

Mededelingen

Portefeuillehouder: K. van Werven

Betreft : Uitkomsten locatieonderzoek huisvesting Oekraïners Hotel Newport
Aan : Leden van de Commissie Sociaal domein
T.b.v. : Commissie van 4 maart 2025
Van : K. van Werven
Behandelaar : Tijs Böhm
E-mail/telefoonnummer : geanonimiseerd@huizen.nl / 06 – [geanonimiseerd](tel:geanonimiseerd)
Datum : 28 februari 2025
Status : Ter informatie

In juni 2024 stelde het college de bestuursopdracht 'vervangende huisvesting Oekraïners Hotel Newport' vast. Hiermee werd de opdracht gegeven om per 1 januari 2026 vervangende huisvesting gerealiseerd te hebben voor 200 Oekraïense vluchtelingen in Hotel Newport en 100 Huizers die vanwege een acute situatie dringend een tijdelijke woning nodig hebben.

Onderdeel van de bestuursopdracht was het uitvoeren van een uitgebreid locatieonderzoek waarvoor inwoners van Huizen hun suggesties konden meegeven. Dit leverde een lijst van 40 locaties op. Aan de hand van toetsing op vooraf vastgestelde criteria zijn uiteindelijk twee locaties geschikt bevonden voor het ontwikkelen van vervangende huisvesting. Eind 2024 werd duidelijk dat Hotel Newport toch beschikbaar was voor langere termijn. Vanaf dat moment zijn we de drie geschikte locaties verder gaan onderzoeken:

- Kantoorpand Huizermaatweg 318-336 (HMW)
- Goede Herderkerk (GHK)
- Hotel Newport

Voor een toelichting op het doorlopen proces om te komen tot bovengenoemde drie opties zie bijlagen 1 en 2.

1. Vervangende huisvesting Oekraïners

De optie om het huurcontract voor Hotel Newport te verlengen, is in praktisch en financieel opzicht de beste keuze in vergelijking met een combinatie van de twee andere opties HMW en GHK. Om die reden heeft het college ingestemd met de verlenging voor 5 jaar van Hotel Newport en is hiermee voldaan aan het eerste deel van de bestuursopdracht; huisvesting voor de Oekraïners die daar op dit moment verblijven.

De volgende argumenten zijn meegenomen in het besluit:

1.1 Capaciteit locaties

Een belangrijk argument om te kiezen voor Hotel Newport in plaats van een combinatie van de locaties HMW en GHK is de mogelijkheid om 200 Oekraïners te huisvesten, met de mogelijkheid om 50 extra plekken te creëren. Wanneer de locaties HMW en GHK gelijktijdig worden getransformeerd naar opvanglocatie dan kunnen hier 160 tot 180 Oekraïners worden opgevangen. Bij de GHK is

maximalisatie mogelijk, maar dan wordt ernstig ingeboet op de kwaliteit van de opvang.

1.2 Impact omwonenden

De verlenging van het huurcontract van Hotel Newport is afgestemd met het bestuur van de vereniging van eigenaren van de (hotel)appartementen, en hiermee is ingestemd door de leden. Naast mogelijke tijdelijke geluidsoverlast door noodzakelijke verbouwing van het pand wordt geen extra overlast voorzien voor omwonenden. Bij transformatie van de locaties HMW en GHK zullen twee afzonderlijke participatietrajecten moeten worden georganiseerd inclusief de inrichting en begeleiding van twee klankbordgroepen. Een te voorziene impact voor omwonenden van beide locaties is een flinke toename van de parkeerdruk in de omliggende buurten. Vanuit de impact voor omwonenden verdient Hotel Newport de voorkeur.

1.3 Impact bewoners opvang

Bewoners van Hotel Newport hebben banden opgebouwd met de buurt. Vrijwilligers en taalmaatjes uit de buurt organiseren activiteiten en taallessen, kinderen hebben hun weg gevonden (school in de buurt, spelen, sporten). Continueren van de opvang in Hotel Newport is vanuit de impact voor de bewoners gezien de beste optie.

1.4 Financieel

Voor de drie locaties zijn business cases doorberekend. Deze geven een indicatief beeld en zijn bruikbaar voor de verschillen tussen de varianten. De business cases leveren op basis van de te verwachten kosten en de rijksvergoedingen alle drie een positief resultaat op. De combinatie HMW & GHK is financieel vergelijkbaar met Hotel Newport met 250 vluchtelingen, maar daar staat tegenover dat er bij HMW & GHK meer risico's zijn i.v.m. grotere onzekerheden en inefficiëntie door vanuit een bestaande locatie naar twee geheel nieuwe locaties te gaan.

1.5 Impact op de organisatie

Hotel Newport is veruit de beste optie daar waar het gaat om inzet van personele capaciteit en middelen om te komen tot realisatie (één verbouwing van een bestaand pand versus twee nieuw te transformeren panden).

1.6 Uitbreiding naar 250 opvangplekken mogelijk in Hotel Newport

Hotel Newport biedt de mogelijkheid om de opvangcapaciteit uit te breiden met 50 plekken. Dit is van belang aangezien het huurcontract van de opvanglocatie op het Visio-terrein in september dit jaar afloopt en voor 14 Oekraïners een alternatieve opvangplek gevonden moet worden. Daarnaast loopt Huizen, met netto 36 extra plekken, in op de taakstelling van 413 opvangplekken (op dit moment zijn er in Huizen 286 opvangplekken).

Om bewoning van Hotel Newport voor een periode van vijf jaar geschikt te maken, dient het pand aan de binnen- en buitenkant gerenoveerd/aangepast te worden. Dit ten behoeve van o.a. de leefbaarheid, energiebesparing en uitstraling. Alle kosten voor de benodigde aanpassingen worden vanuit het Rijk gedekt. De vergoeding voor de transitiekosten in combinatie met de te verwachten dagvergoeding voor de opvang van 250 Oekraïense vluchtelingen leidt tot een positieve businesscase.

2. Huisvesting Huizers

Met het vervallen van de noodzaak om vervangende huisvesting te ontwikkelen voor de huidige bewoners van Hotel Newport, ontstaat er een nieuwe situatie die impact heeft op initiële bestuursopdracht. Voor de huisvesting van Huizers die met spoed woonruimte nodig hebben, maar buiten de urgentie vallen heeft het college besloten om nog voor de zomer een nieuwe bestuursopdracht te formuleren. Hier zijn twee redenen voor:

- 2.1 Voor de (gedeeltelijke) financiering van huisvesting voor Huizers, die vanwege een acute situatie behoefte hebben aan tijdelijke woonruimte, was gerekend op een slimme/efficiënte inzet van de vergoeding van transitiekosten voor Oekraïne-opvang. Uit het onderzoek is gebleken dat het niet mogelijk is om een locatie met een sluitende business case te ontwikkelen voor alleen Huizers.
- 2.2 Uit het onderzoek is gebleken dat het wenselijk is om voor de opvang van deze mensen met de regio overeenstemming te bereiken in verband met bestaand beleid en financieringsopties. Er zijn ook mogelijkheden om te komen tot een sluitende business case wanneer er een combinatie gevonden wordt met extra opvangplekken voor Oekraïners. Hierover wil het college het gesprek aangaan met de regio.

3. Participatie en communicatie

We zien voor dit moment af van het voorgestelde participatietraject voor inwoners, ondernemers en organisaties. Er zijn immers op dit moment geen locaties geselecteerd waarvoor deze vervolgstappen worden voorzien.

Wel volgt een communicatietraject richting inwoners en andere stakeholders die een bijdrage hebben geleverd aan de ideeën voor opvang en/of zich hebben aangemeld voor de verzendlijst. De Klankbordgroep Oekraïne wordt geïnformeerd. Ook volgt communicatie via de algemene kanalen van de gemeente (website, de Omrooper) en een persbericht.

Bijlagen:

1. Locatieonderzoek - van longlist naar shortlist
2. Totaaloverzicht beoordeelde locaties

Procesbeschrijving van longlist naar shortlist van meest geschikte locaties

1. Longlist

Aan de hand van het locatieonderzoek staan 41 locaties (inclusief Hotel Newport) op de longlist. Bij de beoordeling van de locaties op de longlist is gekeken naar 12 criteria:

1. Beschikbaarheid van vastgoed en/of grond.
2. Eigendomssituatie; is de grond of het vastgoed van de gemeente Huizen of niet.
3. Aantal vierkante meters en daaraan gekoppelde 'haalbaar aantal wooneenheden' en 'haalbaar aantal bedden' op de locatie.
4. Plannen of al geplande ontwikkelingen.
5. Huidige bestemming op de grond/het vastgoed en de omliggende bestemmingen.
6. Ligging ten opzichte van de openbare weg.
7. Aspecten van veiligheid.
8. Leefbaarheid op basis van de 'Leefbaarometer'.
9. Bijzonderheden en overige aspecten.
10. Nutsvoorzieningen.
11. Doorlooptijd realisatie en vergunningentraject.
12. Financiële aspecten.

2. Eerste filtering

Op basis van de criteria is een eerste filtering gemaakt waarbij de locaties in een categorie zijn geplaatst:

- De 'rode' categorie. Ofwel de categorie met afgevalen locaties.
- De 'oranje' categorie. Ofwel de categorie met nader te onderzoeken locaties.
- De 'groene' categorie. Ofwel de categorie met goede opties.

Een locatie kwam in de 'rode' categorie terecht wanneer een locatie overduidelijk niet haalbaar bleek in verband met tenminste één criterium. Bijvoorbeeld omdat het aantal beschikbare vierkante meters op de locaties te laag is, er te veel bebossing is waardoor voor ontwikkeling van opvangplekken veel bomen gekapt moeten worden of wanneer er andere plannen zijn voor de locatie.

Een locatie kwam in de 'oranje' categorie terecht wanneer de locatie niet gelijk afviel, zoals de locaties in de 'rode' categorie, maar wel op (diverse) punten nader onderzocht moest worden. Een locatie kon bijvoorbeeld in de 'groene' categorie terecht komen wanneer de locatie gelijk een logische keuze leek, en over het algemeen goed scoorde op meerdere criteria.

3. Shortlist

Na de eerste filtering zijn de locaties in de oranje en groene categorie nader onderzocht en is een shortlist gemaakt. Tijdens de verdere uitdieping van de 'oranje' en 'groene' locaties zijn toekomstige plannen voor de locatie achterhaald en is verder onderzocht of de locaties geschikt zouden zijn als opvanglocatie. Uiteindelijk zijn de volgende locaties overgebleven:

1. Stuk grond aan de Huizermaatweg tegenover de Regentesse.
2. Huizermaatweg 318-336.
3. Goede Herderkerk.
4. Vista terrein.
5. Hotel Newport.

4. Analyse van de vijf locaties op de shortlist

De vijf locaties op de shortlist zijn verder onderzocht en op basis hiervan zijn het stuk grond aan de Huizermaatweg tegenover de Regentesse en het Vista terrein afgevalen als potentiële locaties.

Redenen voor het afvalen van het stuk grond aan de Huizermaatweg tegenover de Regentesse:

1. Voor de bereikbaarheid van de flexwoningen op deze locatie moet een toegangsweg gemaakt worden. Omdat het gebied is omgeven door water, zal een brug aangelegd moeten worden want de toegang via Gooierserf is te smal voor auto's. De aanleg van een brug drukt extra op de benodigde financiering en doorlooptijd.
2. Deze locatie is omgeven door water en de grond bestaat uit slib waardoor er, voor de realisatie van een ontwikkeling met flexwoningen, grond opgehoogd en verstevigd moet worden. Dit brengt extra kosten met zich mee.
3. Verzwaring aanvragen voor de elektra aansluiting kan lang duren. Dit moet zeer waarschijnlijk wanneer er flexwoningen worden geplaatst.
4. Voor de aangrenzende woonwijk zijn er plannen om het riool en de elektra te vervangen. Uiterlijk 31-12-2024 moest duidelijk zijn om welk gebied het precies ging en dus welke capaciteit er aangelegd moet worden zodat de systemen hierop ontworpen kunnen worden.
5. Financiële haalbaarheid vanwege punt 1, 2, 3 en 4.

Redenen voor het afvalen van het Vista terrein:

1. Om op deze locaties een ontwikkeling te realiseren, dus ook voor de realisatie van flexwoningen, moet de grond opgehoogd worden omdat de grond relatief vochtig is.
2. Indien hier flexwoningen worden gerealiseerd, betekent dit dat de ijsbaan niet meer gebruikt kan worden.
3. Indien hier flexwoningen worden gerealiseerd, moet een alternatieve locatie gevonden worden voor het schoolsportveld waar scholengemeenschap Huizermaat gebruik van maakt (april t/m september).
4. Verzwaring aanvragen voor de elektra aansluiting kan lang duren. Dit moet zeer waarschijnlijk wanneer er flexwoningen worden geplaatst.
5. Financiële haalbaarheid vanwege punt 1.

Bovenstaande locaties zijn, omdat zij alleen bruikbaar zijn indien flexwoningen gerealiseerd worden, ten opzichte van de andere twee locaties (Huizermaatweg 318-336 en Goede Herderkerk) in het nadeel. Transformatie van een bestaand gebouw kost gemiddeld minder dan het neerzetten van nieuwe flexwoningen.

5. Conclusie locatieonderzoek

Met het afvalen van het stuk grond aan de Huizermaatweg tegenover de Regentesse en het Vista terrein, bleven Hotel Newport, Huizermaatweg 318-336 en de Goede Herderkerk over als geschikte locaties.

Totaaloverzicht beoordeelde locaties

Nummer longlist	Omschrijving	Adres	Status na eerste filtering	Status na verder onderzoek	Analyse vier locaties shortlist	Afgevallen want	Reden(en) volgens criteria
1	Terrein van de Koninklijke Visio	Amersfoortsestraatweg 180, 1272 RR Huizen				Alleen geschikt voor flexwoningen wat te kostenintensief is + locatie ten opzichte van voorzieningen in Huizen is niet praktisch	Financiële aspecten, bijzonderheden en overige aspecten.
2	Veld langs de Arie de Waalstraat	Arie de Waalstraat				Behoud van aanwezige bomen en daaraan gekoppeld de aanwezigheid van vleermuizen in deze bomen	Doorlooptijd realisatie en vergunningstraject.
3	Vistaterrein	Aristoteleslaan				Om op deze locaties een ontwikkeling te realiseren, dus ook voor de realisatie van flexwoningen, moet de grond opgehoogd worden omdat deze relatief vochtig is. Dit brengt extra kosten met zich mee. Indien hier flexwoningen worden gerealiseerd, betekent dit dat de ijsbaan niet meer gebruikt kan worden. Indien hier flexwoningen worden gerealiseerd, moet een alternatieve locatie gevonden worden voor het schoolsportveld waar schoolgemeenschap Huizemaat van gebruik maakt (april t/m september). Verzwaring aanvragen voor de elektra aansluiting kan lang duren en is zeer waarschijnlijk nodig wanneer er flexwoningen worden geplaatst. Financiële haalbaarheid om bovengenoemde redenen niet gunstig.	Financiële aspecten, nutsvoorzieningen, doorlooptijd realisatie en vergunningstraject, bijzonderheden en overige aspecten.
4	BSV De Zuidvogels	Augustinuslaan 2, 1277 AZ Huizen				Vereniging wil hier doorgaan.	Bijzonderheden en overige aspecten.
5	Bikbergen					Geen concreet adres aangedragen.	Bijzonderheden en overige aspecten.
6	Bijvanck					Ligt op grondgebied Blaricum.	Bijzonderheden en overige aspecten.
7	Kantoorgebouw Lumen	Botterstraat 47, 1271 XL Huizen				Weinig beschikbare ruimten in het pand.	Beschikbaarheid van vastgoed en/of grond.
8	Voormalige kalksteenfabriek	Randweg 4, 1272 LZ Huizen en Blaricummerstraat 131 en Blaricummerstraat 119				Enige milieuzonering 4.1 in Huizen en gemeente wil deze behouden en deel van het gebied is ook nog in gebruik.	Huidige bestemming op de grond/het vastgoed en de omliggende bestemmingen.
9	Brede Englaan					Te klein oppervlak en te dicht bij bestaande bebouwing.	Aantal vierkante meters en daaraan gekoppelde 'haalbaar aantal wooneenheden' en 'haalbaar aantal bedden' op de locatie.
10	De Bunt 18 en 20	Naast De Bunt 16				Te klein oppervlak.	Aantal vierkante meters en daaraan gekoppelde 'haalbaar aantal wooneenheden' en 'haalbaar aantal bedden' op de locatie.
11	Doctor Kuyperlaan	Doctor Kuyperlaan 46-56, 1272 HS Huizen				Nutsvoorzieningen niet op tijd te regelen en ligt in natuurgebied.	Nutsvoorzieningen en huidige bestemming op de grond/het vastgoed en de omliggende bestemmingen.
12	Driftweg					Natuurgebied.	Huidige bestemming op de grond/het vastgoed en de omliggende bestemmingen.
13	Rand van de ligvelden zwembad Sijsjesberg	Ericaweg 22, 1272 CT Huizen				Buitenzwembad wordt veel gebruikt dus niet te combineren met wonen, teveel bomen kappen.	Bijzonderheden en overige aspecten.

Nummer longlist	Omschrijving	Adres	Status na eerste filtering	Status na verder onderzoek	Analyse vier locaties shortlist	Afgefallen want	Reden(en) volgens criteria
14	Gooierdijkpark					teveel bomen kappen.	Bijzonderheden en overige aspecten
15	Kappersopleiding gebouw	Gooierserf 400				Geplande ontwikkelingen die voorrang krijgen.	Plannen of al geplande ontwikkelingen.
16	Stadspark	Gooilandweg				Heeft functie park en is onderdeel van de groenstructuurvisie.	Huidige bestemming op de grond/het vastgoed en de omliggende bestemmingen.
17	Politiebureau/brandweer	Graaf Wichman 1				Locaties moeten beschikbaar blijven voor de brandweer en politie.	Bijzonderheden en overige aspecten.
18	Leegstaande nieuwe panden Havenstraat/Rokerijweg	Havenstraat en Rokerijweg				Reguliere woningbouw	Bijzonderheden en overige aspecten.
19	Havenstraat					Op industrieterrein waardoor minder veilig vanwege zwaar verkeer	Aspecten van veiligheid.
20	Havenstraat	Havenstraat 71, 1271 AD Huizen				Op industrieterrein waardoor minder veilig vanwege zwaar verkeer	Aspecten van veiligheid.
21	Kade van de bestaande haven					Verbreding van de kade is kostenintensief en aanleg nutsvoorzieningen vereist langdurig traject. bovendien is onduidelijk of nutsvoorzieningen hier aangelegd kunnen worden.	Financiële aspecten, nutsvoorzieningen en bijzonderheden en overige aspecten.
22	Het Merk 10	Het Merk 10				Dit is een voetbalclub en ligt in stadspark.	Huidige bestemming op de grond/het vastgoed en de omliggende bestemmingen.
23	Grasveld hoek 't Merk met Bovenmaatweg	Bovenmaatweg, 1274 RA Huizen				Onderdeel van de groenstructuurvisie en aantal bruikbare vierkante meters te gering.	Huidige bestemming op de grond/het vastgoed en de omliggende bestemmingen en aantal vierkante meters en daaraan gekoppelde 'haalbaar aantal wooneenheden' en 'haalbaar aantal bedden' op de locatie.
24	Delta/Mark	Huizermaat (deelgebied Schil Oost)				Te klein oppervlak.	Aantal vierkante meters en daaraan gekoppelde 'haalbaar aantal wooneenheden' en 'haalbaar aantal bedden' op de locatie.
25	kantoorgebouw naast de Kluiz aan de Huizermaatweg	Huizermaatweg 318-336					
26	Huizermaatweg stuk grond tegenover de Regentesse	Huizermaatweg, 1273 NL Huizen				Voor de bereikbaarheid van de flexwoningen op deze locatie moet een toegangsweg gemaakt worden. Omdat het gebied is omgeven door water, zal een brug aangelegd moeten worden want de toegang via Gooierserf is te smal voor auto's. De kosten voor het aanleggen van deze brug zijn nu onduidelijk. Deze locatie is omgeven door water en de grond bestaat uit slib waardoor er, voor de realisatie van een ontwikkeling zoals flexwoningen, grond opgehoogd en verstevigd moet worden. Dit brengt extra kosten met zich mee. Verzwaring aanvragen voor de elektra aansluiting kan lang duren. Dit moet zeer waarschijnlijk wanneer er flexwoningen worden geplaatst. Voor aangrenzende woonwijk zijn er plannen om het riool en de elektra te vervangen. Uiterlijk 31-12-2024 moest duidelijk zijn om welk gebied het precies ging en dus welke capaciteit er aangelegd moet worden zodat de systemen hierop ontworpen kunnen worden.	Financiële aspecten, nutsvoorzieningen' met daaraan gekoppeld 'doorlooptijd realisatie en vergunningentraject' en 'bijzonderheden en overige aspecten'. Bovendien 'ligging ten opzichte van de openbare weg'.

Nummer longlist	Omschrijving	Adres	Status na eerste filtering	Status na verder onderzoek	Analyse vier locaties shortlist	Afgefallen want	Reden(en) volgens criteria
27	Evenemententerrein	IJsselmeerstraat 314-316, 1271 GE Huizen				Rioolwaterzuiveringsinstallatie uitbreidingsgebied.	Plannen of al geplande ontwikkelingen.
28	Kruiskerk	Jacob van Wassenaerstraat 1, 1272 BP Huizen				Niet beschikbaar, op dit moment in gebruik.	Beschikbaarheid van vastgoed en/of grond.
29	Landtong bij Hotel Newport					Andere plannen + lastig haalbaar i.v.m. veel groen.	Huidige bestemming op de grond/het vastgoed en de omliggende bestemmingen.
30	Landweg /Gemeenlandslaan	Landweg /Gemeenlandslaan				Belangrijk onderdeel groenstructuurvisie.	Huidige bestemming op de grond/het vastgoed en de omliggende bestemmingen.
31	Muiderzand/Harderwijkerzand	Muiderzand/ Harderwijkerzand				Geen vlak terrein en klein oppervlak.	Aantal vierkante meters en daaraan gekoppelde 'haalbaar aantal wooneenheden' en 'haalbaar aantal bedden' op de locatie.
32	Nieuwe Kerklaan	Nieuwe Kerklaan, 1271 BV Huizen				Te klein oppervlak en te dicht bij bestaande bebouwing.	Aantal vierkante meters en daaraan gekoppelde 'haalbaar aantal wooneenheden' en 'haalbaar aantal bedden' op de locatie
33	Noordwal	Noordwal				Bereikbaarheid en natuurwaarden in dit gebied.	Ligging ten opzichte van de openbare weg en bijzonderheden en overige aspecten.
34	Locatie voormalige Molukkerskamp	Oud Bussummerweg, 1272 PW Naarden				Geen grondgebied van gemeente Huizen.	Bijzonderheden en overige aspecten.
35	Goede Herder kerk	Piersonlaan 2, 1272 JR Huizen					
36	Graaf Wichmannstraat: wok en overige lege ruimtes	Plein 2000 7a, 1271 KK Huizen				Niet op korte termijn beschikbaar.	Beschikbaarheid van vastgoed en/of grond.
37	Achter basisschool de Ark	Salland 2				Te klein oppervlak.	Aantal vierkante meters en daaraan gekoppelde 'haalbaar aantal wooneenheden' en 'haalbaar aantal bedden' op de locatie.
38	Bala	Trompstraat 1, 1271 SX Huizen				Er is al een project in ontwikkeling.	Plannen of al geplande ontwikkelingen.
39	Warandepark	Warandepark				Archeologische waarden.	Bijzonderheden en overige aspecten.
40	Kade van de bestaande haven					Verbreiding van de kade is kostenintensief en aanleg nutsvoorzieningen vereist langdurig traject. bovendien is onduidelijk of nutsvoorzieningen hier aangelegd kunnen worden.	Financiële aspecten, nutsvoorzieningen en bijzonderheden en overige aspecten.
41	Hotel Newport	Labradorstroom 75, 1271 DE Huizen					