

Notitie - beoordeling opvanglocaties in Teylingen

Aan: Gemeente Teylingen - College van Burgemeester en Wethouders

Datum: 4 december 2024

Namens: Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

Algemeen proces van de realisatie van de locaties

Het COA beoordeelt binnengekomen vastgoed op basis van een papieren en een fysieke schouw. De papieren schouw kijkt naar bijvoorbeeld de afstand tot voorzieningen, de geluidsbelasting en de hoeveelheid aan personen die op een locatie gehuisvest kunnen worden. Middels een fysieke schouw, uitgevoerd door een vastgoedregisseur exploitatie, krijgen we een nadere indruk of de locatie geschikt is of geschikt gemaakt kan worden. De locaties worden getoetst aan de hand van het Programma van Eisen van het COA. Bij de beoordeling van de locaties in de gemeente Teylingen is er getoetst op basis van 80 alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV).

Als een locatie als geschikt wordt beoordeeld, is de locatie in eerste instantie geschikt bevonden en kan het proces worden vervolgd. Er zal daarna een verdiepende haalbaarheidsstudie worden uitgevoerd of de locatie geschikt is (RO-onderzoeken naar o.a. de ecologische status of bodemkwaliteit). Uit de haalbaarheidsstudie blijkt of een locatie daadwerkelijk ingezet kan worden voor de opvang van 80 AMV. Vervolgens wordt er een besluit genomen over de businesscase, uit deze beoordeling blijkt of de realisatie van de locatie ook binnen de financiële kaders van het COA past. Als hier een positief besluit op wordt genomen, wordt het project definitief uitgewerkt.

De onderstaande beoordeling is onderhavig aan de volgende voorbehouden:

- Dat het realiseren van de opvanglocatie financieel haalbaar is, wat mede afhankelijk is van het aantal op te vangen vreemdelingen, de opvangtermijn en de gesprekken met de vastgoedaanbieder;
- Dat het realiseren van de opvanglocatie technisch haalbaar is, wat mede afhankelijk is van de uitkomsten van de haalbaarheidsstudie naar de geschiktheid van de voorkeurslocatie;
- Dat het bestuur van COA de businesscase, de bestuursovereenkomst en alle daarin opgenomen condities goedkeurt. De financiële en technische consequenties vormen onderdeel van de genoemde condities;
- Dat de vastgoedeigenaar instemming verleent over het gebruik van de grond ten behoeve van de voorkeurslocatie (indien van toepassing);
- Goedkeuring van de provincie als een locatie zich buiten de rode contouren begeeft.

Uiteraard spant het COA zich uiterst in om de realisatie van de opvanglocaties mogelijk te maken en volledige medewerking aan de gemeente te verlenen.

Beoordeling locaties Teylingen

De gemeente Teylingen heeft twee locaties aan het COA voorgesteld als mogelijke opvanglocaties (Eikenhorstlaan en Teylingerdreef).

In het onderstaande overzicht wordt per locatie een toelichting en beoordeling gegeven. Voor beide locaties geldt dat er aandacht moet worden besteed aan de bodemgesteldheid en dat een flora- en faunaonderzoek noodzakelijk is. Deze aandachtspunten zullen een belangrijke rol spelen in het verdere besluitvormingsproces.

- **Locatie 1: Eikenhorstlaan**

Conclusie: **twijfelachtig**

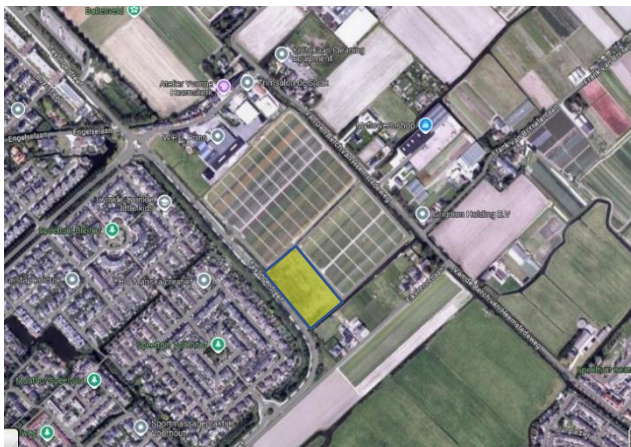
Toelichting:

Het perceel, gelegen in een bollengrondgebied, kan geschikt worden gemaakt voor de beoogde bestemming van opvang voor alleenstaande minderjarige vreemdelingen (hierna 'AMV'). Er zijn voldoende nabijgelegen voorzieningen, zoals het openbaar vervoer (1,4 km, 20 minuten lopen) en een supermarkt (1 km, 13 minuten lopen).

Er zijn een aantal aandachtspunten die de geschiktheid van de locatie beïnvloeden. Het eerste aandachtspunt is de bereikbaarheid. Er is nog geen ontsluitingsweg aangelegd, wat de bereikbaarheid van het terrein bemoeilijkt en de sloot rondom het perceel zorgt voor een beperking voor zowel de toegankelijkheid als de inrichting van het terrein. Verder bevindt het perceel zich aan een drukke doorgaande weg, gelegen tussen twee rotondes en vlak voor/na een bocht. Gezien de doelgroep van minderjarige jongeren brengt dit potentieel gevaarlijke verkeerssituaties met zich mee. Extra aandacht voor verkeersveiligheid in de directe omgeving van het perceel is daarom noodzakelijk om een veilige leefomgeving voor AMV te kunnen waarborgen.

Een ander essentieel aandachtspunt is de verdenking van bodemverontreiniging, mogelijk veroorzaakt door verontreinigd dempingsmateriaal van voormalige sloten en de ligging in een bloemenbollen(kwekerijen)gebied. De bodem- en/of grondwatergevoeligheid kunnen een belemmering zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Om de geschiktheid van het terrein vast te stellen, is het noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren (bestaande uit een vooronderzoek volgens NEN 5725 en een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740).

De locatie heeft de voldoende capaciteit om 80 AMV op te vangen, wat in lijn is met de gemeentelijke doelstelling. Om de locatie volledig geschikt te maken voor de beoogde bestemming, moeten de nodige aanpassingen worden doorgevoerd, waaronder de aanleg van ontsluitingswegen, een wijziging van het bestemmingsplan/BOPA en maatregelen met betrekking tot de bodem en de infrastructuur.



Figuur 1 Eikenhorstlaan te Teylingen.

- **Locatie 2: Teylingerdreef**

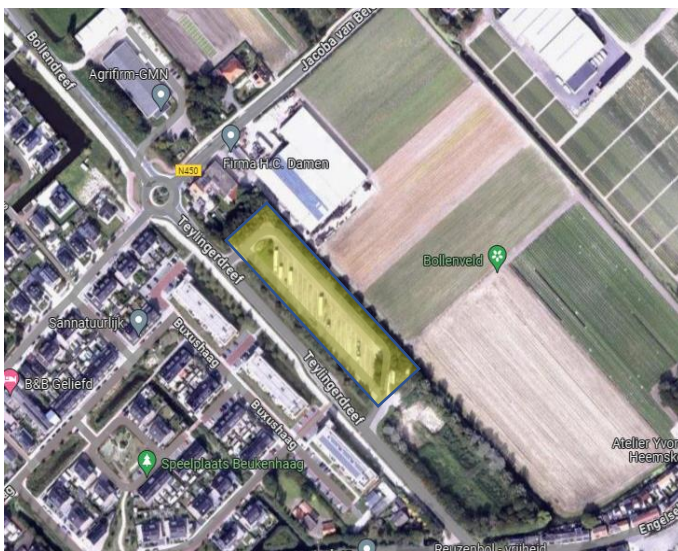
Conclusie: **geschikt**

Toelichting: De locatie, momenteel in gebruik als vrachtwagenparkeerplaats, biedt een veelbelovende basis voor de opvang van AMV. Er zijn voldoende nabijgelegen voorzieningen, zoals het openbaar vervoer (9 minuten lopen/650 meter) en een supermarkt (19 minuten lopen/1,4 km). De beschutte ligging en groene omgeving dragen bovendien bij aan een aangenaam verblijfsklimaat voor de jongeren.

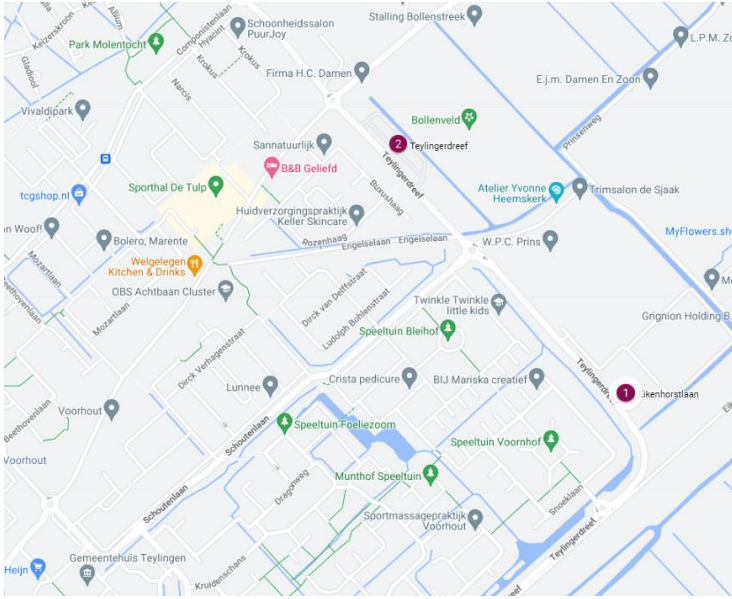
Er zijn een aantal aandachtspunten om de locatie geschikt te maken voor de beoogde functie. Zo ontbreekt een veilige oversteekplaats tussen het parkeerterrein en de nabijgelegen woonwijk, wat de routing en veiligheid voor voetgangers bemoeilijkt. Daarnaast wijst de geluidskaart op een verhoogd geluidsniveau vanwege het verkeer op de Teylingerdreef, wat een negatief effect kan hebben op het verblijfsklimaat. Verder zijn er ecologische aspecten, zoals aanwezige bomen en bijbehorende flora en fauna, evenals bollenvelden in de omgeving, waarvoor nader onderzoek benodigd is.

Om deze aandachtspunten effectief aan te pakken, zijn er diverse oplossingen die de locatie optimaal geschikt maken voor opvangdoeleinden. Omdat de Teylingerdreef reeds verhard is, kan de bouwperiode aanzienlijk worden verkort, wat een snellere realisatie van de voorzieningen mogelijk maakt. Bovendien zorgt de nabijheid van een rotonde ervoor dat het verkeer ter plaatse afremt, waardoor de aanleg van een veilige oversteekplaats, zoals een zebepad, relatief eenvoudig kan worden gerealiseerd en de routing naar de woonwijk verbetert.

Met aanvullende voorzieningen, zoals een looppad voor veilige toegang, en de geplande aanpassingen aan elektra- en rioolaansluitingen door de gemeente, voldoet de locatie aan de belangrijkste geschiktheidseisen. Ook biedt het terrein voldoende capaciteit om onderdak te bieden aan 80 AMV.



Figuur 2 Teylingerdreef te Teylingen.



Figuur 3 Locatie 1 (Eikenhorstlaan) ten op zichte van locatie 2 (Teylingerdreef).

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde papieren en fysieke schouwen van de locaties binnen de gemeente Teylingen, heeft het COA de Teylingerdreef geïdentificeerd als de voorkeurslocatie voor de opvang van alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV). Deze locatie, momenteel in gebruik als vrachtwagenparkeerplaats, biedt een solide basis voor aanpassingen en is gunstig gelegen nabij essentiële voorzieningen. De bestaande verharding van het terrein maakt een versnelde bouwperiode mogelijk, terwijl de verkeerssituatie in de nabijheid van een rotonde verkeer remmend werkt, wat een veilige overstek vergemakkelijkt.

Hoewel de Teylingerdreef enkele aandachtspunten kent, zoals het geluidsniveau en de noodzaak voor een flora- en faunaonderzoek, lijken de te nemen maatregelen om deze aan te pakken uitvoerbaar. Met aanvullende voorzieningen, zoals een zebrapad voor veilige routing, en de geplande aanpassingen aan elektra- en rioolaansluitingen door de gemeente, voldoet de locatie aan de belangrijkste geschiktheidseisen en heeft een capaciteit die aansluit bij de gemeentelijke doelstelling van 80 opvangplekken.

In vergelijking hiermee worden bij de Eikenhorstlaan zwaardere aandachtspunten en risico's voor de opvang van 80 AMV geïdentificeerd, waaronder de verkeerssituatie en de potentieel hoge kosten of langere doorlooptijd vanwege de vermoedelijke bodemverontreiniging. Deze factoren maken de locatie minder aantrekkelijk voor de beoogde functie zonder aanzienlijke en kostbare aanpassingen.

Gezien bovenstaande overwegingen adviseert het COA de Teylingerdreef als voorkeurslocatie voor verdere ontwikkeling als opvanglocatie voor 80 AMV binnen de gemeente Teylingen.