

Aan de gemeenteraad

Onderwerp	Voornemen medewerking verlenen aan de realisatie van een ROL
Uw kenmerk	-
Ons kenmerk	2022-142854
Dienst	Fysiek Domein
Sector	Projecten
Contact	14058, Annika Wedzinga
Bijlagen	
Datum	27 juni 2022

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

Op 16 december 2020 heeft uw raad wensen en bedenkingen gegeven bij ons voorgenomen besluit om medewerking te verlenen aan een onderzoek naar de haalbaarheid van een permanente opvanglocatie in Leeuwarden. Op basis daarvan hebben wij op 19 januari 2021 het definitieve besluit genomen om de gevraagde medewerking te verlenen aan de vestiging van een zogeheten ROL (Regionale Opvanglocatie).

Het COA en de gemeente hebben in de afgelopen periode gezamenlijk verschillende potentiële locaties verkend. Om verschillende redenen bleken de meeste van die locaties niet te voldoen (beschikbaarheid, benodigde investeringen, omvang). Het COA heeft een poging gedaan om een locatie te verwerven, maar dit is niet gelukt. Deze gezamenlijke verkenning heeft daardoor niet geleid tot een haalbaar plan.

Nieuwe locatie

Tijdens het haalbaarheidsonderzoek heeft projectontwikkelaar Zwanenburg Projecten een koopovereenkomst gesloten met de eigenaar van Tuin! aan de Troelstraweg en deze aangeboden aan het COA. Zwanenburg Projecten is een van de eigenaren van de locatie van het COA in Assen. Zij verhuren aan het COA. De aankoop is gedaan vanuit de gedachte eenzelfde constructie voor de ROL in Leeuwarden te kunnen hanteren.

Het COA is enthousiast over de locatie in Leeuwarden en heeft een intentieovereenkomst afgesloten met de ontwikkelaar. De locatie voldoet aan de vooraf gestelde criteria (zoals opgesomd in de brief van 19 januari 2021, Kenmerk Z231021-202): de locatie is groot genoeg en ligt in de buurt van voorzieningen en openbaar vervoer. Integratie kan plaatsvinden in Westeinde en Bilgaard, ook al ligt de locatie niet echt in een wijk.

Om een haalbaar plan te kunnen realiseren zet de ontwikkelaar in op 72 permanente woningen op de locatie Tuin! en het terrein aan de overkant van de Kampweg. De locatie moet ruimte bieden aan 450 asielzoekers. Het COA gaat

hiervoor 45 woningen gebruiken. De andere woningen worden in overleg met de projectontwikkelaar ingezet voor andere doelgroepen/huurders. De exploitatie blijft bij de eigenaren, ook wanneer het COA uiteindelijk vertrekt. De huidige bebouwing op de locatie kan niet worden gebruikt, sloop-nieuwbouw is daarom de enige optie.

Vliegbasis

Ter voorbereiding op ons voornemen om medewerking te verlenen aan de realisatie van een ROL hebben wij gesprekken gevoerd met defensie. Vanuit defensie zijn zorgen geuit over aspecten als geluid en externe veiligheid (opslag munitie). Daarnaast wil defensie meegenomen worden bij de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Qua externe veiligheid is geconstateerd dat er geen onoverkomelijkheden zijn. De beoogde locatie ligt wel binnen de geluidzone industrielawaai van de vliegbasis. Om hier woningen te kunnen bouwen moet een zogenaamde Hogere Waarde voor geluid worden vastgesteld. De beleidsregel biedt mogelijkheden een hogere waarde vast te stellen. Een hogere waarde kan worden vastgesteld wanneer aangetoond wordt dat maximaal de helft van de woningen een akoestische afscherming vormt voor minimaal de helft van de woningen. Met maatregelen aan de gevel moet gezorgd worden voor een goed leefklimaat van de binnenruimte. Ook moet worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat van de bestaande omliggende geluidgevoelige bebouwing niet verslechtert. Door sloop van het tuincentrum verdwijnt namelijk bebouwing die een akoestische afscherming vormt voor woningen aan de Troelstraweg. Deze uitgangspunten gelden als voorwaarden bij de verdere uitwerkingen van de plannen.

Urgentie

De urgentie van het vestigen van een ROL/AZC neemt toe ook in relatie tot andere nood-opvanglocaties voor asielzoekers en Oekraïners. Op 25 mei 2022 heeft uw raad aangenomen moties over een betere opvang voor vluchtelingen en over tijdelijke huisvesting statushouders. Daarom willen wij versneld met deze locatie aan de slag. Met het realiseren van een ROL kan de druk op andere opvanglocaties worden verlicht en worden voorzien in een opvang onder betere leefomstandigheden.

Heliconstate

U heeft ons gemaand tot spoed als het gaat om oplossingen voor noodopvang. Het ziet er naar uit dat een betere opvang van asielzoekers op korte termijn geboden worden in Heliconstate. Dit is voorafgaand aan de vestiging van een ROL. De gesprekken hierover met het COA zijn nog gaande. Het streven is om Heliconstate per 1 september in gebruik te nemen.

Tijdelijke woonunits

De voorgestelde locatie voor de vestiging van een ROL bestaat uit verschillende percelen aan weerkanten van de Kampweg. Het zuidelijke deel betreft een braakliggend terrein. De ontwikkelaar heeft aangeboden hier op korte termijn tijdelijke woonunits te willen plaatsen, totdat de ROL gerealiseerd kan worden. Door hier als gemeente medewerking aan te verlenen kan sneller druk van andere opvanglocaties worden gehaald.

Voorgestelde planologische procedure

Bij ontwikkelingen die naar verwachting veel impact op de omgeving zullen hebben, werken wij doorgaans gewerkt met een vaststelling van het stedenbouwkundig plan dat later wordt gevolgd door de vaststelling van een bestemmingsplan. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning voor bouwen worden verleend. Een dergelijke procedure zal gauw ca. 2,5 jaar in beslag nemen. Vanwege de urgentie van het vraagstuk en de druk op de woningmarkt zouden we een kortere procedure willen hanteren. Het voornemen is om een omgevingsvergunning te verlenen waarmee afgeweken wordt van het bestemmingsplan (uitgebreide procedure). Uw raad zal daarvoor een verklaring van geen bedenkingen moeten afgeven. Met zo'n kortere procedure wordt minimaal een jaar worden gewonnen. Een ander bijkomend voordeel is dat direct na de verlening van de omgevingsvergunning kan worden gestart met de bouw.

Vervolgstappen

Wij zijn voornemens om medewerking te verlenen aan de vestiging van een ROL op de beoogde locatie aan de Troelstraweg. Op 4 juli wordt een informatiebijeenkomst voor omwonenden en ondernemers georganiseerd. Ook u wordt hiervoor uitgenodigd. Vervolgens gaan wij graag met u in gesprek over de inhoud van het plan, de voorgestelde planologische procedure en de mogelijkheid tot het plaatsen van tijdelijke woonunits, vooruitlopend op de bouw van de woningen. Direct na het zomerreces nemen wij een definitief besluit en informeren u hierover.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

secretaris.