

# Memo

## Locatieonderzoek middellange termijn huisvesting vluchtelingen Oekraïne

---

**Aan:** College van burgemeester en wethouders  
**Van:** [REDACTED]  
**Afdeling:** Ruimte en Samenleving  
**Betreft:** Advies over de locaties voor tijdelijke wooneenheden voor de opvang van mensen die gevlucht zijn voor het oorlogsgeweld in de Oekraïne.  
**Datum:** 14 maart 2022

---

### **Inleiding**

Het crisisteam zoekt voor zowel de korte als lange termijn naar locaties voor de opvang van vluchtelingen uit de Oekraïne. Tijdens die zoektocht zijn zij benaderd door Woningcorporatie De Alliantie met het aanbod voor circa 200 verplaatsbare woonunits. De Alliantie heeft zelf geen geschikte locaties voor de plaatsing van deze units.

Zij kunnen de units aan de gemeente Soest uitlenen voor een periode van 10 jaar. Voorwaarde daarbij is dat alle bijkomende kosten, huur van de grond, aanleg voorzieningen zoals wegen, riolering en andere infra voor rekening is van de gemeente Soest. De Alliantie vraagt ook naar bestemde locaties voor een periode van 15 jaar, waarbij zij zelf de kosten dragen voor de noodzakelijk huur van de grond en infrastructuur. Er zijn meerdere gemeenten die een verzoek hebben neergelegd bij De Alliantie voor de units. Het is dus zaak zo snel mogelijk helderheid te kunnen geven over een kansrijke locatie zodat we zekerheid hebben voor de daadwerkelijke plaatsing.

Deze memo geeft een eerste globale inschatting van de haalbaarheid van enkele locaties voor de plaatsing van units binnen de gemeente Soest.

### **Juridische context**

Er zijn geen locaties in eigendom van de gemeente beschikbaar waarbij het bestemmingsplan de bouw van meerdere woningen rechtstreeks toelaat.

Gedogen van de tijdelijke bouwwerken lijkt op voorhand niet haalbaar voor een langere periode. De verwachting is dan dat bij een eventueel verzoek om handhaving de rechter ons tot handhaving van het bestemmingsplan kan dwingen.

### **Periode**

De periode waarvoor afgeweken wordt van het bestemmingsplan maakt uit voor de procedure die noodzakelijk is voor de omgevingsvergunning strijdig gebruik. Uitgaande van een periode 15 jaar is dat alleen mogelijk om met een bestemmingsplanprocedure of omgevingsvergunning met uitgebreide procedure (termijn van ca. 6 maanden inclusief verplichte verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad).

Via de kruimelgevallenregeling is het mogelijk om met de reguliere procedure (8 tot 14 weken) tot maximaal 10 jaar vergunning te verlenen voor de afwijking van het bestemmingsplan.

### **Goede ruimtelijke ordening**

Het is alleen mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan wanneer sprake is van een goede ruimtelijke ordening en alle relevante belangen daarbij goed zijn afgewogen. De hier voorliggende globale inschatting is dan ook onvoldoende afweging om direct een besluit te nemen. Nadere afweging is noodzakelijk, ook een toetsing aan hogere regelgeving moet nog plaatsvinden.

### Omgevingsvergunning tijdelijke bouwwerken

Naast de afwijking van het bestemmingsplan is ook een omgevingsvergunning voor de tijdelijke bouwactiviteit vereist. Welstandsaspecten spelen bij een tijdelijk bouwwerk geen rol. Constructieve en brandveiligheidseisen gelden uiteraard wel.

### Volgorde

De vergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan en die voor de bouwactiviteit kunnen in één vergunning aangevraagd worden.

Zijn de technische gegevens voor de units nog niet op tijd beschikbaar, dan kan de vergunning voor de afwijking ook eerst apart worden aangevraagd. De plaatsing kan dan pas plaatsvinden als beide vergunningen zijn verleend.

Voordeel splitsing: Technische uitwerking kan later.

Nadeel splitsing: Twee procedures, met tweemaal mogelijkheden voor bezwaar en beroep.

### **Uitgangspunten bij de globale inschatting**

- Locaties die op eigen gronden liggen zijn in de meeste gevallen sneller en makkelijker te herbestemmen dan gronden van derden (zie bijlage 3.)
- De afmetingen van de units zijn 6x6 meter voor een 2 kamer appartement. De units hebben een galerij van 2 meter breed.
- Per perceel zijn de units ingetekend met een verplichte veiligheidsafstand van 5 meter. Hierbij is geen rekening gehouden met de mogelijkheid om units te stapelen. Indien die mogelijkheid er is, is het aantal te plaatsen units per locatie groter.
- De units moeten er minimaal 3 jaar en maximaal 10 jaar kunnen staan
- De units moeten worden aangesloten op het riool
- De locatie moet binnen bestaand bebouwd gebied (zie bijlage 2.).

### **Beoordelingsmatrix**

Zie bijlage 1.

### **Kanttekeningen**

- Er zijn zes andere gemeenten die dezelfde vraag om units hebben neergelegd bij De Alliantie. Dit vermindert de kans op het daadwerkelijk krijgen van de units. Zaak is om zo snel mogelijk helderheid te krijgen.
- Het totaal aantal units is bepalend voor de afweging of de investering in de infrastructuur economisch uitvoerbaar is.
- Of de bewoners van de units nu of op termijn in het bezit zijn van een auto maakt uit voor de mogelijkheden op het perceel omdat er dan rekening moet worden gehouden met parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit kan een vermindering van het aantal standplaatsen tot gevolg hebben.
- Omdat het gaat om een tijdelijke afwijking is er, gezien het type woningbouw (units) en de concentratie ervan, sprake van een inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit. Hoe langer de inbreuk duurt hoe beter de verslechtering moet worden gemotiveerd in het besluit. Met mitigerende maatregelen (beplanting en stedenbouwkundige inpassing) kan in de meeste gevallen die inbreuk zoveel mogelijk worden beperkt.
- Indien de units gestapeld worden geplaatst heeft dit een grotere ruimtelijke impact op de directe omgeving. Om die reden moet dit aspect worden meegenomen in de nadere uitwerking van de gekozen locatie.

### **Conclusie**

Uitgaande van een tijdelijke afwijking voor maximaal 10 jaar is dit met de relatief korte procedure mogelijk. Uitdaging is dan om de het besluit voldoende te onderbouwen en maatschappelijk draagvlak te creëren zodat de plannen niet stranden in rechtszaken. Belanghebbenden mogen bezwaar maken en de rechter vragen om de besluiten te schorsen.

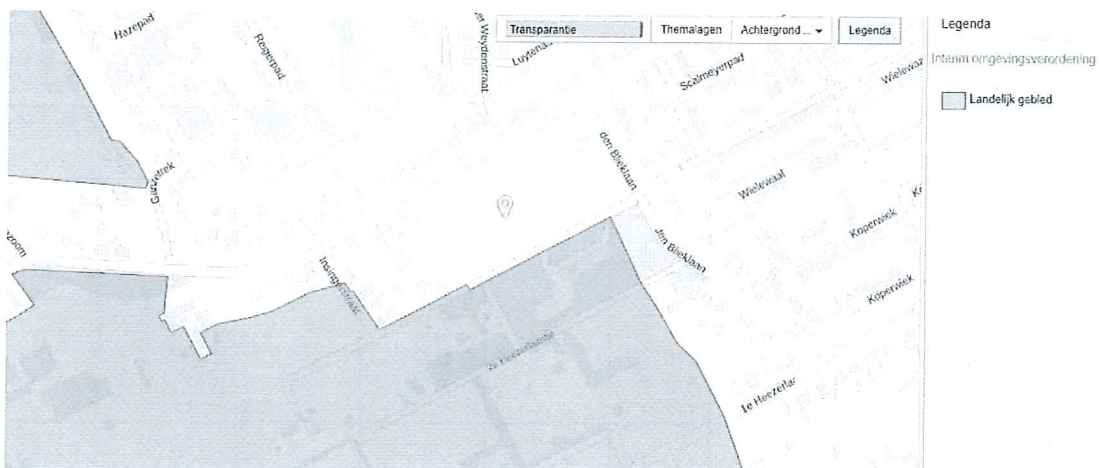
Het advies is om de locaties Insingerstraat / Den Blietkiaan nader uit te werken.

**Bijlage 1**  
Beoordelingsmatrix

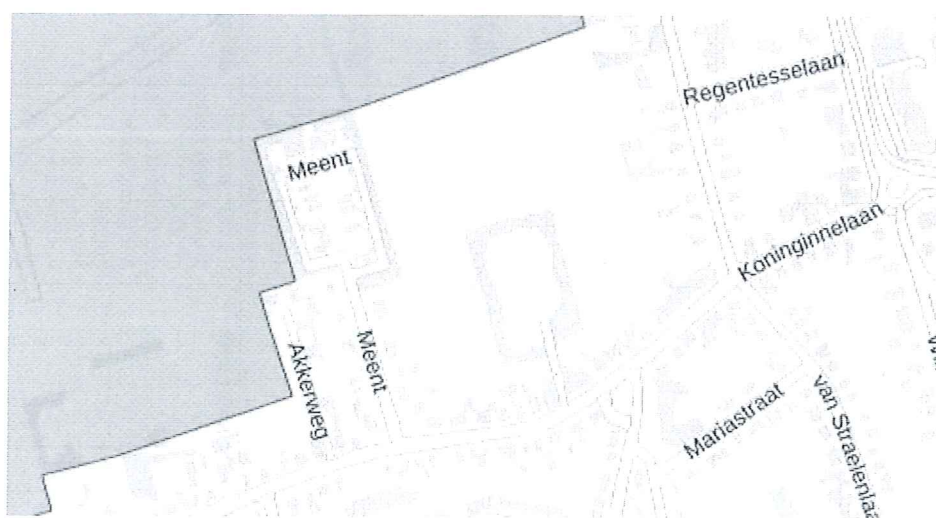
Locatie	Aantal	Eigendom	Afstand tot voorzieningen		Infrastructureel		Maatschappelijk haalbaar	Bijzonderheden
			Supermarkt	School	Mobiliteit	Riool		
Dorpsreek	8-12	Gemeente Soest 26.164 m <sup>2</sup> incl skatebaan en parkeerplaats	200 meter	250 meter	(-) drukke weg met al 5000 voertuigen. Aandacht voor goede afwikkeling verkeer en snelheidsbeperk ende maatregelen	Akkoord.	Momenteel overlast van hangjongeren in avond en nacht. Omwonenden altijd kritisch geweest op bebouwing van de Dorpsreek.	Aanvragen in het verleden afgewezen voor de bouw van een sporthal en de bouw van een supermarkt.
Koninginnelaan/ Meent	8-12	Gemeente Soest	1 kilometer	300 meter	(-) Koninginnelaan is nu al te zwaar belast. Knelpunt.	(-) Geen riolering aanwezig.	Woningbouw ligt gevoelig bij omwonenden.	Maakt onderdeel uit van het woningbouwproject De Meent
Insingerstraat/ Den Bliklaan	200-224	Gemeente Soest 16.357 m <sup>2</sup>	800 meter	500 meter	(+) Goede verkeersafwikkeling lijkt mogelijk.	Akkoord, maar bestaande riool heeft beperkte capaciteit	Open landschap, tegen de grenzen van het buitengebied van Soest.	lopend pachtcontract met [REDACTED]
Stadhouderslaan	10-14	Bewonersvereniging Résidence Souveraine	100 meter	700 meter	(-) drukke gebied ontsluitende weg met 50 km/u	Akkoord		
Verlengde Talmalaan	30	Gemeente Soest 11.424 m <sup>2</sup>	800 meter	700 meter	(+/-) beperkte ruimte op terrein zelf, aanvulling pp noodzakelijk	Akkoord	Actieve buurtbewoners die meedenken met herontwikkeling.	Zijn momenteel plannen voor herinrichting naar groen. Mogelijk vervuilde grond.
Achtereinde Gemeentehuis Soest	12	Gemeente Soest	800 meter	700 meter	(+/-) beperkte ruimte op terrein zelf, aanvulling pp noodzakelijk	Akkoord		Oppervlakte erg beperkt
Voorste gedeelte Clemensstraat/ Van Oest terrein	25-30		500 meter	450 meter	(-) sluit aan op drukke weg met al 5000 voertuigen. Aandacht voor goede afwikkeling verkeer en snelheidsbeperk ende maatregelen.	Akkoord	Projectontwikkelaar (RV&O) staat terughoudend tegenover het verzoek gezien de bestaande bebouwing die gesloopt moet worden.	Wijzigingsgebied voor 12 woningen maakt onderdeel uit van het woningbouwproject Clemensstraat/Van Oest terrein. Is nu nog bebouwd met oude verwaarloosde kassen.

## Bijlage 2

### Vraagstuk stedelijk gebied



*Insingerstraat/Den Bliklaan ligt binnen de rode contour*



*Locatie Koninginnelaan naast de Meent ligt binnen de rode contour*



*De gronden naast Résidence Souveraine bij de Stadhouderslaan liggen buiten de rode contour*

### Bijlage 3:

Globaal ingetekende locaties uitgaande van units van 6x8m (6x6m inclusief 2m voor galerij)

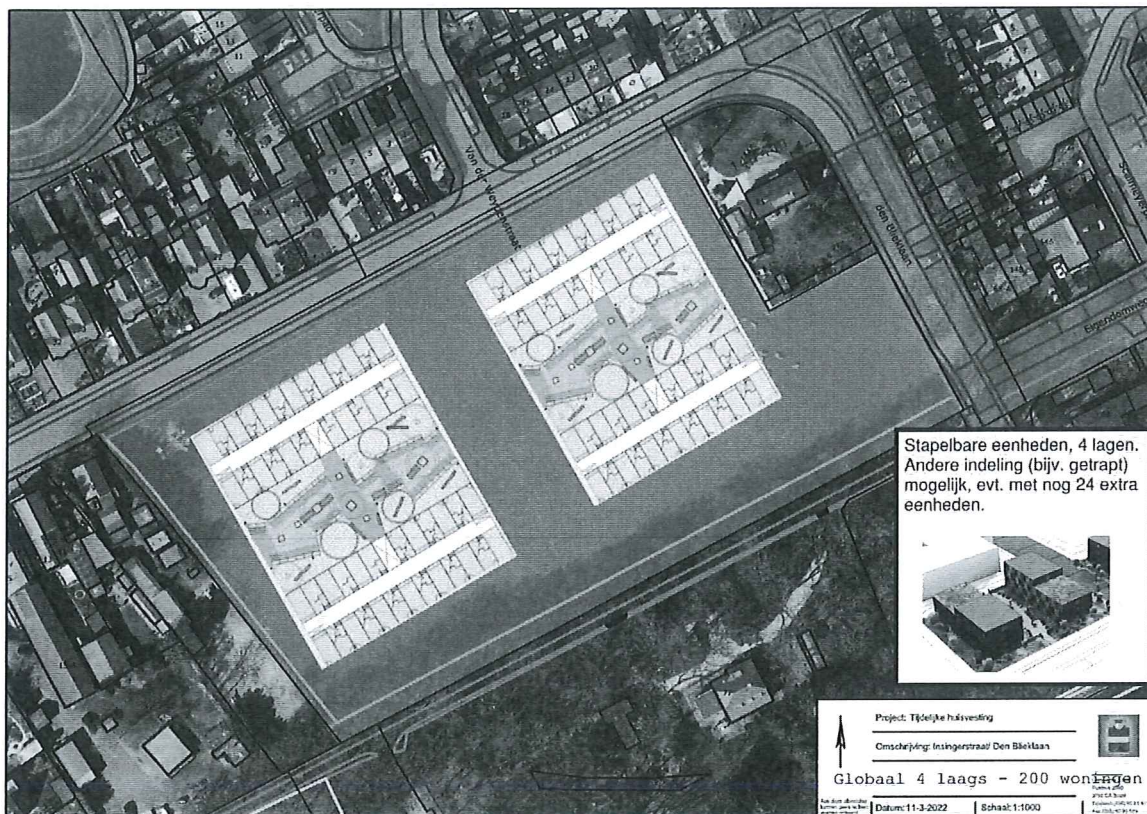
#### Dorpsstreek



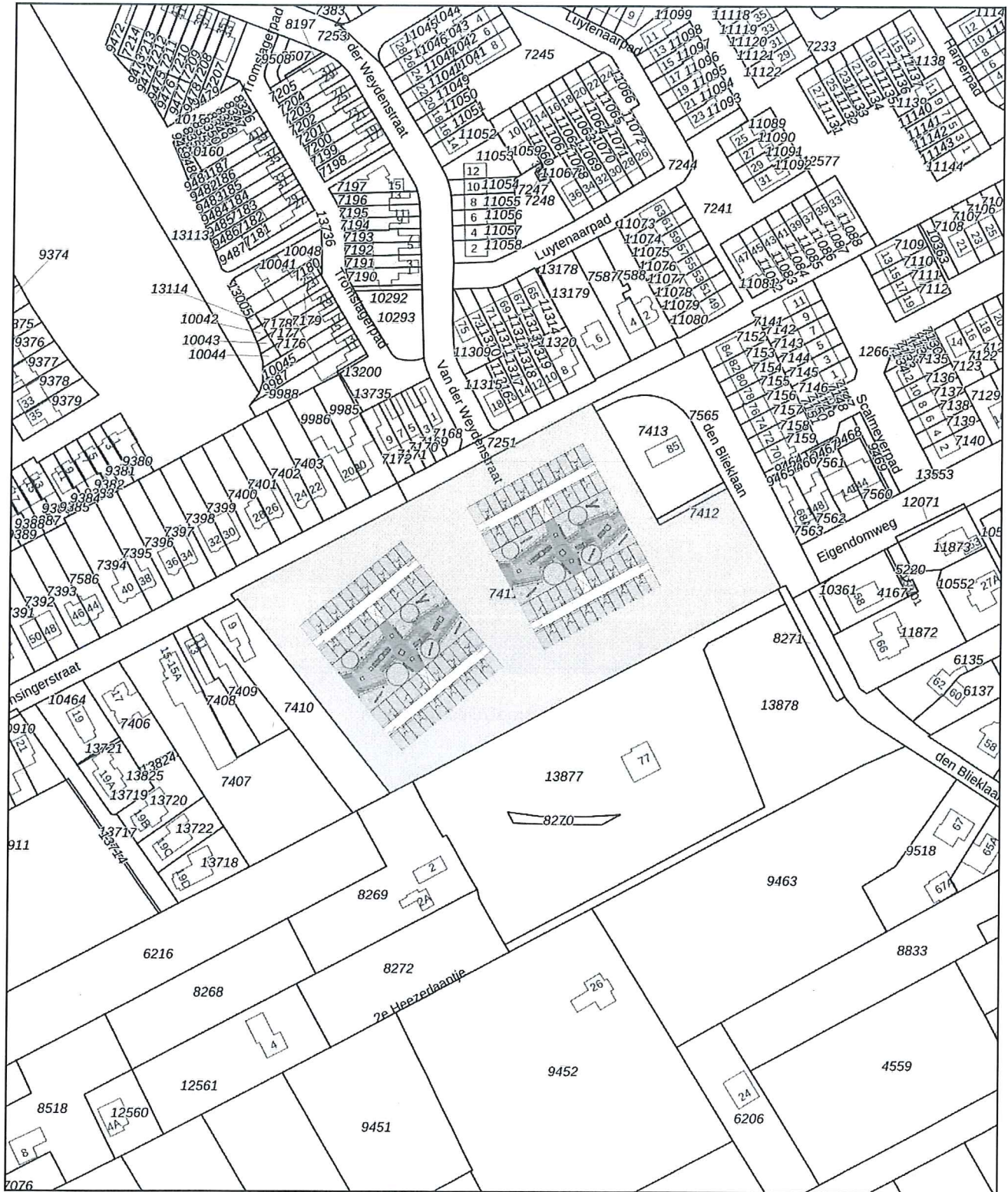
#### Koninginnelaan/Meent




Insingerstraat/Den Blietlaan



Voorbeeld van Alliantie zelf op locatie Insingerstraat/Den Blietlaan:



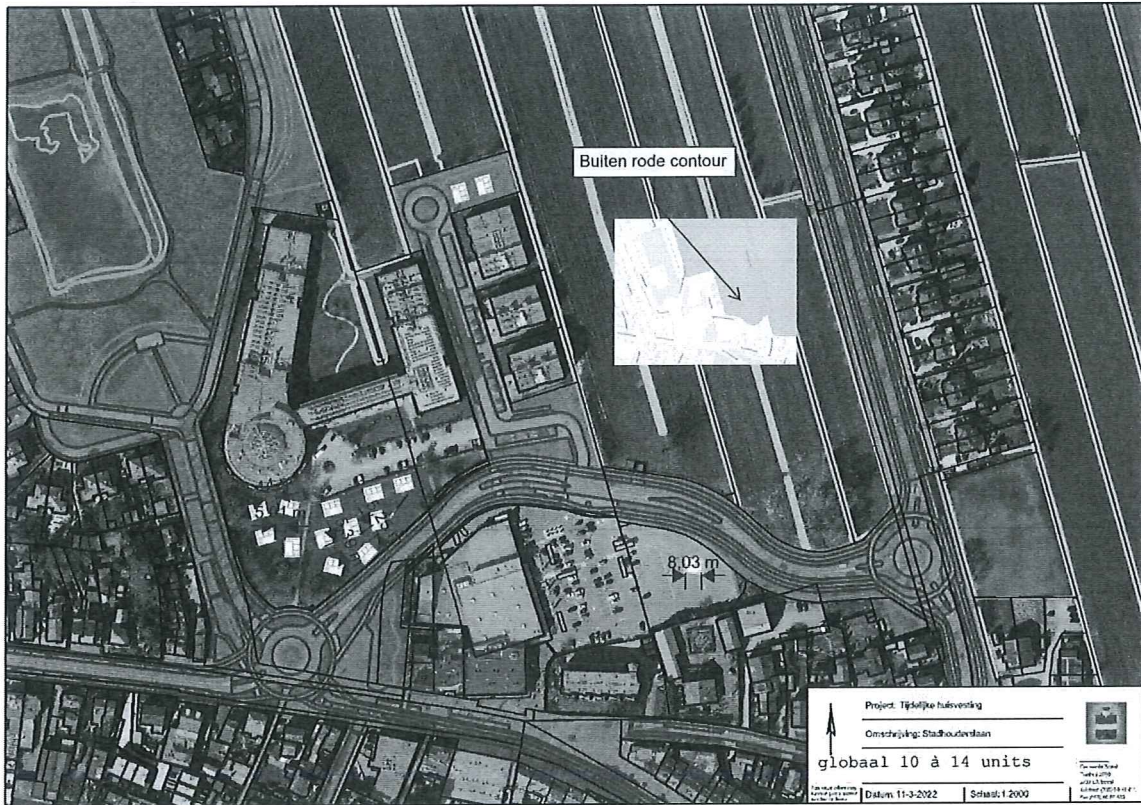
<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Soest</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 7411</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 maart 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



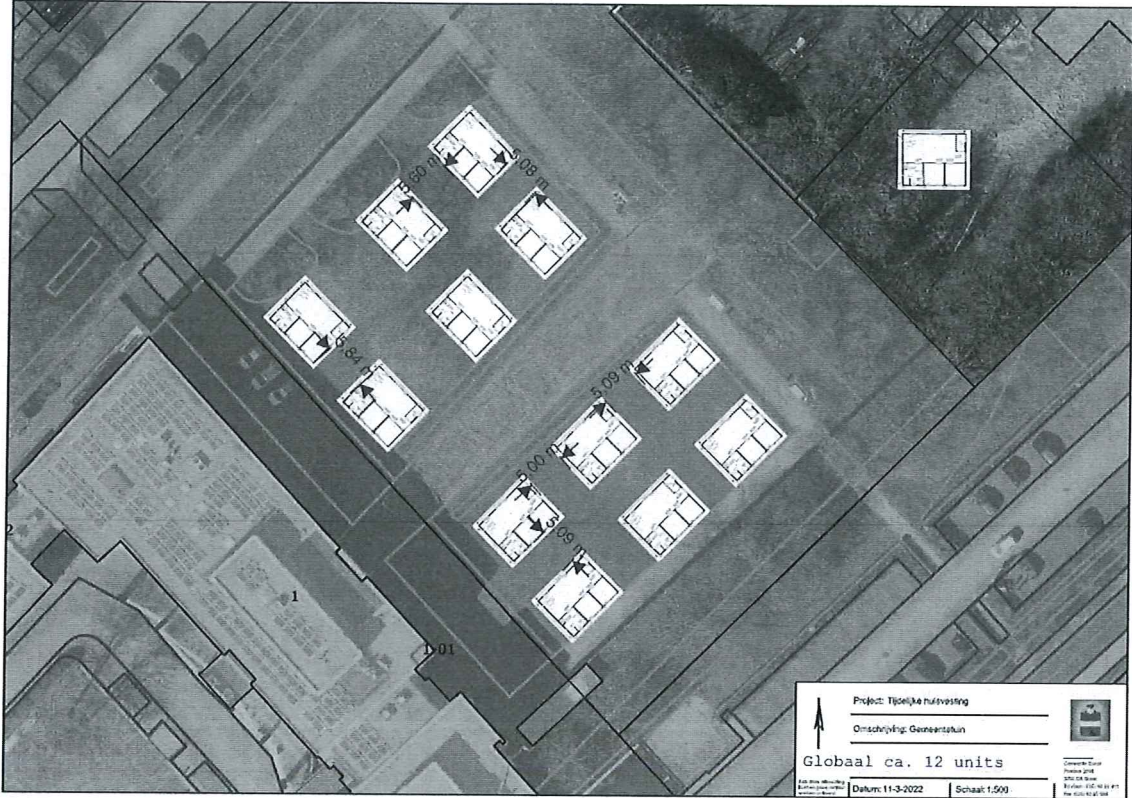
Stadhouderslaan



Gronden Verlengde Talmalaan



Achtertuin Gemeentehuis Soest



Van Oest terrein

