



Onderwerp	Vluchtelingenopvang Pauluskerk te Raalte
Zaaknummer	5394-2025
B&W vergadering	28 januari 2025
Integrale advisering	Team vluchtelingen, Jeanet van Olst (juridisch adviseur), Erik Trip (ontwerpleider), Ico Nijboer (Financiën)
Portefeuillehouder	Mevr. G.H. (Gerria) Toeter Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Team vluchtelingen vluchtelingen@raalte.nl

Bestuurssamenvatting

De Pauluskerk en de grond eromheen worden getransformeerd naar woningbouw. Dit proces en de benodigde ruimtelijke procedures kosten tijd. Daarom heeft de ontwikkelaar aangeboden om in de tussentijd in de kerk huisvesting voor vluchtelingen te organiseren voor een periode van 2 jaar. Het college wordt gevraagd een besluit te nemen met betrekking tot tijdelijke huisvesting van Oekraïense ontheemden bij de Pauluskerk.

Gelijktijdig met dit voorstel wordt in het college het voorstel 'besluit intentieovereenkomst Pauluskerk Raalte' besproken. In deze overeenkomst wordt de intentie voor zowel de lange termijn woningbouw, als de vluchtelingenopvang op korte termijn vastgelegd. Daarom worden beide collegevoorstellen gelijktijdig in het college behandeld.

Beslispunten

1. Te besluiten tot tijdelijke huisvesting van Oekraïense ontheemden bij de Pauluskerk voor een maximale duur van 2 jaar, tot uiterlijk 1 juli 2027;
2. De vervolgaanpak rondom de tijdelijke omgevingsvergunning voor de opvang van Oekraïense ontheemden vast te stellen.
3. Een afschrift van dit collegevoorstel ter informatie door te sturen naar de gemeenteraad.

Besluit

Inleiding

De Pauluskerk is 2023 verkocht aan ontwikkelaar Nikkels uit Twello. Daarmee heeft de parochie Heilig Kruis de kerk afgestoten. Sindsdien vinden er geen heilige missen meer plaats in de kerk. Wel is de kerk nog toegankelijk voor publiek. Nikkels is van plan om het gebouw te transformeren naar woningbouw. Om de kerk heen ligt grond, ook deze grond wil de ontwikkelaar transformeren naar woningbouw. Dit proces en de benodigde ruimtelijke procedures kosten tijd en



daarom heeft Nikkels aangeboden om in de tussentijd huisvesting voor Oekraïense ontheemden te organiseren voor een periode van ongeveer 2 jaar.

Achtergrond informatie

De Pauluskerk ligt ten zuidwesten van het centrum van Raalte. De kerk zelf is nog volledig ingericht zoals het was en heeft een totale oppervlakte van 763 m². Aan de kerk vast zit de voormalige parochiewoning en zalen (zie figuur 1).



Figuur 1. Bovenaanzicht Pauluskerk.

De twee zalen hebben respectievelijk een grootte van 100 en 60 m², waarbij de kleinere zaal ook een keuken/bar heeft. De parochiewoning heeft ongeveer 15 kamers waaronder een keuken, badkamer, woonkamer en voormalige werkkamers. Daarnaast kent het gebouw nog een aantal ruimtes die gebruikt zijn voor bijvoorbeeld garderobe (zie bijlage)

Uit een eerste inventarisatie en een werkbezoek is gebleken dat huisvesting in de kerk zelf voor nu niet mogelijk is. De 'zaal' van de kerk zelf is erg groot, hoog, kent hoogteverschillen en is niet makkelijk om te bouwen naar woningen/kamers. Het duurt dan waarschijnlijk te lang om het pand operationeel te krijgen - inclusief het verlenen van de benodigde tijdelijke omgevingsvergunning - als opvanglocatie, terwijl we te maken hebben met een aanbod voor huisvesting van vluchtelingen van ongeveer 2 jaar.

Daarom is het voorstel om uitsluitend gebruik te maken van de huidige parochiewoning met bijbehorende zalen voor maximaal 35 personen. We gebruiken de parochiewoning als de slaapvertrekken. Daarnaast moeten nog minimaal 3 extra douches gerealiseerd worden. Op dit moment hebben de Pauluskerk en het omliggende terrein de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Onder deze bestemming is geen huisvesting van vluchtelingen in de bestaande parochiewoning mogelijk.

Er zijn transitiekosten (kosten pand gereed maken voor opvang) noodzakelijk om de Pauluskerk geschikt te maken voor opvang, voor de periode met een duur van maximaal 2 jaar.

Vervolg aanpak

Voor de opvang van vluchtelingen en de realisatie van woningbouw worden twee afzonderlijke ruimtelijke procedures gevoerd. Beide worden wel gelijktijdig openbaar gemaakt met één gezamenlijke boodschap naar inwoners. Hierna worden beide plannen weer apart opgepakt. Het gaat dan concreet om:

1. Tijdelijke omgevingsvergunning (afwijken omgevingsplan en wijzigen monument) die nodig is voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen in de parochiewoning van de Pauluskerk op korte termijn.
2. Het wijzigen van het Omgevingsplan voor het realiseren van permanente woningbouw op de hele locatie Pauluskerk op langere termijn.



De tijdelijke omgevingsvergunning voor opvang wordt direct in gebruik genomen na het aflopen van de termijn van 6 weken. Juridisch is dit mogelijk als sprake is van spoedeisendheid en er geen alternatieven voorhanden zijn. In dit geval zijn er geen alternatieve opvanglocaties voorhanden, terwijl nog niet aan de taakstelling Oekraïense ontheemden is voldaan. Daarnaast is er spoedeisendheid, omdat de locatie slechts beschikbaar is tot uiterlijk 1 juli 2027. Het is daarom niet mogelijk eerst bezwaren/beroepen en de uitspraak van de rechter af te wachten. Het risico dat het besluit over de tijdelijke omgevingsvergunning door de rechter terug wordt gedraaid en de kosten daarvan (voor de gemeente) van rekening komen is aanwezig, maar wordt - gelet op de aard en omvang van de opvang en de benodigde ingrepen - als zeer klein ingeschat.

Rol gemeenteraad

De gemeenteraad heeft voor de tijdelijke opvang van Oekraïense ontheemden geen besluitvormende rol. In het Handelingskader (zie bijlage) staat dat de gemeenteraad een besluit neemt bij ingebruikname van opvanglocaties, dit gaat om het realiseren van nieuwe opvanglocaties asiel. Voor de Oekraïne opvanglocaties neemt het college het besluit om opvang te realiseren. Dit onder andere omdat snelle besluitvorming noodzakelijk is bij deze locatie. Dit is ook in lijn met eerdere besluiten van het college over opvanglocaties voor Oekraïners en statushouders (Sallandshoeve, Mirteluis, Statenhorst, Den Alerdinck).

Beoogd effect

Door het realiseren van tijdelijke opvang Oekraïense ontheemden wordt bijgedragen aan de vluchtelingenopgave. Dit sluit aan bij de ambities van de gemeenteraad, zoals vastgesteld in het handelingskader vluchtelingen.

Argumenten

1.1. Het bijdraagt aan het behalen van de morele taakstelling opvang ontheemden Oekraïne.

De gemeente heeft een morele taak om Oekraïners op te vangen. Deze wordt per 1 juli 2025 370 opvangplekken. Op dit moment heeft de gemeente Raalte hiervan 294 opvangplekken gerealiseerd. Dit betekent dat de gemeente nog 76 opvangplekken moet realiseren. Door de Pauluskerk in te zetten als opvanglocatie, realiseert de gemeente een extra (maximaal) 35 opvangplekken.

1.2. De opvang bij de Pauluskerk sluit aan bij het coalitieakkoord en handelingskader.

De opvang in de Pauluskerk sluit aan op hetgeen staat in het coalitieakkoord en handelingskader vluchtelingen. In het akkoord is opgenomen dat Raalte haar verantwoordelijkheid pakt als het gaat om opvang van vluchtelingen op een kleinschalige manier. De opvang sluit aan bij:

- De omvang (35 personen) past bij de draagkracht van de dorpskern
- Het gaat uitsluitend om de opvang van Oekraïners (geen menging met andere groepen)
- De opvanglocatie wordt duurzaam ingezet want krijgt maatschappelijke woonbestemming na de opvangperiode.
- De opvang vindt plaats in bestaande gebouwen die kan relatief eenvoudig geschikt worden gemaakt voor opvang en opvang kan op humane wijze plaatsvinden
- Geen verstoring van de reguliere woningmarkt
- Gemeente sluit een huurcontract met de eigenaar die de kosten betaalt voor de verbouwing.
- De locatie is goed bereikbaar
- Zorgvuldige, open en duidelijke communicatie (tegelijk over beide sporen)



2.1 De twee afzonderlijke ruimtelijke procedures zorgen voor een haalbaar tijdspad voor de opvang.

De tijd die nodig is om tot een besluit te komen over de omgevingsvergunning voor de tijdelijke opvang van vluchtelingen is veel korter dan de benodigde tijd die nodig is om te komen tot een besluit over het omgevingsplan voor de permanente woningbouw.

- Voor de permanente woningbouw zijn nog diverse onderzoeken en overleggen nodig om tot een ontwerp omgevingsplan te komen. Voor de tijdelijke omgevingsvergunning voor huisvesting Oekraïners in bestaande bebouwing geldt dit niet.
- Voor de tijdelijke vergunning voor huisvesting Oekraïners is het college het bevoegde gezag, voor het omgevingsplan voor de permanente woningbouw de gemeenteraad (zie ook hieronder bij 2).

2.2. Het verlenen van de benodigde tijdelijke omgevingsvergunning haalbaar lijkt.

Vroegtijdig overleg met de Monumentencommissie

De Pauluskerk (met daarbij de parochiewoning) is een (gemeentelijk) monumentaal pand en de monumentencommissie moet advies uitbrengen bij verbouwingen/wijzigen van de gebouwen. Er zijn geen veranderingen aan de buitenkant van het monument (geen nieuwe gevelopeningen). Daarom is de verwachting dat de monumentencommissie een positieve grondhouding heeft als het gaat om de omgevingsvergunning voor de opvang van Oekraïners.

Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein

De tijdelijke invulling van de parochiewoning met de opvang van Oekraïense vluchtelingen betekent ook een wijziging in de parkeerbehoefte. De Nota parkeernormen van de gemeente Raalte geeft hiervoor het beleidskader. Uitgangspunt daarbij is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Bij het aantal benodigde plekken wordt uitgegaan van maximaal 23 parkeerplaatsen. De projectontwikkelaar heeft aangegeven deze op het terrein van de Pauluskerk te kunnen realiseren.

Voor de units binnen de parochiewoning voor Oekraïense vluchtelingen geeft het beleid geen aparte parkeernormen. Daarom is gekeken naar vergelijkbare woningtypes. Uit recente jurisprudentie is af te leiden dat het autobezit bij Oekraïense vluchtelingen naar verwachting (en op basis van eerdere studies), het meest overeenkomt met de CROW-functie 'Huur, appartement, sociale huur of vrije sector, < 30 m² bvo'. De nieuwste CROW-publicatie 744 bevat hiervoor parkeernormen, die gebaseerd zijn op landelijke gemiddelden. Uitgaande van de ligging van de parochiewoning in een gebied dat gelet op de Nota Parkeernormen moet worden getypeerd als 'rest bebouwde kom' / matig stedelijk is de parkeernorm per woonunit voor de bewoners 0,5 parkeerplek.

Voor een gebied in de categorie matig stedelijk/rest bebouwde kom (niet-gereguleerd gebied) geldt daarnaast een parkeernorm van 0,15 parkeerplaats voor bezoekers van woningen. Voor de bezoekersnorm voor de tijdelijke opvang is daarom 0,15 parkeerplek aangehouden op basis van de CROW-kencijfers. Overigens blijkt bij andere bestaande opvanglocaties voor Oekraïense vluchtelingen in Raalte dat in de praktijk de parkeerbehoefte veel minder is dan 0,65 per woonunit.

Voor de periode dat er vluchtelingenopvang plaats vindt is de daarvoor bestemde parkeerruimte niet beschikbaar voor lange termijn woningbouw.

Omdat de Nota parkeernormen geen normen kent voor de opvang van Vluchtelingen moet bij het besluit over de tijdelijke omgevingsvergunning van dit beleid worden afgeweken.

Brandveiligheid

Voor de huisvesting van Oekraïners is een melding brandveiligheid bij de brandweer verplicht (geen bezwaar en beroep mogelijk). Hierover is al overleg gevoerd met de brandweer. Aan de wettelijke eisen voor brandveiligheid kan worden



voldaan. De kosten hiervan zijn opgenomen in de kostenbegroting. Het gaat hierbij om o.a. het aanbrengen van de juiste brandblusvoorzieningen en het plaatsen van rookmelders. Bovenop de wettelijke eisen, heeft de brandweer een aantal aanbevelingen gedaan. Een deel hiervan is meegenomen in het kostenvoorstel, namelijk zelfsluitend deuren bij het slaapgedeelte en vluchtrouteaanduiding. Niet meegenomen in het voorstel is het laten alarmeren van de rookmelders naar een sleutelhouder in de buurt of iemand die de ontruiming kan opstarten (bijv. permanente beveiligers). Dit omdat het wettelijk niet verplicht is en grote kosten met zich meebrengt voor een relatief kleine groep Oekraïense ontheemden in korte periode.

Communicatie omwonenden

De Omgevingswet verplicht tot participatie voordat het college een besluit over de omgevingsvergunning neemt. Deze participatie vindt op korte termijn plaats in een bijeenkomst die ook zal gaan over de lange termijn woningbouwplannen. De direct omwonenden ontvangen een brief (zie bijlage), met de uitnodiging om naar een inloopavond te komen.

Duurzaamheid

De inzet van de Pauluskerk als opvang voor Oekraïners is een tijdelijke oplossing om de morele taakstelling te behalen.

Kanttekeningen

1.1. De Pauluskerk gelegen is in een woonwijk met veel direct omwonenden.

De locatie is gelegen in de woonwijk Westdorp met om het terrein woningen. Er kan daarom weerstand komen uit de buurt tegen deze plannen. Een aantal omwonenden (aan de Hartkampweg) wonen op kleine afstand van de parochiewoning/opvang. De locatie ligt in het algemeen wel vrij geïsoleerd door een aantal grote bomen en een grote buffer van groen aan de oost- en westkant van het pand. Ook al omdat de opvang plaatsvindt in bestaande bebouwing is de impact op de omgeving beperkt. Ook is sprake van een tijdelijke functie tot een definitieve transformeren van kerk en het naastgelegen terrein naar woningen.

1.2. Momenteel is het pand nog niet ingericht voor een kwalitatief acceptabele opvang.

Er zijn transitiekosten noodzakelijk om het pand geschikt te krijgen voor de duur van 2 jaar. Het gaat dan om onder andere de werkzaamheden rondom de installaties, het brandveilig maken van het pand, extra douchegelegenheid realiseren, voldoende kookgelegenheid realiseren, een sluitplan et cetera. In de paragraaf financiën wordt deze investering verder toegelicht.

1.3. Duur van relatief korte duur van de huurperiode.

De projectontwikkelaar heeft aangegeven dat tijdelijke opvang plaats kan vinden voor een maximale duur van 2 jaar. Deze huurperiode lijkt te kort om duurzame opvang te kunnen bieden aan Oekraïense vluchtelingen. Na afloop van de huurperiode is de gemeente verplicht vervolghuisvesting te regelen. Daarnaast is er ambtelijke capaciteit nodig om deze tijdelijke opvang te realiseren, die niet ingezet kan worden op het ontwikkelen of realiseren van duurzame opvanglocaties.

1.4. De Tijdelijke Regeling opvang Oekraïne en bijbehorende normvergoeding onzeker zijn.

De regeling is in ieder geval van kracht tot en met maart 2026. Het is onduidelijk of de regeling daarna weer verlengd gaat worden. Daarnaast is de normvergoeding de afgelopen jaren verlaagd.



Financiën en Fiscale aspecten

De verwachte kosten over een periode van 2 jaar zijn € 852.794,46. Hier tegenover staan verwachte inkomsten van € 1.124.200,00.

De inkomsten komen vanuit het rijk via een specifieke uitkering een normvergoeding per gerealiseerde gemeentelijke opvangplek voor Oekraïners. De regeling is in ieder geval van kracht tot en met maart 2026. De normvergoeding is per 1 januari 2025 € 44 per dag per opvangplek (exclusief leefgeld). De normvergoeding lijkt op dit moment, wanneer deze niet naar beneden wordt bijgesteld, voldoende om in de Pauluskerk Oekraïne opvang te realiseren.

Daarnaast biedt het Rijk de mogelijkheid transitiekosten te declareren om gebouwen gereed te maken voor de opvang van ontheemden. De aanvraag bij het ministerie duurt ongeveer 13 weken en loopt nog. Indien de transitiekosten worden toegekend, dan hoeven deze kosten niet uit de normvergoeding betaald te worden. Het financieel resultaat wordt in dat geval positiever.

Vervolg

Indien het college besluit tijdelijk Oekraïense ontheemden te huisvesten in de Pauluskerk, wordt de voorgestelde aanpak rondom de tijdelijke omgevingsvergunning uitgevoerd en de brief naar direct omwonenden verzonden. Ook de raad wordt over het besluit geïnformeerd.

Communicatie

We communiceren in eerste instantie gelijktijdig over de woningbouwplannen en de tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen. Zo geven we in een keer duidelijkheid over de korte en lange termijn ontwikkelingen. Direct omwonenden informeren we per brief (zie bijlage). Daarnaast versturen we een persbericht (zie bijlage) en organiseren we samen met de ontwikkelaar een inloopbijeenkomst. De opgehaalde input wordt meegenomen in de planuitwerking.

Bijlagen

Bijlage 1	Plattegrond Pauluskerk
Bijlage 2	Brief direct omwonenden
Bijlage 3	Persbericht
Bijlage 4	Handelingskader vluchtelingen 2024 -2027