



Opvang van Oekraïense ontheemden binnen de
gemeente Dalfsen

augustus 2025

Gemeente Dalfsen

Opvang van Oekraïense ontheemden
in de gemeente Dalfsen
Gemeente Dalfsen

Programma & Strategie
Datum: 21 augustus 2025

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	3
2. Opvang Oekraïense vluchtelingen; stand van zaken	4
2.1 Raadsvoorstel d.d. december 2024	4
2.2 Stand van zaken: prognose duur opvang Oekraïense vluchtelingen	5
2.3 Stand van zaken: samenwerkingsmogelijkheden met een woningbouwcorporatie	6
3. Afwegingscriteria voor nieuwe opvanglocatie	7
4. Potentiële locaties	7
4.1 Buitenplaats Hessummerland	8
4.2 Voormalig USV-terrein	9
4.3 Locatie Palthelanden	11
4.4 IJsbaanlocatie in Nieuwleusen	13
4.5 Extra: Kleinschalige opvangvoorzieningen uitbreiden	13
5. Voorkeursvariant college:	14

1. Aanleiding

Inleiding

In de raadsvergadering van 16 december 2024 is gesproken over het raadsvoorstel om te komen tot opvang van 180 Oekraïense vluchtelingen in circa 40 flexwoningen op het voormalig USV-terrein te Nieuwleusen. De woningen zouden voor sociale huur beschikbaar komen na vertrek van de vluchtelingen. Hiervoor zou een samenwerking met VechtHorst aangegaan worden.

Tijdens deze raadsvergadering van 16 december 2024 hebben de fracties CDA en Gemeentebelangen een amendement ingediend. In dit wijzigingsvoorstel stellen de coalitiepartijen voor de locatie aan de Paltheweg te schrappen en in plaats daarvan een plek te zoeken in de toekomstige nieuwbouwwijk Palthelanden (voorheen bekend als Oosterbouwlanden) en de duur van de (tijdelijke) opvang van Oekraïners op Buitenplaats Hessummerland (voorheen Vechtdalcamping Het Tolhuis) te verlengen. Zowel het raadsvoorstel als het amendement zijn tijdens deze raadsvergadering aangehouden.

Uitspraak Autoriteit Woningcorporaties

De voorgestelde samenwerking met woningcorporatie VechtHorst bleek niet meer mogelijk, nadat de Autoriteit Woningcorporaties in april jl. heeft laten weten dat de corporaties niet mogen voorzien in opvang van Oekraïense vluchtelingen; ook niet in de constructie waarbij de gemeente de woningen huurt voor de vluchtelingen.

Citaat: *“Concreet betekent dat dat woningcorporaties geen opvang in woningen mogen organiseren voor asielzoekers zonder verblijfsstatus en ontheemden uit Oekraïne”*. Woningcorporaties mogen wel woningen beschikbaar stellen voor het huisvesten voor Oekraïeners, wat betekent dat woningen worden verhuurd aan Oekraïners.

De uitspraken van deze autoriteit zijn op 7 mei jl. in een bestuurlijk overleg met VechtHorst besproken. Gezamenlijk zijn wij toen tot de conclusie gekomen dat we geen vervolg kunnen geven aan de voorgestelde samenwerking. Wij hebben u hierover met de raadsmemo van 6 juni jl. geïnformeerd. Wij hebben uw raad verzocht het raadsvoorstel niet te behandelen.

Deze uitspraak heeft ervoor gezorgd dat er heroverweging noodzakelijk is over het verdere vervolg op mogelijk te ontwikkelen opvanglocaties. Daarbij heeft het aspect van een snelle realisatie van de taakstelling voor het college zwaar gewogen bij de keus voor de voorkeurslocatie.

Doel notitie

Aan u wordt de stand van zaken met betrekking tot de opvang van Oekraïense ontheemden gepresenteerd, waarna enkele van belang zijnde criteria worden aangereikt. Vervolgens worden enkele locaties geduid, die voorzien worden van aandachtspunten.

Ons college zal u haar voorkeursvariant(-en) presenteren. Nadat de gemeenteraad haar voorkeur heeft bepaald, zal het college de verdere uitwerking ter hand nemen.

2. Opvang Oekraïense vluchtelingen; stand van zaken

2.1 Raadsvoorstel d.d. december 2024

Totale taakstelling opvang vluchtelingen (Oekraïners, asielzoekers, statushouders)

Voor de provinciale opgave voor de opvang van vluchtelingen wordt naast de taakstelling en realisatie van opvang van Oekraïense vluchtelingen ook de opvangplaatsen voor asielzoekers gemonitord.

Taakstelling asielopvangplekken:

We hebben vanuit het Verdeelbesluit een opgaaf tot het realiseren van 168 opvangplekken voor asielzoekers. Er loopt nog een bezwaar tegen het Verdeelbesluit, waardoor het aantal van 168 opvangplekken voor Dalfsen bijgesteld gaat worden naar 170. Momenteel beschikken we over circa 160 opvangplekken voor asielzoekers (de tijdelijke gemeentelijke opvanglocaties Lemelerveld en Hof van Dalfsen). Dit aantal verhogen wij, na realisatie van de nieuwe duurzame opvanglocatie Het Engelland tot 190 opvangplekken voor asielzoekers.

Daarmee is het totaal aantal benodigde opvangplekken (asielzoekers én Oekraïners) in balans met de taakstellingen.

De gemeente heeft een beperkte achterstand in de (tot nu toe wettelijke) verplichte huisvesting van statushouders. Deze achterstand bedraagt op 1 juli 2025: 8 plekken. De taakstelling voor de 2^e helft 2025 bedraagt 21, zodat de gemeente voor het eind van dit jaar in totaal 29 statushouders heeft te huisvesten.

	Taakstelling 1 juli 2025	Gerealiseerd	Saldo
Oekraïense ontheemden	325	309	-16
Asielzoekers	168	160 (heden) / 190 (AZC Engellandweg)	-8 +22
Statushouders	52 (1e helft 2025 + achterstand)	44	-8

Argumenten voor extra opvanglocatie

In het eerdere raadsvoorstel, behandeld in de raadsvergadering van 16 december 2024, zijn de volgende argumenten benoemd om te komen tot een extra opvanglocatie voor Oekraïners (deze argumenten zijn aangevuld met de actuele stand van zaken en wederom op relevantie gewaardeerd):

a. Behalen van de taakstelling opvang Oekraïense vluchtelingen

De inspanningsverplichting vanuit de regionale opgave is gesteld op:

per 1 januari 2025: 358

per 1 juli 2025: 325

Per 1 juli 2025 beschikt de gemeente over 309 opvangplekken voor Oekraïense vluchtelingen, waarvan 175 op Buitenplaats Hessummerland (voorheen: Vechtdalcamping Het Tolhuis) te Dalfsen.

Kortom: We zouden nog 20 opvangplekken extra moeten realiseren om aan de inspanningsverplichting te voldoen.

b. Behouden van de recreatieve functie van Buitenplaats Hessummerland (voorheen Vechtdalcamping Het Tolhuis)

Op Buitenplaats Hessummerland bevindt zich de grootste gemeentelijke opvanglocatie voor Oekraïense vluchtelingen. Op deze locatie zijn 175 opvangplaatsen. Er is ruimte de capaciteit uit te breiden.

Ons college streeft ernaar de recreatieve functie van de locatie Buitenplaats Hessummerland te behouden en zo mogelijk te versterken. Op dit moment lijkt de buitenplaats slechts beperkt recreatief gebruikt te worden. De eigenaar heeft de afgelopen tijd meerdere chalets bijgeplaatst waarvan er een aantal leeg staan. Het is onduidelijk wat de eigenaar beoogt met deze uitbreiding. Bij omwonenden bestaan zorgen dat

geen invulling wordt gegeven aan de recreatieve functie wanneer de Oekraïense vluchtelingen deze locatie zouden verlaten.

Een eerdere vergunning voor tijdelijk afwijkend gebruik van het bestemmingsplan in verband met de opvang van vluchtelingen is verstrekt. De eigenaar is een nieuwe aanvraagprocedure gestart om te komen tot een vergunning voor de opvang van Oekraïners (een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, BOPA).

c. Oplossen van particuliere opvang door gemeentelijke opvang te bieden

Dit argument gaat niet echt op. Voor zover bekend bestaan er namelijk geen problemen bij particulieren die (een deel) van hun woonruimte beschikbaar stellen aan Oekraïense vluchtelingen. Alhoewel er nu geen problemen zijn bij particuliere opvang is het wenselijk om capaciteit te hebben om te kunnen opvangen indien particulieren dit niet langer willen.

d. Afbouw van enkele kleinschalige gemeentelijke opvanglocaties

Tot nu toe slagen wij erin de duur van de opvang van kleinschalige accommodaties (momenteel 17 adressen met ca 130 plekken) steeds te verlengen. We voorzien de komende jaren geen probleem om de meeste van deze adressen te blijven huren. Over het algemeen zijn de Oekraïense vluchtelingen tevreden met deze kleinschalige opvanglocaties. De samenstelling is veelal afgestemd op de gezinssituatie. Er is sprake van veel privacy.

2.2 Stand van zaken: prognose duur opvang Oekraïense vluchtelingen

De vraag rijst hoelang opvang voor Oekraïense vluchtelingen nodig blijft.

Na het uitbreken van de grootschalige oorlog in Oekraïne in 2022 ontvluchtten veel mensen uit Oekraïne het geweld. De Europese Unie (EU) reageerde daadkrachtig. Met een snel en eenduidig antwoord zorgden we voor een veilige en adequate opvang van mensen die vluchtten voor de oorlog, zonder dat de nationale opvangsystemen gelijk overrompeld werden. Dit lukte doordat de EU-lidstaten als blok de Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB) activeerden.

De RTB loopt in principe af in maart 2027 en is dan inmiddels vijf jaar van kracht. De besluitvorming over de verlenging van de RTB tot maart 2027 is in juli 2025 genomen. De verlenging wordt de laatste jaren steeds rond de maand juli bekend gemaakt. Het verloop van de oorlog blijft onzeker, zeker gezien de laatste geopolitieke ontwikkelingen. Het is onduidelijk of er op korte termijn een duurzame wapenstilstand komt in Oekraïne. Hoewel de tijdelijke bescherming een goed vangnet is gebleken en Oekraïners volop in de EU-samenlevingen participeren voor zover dat kan binnen de RTB, leven ze al geruime tijd in onzekerheid. Wanneer de RTB in 2027 vijf jaar van kracht is, wordt steeds meer zichtbaar dat deze tijdelijkheid schuurt en weinig houvast biedt voor de toekomst. Vanwege het onzekere toekomstperspectief en de recente geopolitieke ontwikkelingen is het noodzakelijk dat het Nederlandse kabinet nú werkt aan een langetermijnstrategie.

De kabinetsinzet is gericht op duurzame terugkeer zodra dit kan en dat hiervoor een terugkeerprogramma wordt voorbereid. Om de asielketen te ontlasten en terugkeer te ondersteunen, wordt een tijdelijke nationale status in de vorm van een transitiedocument verkend. In dit transitiedocument wordt een oplossing verkend omtrent een nationaal verblijfsrecht. Dit betekent dat aan ontheemden na afloop van de RTB een tijdelijke verblijfsvergunning wordt verstrekt voor de duur van drie jaar ongeacht de situatie in Oekraïne en ongeacht of een veilige terugkeer naar Oekraïne dan mogelijk is, mits zij hun asielaanvraag intrekken. In de komende maanden wordt de verblijfsvergunning verder uitgewerkt, zowel beleidsmatig, financieel als juridisch. In augustus wordt definitieve besluitvorming voorzien.

Verder zien we een ontwikkeling waarbij ingezet wordt op het normaliseren van voorzieningen voor ontheemden. Zo wordt de eigen bijdrage voor de gemeentelijke opvang per 1 oktober a.s. fors verhoogd voor meerderjarige Oekraïners die een eigen inkomen hebben.

Reële verwachting

Op basis van deze bevindingen is het reëel ervan uit te gaan dat de opvang van Oekraïense vluchtelingen binnen de gemeente nog zeker tot 2031 voortduurt (1 ½ jaar RTB + 3 jaar NTO). Als het gaat om een

prognose ten aanzien van het aantal op te vangen Oekraïense vluchtelingen bestaat hierover geen eenduidig beeld. Vooralsnog gaan we uit van de huidige inspanningsverplichting van 325.

2.3 Stand van zaken: samenwerkingsmogelijkheden met een woningbouwcorporatie

De publicatie van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) in april jl. is aanleiding geweest om hun standpunt voor te leggen aan enkele gremia, waaronder de Provinciale Regietafel Vluchtelingen Overijssel en de Nationale Opvang Oekraïne, onderdeel van het Ministerie van Asiel en Migratie. Tevens is de Vereniging Nederlandse Gemeenten benaderd. De bedachte samenwerkingsconstructie, waarbij enerzijds goede opvang van de Oekraïense vluchtelingen wordt geboden en vervolgens flexibele woningen aan de woonvoorraad van de corporatie toegevoegd kunnen worden, leek ons een prima instrument om op korte termijn te komen tot (extra) opvangplaatsen en op wat langere termijn tot extra wooneenheden. De contacten hebben ertoe geleid dat de Autoriteit een gewijzigde opvatting heeft gepubliceerd begin juli 2025¹. Hierbij blijft de conclusie dat de woningcorporatie geen (flex)woningen mag realiseren voor opvang van Oekraïense ontheemden.

Indien wordt gekozen voor een nieuwe te ontwikkelen locatie met flexwoningen, zal dit verder worden uitgezocht wat dit financieel betekent voor de gemeente.

¹ <https://www.ilent.nl/onderwerpen/actuele-informatie-autoriteit-woningcorporaties/veelgestelde-vragen-aan-de-aw>

3. Afwegingscriteria voor nieuwe opvanglocatie

Om de noodzaak c.q. wenselijkheid te bepalen om te komen tot een nieuwe opvanglocatie voor Oekraïense vluchtelingen is het van belang de afwegingscriteria te kennen.

a. Spreiding over de kernen

Vanuit de raadsvergadering inzake het voorstel voor de duurzame opvang van asielzoekers is vanuit de raad aangegeven dat een spreiding van vluchtelingen binnen de gemeente Dalfsen gewenst is. Nabij de kern Dalfsen wordt een opvanglocatie voor 190 asielzoekers gerealiseerd.

Voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen zou, zo is vanuit de raad op te maken, gekeken kunnen worden naar de kern Nieuwleusen.

Door de doelgroepen Oekraïense vluchtelingen en asielzoekers te verspreiden over de kernen (Dalfsen en Nieuwleusen) wordt ook de druk op voorzieningen beter gespreid. In dit geval kan met name gewezen worden op het basisonderwijs. Nadat de kinderen van asielzoekers en Oekraïense vluchtelingen enige tijd het basisonderwijs voor nieuwkomers in Vilsteren ontvangen, stromen ze uit naar het regulier basisonderwijs. De druk op de basisscholen in de kern Dalfsen is zodanig, dat het onwenselijk is om de kinderen van het AZC én de Oekraïense kinderen hier naar school te laten gaan. Voor de gezondheidszorg geldt dit niet, omdat asielzoekers door het Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers (COA) worden voorzien van GezondheidsZorg voor Asielzoekers (GZA).

b. Snelheid van realisatie

Vanwege de tijdelijkheid van de opvang (tot circa 2031) is het van belang om eventuele wijziging in de opvanglocatie vlot te realiseren. Voor alle locaties moet er een ruimtelijke procedure worden gevolgd. Een wijziging van het omgevingsplan duurt aanzienlijk langer dan via een omgevingsvergunning voor Buitenplanse Omgevingsactiviteit (BOPA). Mits het mogelijk is, zal daarom gekozen worden voor ontwikkeling van de opvanglocatie via een BOPA.

Voor de snelheid is het bovendien bevorderlijk als de gemeente grondeigenaar is en er kortlopende pachtcontracten zijn.

c. Financiële motieven

De huidige woonlasten, die voor rekening van de gemeente komen, passen nog steeds binnen de woonlastencomponent van de normvergoeding van het Rijk. Dat neemt niet weg dat besparingen op de woonlasten mogelijk blijken. De maandhuur voor de chalets zijn hoger dan de prijs van een sociale huurwoning.

d. Kwaliteit van de opvangplekken

Voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen voldoet de huidige kwaliteit van de opvang. Vanuit de bewoners van de opvanglocatie Hessummerland komen geen dan wel nauwelijks klachten over de chalets en zij ervaren privacy. Uiteraard heeft het wonen in flexibele woningen een hoger kwaliteitsniveau.

Als wij spreken over chalets in dit voorstel dan gaat het om chalets met een levensduur van circa 10-15 jaar. Als we spreken over flexwoningen dan spreken we over verplaatsbare woningen die voldoen aan het bouwbesluit en een levensduur kennen van 40-50 jaar.

4. Potentiële locaties

Hierbij schetsen we enkele locaties, welke we toetsen aan hierboven vermelde criteria.

1. Spreiding binnen de gemeente
2. Snelheid van realisatie
3. Financiële haalbaarheid
4. Kwaliteit van woon- en leefomgeving

De potentiële locaties:

Momenteel wordt de grootste groep Oekraïners gehuisvest op Buitenplaats Hessummerland. Dit zou gecontinueerd kunnen worden (4.1).

Wanneer gekozen wordt voor spreiding van de Oekraïense vluchtelingen binnen de gemeente ligt het voor de hand de locatie Hessummerland (deels) af te bouwen om de vluchtelingen te verplaatsen naar Nieuwleusen. Deze locaties zijn naar voren gekomen in het locatieonderzoek naar een opvanglocatie voor asielzoekers.

Dan zijn de meest realistische locaties:

- Voormalig USV terrein te Nieuwleusen
- Ergens in het ontwikkelgebied Palthelanden te Nieuwleusen
- IJsbaanlocatie te Nieuwleusen

4.1 Buitenplaats Hessummerland

De inspanningsverplichting om te komen tot 368 opvangplekken in totaal, kan op deze locatie behaald worden door het aantal opvangplekken van 175 uit te breiden tot circa 200. Een voorbehoud betreft de afgifte van een omgevingsvergunning voor de BOPA. De eigenaar heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een termijn van vijf jaar voor maximaal 250 Oekraïense vluchtelingen. Een eerdere vergunning voor tijdelijk afwijkend gebruik van de bestemming viel nog onder het oude ruimtelijke ordeningsregime. De bepalingen vanuit de omgevingswet stellen andere strengere eisen voor afgifte van een BOPA. De aanvraag is nog in behandeling en er is extra onderbouwing nodig voordat deze kan worden beoordeeld. Of de omgevingsvergunning kan worden afgegeven is daarom nog niet zeker. Het kan zijn dat een vergunning invloed heeft op het aantal opvangplakken, waardoor de gehele opvangcapaciteit niet op deze locatie gerealiseerd kan worden.

Onder voorzitterschap van de gebiedswethouder, mevrouw Ramerman, worden regelmatig klankbordgroep bijeenkomsten gehouden met omwonenden. Omwonenden geven aan geen bedenkingen te hebben bij de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Zij hebben wel gemerkt dat de oorspronkelijke functie van de camping is verdwenen en meerdere chalets zijn bijgeplaatst. Zij vragen aandacht voor een goede landschappelijke inpassing van het terrein. Verder maken zij zich zorgen over het gebruik van de bijgeplaatste chalets en het gebruik van de chalets, wanneer besloten wordt de Oekraïense vluchtelingen te verplaatsen c.q. de opvang te beëindigen.

De eigenaar staat steeds open voor verlenging dan wel uitbreiding van de opvangcapaciteit. Het huidige contract maakt dit ook mogelijk. Per 1 januari a.s. is een verhoging van de BTW (van 9 naar 21%) op vakantiehuisjes voorzien. Dat heeft financiële consequenties. Er is sprake van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, waarbij beide partijen de mogelijkheid hebben de huurovereenkomst te beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden.

Ten aanzien van de criteria:

- Spreiding over de kernen: behoud en beperkte uitbreiding van de opvang op Buitenplaats Hessummerland leidt niet tot spreiding over de kernen, maar tot concentratie rond de kern Dalfsen;
- Snelle realisatie: Op deze locatie kan de opvang snel uitgebreid worden, waarbij de afgifte van een BOPA nog wel moet plaatsvinden:
 - o Op dit moment ligt de aanvraag er; er is nog aanvullende onderbouwing nodig, voordat de gemeente een besluit hierover kan nemen.
- Financiële haalbaarheid: Nog steeds zijn de middelen vanuit het Rijk toereikend om de opvang op deze locatie voort te zetten.
- Kwaliteit woon- en leefomgeving: deze locatie voldoet aan de kwaliteitseisen. Bewoners waarderen hun privacy. Er is sprake van een beheersbare opvang. Er zijn nauwelijks tot geen klachten.

4.2 Voormalig USV-terrein

Het perceel is ca 12.000 m² groot. Het perceel grenst aan het te ontwikkelen uitbreidingsgebied van Nieuwleusen, Palthelanden (voorheen: Oosterbouwlanden). Door de ontwikkeling van de nieuwbouw in de richting van het USV-terrein, blijft dit perceel niet een solitaire ontwikkeling, maar sluit het aan op de toekomstige woonwijk. In 2024 zijn meerdere onderzoeken gedaan, die van belang zijn bij de aanvraag voor een BOPA-vergunning. De resultaten van die onderzoeken bevestigen het beeld dat de locatie op te nemen is 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. Bij een verdere verkenning is het van belang de gevolgen van een spuitzone te beoordelen. Er zijn twee varianten voor deze locatie, te weten opvangen in chalets en opvangen in flexwoningen.

Variant 2.1 chalets op de USV-locatie

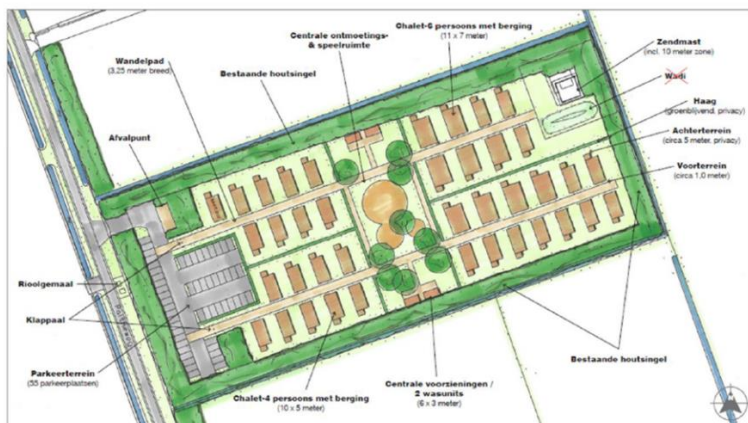
Uitgaand van een variant, waarbij gekozen wordt voor chalets op deze locatie, zijn de volgende opmerkingen te maken ten aanzien van de criteria:

- Spreiding over de kernen: Het is mogelijk de opvang op Buitenplaats Hessummerland te laten vervallen, wanneer deze verplaatst worden naar deze locatie. Daarmee wordt een spreiding over de kernen bereikt;
- Snelle realisatie: Op deze locatie kan de opvang relatief snel uitgebreid worden; er dient een BOPA-procedure opgestart te worden. Wanneer bij de ruimtelijke inpassing rekening gehouden moet worden met een spuitzone, zal dat bij het plaatsen van chalets (mogelijk in twee bouwlagen) eenvoudiger zijn dan bij de inrichting van het terrein met flexibele woningen. De chalets zullen niet worden ingezet als reguliere sociale huurwoningen en gaan na de periode voor de opvanglocatie weg.

Als belangrijkste belemmerende factor wordt de aanleg van nutsvoorzieningen, met name elektriciteit, ingeschat vanwege netcongestie. Als voorlopige prognose voor de ingebruikname wordt een periode van 1 ½ jaar aangehouden;

- Financiële haalbaarheid:
Dit afhankelijk van de businesscase:
 - o Uitgaand van het feit dat de gemeente deze opvang realiseert door middel van chalets wordt verwacht dat de terugverdientermin circa zes jaar bedraagt, gebaseerd op prijspeil en normkostenvergoeding 2024 (bron: berekening Kleissen 4 september 2024). Een meer recentere berekening is niet voorhanden.
 - o Uitgaand van een leaseconstructie is de verwachting dat de kosten vergelijkbaar zijn met de huidige woonlasten voor de opvang op de locatie Buitenplaats Hessummerland.
 - o Uitgaand van de bouw en ontwikkeling door een derde zullen deze kosten ook vergelijkbaar zijn.
- Kwaliteit woon- en leefomgeving: met het realiseren van chalets op deze locatie kan eenzelfde kwaliteit als op de huidige opvanglocaties bereikt worden.

Impressie inrichting met chalets



Afbeelding uit ruimtelijke onderbouwing Nieuwleusen, Palthweg, BJZ, mei 2024 (bron tekening : Kleissen)

Variant 2.2 flexwoningen op de USV-locatie

Voor deze variant gaan we uit van (een nader uit te werken) samenwerking met de woningcorporatie. De woningen zullen immers na de opvangperiode beschikbaar komen voor huisvesting voor sociale huurders. Opmerkingen bij de criteria:

- Spreiding over de kernen: Hiermee wordt een spreiding over de kernen bereikt;
- Snelle realisatie: Op deze locatie kan de opvang relatief snel uitgebreid worden; er dient een BOPA-procedure opgestart te worden. Als belangrijkste belemmerende factor wordt de aanleg van nutsvoorzieningen, met name elektriciteit, ingeschat vanwege netcongestie. Als voorlopige prognose voor de ingebruikname wordt een periode van 1 ½ jaar aangehouden;
- Financiële haalbaarheid: Wanneer de gemeente deze woningen realiseert, zal er gezocht moeten worden naar mogelijke subsidies vanuit het Rijk. Met VechtHorst moet worden besproken tegen welk bedrag zij de woningen overnemen na de periode van opvang.
- Kwaliteit woon- en leefomgeving: Ten opzichte van chalets geeft dit een verbetering van hun woon- en leefsituatie.

Impressie inrichting met flexwoningen



Impressie inrichting USV terrein met flexwoningen, zoals opgenomen in het raadsvoorstel van december 2024

Variant 2.3. Flexwoningen - 50% opvang Oekraïense vluchtelingen – 50% spoedzoekers

Bij deze variant kan de gemeente bijv. 20 flexwoningen voor de Oekraïners realiseren en de overige 20 flexwoningen voor spoedzoekers en/of statushouders door VechtHorst. Nadat de opvang niet meer nodig is, worden de 20 woningen overgenomen door VechtHorst en ingezet als sociale huurwoningen. Het voordeel van deze variant is dat er meteen woningen beschikbaar komen voor de mensen die het nodig hebben uit gemeente Dalfsen.

Door op deze locatie huisvesting te realiseren voor spoedzoekers wordt de gedachte versterkt dat deze locatie wordt aangemerkt als toekomstige woningbouwlocatie. Dit was een zorg vanuit de omgeving op het plan van december 2024 omtrent flexwoningen op het USV-terrein. Ons college heeft eerder aangegeven prioriteit te geven aan de versnelling van de woningbouwopgave.

In Nieuwleusen zijn recentelijk meerdere projecten vanuit VechtHorst gerealiseerd:

De Wieken	in 2022	42 woningen
Voormalige chinees	in 2022	22 woningen
Westerbouwwanden	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.

Bij een halvering van het aantal opvangplaatsen zal de locatie Buitenplaats Hessemmerland in stand blijven. Daardoor zal het beheer zich op twee opvanglocaties moeten richten, wat minder efficiënt is. Voordeel is wel dat er meteen extra woningen beschikbaar komen voor mensen uit Dalfsen.

Opmerkingen bij de criteria:

Voor deze variant gelden dezelfde opvattingen als onder 2.2, waarbij de financiële haalbaarheid lastiger is vanwege hogere exploitatiekosten.

4.3 Locatie Palthelanden

Wij zijn bezig met de voorbereidingen van een ontwikkeling van de woonwijk Palthelanden. De Nota van uitgangspunten voor de ontwikkeling van Palthelanden zal in 2025 aangeboden worden aan de raad. Het definitieve stedenbouwkundig ontwerp en de vaststelling van de Gebiedsvisie van Palthelanden is voorzien in Q3/Q4 2026. De bedoeling is dat na de vaststelling van het stedenbouwkundig ontwerp en de Gebiedsvisie ontwikkelingen zowel civiele werken als woningen gerealiseerd worden door middel van een BOPA.

Vooruitlopend op de vaststelling van de definitieve Gebiedsvisie kan er een planontwikkeling in gang gezet worden voor een klein gedeelte van Palthelanden door middel van een Buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) waarmee tijdelijk wordt afgeweken van het omgevingsplan. We streven er daarbij naar dat deze ontwikkeling past binnen het gedachte definitieve stedenbouwkundig ontwerp en de Gebiedsvisie. Dat kunnen we op dit moment niet met zekerheid stellen.

Hiermee is dan ook het grootste risico benoemd van een vroegtijdige ontwikkeling en BOPA. Het kan zijn dat deze eerste ontwikkeling en BOPA leidt tot bezwaren onder de omwonenden omdat het grotere kader nog niet bekend/vastgesteld is. Het kan zijn dat daarmee het gehele proces vertraagt en of frustreert. Anderzijds is bekend dat de woonwijk Palthelanden de komende jaren ontwikkeld gaat worden. Een goed overleg met de direct omwonenden is dan ook van groot belang om dit risico te verkleinen.

Wanneer een BOPA traject wordt gestart nadat het stedenbouwkundig ontwerp en de Gebiedsvisie is vastgesteld, rekenen we op een termijn van ca 4 tot 5 jaar voordat een plan gerealiseerd kan worden. Wanneer de risico's zoals hiervoor benoemd worden gemeden, zou door middel van een vooruitlopende BOPA het plan in circa 2 jaar gerealiseerd kunnen zijn. Omdat een plan voorafgaand aan een stedenbouwkundig plan deze visie kan doorkruisen, gaan we vooralsnog uit van een realisatietermijn van vijf jaar.

Er is gekeken naar de volgende varianten:

- Variant 3.1 Opvang in reguliere woningen binnen Palthelanden (geen flexwoningen).
- Variant 3.2 Flexwoningen realiseren binnen het plangebied Palthelanden

- Variant 3.2.a. Flexwoningen in plaats van woningen uit het reguliere programma.
- Variant 3.2.b. Het vergroten van het uitgeefbaar gebied in Palthelanden. Flexwoningen komen dan boven op het geplande woonprogramma.

Variant 3.1 Opvang in reguliere woningen (geen flexwoningen) binnen Palthelanden:

Er is gekeken naar een variant om de opvang meteen in reguliere woningbouw binnen Palthelanden te laten plaatsvinden, dus geen flexwoningen. Dit zou als voordeel hebben dat het toekomstbestendige woningen zijn, die later niet meer verplaatst hoeven te worden. Wel duurt de realisatie langer dan bij flexwoningen.

Naast dat het vanuit de autoriteit woningcorporaties niet is toegestaan voor VechtHorst om opvang te realiseren, blijkt financieel de opvang in reguliere woningen voor VechtHorst geen optie te zijn. De woningcorporatie heeft een maximum leencapaciteit die nodig is voor realisatie van woningen voor haar eigen doelgroep. Reguliere woningen (geen flexwoningen) zouden hiervoor te duur worden. In dat geval zal gekeken moeten worden naar alternatieve financiering en/of samenwerking met ontwikkelaars.

Variant 3.2: Flexwoningen realiseren binnen het plangebied Palthelanden

Wanneer het plan van de flexibele woningen op een locatie binnen het plangebied Palthelanden gerealiseerd wordt, is het voor de hand liggend om dit tegen de bestaande bebouwing aan te plaatsen.

Hieronder treft u twee opties aan:



Figuur 3: mogelijke locaties voor de flexwoningen binnen Palthelanden

De eerste optie werd benoemd vanuit een omwonende van de locatie vml. USV-terrein. Deze locatie is gesitueerd pal naast sociale huurwoningen van VechtHorst. De tweede optie is gelegen tussen Molenpad en Burg. Mulderlaan aan Roede. Een beoordeling tussen deze twee locaties heeft nog niet plaatsgevonden.

Het toevoegen van de flexwoningen aan Palthelanden kan op 2 manieren:

- Variant 3.2a:
Flexwoningen in plaats van woningen uit het reguliere programma. Door het vervangen van midden- en dure woningen door de sociale woningen voor de opvang.
- Variant 3.2b: Het vergroten van het aandeel uitgeefbaar.

Variant 3.2a Flexwoningen in plaats van woningen uit het reguliere woonprogramma:

Voor de ontwikkeling van de Palthelanden wordt uitgegaan van een percentage van 30% voor sociale huurwoningen. VechtHorst heeft aangegeven dat zij binnen het plangebied deze sociale woningen wil realiseren door middel van reguliere woningen. Wanneer de flexwoningen voor Oekraïners in het plangebied gepland worden, wil VechtHorst binnen het plangebied ook de reguliere (min. 30%) sociale

woningen realiseren. Flexwoningen toevoegen in dit gebied gaat dan ten koste van in het midden- en dure segment, wat invloed heeft op de GREX.

Ten aanzien van de criteria:

- Spreiding over de kernen: met deze variant wordt een spreiding over de kernen bereikt;
- Snelle realisatie: Op deze locatie kan de opvang niet snel gerealiseerd worden. Vanwege het ontbreken van allerlei onderzoeken kleven er ernstige bezwaren aan het opstarten van een BOPA-procedure. Er moet rekening gehouden worden met een realisatietermijn van vijf jaar. Daarnaast is de medewerking vanuit VechtHorst nog onzeker, gelet op de uitspraken van de Aw.
- Financiële haalbaarheid:
 - o Aan deze plannen kleven financiële nadelen die invloed hebben op de grondexploitatie. Zo bestaan er behoorlijke verschillen tussen de grondprijzen van koopwoningen en die van sociale huurwoningen. Een deficit van € 600.000,- tot € 700.000,- lijkt reëel;
 - o Onduidelijkheid over de rijksbijdrage, hier zal het gesprek over moeten worden gevoerd met het Rijk.
- Kwaliteit woon- en leefomgeving: flexibele woningen in de toekomstige woonwijk is sterk kwalitatief beter dan de huidige opvanglocatie. Overigens beoogt de Tijdelijke wet Opvang Oekraïense vluchtelingen deze vluchtelingen opvang te bieden en is er geen sprake van (reguliere) huisvesting. Een opvanglocatie in Palthelanden ligt daarnaast dicht bij de voorzieningen van Nieuwleusen dan Paltheweg.

Variant 3.2b: Het vergroten van het aandeel uitgeefbaar

Een alternatief is om de flexwoningen niet ten koste te laten gaan van het reguliere woonprogramma, maar juist het aandeel uitgeefbaar gebied te verhogen binnen het plangebied Palthelanden. Op deze manier worden er extra woningen in het gebied gesitueerd. Dit kan door het niet-uitgeefbare gebied (water, groen, wegen etc.) te verlagen. Het is erg de vraag of dit realistisch is. Dit zal invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Doordat er nog geen stedenbouwkundige schets ligt voor Palthelanden maakt het lastiger om de consequenties concreet inzichtelijk te hebben. Omdat dit afbreuk doet aan de kwaliteit van Palthelanden, wordt deze variant niet verder beoordeeld.

4.4 IJsbaanlocatie in Nieuwleusen

Voor de IJsbaanlocatie geldt dat voor dit gebied geen stedenbouwkundige onderzoek is verricht en ook niet in voorbereiding is. Daarnaast zal de vraag aandienen op zoek te gaan naar een alternatieve locatie voor de ijsbaan. Daarmee zal dit een langjarig traject worden.

Ten aanzien van de criteria:

- Spreiding over de kernen: hiermee wordt spreiding over de kernen bereikt;
- Snelle realisatie: geschat wordt dat de ontwikkeling meer dan vijf jaar op zich laat wachten;
 - o Gemeente is geen grondeigenaar van de IJsbaan, alleen van de parkeerplekken ernaast.
- Financiële haalbaarheid: afhankelijk van de te kiezen vorm;
- Kwaliteit woon- en leefomgeving: deze locatie ligt heel centraal, hetgeen een voordeel voor de vluchtelingen geeft. Er is wel een externe veiligheidsrisico vanwege de ligging van een gasleiding aan de noordkant van de IJsbaan. Dit heeft invloed op de inrichting van het gebied. Gezien de centrale ligging zal er voor de omwonenden tijdelijk overlast zijn vanwege de bouwwerkzaamheden.

4.5 Extra: Kleinschalige opvangvoorzieningen uitbreiden

Om de inspanningsverplichting voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen te halen is het denkbaar het aantal kleinschalige opvangvoorzieningen uit te breiden. Momenteel beschikt de gemeente over 17 kleinschalige gemeentelijke opvanglocaties voor Oekraïense vluchtelingen. Daarbij gaat het veelal om gebouwen welke hun oorspronkelijke functie hebben verloren en onderdeel zijn van een nieuwe planontwikkeling.

Het is inmiddels staand beleid geworden om bij deze ontwikkelingen te bezien of deze locaties geschikt te

maken zijn voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. We zullen dit beleid continueren. Zo beschikt de gemeente nog over een ruimte van het voormalig Groene Kruisgebouw aan de Burg. Backxlaan in Nieuwleusen. Dit gebouw staat momenteel leeg en zou geschikt kunnen worden gemaakt om te gebruiken als kleinschalige opvangvoorziening, mogelijk ter vervanging van een locatie die niet meer kan worden ingezet.

5. Voorkeursvariant college:

In het vorige hoofdstuk presenteerden wij u de volgende varianten:

1. Behoud Hessummerland
2. Ontwikkel USV-terrein
 - 2.1 USV-terrein met chalets
 - 2.2 USV-terrein met flexibele woningen
 - 2.3 USV-terrein 50% - 50%
- 3.1 Palthelanden, regulier
- 3.2 Palthelanden, flexibele woningen
4. IJsbaan Nieuwleusen

locatie	spreiding	snelheid	financiën	kwaliteit
Hessummerland (behoud)	--	++	+-	+-
USV-chalets	++	+	+-	+-
USV-flexwoningen	++	-	+	+
USV 50/50	++	-	+	+
Palthelanden, regulier	++	--	-	+
Palthelanden, flexwoningen	++	--	-	+
IJsbaan, Nieuwleusen	++	--	-	+

Voorkeursvariant

Gelet op hetgeen in de notitie is gesteld, spreekt ons college de voorkeur uit:

1. De huidige opvanglocatie op Buitenplaats Hessummerland behouden en zo mogelijk benutten om aan de taakstelling te voldoen. Daarbij is het verkrijgen van een BOPA van belang. Of deze wordt verkregen is nog onduidelijk. Het kan zijn dat een vergunning invloed heeft op het aantal opvangplakken, waardoor de gehele opvangcapaciteit niet op deze locatie gerealiseerd kan worden. Daardoor is het wenselijk een terugvaloptie te duiden.
2. Indien de voorkeursvariant niet uitvoerbaar blijkt te zijn, zal de locatie voormalig USV terrein aangewezen worden als opvanglocatie voor de opvang van Oekraïense ontheemden. Deze locatie kan ontwikkeld worden in de vorm van chalets (100% opvang) door de gemeente of van flexwoningen, waardoor een mix met andere doelgroepen mogelijk wordt. (Bijv 50/50). Omdat we voor de realisatie van flexwoningen een samenwerking met de corporatie wenselijk achten en deze hierin niet kan voorzien, gaat het college vooralsnog uit van een ontwikkeling met chalets.

Met deze voorkeursvariant beseft het college zich dat geen invulling wordt gegeven aan het criterium van een evenwichtige spreiding van opvangplaatsen over de kernen van de gemeente. Zo wordt de druk van het bieden van basisonderwijs aan vluchtelingenkinderen met name gelegd binnen de kern Dalfsen. Ons college zal dit aspect bespreken met de schoolbesturen.

Vervolg:

Afhankelijk van uw keus zullen we tot verdere uitwerking overgaan.

Wanneer uw raad de voorkeursvariant van het college overneemt, oriënteren wij ons bij nieuw te realiseren kleinschalige opvangmodaliteiten voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen op de kern Nieuwleusen.

Als voorbeeld noemen we hierbij het omvormen van het Groene Kruis gebouw aan de Burg. Backxlaan tot opvanglocatie.