplan Dalfsen aan deze locatie een woonfunctie te geven. Het ligt voor de hand deze locatie te betrekken bij het plangebied Oosterbouwlanden. Dit plangebied is, na Westerbouwlanden, het volgende te ontwikkelen gebied voor woningbouw in de kern Nieuwleusen. Daarbij kan worden overwogen deze locatie de functie 'wonen' definitief toe te kennen. Mocht de situatie zich voordoen dat een definitieve woonfunctie niet mogelijk is, dan zal de gemeente met een alternatieve locatie komen om de woningen naar toe te verplaatsten. De gemeente compenseert Vechthorst voor de financiële nadelige gevolgen van een eventuele verplaatsing. Deze bepaling is voor Vechthorst noodzakelijk teneinde hun businesscase rond te krijgen.

#### Buitenplanse omgevingsplan activiteit

Inmiddels zijn meerdere onderzoeken verricht, welke van belang zijn bij de aanvraag BOPA. De resultaten van die onderzoeken bevestigen het beeld dat de locatie is op te nemen in een omgevingsplan met de functie 'wonen'.

Onderdeel van een aanvraag voor een omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing, waarbij onderzoeken worden opgesteld in het kader van Flora en Fauna, bodem, geluid, verkeer en water.

Een aantal onderzoeken is opgestart, andere onderzoeken zijn opgeleverd. Ook is een Aerius-berekening opgesteld. Het is nadrukkelijk de bedoeling de planologische procedures parallel te laten lopen, naast andere trajecten, zoals de aanbesteding van de flexibele woningen.

#### **Alternatieven:**

Uw raad kan afzien van deze ontwikkeling. Daarmee zal het voor ons college niet mogelijk blijken om aan de inpassingsverplichting tot het halen van de taakstelling voor opvang van Oekraïense vluchtelingen te voldoen. De minister voor Asiel en Migratie heeft in haar brief van 21 augustus jl. een oproep gedaan aan gemeenten om zorg te dragen voor voldoende opvangplekken voor de vluchtelingen uit Oekraïne in Nederland. Met een extra opvanglocatie kan de gemeente naar verhouding bijdragen aan de opgave. Daarmee zijn we in staat Buitenplaats Hessummerland dan wel enkele kleinschalige opvanglocaties af te bouwen. De samenwerking met Vechthorst biedt een kans op een woning voor de overige doelgroepen in de sociale huursector.

Uw raad kan op een later moment komen tot een advies inzake de buitenplanse afwijking van het omgevingsplan voor het bouwen van woningen in het buitengebied. Ons college beoogt de realisatie op een voortvarende wijze ter hand te nemen.

#### Duurzaamheid:

Ons college kiest in dit geval niet voor sobere opvang in noodvoorzieningen, maar voor huisvesting, welke ook na de opvangperiode ingezet kan worden voor sociale huur aan de doelgroepen van VechtHorst.

**Risico's:**

Ten aanzien van de planning

- a. Volgens een strakke planning lijkt het mogelijk de bewoning in het 1e kwartaal 2026 te laten plaatsvinden. Daartoe is het nodig dat de diverse aspecten van de planontwikkeling goed op elkaar zijn afgestemd en parallel lopen en deze onderdelen binnen de planningstermijn bereikt worden. Een eerste bespreking op de omgevingstafel heeft inmiddels plaatsgevonden.
- b. Netcongestie  
De contacten met Enexis leiden tot de verwachting dat de stroomvoorziening in het laatste kwartaal van 2025 kan worden aangebracht. Hoewel een noodoplossing in de vorm van een of enkele aggregaten te realiseren is, gedurende de periode waarin geen stroom geleverd wordt, is die oplossing kostbaar. We gaan ervan uit dat de ingebruikname van de opvangvoorziening eerst aanvangt wanneer in de stroomvoorziening is voorzien.
- c. Ten aanzien van de planologische procedure  
Er zijn geen planologische bezwaren voorzien, welke de realisatie van deze locatie tot een opvanglocatie onmogelijk maken. Toch kan een planologische procedure invloed hebben.

**Financiële consequenties:**

1. De gemeente draagt de kosten van bouw- en woonrijp maken van het perceel, waaronder begrepen de externe projectleiding en de inrichting van de woonruimte. De kosten hiervan worden geschat op circa € 1,1 miljoen euro. Bij het team Nationale Opvang Organisatie, onderdeel van het ministerie van Asiel en Migratie is verkend in hoeverre aanspraak gemaakt kan worden in de bijdrage van de transitiekosten, daaronder begrepen de kosten van bouw- en woonrijp maken en de kosten voor projectontwikkeling. De hoogte van de kosten zal mede afhangen van de periode van startdatum van de bewoning tot 5 maart 2027. Na besluitvorming zal de aanvraag voor vergoeding van transitiekosten worden ingediend. Verwacht wordt een bijdrage van minimaal twee ton tot maximaal het 100% van de kosten. De subsidiemogelijkheden voor realisatie van flexibele wooneenheden worden verder verkend. De financiële kosten van bouw- en woonrijp maken kunnen voor zover zij betrekking hebben op het lopende begrotingsjaar ten laste komen van de middelen vanuit de normvergoeding voor opvang van Oekraïense vluchtelingen.
2. De financiële gevolgen van de eenmalige verkeersmaatregelen worden gedekt uit de normkostenvergoeding voor de gemeentelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen. De kosten zijn afhankelijk van de daadwerkelijk maatregelen welke getroffen worden. Deze lijken, kijkend naar de aanbevelingen vanuit het verkeerskundig onderzoek, alleszins te overzien.
3. De huur van de woningen wordt gedekt uit de normkostenvergoeding voor de gemeentelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen. Het huurbedrag voor deze woningen ligt onder de gemiddelde huidige woonkostencomponent van de gemeentelijke opvanglocaties. Dat maakt het huren van deze woningen aantrekkelijk voor de gemeente. De kale woonkostencomponent vanuit de normkostenvergoeding voor gemeentelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen blijft ook voor 2025 toereikend om de huurbedragen aan VechtHorst af te dekken.
4. De gemeente loopt een beperkt financieel risico vanwege de compensatiebepaling ten behoeve van Vechthorst. De kosten van verplaatsing, daaronder inbegrepen demontage woningmodules, demontage fundering, grondwerk aanvullen, transport en volledige herplaatsing worden geraamd op € 16.500,- (prijsspeil 2024). Uitgaand van 40 woningen zou herplaatsing € 660.000,- kosten. Wanneer de functie 'wonen' wordt opgenomen in het omgevingsplan komt dit risico te vervallen. Het rijk kent een Herplaatsingsgarantie voor flexwoningen. Uiteraard wordt verkend of dit project in aanmerking komt voor een dergelijke garantstelling. De hoogte van de garantie kan variëren van € 55.000 per flexwoning naar 0 euro.

5. Voor zover de kosten van deze planontwikkeling dan wel de verplaatsingskosten niet door de normvergoedingen van het rijk kunnen worden gedekt, beschikt de gemeente over een toereikende bestemmingsreserve Vluchtelingen, welke is opgebouwd vanuit het positieve saldo voor opvang van Oekraïense vluchtelingen in de jaren 2022 en 2023. Deze bestemmingsreserve bedraagt ca. € 3,4 miljoen.

**Communicatie:**

Wij bieden u dit voorstel aan met een embargo tot maandag 28 oktober 2024 9 uur. Het embargo geldt opdat wij in staat zijn de direct omwonenden te informeren over de planontwikkeling. Na deze informatie volgt een participatietraject met direct omwonenden.

**Vervolg:**

Na instemming van uw raad wordt de procedure tot een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan (BOPA) opgestart.

**Bijlagen:**

1. Concept-overeenkomst met Vechthorst d.d. 10 oktober 2024
2. Concept inrichtingsplan
3. Overallplanning locatieontwikkeling voormalig USV-terrein van Kleissen Bouwmanagement en Advies d.d. 3 oktober 2024
4. Verkeerskundig onderzoek van Roelofs d.d. 9 oktober 2024

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
H. Jager

de gemeentesecretaris,  
H.J. van der Woude

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 oktober 2024, nummer 1875;

overwegende dat de locatie voormalig USV-terrein aan de Paltheweg geschikt is als locatie voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen alsmede als locatie voor de huisvesting van sociale huurders;

gelet op de woonvisie van de gemeente Dalfsen 2019 – 2024, waarin maatregelen zijn aangekondigd ter beperking van de woningnood. Deze maatregelen zijn onder meer uitgewerkt in de Prestatieafspraken Wonen Dalfsen 2024 met de woningcorporaties VechtHorst en Vechtdal Wonen en de huurderverenigingen TOEK en HOV Vechtdal, behandeld in de raad van 18 december 2023;

gelet op de inspanningsverplichting te komen tot extra opvangplekken voor Oekraïense ontheemden;

gezien de concept-samenwerkingsafspraken met VechtHorst inzake de ontwikkeling van het voormalig USV-terrein aan de Paltheweg te Nieuwleusen;

### b e s l u i t :

1. In te stemmen met het ontwikkelen van de locatie voormalig USV-terrein, Paltheweg te Nieuwleusen tot een woonlocatie voor ca 40 flexibele woningen in eerste aanleg bedoeld voor de opvang van Oekraïense ontheemden om vervolgens ingezet te worden voor de sociale huur aan de doelgroepen van woningbouwcorporatie VechtHorst;
2. Kennis te nemen van de inrichtingsschets voor dit gebied;
3. Af te zien van het bindend advies aan het college inzake de buitenplanse afwijking van het omgevingsplan teneinde de locatie te ontwikkelen tot een woonlocatie.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 2 december 2024.

De raad voornoemd,

de voorzitter,  
H. Jager

de griffier,  
M.G. Zweers