

# MEMO

## Realisatie opvang Essenkade in Houten

d.d. 30 september 2025

### 1. Inleiding

Voor de locatie Essenkade in Houten, zijn 2 aan elkaar gerelateerde initiatieven gaande:

1. De gemeente Houten heeft volgens de spreidingswet de plicht om 337 asielzoekers op te vangen. Het COA heeft de intentie om deze 337 langdurige opvangplekken en bijbehorende voorzieningen te realiseren op de Essenkade 2.
2. Aangezien de realisatie van dit centrum nog enige jaren in beslag zal nemen wil het COA tot die tijd opvang realiseren in tijdelijke woonunits op hetzelfde terrein.
3. Deze memo richt zich op punt 2.

De wethouder wordt gevraagd:

1. Kennis te nemen van deze memo;
2. In te stemmen met de geschetste vervolgstappen.

### 2. Locatie, omgevingsplan en omgevingsverordening Provincie Utrecht

De projectlocatie betreft het perceel aan de Essenkade 2, met kadastrale aanduiding HTN04-E-2292. De projectlocatie heeft een perceeloppervlakte van 27.280 m<sup>2</sup>. De locatie is gelegen binnen het voormalige bestemmingsplan Doornkade, zoals dit is overgenomen in het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan van rechtswege. Op grond hiervan heeft de locatie de enkelbestemming Bedrijventerrein met (gedeeltelijk) de aanduidingen 'zend/ontvangstinstallatie', 'bedrijf tot en met categorie 3.2', 'veiligheidszone - lpg' en 'specifieke vorm van bedrijf – zelfstandig kantoor'.

Het perceel is gelegen op het bedrijventerrein en de opvang van vluchtelingen past niet binnen de huidige bestemming.

### 3. Haalbaarheidsonderzoek

- Om de haalbaarheid te beoordelen wordt verzocht om zowel een principeverzoek in te dienen voor de tijdelijke situatie als een principeverzoek voor de permanente situatie. Deze verzoeken kunnen parallel beoordeeld worden;
- Onderdeel van de haalbaarheidsfase is tevens de inventarisatie van de ruimtelijke wenselijkheid;
- Ten tijde van een eerder verzoek in 2022 was Doornkade beoogd als transformatiegebied waarbij het bedrijventerrein tot woon-werklocatie zou transformeren. Deze visie is inmiddels verlaten. Doornkade is een bedrijventerrein waar ruimte is voor bedrijven met hogere milieucategorieën (tot cat. 4);

- Door de status van het bedrijventerrein met toegestane hogere milieucategorieën is tevens sprake van een provinciaal (ruimtelijk) belang;
- Op de westelijk gelegen bedrijfspercelen geldt een (planologische) milieucategorie van max. 4. Dit betekent een richtafstand van 200m vanuit milieuzonering. De gehele beoogde locatie valt binnen deze richtafstand; De noordelijk en zuidelijk gelegen percelen gaan uit van een milieucategorie 3.2;
- Ten behoeve van het benodigd onderzoek naar de haalbaarheid voor een tijdelijke toestemming is sprake van een onderscheid in ruimtelijke en milieukundige haalbaarheid. Ruimte is sprake van tijdelijkheid tot max. 15 jaar, milieukundig is sprake van tijdelijkheid tot max. 10 jaar. Vraag aan initiatiefnemer is zodoende voor hoeveel jaar een tijdelijke situatie wordt aangevraagd;
- Bij de beoordeling van de tijdelijke haalbaarheid is niet/minder sprake van het moeten voldoen aan specifieke normen, maar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet wel onderbouwd worden;
- RUD heeft d.d. 8 september 2025 een pre-advies gegeven waarin is aangegeven welke milieukundige onderzoeken van belang zijn voor zowel de tijdelijke als permanente situatie en hoe e.e.a. in hoofdlijnen beoordeeld moet worden. Dit advies kan aan initiatiefnemer meegegeven worden. Naast deze onderzoeken kunnen aanvullende onderzoeken nodig zijn om ETFAL te motiveren. Het is aan de initiatiefnemer om alle benodigde onderzoeken te laten uitvoeren en een concept motivering bij het principeverzoek te voegen;
- In huidige situatie is sprake van de nabijheid van een tankstation. De daar voorheen gevestigde LPG-tankinstallatie is feitelijk verwijderd, maar planologisch nog aanwezig;
- De keuze welke juridisch-planologische procedure benodigd is, is afhankelijk van de uitkomst van de haalbaarheidsfase;

#### **4. Opties om medewerking te verlenen**

Het gebruik van de locatie als opvang is in strijd met het Omgevingsplan. In de planregels zijn geen binnenplanse mogelijkheden opgenomen om hiervan af te wijken. Een ontheffing voor het gebruik als noodopvang, is dan alleen mogelijk met een omgevingsvergunning. In dit geval een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit vergunning oftewel een BOPA. Deze kan tijdelijk of voor onbepaalde tijd verleend worden.

De noodopvang kan ook gedoogd worden. Bij gedoogd wordt er geen ontheffing verleend maar ziet het college af van handhavend optreden.

##### 4.1 BOPA tijdelijk of voor onbepaalde tijd

Een BOPA volgt in principe de reguliere procedure. Dat betekent een behandeltermijn van acht weken die eenmalig met zes weken kan worden verlengd. Doordat de noodopvang tijdelijk van aard zal zijn, is het mogelijk een BOPA voor een bepaalde termijn te verlenen. De mogelijkheid voor termijnstelling is vastgelegd in artikel 5.36 van de Omgevingswet en kent geen maximale termijn.

Procedureel zijn er voordelen om een BOPA tijdelijk te verlenen. Een BOPA tijdelijk verlenen kent dezelfde behandeltermijn als een omgevingsvergunning voor onbepaalde tijd. Er kunnen wel voordelen zijn ten aanzien van de onderzoekslast of eisen waaraan een bouwwerk hoeft te voldoen. Zo hoeft een tijdelijke vergunning in bepaalde gevallen niet te voldoen aan de instructieregels over geluid in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Daarnaast hoeven tijdelijke bouwwerken niet te voldoen aan welstand en gelden de regels voor bestaande bouw uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Voor dit initiatief biedt dit voordelen. Gezien de ligging in een industrieterrein dichtbij infra, industrieterreinen en andere geluid veroorzakende activiteiten worden er op het milieuaspect 'geluid' belemmeringen verwacht. Daarnaast dient bij de beoordeling van de aanvraag beoordeeld te worden of er sprake is van een acceptabel geluidsniveau voor het opvangen van vluchtelingen.

Wat verder ook een voordeel is, is dat een tijdelijke vergunning beter aansluit bij het verzoek van het COA voor tijdelijke noodopvang. Een ander voordeel is het feit dat omwonenden of andere belanghebbenden weten dat de vergunning tijdelijk is aangevraagd en verleend.

#### *Onderbouwing bij BOPA - aanvraagvereisten*

Een BOPA kan alleen worden verleend als het initiatief voldoet aan ETFAL. Om dit te toetsen is een aanvullende onderbouwing/motivatie nodig waarin geconcludeerd wordt dat sprake is van ETFAL. De onderbouwing gaat onder andere in op de relevante instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale omgevingsverordening en het omgevingsplan. De onderbouwing gaat bijvoorbeeld in op, het initiatief en de ligging in de omgeving, bodemkwaliteit, eventuele archeologische waarden, de ligging in het NNN/gebied, de verkeer- en parkeersituatie etc.

#### *Adviesrecht en participatie*

De realisatie van noodopvang binnen stedelijk gebied valt niet onder artikel 5.1. van het 'Bindend adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie'. Dit betekent dat de gemeenteraad van haar bindend adviesrecht geen gebruik kan maken en participatie verplicht is.

#### 4.2 Gedoogconstructie

Het college van B&W kan een officieel gedoogbesluit nemen om niet handhavend op te treden tegen het gebruik als noodopvang, er is dan sprake van actief gedogen. Aan een gedoogbesluit kunnen voorwaarden worden verbonden maar het is geen besluit op grond van de Algemene wetbestuursrecht. Dat betekent dat er voor belanghebbenden geen mogelijkheden voor rechtsbescherming (bezwaar en beroep) zijn.

Gezien de maatschappelijke onrust die al is ontstaan lijkt het, vooruitlopend op de omgevingsvergunning, gedogen van de noodopvang zeer onverstandig. Omwonenden voelen zich niet gehoord en worden niet in de gelegenheid gesteld om hun bezwaren kenbaar te maken. Dit omdat het gedoogbesluit niet appellabel is. Zij zullen mogelijk de conclusie trekken dat de gemeente de plannen "doordrukt". Daarnaast kan er alsnog worden verzocht om handhavend op te treden. Indien deze wordt afgewezen kan tegen de afwijzing van het handhavingsverzoek bezwaar worden gemaakt en daarmee dus impliciet alsnog tegen de gedoogbeslissing.

Als de noodopvang wordt gedoogd hoeft er in principe niet te worden voldaan aan ETFAL. In de Omgevingswet is namelijk geen wettelijk procedure bepaald voor het gedogen van gebruik in strijd met het omgevingsplan. Een (brand)veiligheidstoets, veiligheidsplan en toets of de opvang voldoet aan de eisen gesteld aan opvang, zijn zaken die vooraf wel uitgevoerd zouden moeten worden. Op

grond van het Bbl dient de staat en het gebruik van een bouwwerk te voldoen aan algemene eisen voor veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid

## 5. **Ambtelijk advies**

COA uitgenodigen wordt om twee principeverzoeken in te dienen, 1 voor tijdelijke situatie (voor hoeveel jaar?) en 1 voor permanente situatie; Het college kan daarbij aangegeven dat het zich inspant om deze zo spoedig mogelijk en parallel te behandelen.

## 6. **Vervolgstappen**

1. Week 38: overleg met portefeuillehouder, onder andere over in welke vorm dit in het college voorgelegd moet worden.
2. Week 40: eventuele besluitvorming in collegevergadering.
3. Bij positieve besluitvorming dient het COA een tijdelijke BOPA aan te vragen.
4. Datum ? voorleggen aan gemeenteraad in verband met bindend adviesrecht

Vragen aan het College:

1. A. Wil het college meewerken aan tijdelijke opvang op Essenkade?

*Zo ja;*

- B. Voor hoeveel personen en welke periode?
- C. COA vraagt om 200 a 250 plekken. Is dit politiek haalbaar?
- D. Wil het college woonunits plaatsen tijdens de sloop en verbouwing van het gebouw?
- E. Op welke manier wil het college participatie uitvoeren? Op dit moment hebben we 5 bewonersbijeenkomsten georganiseerd.
- F. Wil men ook werken met een klankbordgroep?
- G. Op welke manier wil het college een bestuursovereenkomst tot stand brengen? Hoe gaan we de input verwerken van de bewonersbijeenkomsten? Gaat een klankbordgroep een rol spelen? Op welke manier wil het college een veiligheidsplan opzetten? En welke maatregelen wil men treffen?
- H. Wil het college inbreng hebben op de doelgroep? Bijvoorbeeld alleen statushouders?

Wil het college meewerken aan tijdelijke opvang op Essenkade?

*Zo nee:*

2. Waarom wil het college niet meewerken aan tijdelijke opvang op Essenkade?

Op 1 juli voldeden acht provincies nog niet aan de taakstelling uit de Spreidingswet waaronder de provincie Utrecht. Gemeente Houten is gevraagd door de provincie Utrecht en het COA om noodopvangplekken te creëren. De wet biedt de minister de mogelijkheid om gemeenten te verplichten opvang te regelen. Toch heeft het kabinet aangegeven de Spreidingswet te willen intrekken en aarzelt het om dwingende maatregelen daadwerkelijk toe te passen. De commissarissen van de Koning hebben het verzoek om noodopvang inmiddels voorgelegd aan de provinciale regietafels, waarin gemeenten over opvanglocaties overleggen.

- Brief VNG? → Rijk regelt z'n zaken niet goed op het moment
- Brief kring van commissarissen? → Idem als boven
- Opgehaalde informatie bewonersavonden
- Gedegen proces, dus voldoende tijd en inspraak
- COA koopt, is duurzaam dan wel te weigeren?
- Locatie Essenkade ingewikkeld qua milieu en inrichting
- Willen inzetten op duurzame opvang, tijdelijk kan dit blokkeren