

Stappenplan voor een toekomstige grootschalige asielopvanglocatie

17 mei 2021
Kenmerk 8795309
Versie 1.0
Concept

Colofon

Uitgave

Natalie.Huijsmans@utrecht.nl

In opdracht van

Asiel en Integratie
Maatschappelijke Ontwikkeling

Internet

Www.utrecht.nl/asielzoekers

Rapportage

Informatie

L. Maats
0302869955

Inhoud

Inleiding 6

1	Uitgangspunten	7
1.1	Kadernota	7
1.2	Vormen asielopvang	7
1.3	Kenmerken locatie(s)	7
1.4	Goede mix asielzoekers en andere bewoners	8
1.5	Kwaliteit/kwantiteit van de locatie	8
1.6	Participatie	8
1.7	Flexschil	9
1.8	Beheer opvanglocatie	9
1.9	Overige uitgangspunten gemeente	9
2	Stappen per fase	11
2.1	College neemt besluit start zoektocht en informeert gemeenteraad	13
2.2	Start locatiezoektocht en samenwerking	13
2.2.1	Participatie van de stad in fase zoektocht	14
2.2.2	Participatie maatschappelijke partners tijdens in zoektocht	14
2.2.3	Rolverdeling COA en gemeente in zoektocht naar mogelijk geschikte locaties	14
2.2.4	Partner zoeken voor exploitatie flexibele huisvestingsdeel	14
2.3	Opstellen omgevingsanalyse(s)	14
2.4	Plan- en uitvoeringstraject	15
2.4.1	Fase Locatiekeuze	16
2.4.2	Initiatiefase	17
2.4.3	Definitiefase	17
2.4.4	Bestemmingsplantraject	18
2.4.5	Bouwvoorbereidingsfase	18
2.4.6	Realisatiefase	18
3	Doorlooptijd realisatie	19

Bijlage 1: Scenario's voor eigenaarschap en exploitatie nieuwe asielopvanglocatie	20
Bijlage 2: Het Utrechts PlanProces (UPP)	22
Bijlage 3: PvE Plan Einstein en invulling flexschil en gemengd wonen	24

Inleiding

Utrecht wil een evenredige bijdrage leveren aan de opvang van asielzoekers. Eind 2015 koos het toenmalige stadsbestuur al voor vier tijdelijke opvanglocaties vanwege de toename van het aantal asielzoekers. Vervolgens besloot de gemeenteraad in een [motie](#)¹ de betrokkenheid van de stad en de raad concreet te maken. Dat leidde in september 2020 tot een nota 'Grootschalige locatie asielopvang' waarin de kaders daarvoor uiteen werden gezet.

Met het aannemen van de kadernota gaf de gemeenteraad eveneens aan open te staan voor een tweede permanente opvanglocatie, naast de huidige locatie aan de J. Haydnlaan. Die tweede locatie zou op de vernieuwende leest van Plan Einstein geschoeid moeten zijn: een vernieuwende en inclusieve vorm van asielopvang, waar de buurt meeprofitteert van de voorzieningen en activiteiten, in combinatie met een gemengde woonvorm voor asielzoekers én de stad.

Ambitueus, maar ook tijdrovend omdat de periode tussen de start van een zoekopdracht en de uiteindelijke besluitvorming bij het zorgvuldig doorlopen van het proces aanzienlijk is. Om die reden is op verzoek van de gemeenteraad dit stappenplan gemaakt. Hiermee kunnen we in samenwerking met alle betrokken partijen een vliegende start maken op het moment dat de zoekopdracht voor (een) nieuwe locatie (s) actueel wordt: wanneer te voorzien is dat er niet langer sprake is van een evenredige bijdrage aan asielopvangplekken² (binnen de doorlooptijd van de zoektocht en de realisatie). Die evenredige bijdrage kan eveneens in het geding komen door het toepassen van het gemengd wonen-concept op de locatie J. Haydnlaan.

Betrokken partijen

De gemeente heeft dit stappenplan opgesteld in samenwerking met het COA, de kernpartners, Plan Einstein (Universiteit Utrecht, Hogeschool Utrecht, Vluchtelingenwerk West en Midden Nederland, Welkom in Utrecht en Build Your Own Future), Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW), DOCK en de buurtteams. Overige stakeholders als omwonenden, locatie-eigenaren en onderwijsinstanties zijn niet bij de totstandkoming betrokken, maar krijgen uiteraard wel een rol in de uitvoering van dit plan.

Leeswijzer

In dit stappenplan beschrijven we, als aanvulling op de kadernota 'Nieuwe grootschalige opvanglocaties asielopvang', wat de meer praktische uitwerking van die kaders is. In hoofdstuk 1 zetten we de uitgangspunten en randvoorwaarden voor een toekomstige locatie uiteen. In hoofdstuk 2 krijgen de stappen per fase een toelichting. In hoofdstuk 3 werken we de doorlooptijd voor de realisatie uit. Het laatste deel bestaat uit bijlagen.

¹ M18 Maak betrokkenheid stad en raad bij keuzes vluchtelingenopvang concreet

² Zie voor een actueel beeld de 'halfjaarlijkse rapportage mate van evenredigheid asielopvang'

1 Uitgangspunten

1.1 Kadernota

De kadernota telt 5 kaders:

1. Toekomstige opvanglocaties zijn gemodelleerd naar Plan Einstein³ en hebben naast de asielopvang een mix met een regulier woonprogramma bestemd voor andere woningzoekenden.
2. De asielopvang in Utrecht heeft een zogeheten flexschil (zie ook 1.5): ruimte die is in te zetten voor tijdelijke huisvesting van andere groepen woningzoekenden.
3. Utrecht levert een evenredige bijdrage aan de landelijke opvang van asielzoekers.
4. Nieuwe locaties hebben voor asielzoekers een schaalgrootte van maximaal 300 plekken, te realiseren in een Regionale Opvang Locatie.
5. Spreiding door de stad, afstemming in de regio.

1.2 Vormen asielopvang

De gewenste Regionale Opvang Locatie (ROL) is een nieuw type grootschalige asielopvang. Om de asielopvang in de toekomst beter te organiseren, zijn er landelijk drie nieuwe typen asielopvang vormgegeven⁴:

1. **Gemeenschappelijke vreemdelingenlocaties (GVL)**: procescentra waar alle asielzoekers de procedure starten en de asielprocedure kunnen doorlopen.
2. **Satellietlocaties**: locaties die dienen als ventiel voor GLV's en voor opvang van specifieke groepen.
3. **Regionale Opvang Locaties (ROL)**: locaties met evident kansrijke asielzoekers en vergunninghouders als primaire doelgroepen, die een begin kunnen maken met integratie dicht bij de gemeente van uiteindelijke huisvesting.

1.3 Omvang permanente locatie(s)

Het gaat om de realisatie van *een permanente locatie voor asielopvang voor onbepaalde tijd*. Dit in tegenstelling tot een tijdelijke locatie voor een beperktere termijn (5 - 10 jaar). De geschatte doorlooptijd voor de realisatie gaat daar dan ook over een permanente opvang. Zowel nieuwbouw, herontwikkeling als transformatie van een bestaande locatie is mogelijk. Nieuwe locaties hebben voor asielzoekers een schaalgrootte van maximaal 300 plekken, te realiseren in een Regionale Opvang Locatie (ROL). Het aantal van 250-300 opvangplekken is bij voorkeur het uitgangspunt voor de zoektocht. Maar wanneer er geen locatie van die omvang beschikbaar is, zoeken we naar twee locaties met ieder een omvang van rond de 150 plekken. Die locaties kunnen voorzieningen delen omdat ze niet te ver van elkaar af liggen

³ Plan Einstein is een innovatieve en inclusieve vorm van asielopvang waarbinnen integratie vanaf dag 1 wordt gefaciliteerd door asielzoekers en buurtbewoners te betrekken in sociale netwerken en gemeenschappen in de buurt. Plan Einstein zoekt naar een toekomstbestendige benadering voor de complexe en onzekere situatie waarin asielzoekers zich bevinden. Binnen plan Einstein wonen, leren en werken buurtbewoners en vluchtelingen samen.

⁴ Door de asielopvang op deze manier te organiseren moet er in de toekomst beter ingespeeld kunnen worden op fluctuaties in de asielinstroom en -uitstroom. Ook kan er beter aansluiting gevonden worden met inburgering, integratie of terugkeer.

(max. 12 km). De gewenste capaciteit/omvang van de locatie uitgaande van 300 asielzoekers - aangevuld met een gemengd wonen-programma - is 8.500 m² gbo (zie bijlage 3, punt 3 voor een verdere onderbouwing). Bij de start van de zoektocht zal het college de capaciteit opnieuw vaststellen op basis van het exacte aantal gewenste asielopvangplekken en bijbehorend gemengd wonen programma. De omgevingsanalyse (2.3) gaat verder in op gewenste kenmerken ten opzichte van de omgeving.

1.4 Goede mix asielzoekers en andere bewoners

Het college streeft naar een goede mix van huisvesting voor asielzoekers en andere bewoners. Als ondergrens hanteren we een richtpercentage van 10% in de aantallen vaste- en/of flexibele overige bewoners *naast* het aantal asielzoekers. Vaste bewoners krijgen een huurcontract voor onbepaalde tijd, flexbewoners krijgen een tijdelijk (campus/antikraak-) contract dat verlengd kan worden wanneer de asielinstroom laag is. Mocht het totaal aantal overige bewoners (vaste bewoners, al dan niet aangevuld met flexbewoners) door omstandigheden tijdelijk onder de 10% komen, dan werken we zo snel mogelijk weer toe naar het gemengde concept. Naast een ondergrens hanteren we een gewenst aandeel vaste en flexibele bewoners:

- In totaal bij voorkeur 25% overige bewoners (vaste en flexibele bewoners bij elkaar opgeteld, met een richtpercentage ondergrens van 10%),
- waarvan tussen 5-10% vaste bewoners en 15-20% flexbewoners (tijdelijke verhuur aan o.a. studenten, zie ook bijlage 3, punt 1).

Zie bijlage 3, punt 2.2 voor twee mogelijke scenario's voor de concrete toepassing van bovenstaande percentages. Het college zal de exacte omvang van de nieuwe locatie en het gewenste aantal vaste woningen vaststellen voor de start van de zoektocht.

1.5 Kwaliteit/kwantiteit van de locatie

Kader 3 stelt dat Utrecht een evenredige bijdrage levert aan de landelijke opvang van asielzoekers. De raad heeft het college naar aanleiding van dit kader gevraagd om naast dit stappenplan halfjaarlijkse rapportages op te stellen over de mate van evenredigheid waaraan de gemeente voldoet. Begin 2021 droeg de gemeente evenredig bij aan de asielopvang in Nederland. De verwachte groei van de stad Utrecht levert voor de komende jaren wel een (beperkte) groeiopgave voor de asielopvang op⁵.

De opgave gaat niet alleen over aantallen, maar ook over kwaliteit. Naast het bieden van een evenredig aantal opvangplekken willen we invulling geven aan kader 1 (de nieuwe locatie is gemodelleerd naar Plan Einstein) en kader 2 (de nieuwe locatie heeft een flexschil). De primaire doelgroep van de nieuwe locatie zal bestaan uit evident kansrijke asielzoekers en statushouders die door het COA zijn gekoppeld aan de regio. De uiteindelijke opvang moet een positieve bijdrage kunnen leveren aan de stad. Een plek waar asielzoekers goed worden opgevangen, begeleid en actief kunnen zijn vanaf dag één, zodat ze goed kunnen inburgeren in de stad, dan wel een volgende, weloverwogen stap in hun leven kunnen zetten. Tegelijkertijd profiteert de buurt van dezelfde voorzieningen en activiteiten en is er ruimte om de asielopvang te laten groeien en krimpen al naar gelang de behoefte.

Wanneer we deze kaders ook op de huidige locatie aan de J. Haydnlaan toepassen, vraagt dit om vervangende opvangplekken op een tweede locatie in Utrecht. Zie voor een uitwerking van de verhoudingen asielopvangplekken ten opzichte van andere woningzoekenden ook bijlage 3, punt 2.

⁵ Zie hiervoor de halfjaarlijkse rapportage evenredigheid asielopvang.

1.6 Participatie

We volgen voor participatie de principes en doelen van het Actieprogramma Samen Stad Maken op de Utrechtse manier. Bij participatie is het van belang om vanaf het begin duidelijk te zijn over de beïnvloedingsruimte van participanten.

Bewoners en andere betrokkenen mogen suggesties voor locaties aandragen als het college besluit een zoektocht naar een locatie te starten. Ze hebben na het besluit van het college geen inspraak op de locatiekeuze, maar worden hier na het besluit wel zo snel mogelijk over geïnformeerd. De beïnvloedingsruimte zit vooral bij *de inpassing* van het asielzoekerscentrum in de wijk.

Aanvullend hierop passen we de geleerde lessen toe uit participatieprocessen bij gevoelige en omstreden voorzieningen. Zie 2.2.1. voor een nadere beschrijving van de rol van omwonenden en andere belanghebbenden tijdens de omgevingsanalyse en aan de start van de locatiezoektocht.

1.7 Flexschil

1.7.1 Doelen flexschil

De flexschil in de kadernota dient drie doelen:

1. Bijdragen aan de integratie en het actief maken van asielzoekers en statushouders vanaf dag één. De flexschil is daarmee, aanvullend op het permanente huisvestingsdeel voor vaste bewoners, onderdeel van het gemengd wonen-concept.
2. Flexibiliseren van de asielketen door flexibel op- en afschalen van het aantal asielopvangplekken bij verminderde instroom mogelijk te maken. Daardoor komen deze plekken tijdelijk beschikbaar voor overige bewoning.
3. Huisvesting bieden aan andere groepen woningzoekenden.

1.7.2 Flexschil en gemengd wonen op de J. Haydnlaan

De flexschil en het gemengd wonen-concept uit de kadernota worden (op termijn) ook gebruikt in de bestaande opvanglocatie aan de Josef Haydnlaan. Daardoor wijken asielopvangplekken voor vaste en flexibele reguliere bewoning. Het aantal bestaande plekken dat moet wijken op de locatie Josef Haydnlaan komt terug op een nieuw te realiseren locatie, aanvullend op het toekomstige aantal benodigde asielopvangplekken op basis van evenredigheid, met een maximum van in totaal 300.

Zie voor een verdere uitwerking van de flexschil en het gemengd wonen-concept bijlage 3, punt 2.

1.8 Beheer opvanglocatie

De kadernota beschrijft dat:

‘bestuurlijke partners, zoals Rijk en gemeente, kunnen besluiten om bij het inrichten van specifieke opvanglocaties het eigendom, beheer en dienstenaanbod van een locatie bij een derde partij neer te leggen. Statushouders en kansrijke asielzoekers kunnen op die manier opvang krijgen onder regie van gemeenten, conform het nieuwe inburgeringsstelsel. Het COA of een andere organisatie kan het beheer uitvoeren.’

In dit stappenplan gaan we er van uit dat het COA hier een rol in speelt, maar dit kan een andere partij zijn indien het COA niet aan de kaders van de gemeente Utrecht kan voldoen.

1.9 Overige uitgangspunten gemeente

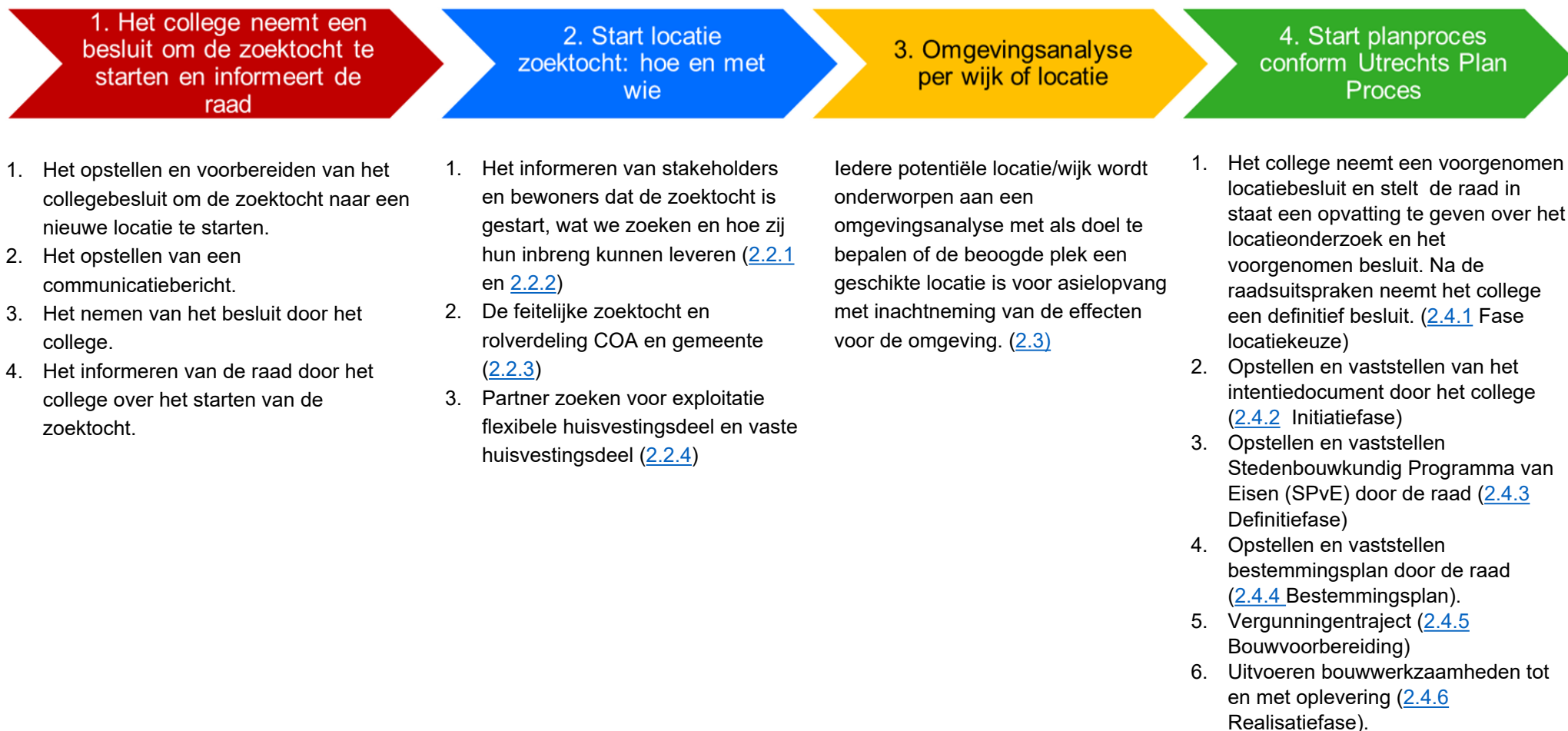
- Bij complexe plannen en gebiedsontwikkelingen gebruiken we het Utrechts planproces (UPP). Het UPP is een soort stappenplan om van planinitiatief tot planrealisatie te komen. Hierin staat onder meer welke stappen er in het planproces nodig zijn en welke documenten (met ruimtelijke, financiële en inhoudelijke kaders) we in dit proces maken en aan wie (college of raad) die ter besluitvorming worden voorgelegd en wanneer participatie en inspraak plaatsvindt. Een plan is complex als het niet in het bestemmingsplan past, financieel risicovol is of maatschappelijk gevoelig ligt.
- Voor het eigenaarschap van de nieuwe voorziening is het voor het COA van belang dat er een langdurende huurovereenkomst afgesloten kan worden, aangezien het gaat om een permanente locatie. De verdere invulling van het eigenaarschap is afhankelijk van de specifieke invulling en exploitatie van de locatie. Zie bijlage 1 voor een eerste brainstorm over de meest extreme opties.
- [Koersnota maatschappelijke voorzieningen.](#)

2 Stappen per fase

De stappen uit dit plan zijn opgedeeld in 5 hoofdstappen:

1. Het college neemt een besluit om de zoektocht te starten en informeert de raad.
2. Start locatiezoektocht en samenwerking: hoe en met wie.
3. Omgevingsanalyse per wijk of locatie.
4. Besluitvorming locatiekeuze.
5. Start planproces conform Utrechts Plan Proces (UPP) met betrokken partijen en in een participatieproces met de omgeving (bewoners, stakeholders) om te komen tot uiteindelijk realisatie van het plan: oplevering van de locatie.

In het flowdiagram zijn de 5 hoofdstappen uitgewerkt in substappen die (in de digitale versie) doorlinken naar de betreffende paragraaf.



2.1 College neemt besluit start zoektocht en informeert gemeenteraad

Deze stap betreft:

1. Het college constateert dat er niet langer sprake is van een evenredige bijdrage aan asielopvang.
2. Opstellen en voorbereiden van het collegebesluit om de zoektocht naar een nieuwe locatie te starten.
3. Opstellen van een communicatiebericht.
4. Nemen van het besluit door het college.
5. Informeren van de raad door het college.

De gemeente is initiatiefnemer van deze stap en stelt op basis van de halfjaarlijkse rapportage mate van evenredigheid asielopvang vast dat er in de gemeente niet langer sprake is van een evenredige bijdrage aan asielopvang. Het college stelt de benodigde opvangcapaciteit definitief vast op basis van het exacte aantal benodigde asielopvangplekken en bijbehorend gemend wonen-programma.

Binnen de gemeente is de afdeling Maatschappelijke ontwikkeling (MO) trekker. MO heeft de regie op de communicatie en stelt een communicatiebericht op in samenwerking met afdeling communicatie, Wijken, Veiligheid en met het COA. Het COA adviseert en ondersteunt de gemeente in de communicatie.

2.2 Start locatiezoektocht en samenwerking

De locatiezoektocht bestaat uit de volgende stappen:

1. Informeren van stakeholders en bewoners over de start van de zoektocht, uitleggen wat we zoeken en hoe, wanneer en waarover zij hun inbreng kunnen leveren (zie [2.2.1](#) en [2.2.2](#)).
2. De feitelijke zoektocht uitvoeren en rollen verdelen tussen COA en gemeente (zie 2.2.3).
3. Partner zoeken voor exploitatie van flexibele en vaste huisvestingsdeel (zie 2.2.4).

Na het informeren van de raad start de zoektocht concreet. We zoeken breed, met in eerste instantie de focus op delen van de stad waar nog niet eerder een AZC was. Bij voorkeur gaan we ook op zoek naar draagvlak in de wijken, maar bij gebrek aan draagvlak kunnen stedelijke belangen zwaarder wegen dan lokale.

Er start een parallel traject waarin het COA, de gemeente, maatschappelijke partners uit de stad en regio en bewoners onafhankelijk van elkaar op zoek gaan naar geschikte locaties (zie [2.2.1](#) en [2.2.2](#)). De gemeente voert de regie op het proces van de zoektocht en zal zelf ook actief locaties voordragen. Ook nieuwbouw behoort tot de mogelijkheden. De gemeente en het COA onderwerpen kanshebbers aan een eerste 'scan'⁶.

Resultaat: het resultaat van deze stap is een eerste shortlist met potentiële locaties waarvoor in de volgende stap ([2.3](#)) een omgevingsanalyse opgesteld wordt.

⁶ De scan bevat een programma met randvoorwaarden (o.a. omvang locatie, op welke termijn beschikbaar, is eigenaar bereid te verhuren of verkopen, quickscan PvE COA en Plan Einstein, past toekomstige bestemming van een flex asiellootatie met wonen in vigerende bestemmingsplan).

2.2.1 Participatie van de stad in fase zoektocht en omgevingsanalyse

De kadernota 'Grootschalige locatie asielopvang' beschrijft het participatieproces, zie hiervoor paragraaf [1.6](#). Aanvullend hierop betreft het college de stad op de volgende wijze in de fase van de zoektocht en de omgevingsanalyse:

1. Door bij aanvang, dus na het collegebesluit om een locatiezoektocht te starten, een algemene oproep te doen aan bewoners, organisaties en bedrijven om geschikte asielopvanglocaties aan te dragen.
2. We zoeken in de fase van de omgevingsanalyse (via het wijkbureau) contact met sleutelfiguren en anderen die iets kunnen betekenen in de omgevingsanalyse. Sleutelfiguren zijn vaak ook deelnemers van het wijkplatform, dat we eveneens zullen benaderen.

2.2.2 Participatie maatschappelijke partners tijdens omgevingsanalyse

We vragen in de fase van de omgevingsanalyse advies aan maatschappelijke partners zoals DOCK, buurtteams en ondernemers. Afhankelijk van de buurt/wijk kijken we daarnaast naar partners die invloed hebben, een goed netwerk hebben en op de hoogte zijn van wat er op sociaal-maatschappelijk vlak speelt in de wijk.

2.2.3 Rolverdeling COA en gemeente in zoektocht naar mogelijk geschikte locaties

De gemeente voert de regie op de zoektocht. De gemeente zal daarnaast kijken wat de mogelijkheden zijn om locaties aan te dragen via de geplande en voorgenomen ontwikkelingen in de verschillende gebieden en het eigen vastgoedbezit. Tegelijkertijd benadert het COA vastgoedmakelaars om de mogelijkheden voor geschikte locaties bij uit te zetten.

2.2.4 Partner zoeken voor exploitatie flexibele en vaste huisvestingsdeel

Voor het gemengd wonen in het flexibele huisvestingsdeel van de locatie zoekt de gemeente een exploitant die ervaring heeft met het uitvoeren van zulke concepten. De gemeente start de verkennende gesprekken met mogelijke exploitanten.

Tussen de huidige stap 'locatiezoektocht' en de volgende stap 'opstellen omgevingsanalyse' is een wisselwerking en deze stappen zullen dus niet per se chronologisch worden doorlopen. De zoektocht kan bijvoorbeeld al in een bepaalde wijk worden uitgevoerd als dat wenselijk is in verband met spreiding van locaties door de stad. Daarnaast is het denkbaar een omgevingsanalyse per beoogde wijk uit te voeren voordat een concrete locatie in zicht is. Daarmee kunnen we vertragingen later in het proces voorkomen en de snelheid van de vastgoedmarkt bij blijven benen. Voor de leesbaarheid van het stuk zijn ze hier wel als aparte, opeenvolgende stappen beschreven.

2.3 Opstellen omgevingsanalyse(s)

Iedere potentiële locatie onderwerpen we aan een omgevingsanalyse. Het doel daarvan is de geschiktheid bepalen voor asielopvang, met inachtneming van de effecten voor de omgeving. We belichten met name de sociaal-maatschappelijke aspecten, maar ook de leefbaarheid, de aanwezige

voorzieningen in de fysieke omgeving, de verkeerssituatie, de waarde van het groen, participatie en sociale samenhang, de aanwezige maatschappelijke voorzieningen en tenslotte de algemene risico's en veiligheidsaspecten. Daarnaast houden we rekening met de geleerde lessen van de Kleinschalige woon- en opvangvoorzieningen.⁷

De specifieke omgevingsfactoren vanuit het COA zijn de afstand tot voorzieningen⁸, mogelijkheden tot recreatie en ligging in een (woon)wijk. Dit laatste houdt verband met onder meer participatie in de buurt, de mogelijkheden om vrijwilligers te betrekken en mogelijke overlast⁹. We kijken ook naar de routes die asielzoekers afleggen naar deze voorzieningen, omdat asielzoekers zo het meest zichtbaar zijn voor de wijkbewoners.

- Rol gemeente: Maatschappelijke Ontwikkeling voert met input van Ruimte, Veiligheid en Wijken een analyse per locatie uit. Wijken brengt buurtkennis in over netwerken in de wijk, gevoeligheden, sleutelfiguren en samenhang met andere maatschappelijke ontwikkelingen in de omgeving van potentiële locaties. Ruimte voert een ruimtelijke stedenbouwkundige analyse uit. Veiligheid brengt de risico's en veiligheidsaspecten in kaart.
- Rol COA: levert input op (eigen) criteria, zoals de ligging.
- Rol locatie-eigenaren: in deze fase hebben locatie-eigenaren al aangegeven dat er in beginsel bereidheid is om de locatie of het pand beschikbaar te stellen als asiellootatie.
- Rol DOCK en buurtteams: aansluiting op de wijk/buurt, gevoeligheden, routes, ervaringen. Inzicht geven in draagvlak onder bewoners en aangeven op welke vlakken de ROL een bijdrage kan leveren.

Wanneer de locatiezoektocht en de omgevingsanalyse zijn uitgevoerd, start in de volgende fase het Utrechts Plan Proces (UPP). De definitieve locatiekeuze is hier onderdeel van.

2.4 Plan- en uitvoeringstraject

Het Utrechts Plan Proces (UPP) is een proces dat doorlopen moet worden voor ingewikkelder ruimtelijke projecten. Dat betekent het uitwerken en vaststellen van een nieuw ruimtelijk en inhoudelijk kader om realisatie van het plan mogelijk te maken (zie schema UPP in bijlage 2). Afhankelijk van het type project, de omvang en mate van complexiteit, bepalen we welk type UPP-traject moet worden doorlopen¹⁰.

Aangezien het gaat om een grote ontwikkeling voor maximaal 300 opvangplekken met aanvullend een gemengd wonen-programma, nemen we aan dat beschikbare, potentiële locaties niet aan de juridische en planologische vereisten voor deze functies zullen voldoen. Dit betekent dat een nieuw

⁷ Zie raadsbrief 15 maart 2021: <https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Utrecht/98c85587-5d2e-47b4-988a-2f804ba38e23>

⁸ Scholen, kinderopvang, centrum, supermarkt, OV (nadere uitwerking is beschreven in het FPvE)

⁹ Deze afstanden zijn niet hard, maar de afstand tot voorzieningen wordt wel altijd meegewogen in de uiteindelijke keuze.

¹⁰ Planprocessen kunnen als gevolg van inwerkingtreding Omgevingswet wijzigen.

bestemmingsplan¹¹ nodig is om deze ontwikkeling mogelijk te maken.¹² Daarnaast is te verwachten dat er sprake is van zowel politiek-bestuurlijke als maatschappelijke betrokkenheid gedurende het planproces. Om die reden is het volgen van een UPP 1-traject voor grote, complexe ontwikkelingen het meest passend.

Normaal gesproken is de locatie bij de start van een UPP-traject al bekend, omdat er doorgaans een externe initiatiefnemer (ontwikkelaar/belegger) is die voor zijn initiatief al een concrete locatie op het oog heeft. Dit stappenplan kent een locatiezoektocht waarin de gemeente een actieve rol heeft en tevens besluit over de uiteindelijke locatie. Voor de toekomstige asiellootatie uit dit stappenplan is de locatiekeuze daarom onderdeel van het UPP-traject.

Dat traject ziet er dan als volgt uit:

1. Het college neemt een voorgenomen locatiebesluit en stelt de raad in staat een opvatting te geven over het locatieonderzoek en het voorgenomen besluit. Na de raadsuitspraken neemt het college een definitief besluit. ([2.4.1](#) fase locatiekeuze)
2. Het college stelt het intentiedocument (IDOC) en de plankostenovereenkomst (IPOK) definitief vast ([2.4.2](#) **Error! Reference source not found.**).
3. De gemeente werkt een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) uit met de partij(en) verantwoordelijk voor de realisatie van de nieuwe locatie (eigenaar locatie, ontwikkelaar, exploitant) in een participatietraject met de omgeving en stakeholders. Ook legt de gemeente privaatrechtelijke afspraken vast over het te realiseren programma of planontwikkelingskosten in een anterieure overeenkomst. Het college biedt het SPvE ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad (2.4.3 Definitiefase).
4. Het SPvE dient als ruimtelijke onderbouwing voor het besluitvormingsproces om te komen tot een nieuw bestemmingsplan¹³ dat de realisatie van een locatie voor asielopvang met aanvullend een flexibel en vast woonprogramma als bestemming, planologisch en juridisch mogelijk maakt ([2.4.4](#) Bestemmingsplantraject).
5. Het bestemmingsplan vormt de basis voor het vergunningentraject ([2.4.5](#) Bouwvoorbereidingsfase).
6. De uitvoering kan starten ([2.4.6](#) Realisatiefase).

Hieronder beschrijven we bovenstaande fasen met, waar mogelijk, een schatting van de doorlooptijd.

2.4.1 Fase Locatiekeuze

De gemeente beslist uiteindelijk over de locatie, in nauwe afstemming met het COA. De belangrijkste factoren die een rol spelen in de uiteindelijke afweging zijn de volgende (de volgorde is willekeurig):

- De uitkomsten van de omgevingsanalyse: de sociaal-maatschappelijke situatie in een wijk.
 - In de uiteindelijke weging kan een dragende wijk de voorkeur hebben, maar een AZC kan ook juist een positieve bijdrage leveren aan een minder dragende wijk omdat bewoners mee kunnen profiteren van de faciliteiten van het Plan Einstein-concept.

¹¹ Als de Omgevingswet per 1-1-22 in werking treedt is er sprake van een omgevingsplan i.p.v. een bestemmingsplan.

¹² De benodigde bestemming voor een asielopvanglocatie is een 'maatschappelijke' bestemming. In combinatie met (regulier) wonen en andere buurtfuncties is de verwachting dat het een gemengde bestemming zal krijgen.

¹³ Als de Omgevingswet per 1-1-22 in werking treedt is er sprake van een omgevingsplan i.p.v. een bestemmingsplan.

- Afhankelijk van de samenstelling van een wijk, kunnen de culturele verschillen met de toekomstige bewoners uit een AZC kleiner of groter zijn.
- Ruimtelijke omgevingsaspecten.
- Het programma van eisen COA.
- Het programma van eisen concept Plan Einstein.
- Voorwaarden ten aanzien van exploitatie voor locatiekeuze.
- Spreiding van gevoelige voorzieningen door de stad.
- De mogelijke relatie met andere beleidsvelden en huisvestingsvragen van andere doelgroepen.

Het advies bevat in ieder geval:

- de uitkomsten van de omgevingsanalyse;
- een beschrijving van de mate waarin de locatie voldoet aan de eisen van het COA en het concept van Plan Einstein;
- een ruimtelijke/stedenbouwkundige analyse als aanvulling op de omgevingsanalyse met de inschatting van de haalbaarheid en wenselijkheid van de herontwikkeling.

Dit advies, dat qua inhoud vergelijkbaar is met een intentiedocument (IDOC), gaat in beginsel om één locatie. Randvoorwaarden zijn de bereidheid tot medewerking van eigenaren aan verkoop of herontwikkeling van de beschikbare locatie.

Het college neemt op basis van het advies een voorgenomen besluit. Na het voorgenomen besluit informeren we de buurt en sleutelfiguren over de gekozen locatie en geven we duidelijke informatie over het keuzeproces (hoe is het vooronderzoek uitgevoerd en welke uitkomsten kwamen daaruit? Welke dilemma's speelden daarbij en welke overwegingen hebben uiteindelijk tot deze keuze geleid?). De buurt en sleutelfiguren worden gelijktijdig met de gemeenteraad (maar eerder dan de media) geïnformeerd over het voorgenomen besluit. Ook kondigen we aan dat de buurt en belanghebbenden in een volgende fase in een brede participatie gevraagd worden mee te denken over de invulling van de locatie.

Het college stelt de raad in staat een opvatting te geven over het locatie-onderzoek en daarmee over het voornemen van het college tot realisatie van de opvang. Nadat de raad zich heeft uitgesproken over het voorgenomen locatiebesluit neemt het college een definitief besluit.

Doorlooptijd: 4-7 maanden.

Resultaat: definitief locatiebesluit.

2.4.2 Initiatiefase

De initiatiefase eindigt met de vaststelling van een IDOC: het intentie-document. Hiermee geeft het college de opdracht om verder te onderzoeken onder welke randvoorwaarden de ontwikkeling van een nieuwe locatie voor asielopvang kan worden gerealiseerd. De ruimtelijke stedenbouwkundige analyse die de basis vormde voor het collegebesluit wordt in deze stap uitgewerkt tot een volwaardig IDOC. Naast de onderzoeksvragen leggen we in het IDOC ook het proces vast om te komen tot de definitieve kaders voor herontwikkeling. De uitvoerings-/financieringsafspraken met de locatie-eigenaar leggen we vast in een intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK). Met de ondertekening hiervan spreken locatie- of grondeigenaren en de verwerver de intentie uit om samen het planproces te vervolgen.

De gemeente en het COA stellen samen met de wijk een participatieplan op voor de gekozen locatie. Dit beschrijft het participatieproces ten aanzien van de inpassing van de locatie in de wijk op basis van de uitgangspunten zoals geformuleerd in **Error! Reference source not found.** Daarnaast vormen Bewoners en andere betrokkenen uit de buurt/wijk samen met de gemeente en het COA een klankbordgroep. Aan het einde van het planvormingsproces sluit de klankbordgroep een beheerovereenkomst met de gemeente af waarin afspraken worden vastgelegd over beheer en overlast.

Doorlooptijd (exclusief locatiezoektocht en omgevingsanalyse): 3 maanden.

Resultaat: ondertekend IDOC en IPOK.

2.4.3 Definitiefase

Deze fase betreft het opstellen van de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de nieuwe locatie voor asielopvang in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) en een anterieure overeenkomst. De uitwerking van het SPvE gebeurt in een participatietraject. In deze fase wordt naast een anterieure overeenkomst met de eigenaar/ontwikkelaar ook een bestuursovereenkomst gesloten tussen de gemeente en het COA voor de asielopvanglocatie. Hierin leggen de gemeente en het COA (werk)afspraken vast over de opvanglocatie, bewoners en capaciteitsplaatsen en de duur.

Indicatie doorlooptijd: 9 – 12 maanden.

Resultaat: een door de raad vastgesteld SPvE.

Rol: de gemeente (Ruimte) is verantwoordelijk voor het SPvE en de anterieure overeenkomst en faciliteert en coördineert dit proces in samenwerking met en met behulp van de benodigde bijdragen van de eigenaar, ontwikkelaar en het COA. De gemeente (Maatschappelijke Ontwikkeling) stelt samen met het COA de bestuursovereenkomst op.

2.4.4 Bestemmingsplantraject¹⁴

Start bestemmingsplanprocedure: het uitwerken en vaststellen van de planologische en juridische regels die gelden voor de nieuwe bestemming (besluit raad).

Indicatie doorlooptijd: 9 – 12 maanden.

Resultaat: Vastgesteld bestemmingsplan door de raad (bij bezwaar en beroep volgt uitspraak van de Raad van State).

Rol: gemeente is verantwoordelijk, faciliteert en coördineert. De eigenaar/ontwikkelaar vraagt een nieuw bestemmingsplan aan en betaalt hier leges voor.

¹⁴ Als de Omgevingswet per 1-1-22 in werking treedt is er sprake van een omgevingsplan i.p.v. een bestemmingsplan

2.4.5 Bouwvoorbereidingsfase

Deze fase betreft het opstellen van het bouwplanontwerp, aanvraag vergunningen en bouwvoorbereiding waaronder de aanbesteding. De doorlooptijd van deze stap is niet op voorhand in te schatten omdat deze sterk afhankelijk is van de locatiekeuze (nieuwbouw, ingrijpende herontwikkeling of beperkte aanpassingen), het type opdrachtgever (wooncorporaties zijn bijvoorbeeld niet verplicht aan te besteden) en de keuze om de vergunningen mee te nemen in het bestemmingsplan-traject (uit vorige stap).

Resultaat: omgevingsvergunning.

2.4.6 Realisatiefase

Uitvoeren bouwwerkzaamheden tot en met oplevering. De doorlooptijd van stap 2.5.4. 'Bouwvoorbereiding' en deze stap zijn op voorhand niet in te schatten en moeten nader bepaald worden afhankelijk van de specifieke omstandigheden. De minimale doorlooptijd is 24 maanden, maar dit kan onder bepaalde omstandigheden ook het dubbele worden. De ontwikkelaar is uitvoerder van deze fase, de gemeente voert regie.

3 Doorlooptijd realisatie

Hieronder volgt een samenvatting van de hierboven genoemde stappen inclusief doorlooptijd. Hierbij is een schatting voor een minimale doorlooptijd afgegeven onder de meest gunstige omstandigheden en een schatting voor de gemiddelde doorlooptijd die rekening houdt met meer complexiteit.¹⁵ De minimale doorlooptijd wordt geschat op 3,5 jaar, de gemiddelde doorlooptijd 5-6 jaar.

Doorlooptijd realisatie Grootschalige locatie asielopvang	Maand min.	Maand gem.	1 jaar												2 jaar												3 jaar												4 jr	5 jr	6 jr	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12				
1. College neemt besluit om zoektocht te starten	2	2																																								
Vorbereiden besluit college om zoektocht te starten & informeren raad	2	2																																								
2. Start locatiezoektocht	2	2																																								
2.1 Participatie stad	2	2																																								
2.2 Participatie maatschappelijke organisaties	2	2																																								
2.3 Feitelijke zoektocht en eerste scan op mogelijk geschikte locaties	2	2																																								
2.4 Partner zoeken voor exploitatie flexibele huisvestingsdeel	2	2																																								
3. Omgevingsanalyse	4	6																																								
Uitvoeren omgevingsanalyse op wijk en/of locatieniveau	4	6																																								
4. Utrechts Planproces: van initiatief naar realisatie	ntb	ntb																																								
4.1 Fase locatiekeuze: het college neemt een voorgenomen locatiebesluit, stelt de raad in staat een opvatting te geven over het voorgenomen besluit. College neemt definitief besluit.	4	7																																								
4.2 Initiatieffase : IDOC en IPOK opstellen en vaststellen door college	2	3																																								
4.3 Definitiefase: SPvE uitwerken (in participatietraject) incl besluitvorming raad	9	12																																								
4.4 Bestemmingsplantraject (als locatie niet gewenste bestemming heeft) t/m de raad	9	12																																								
4.5 Bouwvoorbereidingsfase (kan wellicht deels parallel aan 4.3)	ntb	ntb																																								
4.6 Realisatie t/m oplevering	ntb	ntb																																								
Inschatting doorlooptijd stap 1 t/m 3	8	16																																								
Grove schatting doorlooptijd stap 4	2,5 jr	4-5 jr																																								
Totaal	3,5 jr	5 - 6 jr																																								

DISCLAIMER: De doorlooptijd van met name stap 4 is een grove schatting omdat het een complex traject is met vele variabelen die sterk afhankelijk zijn van de specifieke omstandigheden: type locatie, het huidige planologisch juridisch kader (bestemmingsplan), type eigenaar (aangebestedingsplichtig of niet), mate van benodigde herontwikkeling of nieuwbouw (zorgvastgoed gaat sneller qua verbouwen en bestemming). Daarnaast kunnen sommige onderdelen van het proces afhankelijk van de situatie parallel lopen waarmee doorlooptijden gunstiger kunnen uitvallen.

¹⁵ Doorlooptijd is ook afhankelijk van onder welke voorwaarden eigenaren locaties ter beschikking willen stellen.

Bijlage 1: Scenario's voor eigenaarschap en exploitatie nieuwe asielopvanglocatie

Scenario 1: COA in lead	Eigendom pand		Huurder?	Exploitatie namens eigenaar	Regierol (kaders en beleid)
Asieldeel	COA	Corporatie of belegger	COA	COA	COA
Flexdeel (als geen asielopvang)	COA? ¹⁶	Corporatie of belegger	Flexhuurders (via COA)	Socius/corporatie/ Vergelijkbare partij	Gemeente
Vaste bewoning	Corporatie/belegger/ koop particulier		Vaste bewoner, of particulier huiseigenaarschap.	Corporatie/belegger	Gemeente
Gemeenschappelijke ruimten (gekoppeld aan flexdeel)	Corporatie of belegger		Socius etc.	Socius etc.	Gemeente

Scenario 2: gemeente doet alles	Eigendom pand		Huurder?	Exploitatie namens eigenaar	Regierol (kaders en beleid)
Asieldeel	Corporatie of belegger		Exploitant (namens gemeente)	Caritas/rode kruis/leger des heils achtige org.	Gemeente
Flexdeel (als geen asielopvang)	Corporatie of belegger		Flexhuurders	Socius/corporatie/ Vergelijkbare partij	Gemeente
Vaste bewoning	Corporatie/belegger/ koop particulier		Vaste bewoner, of particulier huiseigenaarschap.	Corporatie/belegger	Gemeente
Gemeenschappelijke ruimten (gekoppeld aan flexdeel)	Corporatie of belegger		Socius etc.	Socius etc.	Gemeente

Scenario 3: COA & gemeente samen	Eigendom pand		Huurder?	Exploitatie namens eigenaar	Regierol (kaders en beleid)
Asieldeel	Corporatie of belegger	COA	COA	COA.	COA
Flexdeel (als geen asielopvang)	Corporatie of belegger		Flexhuurders	Socius/corporatie/ Vergelijkbare partij	Gemeente
Vaste bewoning	Corporatie/belegger/ koop particulier		Vaste bewoner, of particulier huiseigenaarschap.	Corporatie/belegger	Gemeente

¹⁶ De wet COA laat dit nu nog niet toe, mogelijk worden hier in het kader van flexasiel nog aanpassingen op gedaan.

Gemeenschappelijke ruimten (gekoppeld aan flexdeel)	Corporatie of belegger	Socius etc.	Socius etc.	Gemeente
--	------------------------	-------------	-------------	----------

Bijlage 2: Het Utrechts PlanProces (UPP)

Het Utrechts PlanProces (UPP) voor complexe Ruimtelijke Projecten

= bestuurlijk besluit

Versie juni 2019

Faseren →		INITATIEFFASE	DEFINITIEFFASE Omgevingsvisie deelgebied	DEFINITIEFFASE Programma van Eisen	ONTWERPFASE Stedenbouw- kundig Plan	ONTWERPFASE (Bouw)planontwerp	VOORBEREIDINGSFASE	REALISATIE- FASE	Beheer- fase						
Beslissen en Beheersen:															
Resultaat fase + besluit	UPP 0: Plot- ontwikkeling	- Intentie- document - Intentie- en plankosten- overeenkomst	Intentie- document B&W	In geval van BP, optioneel: - Anterieure overeenkomst		- VO + DO bouwplan - DO inricht.pl. - voorbereiden bouw. maken - opstellen BP of aanvragen omgevingsvergunningen	- bestek + aanbesteding bouw - vergunningen bouw - voorb. woonr. maken - uitvoeren bouw. maken - procedure BP of omgevingsvergunning	BP (met Expt.plan) Raad	- uitvoering bouw - opleveren bouw - uitvoeren woonrijp m.	Oplevering bouw gereed					
	UPP 1: Gebieds- ontwikkeling	- Intentie- document - Intentie- en plankosten- overeenkomst	Intentie- document B&W	Optioneel: - Omgevings- visie deelgebied	Omg. Viele dg Raad	- Stedenb. kundig PVE - Anterieure overeen- komst	SPVE + oversenk. Raad	- Stedenb. kundig Plan - VO Inricht.plan - onderz. BP	SP (B&W alleen bij grex)	- VO + DO bouwplan - DO inricht.pl. - voorbereiden bouw. maken - opstellen BP	- bestek + aanbesteding bouw - vergunningen bouw - voorb. woonr. maken - uitvoeren bouw. maken - procedure BP	BP (met Expt.plan) Raad	- uitvoering bouw - opleveren bouw - uitvoeren woonrijp m.	Oplevering bouw gereed	
	UPP 2: Bouwvlek- ontwikkeling	- Intentie- document - Intentie- en Plankosten- overeenkomst	Intentie- document B&W			- Bouwenvelop - Anterieure overeenkomst	BE (+ opl. oversenk.) B&W	- VO + DO bouwplan (incl. buitenruimte) - voorbereiden BRM - onderzoeken BP		- bestek + aanbesteding bouw - vergunningen bouw - voorb. woonr. maken - uitvoeren bouw. maken - opstellen en procedure BP	BP (met Expt.plan) Raad	- uitvoering bouw - opleveren bouw - uitvoeren woonrijp m.	Oplevering bouw gereed		
	UPP 3: Bereik- baarheid	- Start- document	Start- document B&W	Optioneel: - Omgevings- visie deelgebied / Variantenstudie	Varianten- studie B&W	- Integraal Programma van Eisen + Functioneel Ontwerp	IPVE-FO B&W (Raad alleen bij cat.B)	- VO tracé en maaiaveld - onderz. BP - voorb. BRM	Voor- ontwerp tracé B&W	- DO tracé en maaiveld - opstellen BP	- bestek + aanbesteding tracé - vergunningen tracé - voorb. woonr. maken - uitvoeren bouw. maken - opstellen en procedure BP	BP Raad	- aanleg infra tracé - uitvoeren woonrijp m.	Oplevering tracé gereed	
	UPP 4: Buiten- ruimte	- Start- document	Start- document B&W	Optioneel: - Varianten- studie	Varianten- studie B&W	- Integraal Programma van Eisen	IPVE buiten- ruimte B&W	- VO buiten- ruimte - onderz. BP - voorb. BRM	Voor- ontwerp buiten- ruimte B&W	- DO buiten- ruimte - opstellen BP	- bestek + aanbesteding buitenruimte - uitvoeren bouw. maken - opstellen en procedure BP	BP Raad	- aanleg buitenruimte	Oplevering buitenruimte gereed	
Organisatie	Opdracht- gevers	Ruimtelijk regisseur / Programmanager mobiliteit	Ruimtelijk regisseur / Progr.man, mobiliteit / Progr.man, gez. leefst.	Ruimtelijk regisseur / Programmanager mobiliteit	Ruimtelijk regisseur	Ruimtelijk regisseur / Programmanager mobiliteit	Ruimtelijk regisseur / Programmanager mobiliteit	Ruimtelijk regisseur / Programmanager mobiliteit	Ruimtelijk regisseur / Programmanager mobiliteit	Ruimtelijk regisseur / Programmanager mobiliteit	Ruimtelijk regisseur / Programmanager mobiliteit	Ruimtelijk regisseur / Programmanager mobiliteit	Ruimtelijk regisseur / Programmanager mobiliteit	Ruimtelijk regisseur / Programmanager mobiliteit	Overdracht naar be heer
	Opdracht- nemers + opstellers	Initiatiehemer bij UPP 0, 1 en 2 (aangevuld door ruimtelijk regisseur/ gebiedscoördinator) / Deelprogr.man. bij UPP 3	Projectmanager & team	Projectmanager & team	Bij GREX: projectmanager & team Verder: particuliere ontwikkelaar met toetsen door projectmanager & team	Bij GREX: projectmanager & team Bij UPP 3&4: IBU / SW Verder: particuliere ontwikkelaar met toetsen door projectmanager & team	Bij GREX en UPP 3&4: IBU / SW Verder: particuliere ontwikkelaar met toetsen door projectmanager met FOV (bouwnsp.)	Bij UPP 3&4: door/ namens IBU/SW Verder: particuliere ontwikkelaar met toetsen door FOV + SW							
Tijds- planning		± 1 - 3 maanden	Bij UPP 1, 3 en 4: ± 12 maanden	± 12 maanden (bij UPP 2: ± 6 mnd)	± 6 maanden	± 9 maanden (bij UPP 3: ± 12 maanden)	± 9 - 12 maanden (bij UPP 3 en 4: ± 6 - 9 maanden)	± 12 - 24 maanden (bij UPP 3 & 4: ± 3 - 24 mnd)							
Commu- nicatie en participatie		Na besluit communicatie en/of participatie met belanghebbenden	Participatie volgens Utrechts participatiebeleid	Participatie volgens Utrechts participatiebeleid	Participatie volgens Utrechts participatiebeleid	Participatie volgens Utrechts participatiebeleid	Communicatie belanghebbenden + Bij bestemmingsplan: zienswijzen en beroepsprocedure	Communicatie belanghebbenden							
Financiële dekking		Programma stedelijke ontwikkeling / Programma begroting / Investeringsprogr. / Meerj. Progr. Bereikb.	Voorfinanciering uit Prog.begr of IP (bij UPP 1 met GREX: voorbereidingskrediet)	Voorfinanciering uit Prog.begr of IP (bij UPP 1 met GREX: voorbereidingskrediet)	Dekking uit exploitatie / kredietbesluit (bij UPP 1 met grondtoelafte: GREX)	Dekking uit exploitatie (kredietbesluit, overeenk., grondexploitatie) en/of toezegging subsidies	Dekking uit exploitatie (kredietbesluit, overeenk., grondexploitatie) en/of besluit subsidiegeleiden	Dekking uit exploitatie (overeenkomst, grondexpl. of leges) en/of uitkering subsidie							
UPP 0: Plotontwikkeling = minder complexe ontwikkeling van 1 gebouw / gebouwencombinatie op 1 bouwvlek, met 1 eigenaar, waarvan doorgaans alleen de bestemming verandert															
UPP 1: Gebiedsontwikkeling = complexe ontwikkeling in een buurt, of gehele buurt, gehele wijk, stadsdeel. Kan zowel private ontwikkeling zijn, als GREX-project met uitgeefbaar terrein															
UPP 2: Bouwvlekontwikkeling = complexe ontwikkeling van een plan van 1 gebouw / gebouwencombinatie op 1 bouwvlek, met 1 eigenaar, van beperkte omvang / verandering, met geen/ beperkt openb. gebied, gering maatsch. gevoeligheid															
UPP 3: Bereikbaarheidsproject uit Programma Bereikbaarheid (fysieke infrastructuurprojecten voor auto, fiets, OV, HOV/tram)															
UPP 4: Buitenruimteontwikkeling = buitenruimteproject los van bouwprojecten of bereikbaarheidsprojecten, dus bijv. stadspark of ecologische zone															

UPP 0: Plotsontwikkeling = minder complexe ontwikkeling van 1 gebouw / gebouwencombinatie op 1 bouwvlek, met 1 eigenaar, waarvan doorgaans alleen de bestemming verandert

UPP 1: Gebiedsontwikkeling = complexe ontwikkeling in een buurt, of gehele buurt, gehele wijk, stadsdeel. Kan zowel private ontwikkeling zijn, als GREX-project met uitgiftebaar terrein

UPP 2: Bouwvlekontwikkeling = complexe ontwikkeling van een plan van 1 gebouw / gebouwencombinatie op 1 bouwvlek, met 1 eigenaar, van beperkte omvang / verandering, met geen/ beperkt openb. gebied, gering maatsch. gevoeligheid

UPP 3: Bereikbaarheidsproject uit Programma Bereikbaarheid (fysieke infrastructuurprojecten voor auto, fiets, OV, HOV/tram)

UPP 4: Buitenruimte ontwikkeling = buitenruimteproject los van bouwprojecten of bereikbaarheidsprojecten, dus bijv. stadspark of ecologische zone

Bijlage 3: PvE Plan Einstein en invulling flexschil en gemengd wonen

Het Plan Einstein-concept stelt bepaalde eisen aan de inrichting en de gewenste capaciteit van de nieuwe locatie. Hieronder wordt op hoofdlijnen beschreven:

1. Het programma van eisen voor de toepassing van het concept Plan Einstein
2. Twee scenario's voor de concrete invulling van de flexschil (voor flexibele bewoning) en het gemengd wonen-concept (vaste bewoning) naast het aantal asielopvangplekken. Dit in combinatie met de toepassing van het concept Plan Einstein op de J. Haydnlaan.
3. Een schatting van het aantal benodigde vierkante meters op basis van bovenstaande.

Uitgangspunten en documenten concept Plan Einstein

- U-rlp manual: the adventures of Socius at Plan Einstein – Lessons Learned.
- Final evaluation report Plan Einstein - 2 december 2019, Oxford University.
- [Ontwerp voor ontmoeten – Hoe de bebouwde omgeving kan uitnodigen tot contact, Kennis en netwerkorganisatie Platform 31.](#)
- www.hu.nl/onderzoek/publicaties/gemengd-wonen-met-statushouders.
- Elke toekomstige opvang in de stijl van Plan Einstein zal een eigen 'couleur locale' hebben, des te meer wanneer die een buurtfunctie heeft.

1. Programma van eisen concept Plan Einstein

Gemengd wonen en gewenste eigenschappen vaste bewoners

Het gemengd wonen-concept zoals beschreven in de kadernota betreft de vaste bewoning van Utrechters op de nieuwe locatie ter bevordering van de activering en integratie van asielzoekers en statushouders vanaf dag één nadat zij in Utrecht opgevangen worden. De binding met de buurt van deze groep vaste bewoners is belangrijk. De vaste bewoners zijn qua doelgroep betrokken, meer dragende bewoners. We denken hierbij aan jongeren, gezinnen, ouderen en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen die een positieve bijdrage kunnen leveren aan het activeren en integreren van asielzoekers.

We volgen de specifieke aanbevelingen uit het 'Manual Socius Plan Einstein 2019' over de ervaringen met gemengd wonen, de gezamenlijke activiteiten en de gezamenlijke ruimte die zijn opgedaan aan de locatie Einsteindreef in 2016-2018.

Eisen aan de locatie

Eisen aan activering vanaf dag één, vroege inburgering en gezamenlijke activiteiten met buurt:

- Open houding: makkelijke verbinding met de buurt, open ingang naar gezamenlijke ruimten.
- Comfortabele, open, neutrale gezamenlijke ruimten (zoals een woonkamer, studeer/werkruimte, keukenruimte en buitenruimte). Ruimten waar ontmoeting met de buurt mogelijk is en activiteiten met de buurt georganiseerd kunnen worden. Daarmee stimuleren we ontmoeting tussen bewoners onderling én met de buurtbewoners. Deze ruimten moeten open en toegankelijk zijn, zonder beperkende regels en zonder toezicht.
- Enkele kleinere ruimtes als spreekkamer en/ of kantoor.
- Twee of meer leslokalen/activiteitenlokalen.
- Ligging nabij het stadcentrum/in een woonwijk.

- Vaste bewoning als onderdeel van de nieuwe locatie, met gezamenlijke voordeur, maar met aparte ingangen naar het woon- en het opvanggedeelte.

Eisen aan de locatie t.a.v. de flexschil:

- Op- en afschalen van asielopvangplekken vs. flexibele bewoning moet mogelijk zijn: flexibel in te richten ingangen voor de verschillende doelgroepen (asielzoekers of reguliere bewoners).

2. Concrete invulling flexschil en gemengd wonen

Hieronder volgen twee scenario's voor de invulling van de flexschil op een toekomstige locatie, in combinatie met het toepassen van gemengd wonen op de locatie J. Haydnlaan. Hierin zijn de benodigde omvang (wooneenheden) en de verhouding asielzoekers/overige bewoners opgenomen. De scenario's gaan uit van:

- Aantal asielopvangplekken per locatie = max. 300.
- Huidig aantal opvangplekken J. Haydnlaan (580) is richtinggevend voor het minimumaantal asielopvangplekken in onderstaande scenario's.
- Het COA adviseert daarnaast ondergrenzen t.a.v. het aantal asielopvangplekken en maximering van het flexibele deel, zodat het exploitabel blijft. Daarnaast zijn er iets meer voorzieningen nodig voor wooneenheden die ook flexibel inzetbaar moeten zijn. Mocht hier in de toekomst bij verminderende asielinstroom sterk onder gedoken worden en een locatie voor het COA niet langer rendabel zijn, dan kunnen het COA en de gemeente overwegen om de gehele locatie aan de gemeente over te doen voor flexbewoning.
- Aandeel vaste & flexibele bewoners (overige bewoners) t.o.v. aantallen asielzoekers:
 - In totaal bij voorkeur 25% overige bewoners (met een richtpercentage ondergrens van 10%), waarvan tussen 5-10% vaste bewoners en 15-20% flexbewoners (tijdelijke verhuur).
- Verhouding personen per wooneenheid (norm COA is 5m² per asielzoeker):
 - wooneenheden: vaste en flexibele bewoners is 1:1,
 - wooneenheden: asielzoekers is 1:4.
- Hoe meer ruimte buiten de J. Haydnlaan gevonden wordt, hoe meer er geflexibiliseerd kan worden op de J. Haydnlaan.

2.1. Benodigde plekken om flexschil toe te passen op bestaande asielopvanglocatie J. Haydnlaan

Voor de locatie J. Haydnlaan geldt dat er asielopvangplekken moeten wijken ten behoeve van vaste bewoners om de flexschil uit Plan Einstein daar toe te passen. De verhouding reguliere bewoning/asielopvangplekken verschilt per locatie, afhankelijk van de inrichting van het gebouw. Omdat het COA uitgaat van een ruimtenorm van 5 m² persoonlijke ruimte per bewoner (dus exclusief gemeenschappelijke ruimten), zal voor andere doelgroepen waarschijnlijk minimaal een viervoud van deze ruimte nodig zijn (afhankelijk van de doelgroep). Mogelijk zal dit bij de J. Haydnlaan, gezien de indeling van het pand, nog meer zijn. Ook is het noodzakelijk dat de flexplekken afgescheiden kunnen worden van de asielopvang (dit kan bijvoorbeeld door per verdieping of vleugel asielopvangplekken op- en af te schalen). Dit heeft invloed op het aantal te realiseren flexplekken. Hier zal voor de J. Haydnlaan nog nader onderzoek naar gedaan moeten worden.

Uitgaande van 10% vaste bewoners aan J. Haydnlaan (41 bewoners), moeten hier 164 opvangplekken permanent voor wijken. Bij 5% vaste bewoners (20 bewoners) worden dit 84 opvangplekken. Als de wens is om aanvullend hierop ook 10% flexibele opvangplekken (voor 41 flexibele bewoners) te realiseren, dan moeten nog eens 164 extra opvangplekken wijken en worden gerealiseerd op een nieuwe locatie.

Verdeling flex en vaste bewoning vs. asielopvang Haydnlaan	Personen	wooneenheden
Haydn huidige # asielopvangplekken	562	141
asiel min	244	61
asiel max	404	101
flex asiel min	0	0
flex asiel max	160	40
flex bewoning min	0	0
flex bewoning max	40	40
vaste bewoning	40	40
# te wijken plekken t.b.v. vaste bewoners	160	40
# te wijken plekken t.b.v. flex bewoners (opt.)	160	40

Min # asiel: overige bew	%	Max # asiel: overige bew	%
244 / 80	33%	404 / 40	10%

2.2. Scenario's flexschil en gemengd wonen

Hieronder schetsen we twee mogelijke scenario's voor de verdeling van asielopvangplekken ten opzichte van de vaste/flexibele bewoning. Deze zijn afgezet tegen de huidige asielopvang in Utrecht en houden rekening met de toepassing van het flexwonen-concept op de J. Haydnlaan. Hierbij gaan we uit van 10% vaste bewoning op de toekomstige locatie en 5% op J. Haydnlaan, ervan uitgaand dat een nieuwe locatie hier beter op in te richten is en in beide scenario's is ruimte voor flexibel op- en afschalen op de J. Haydnlaan.

1. Scenario 1: één extra locatie van 200-300 asielopvangplekken (*dit scenario geniet de voorkeur*).
2. Scenario met twee extra locaties van 90-150 asielopvangplekken (*in het geval er geen geschikte locatie voor 300 asielopvangplekken beschikbaar zijn*).

1 Scenario met één extra locatie van max. 300 asielopvangplekken (waarvan 100 flexibel)							
Locatie	asiel		flex asiel		flex omgerekend		vast overig
	min	max	min	max	min	max	
Haydnlaan	300	500	0	200	0	50	25
Extra locatie	200	300	0	100	0	25	30
Totaal	500	800	0	300	0	75	55
							255

Extra te realiseren plekken t.o.v. huidige situatie: $800 - 580 = 220$.

Locatie	min		max	
	aantal	perc.	aantal	perc.
Haydnlaan	25 / 500	5	75 / 300	25,0
Extra locatie 2	30 / 300	10	55 / 200	27,5

2. Scenario met twee extra locaties van max. 150 asielopvangplekken (waarvan 48 flexibel)

Locatie	asiel		flex asiel		flex omgerekend		vast overig	Wooneenheden-equivalent
	min	max	min	max	min	max		
Haydnlaan	300	500	0	200	0	50	25	150
Extra locatie 1	102	150	0	48	0	12	15	52,5
Extra locatie 2	102	150	0	48	0	12	15	52,5
Totaal	504	800	0	296	0	74	55	255

Extra te realiseren plekken t.o.v. huidige situatie: $800 - 580 = 220$.

Locatie	min # overig bewoners		max # overig bewoners	
	aantal	perc.	aantal	perc.
Haydnlaan	25 / 500	5	75 / 300	25,0
Extra locatie 1	15 / 150	10	27 / 102	26,5
Extra locatie 2	15 / 150	10	27 / 102	26,5

3. Schatting aantal benodigde vierkante meters capaciteit

Uitgaande van één locatie van maximaal 300 asielopvangplekken komt de benodigde capaciteit/omvang van een toekomstige locatie uit op ongeveer 8.500m² bruto vloeroppervlak (gbo) Dit mag op meerdere lagen zijn. Dit is gebaseerd op:

- 10% = 30 vaste bewoners x 50 m² = 1.500 m².
- Plan Einstein: (kantoor, gemeenschappelijke ruimte, lesruimten etc.) 300 m².
- Ongeveer 6500 m² asiellootatie (inclusief lesruimten, gemeenschappelijke ruimten en kantoorruimten voor het COA en partners).

Daarnaast:

- Buitenruimte¹⁷ voor sport en spel.
- Parkeerplekken: 1 parkeerplek op 10 bewoners, 30 plekken in totaal.

4. Regierol gemeente

Bij fluctuaties in de asielinstroom kunnen opvangplekken op- en afgeschaald worden ten behoeve van andere groepen woningzoekenden. De gemeente heeft de regie hierover, evenals bij de uitvoering van Plan Einstein. We maken goede afspraken met het COA over wanneer en onder welke condities het op- en afschalen van het flexibele deel van de locatie plaatsvindt en wie (wanneer) verantwoordelijk is voor welke delen van de nieuwe locatie en voor welke activiteiten daarbinnen. Voor de specifieke locatie bekijken we de mogelijkheden en berekenen we wat de opbrengst is van flexibele invulling van leegstaande asielopvangplekken onder leegstandsbeheer.

¹⁷ Gesitueerd op zodanige wijze dat de overlast voor de omgeving minimaal is.