

BIJLAGE: LOKATIEVERKENNINGEN 2026

ONDERWERP Aanvullingen lokatieverkenningen 2026

DATUM maart 2026

REGISTRATIENUMMER

Inleiding

Dit memo geeft een overzicht van de locaties die in 2024 zijn bekeken als potentiële locatie voor de tussentijdse vluchtelingenopvang. In 2025/2026 is nogmaals bekeken of de Bellweg de juiste locatie is. Hierbij zijn meer parameters meegenomen. In 2024 zijn de locaties beschouwd die op dat moment mogelijk in aanmerking kwamen. Deze locaties zijn in beeld gekomen omdat het panden betrof die leegstonden, kavels die beschikbaar waren of mogelijk beschikbaar konden komen, of overige ruimte die op andere wijze benut kon worden (zoals in buurgemeenten of op het water). De beoordeling van de locaties is gebaseerd op de situatie zoals die destijds, 2024, bekend was. En is in 2026 nogmaals beschouwd.

Locaties

De volgende locaties zijn opgenomen en beoordeeld in de QuickScan:

- Locatie in Buren of West Betuwe
- Venusstraat 2 - 12 e.o.
- Stationsgebied (Beesdseweg)
- Bellweg 2 (kantoor)
- Erasmusweg 5
- Mariakroon
- Lanxmeer kavels
- Driehoek Otto van Reesweg
- Waterplas Redichemse Waard
- Gispenhallen

De volgende locaties zijn opgenomen in de Quicksan maar niet beoordeeld omdat ze aan de voorkant zijn afgevallen:

- De jachthaven /oever van de Lek: De stroming komt tegen de wal, daarom bij voorkeur geen schepen op deze locatie. Daarmee niet haalbaar. (onderzoek RWS, 2006).
- Kynologenclub Culemborg: Locatie ligt in een kwetsbare wijk en kavel is te klein. Bij voorbaat niet haalbaar.
- Stadskantoor: Onzekerheid over waar naartoe te verhuizen en gezien context niet wenselijk qua kosten en draagkracht organisatie. Daarmee niet haalbaar.
- Kantoor de Unie: Te klein en excentrisch, tijdstermijn niet haalbaar vanwege zittende huurders.

Toetsing locaties aan uitgangspunten

De overgebleven mogelijke locaties voor een tussentijdse opvang in Culemborg zijn getoetst aan de in de startnotitie opgenomen uitgangspunten:

1. We doen recht aan de wettelijke kaders, zoals de taakstelling van de Spreidingswet.
2. We verdelen de lusten en de lasten eerlijk, waarbij alle delen van de gemeente bijdragen aan de opvang. We belasten specifieke kwetsbare gebieden niet onevenredig.
3. De opvanglocatie is een volwaardig onderdeel van de stad.
4. We combineren kansen voor vluchtelingen met kansen voor Culemborgers.
5. Vluchtelingen doen mee vanaf dag één.
6. Culemborg krijgt voldoende middelen en ondersteuning om minimaal de kosten te dekken. De opvang past bij de omvang van Culemborg.

Daarnaast is in 2026 nog een keer gekeken:

7. Of er nieuwe locaties beschikbaar waren;
8. Of de locaties, die mogelijk in aanmerking kwamen voor opvang, nog beschikbaar waren.
9. Of er andere redenen waren waaruit kon blijken dat het een betere locatie was dan de Bellweg.

Bekeken locaties in de Quicksan en beoordeling op basis van uitgangspunten

In de tabel hieronder is per bekeken locatie een samenvattende toelichting gegeven van de uitkomsten van die toets en de bijbehorende beoordeling. Bellweg 2 bleek de enige locatie die in 2024 voldeed aan alle uitgangspunten. Zie voor verdere afweging en toelichting Bellweg 2, het raadsvoorstel dd september 2024. In 2025/2026 bleek dit niet anders.

Locatiescan 2026

Opnieuw is gekeken naar locaties binnen Culemborg, op basis van dezelfde criteria als in 2024. Vanwege onduidelijkheid over de Spreidingswet is niet opnieuw met de buurgemeenten contact opgenomen. Er zijn geen nieuwe locaties gevonden die aan de lijst konden worden toegevoegd. Binnen het stationskwartier zijn geen andere locaties die geschikt zouden kunnen zijn.

Locatie	Toets op uitgangspunten (samenvattend) 2024	Beoordeling voor tussentijdse opvang	2026
Locatie in samenspraak en op grondgebied van de gemeente Buren of West Betuwe	Verkenning naar aanleiding van de opgave van de subregionale tafel asiel van de Regio Rivierenland. Deze optie is risicovol vanwege de afhankelijkheid van buurgemeenten. Het is onzeker of hiermee kan worden voldaan aan de taakstelling. De gevraagde snelheid van realisatie tussentijdse opvang is naar verwachting niet haalbaar.	Voldoet niet	Uitstel spreidingswet, geen draagvlak, niet opnieuw contact opgenomen, bij nieuwe locatie energieleveringsprobleem: netcongestie
Venusstraat 2 - 12 e.o.	De locatie is te klein en voldoet daarmee qua aantallen niet aan de spreidingswet, kan niet op korte termijn gerealiseerd worden en gaat in potentie ten koste van woningbouw.	Voldoet niet	Te klein.
Stationsgebied (Beesdseweg)	De locatie is niet op de gewenste termijn te realiseren omdat er een verwervingsopgave ligt. Daarnaast ligt de locatie in een gebied dat nog ontwikkeld moet worden, wat een uitdaging is voor uitgangspunt 3: opvang als volwaardig onderdeel van de stad.	Voldoet niet	Niet verworven. Zelfde redenen als in 2024. Daarnaast nieuwe energieaansluiting: netcongestie.
Bellweg 2 (kantoor)	Locatie is op korte termijn beschikbaar (kantoor en parkeerplaats). Dat geeft in potentie voldoende ruimte voor de taakstelling en sociaal programma. Gaat niet ten koste van woningbouw. Ligt op industrieterrein, maar wel aan de rand. Lijkt mogelijk om aan de uitgangspunten te kunnen voldoen.	Voldoet	Plannen in een vergevorderd stadium, kan op zeer korte termijn ontwikkeld worden. Energieleverantie geregeld.
Erasmusweg 5	Onbekend hoe snel deze locatie beschikbaar kan zijn, overleg met eigenaar nodig. Uitgangspunt 3 is uitdaging, gezien ligging midden op een industrieterrein. Daardoor veel onzekerheden voor deze locatie.	Voldoet mogelijk	t.o.v. Bellweg afgelegen van winkels en bewoning. Inmiddels is Centraal Boekhuis

			hierin getrokken. Niet meer beschikbaar.
Mariakroon	Voor deze locatie zijn de te realiseren aantallen en snelheid onbekend, afhankelijk van overleg met eigenaar. Veel sociale woningbouw in directe omgeving.	Voldoet mogelijk	Niet meer beschikbaar. inmiddels gerenoveerd en zijn appartementen bewoond.
Lanxmeer kavels	De kavels zijn te klein om aan de aantallen van de spreidingswet te voldoen.	Voldoet niet	nvt
Driehoek Otto van Reesweg	Het kavel is te klein om aan de aantallen van de spreidingswet te voldoen.	Voldoet niet	nvt
Waterplas Redichemse Waard	Met een rivierboot zou in potentie aan de aantallen kunnen worden voldaan. De locatie kent onzekerheden met betrekking tot haalbaarheid en tempo, vanwege andere trajecten en afhankelijkheden in dit gebied. De ligging aan de rand van de stad voldoet niet aan uitgangspunt 3.	Voldoet niet	nvt
Gispenhallen	Eigendom van de gemeente, tijdelijk verhuurd tot minimaal medio 2025. Grote afstand tot voorzieningen en de aard van de bouw is niet echt geschikt voor opvangvoorzieningen vluchtelingen	Voldoet mogelijk	De locatie is verhuurd tot in ieder geval eind 2026. Ook zijn er bedrijven in de directe omgeving die de locatie ongeschikt maken voor tijdelijke huisvesting van deze doelgroep. De locatie leent zich voor woningbouw. Een proces van bouw- en woonrijp moet dan gebeuren en een bedrijf moet worden verplaatst. Dit maakt huisvesting van de doelgroep op de korte termijn niet mogelijk.

Lange termijn opvang

In de quickscan wordt op verschillende plaatsen gesproken over de vestiging van de opvang voor de lange termijn. Deze locaties zijn nog in onderzoek, hier zijn nog geen keuzes in gemaakt. De gemeente verwacht dat het om één nieuwbouwlocatie gaat waar woonruimte voor vluchtelingen gecombineerd wordt met woonruimte voor Culemborgers.

Quickscan tussentijdse locatie(s) vluchtelingenopvang

GZDGCB...../....

Leidraad voor het gesprek op 24 juni 2024 met burgemeester, wethouder [REDACTED] en de gemeentesecretaris ter voorbereiding van het collegevoorstel voor 9 juli.

Doel van deze quickscan is de keuze te faciliteren op de locatie voor de **tussentijdse** opvang van vluchtelingen. Voor deze quickscan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd zoals besloten door de raad op 30 mei jl.

- De locatiekeuze, waarbij rekening gehouden wordt met de uitgangspunten en daarbij ook mee te nemen het uitgangspunt het eerlijke verdelen van de lusten en de lasten en zorgt ervoor dat alle delen van de gemeente bijdragen aan de opvang, zonder dat specifieke kwetsbare gebieden onevenredig worden belast. Mogelijke locaties in deze gebieden zijn dan ook niet nader onderzocht (zie afgevallen locaties).
- De samenwerking in de Regio Rivierenland.
- De mogelijkheden van de afspraken met het COA. Voor deze quickscan hebben we deze als een gegeven beschouwd. Kansen en bedreigingen ten aanzien van deze afspraken zijn aangegeven in de kolom 'aandacht voor'.
- De informatievoorziening en participatie van onze inwoners en andere belanghebbenden. Dit wordt uitgewerkt na het collegebesluit van 9 juli op de locatie. In de quickscan is de kolom toegevoegd 'Inschatting acceptatie omgeving'. Dit is van belang bij de keuze van de communicatiemiddelen.
- Het voor de gemeente kosten neutraal kunnen realiseren van de opvang. In de kolommen 'Inschatting acceptatie omgeving' en 'Aandacht voor' zijn ook argumenten opgenomen op leefbaarheid voor de vluchtelingen en de afstand tot de voorzieningen. Hier is ook aandacht voor de wens van het primair onderwijs op ruimte voor nieuwkomersklassen. Het heeft de voorkeur klaslokalen op of in de buurt van de locatie te hebben gezien verhoging ouderbetrokkenheid en de kortere reisafstand voor de kinderen (hogere veiligheid en minder vervoersbewegingen).

Leeswijzer:

In de paragraaf 'Ambtelijke overwegingen' worden mogelijke keuzes voorgelegd. In de tabel 'Quickscan tussentijdse locaties' is meer informatie per locatie te vinden. Op mogelijk keuzes in de quickscan zijn vakken **zilver** gekleurd, waar **kansen te verzilveren zijn**. Ook worden de locaties benoemd, die zijn **afgevallen**.

Let op: dit is de versie 2 van 20 juni 2024. Met snelheid en op hoofdlijnen wordt onderzoek gedaan en dat leidt tot onverwachte kansen of bedreigingen. Zo bleek de afgelopen 3 dagen dat de nieuwe eigenaar van de Bellweg contact wil op verhuur van het kantoor, komt het ODR over 2 weken met een advies (op hoofdlijnen) wat wel, onder voorwaarden of niet kan op deze locaties, gaf het gesprek met de provincie over financiering meer duidelijkheid en kwamen de Houtvijver, kantoren **Landzichtweg** en de Gispensloosden als mogelijke permanente en tussentijdse locaties op.

Ambtelijke afwegingen

De gemeenteraad gaf het college de opdracht op 30 mei jl. met een plan te komen dat recht doet aan de spreidingswet. Dit houdt in de huisvesting van 176 asielzoekers, waarvan 16 plaatsen geschikt voor **amv's**, op te leveren voor 1 juli 2025. Belangrijke voorwaarde voor Culemborg is kostenneutrale realisatie en beheer. De termijnen van de spreidingswet vragen om een snelle aanwijzing van de locatie, vandaar de keuze voor het instrument **quickscan**: een snel onderzoek op hoofdlijnen. Dat betekent ook dat vragen nog open staan en niet alle informatie nog voorhanden is. Ook kunnen enkele vragen pas beantwoord worden als de keuze voor de locatie gemaakt is, **met name** op kostenneutrale realisatie, rol- en taakverdeling **met /** financiering van **het COA** en regionale samenwerking.

Kortom, tijdsdruk op aanwijzen locatie, alle vragen nog niet beantwoord in een context van krappere financiële kaders en toch ligt de vraag voor naar een keuze/strategie die het college comfort biedt en de raad moet overtuigen op een maatschappelijk en dus ook politiek gevoelige opgave.

De logische rode lijn in de strategie lijkt te zijn "recht doen aan de spreidingswet", dus een locatie opleveren voor 176 vluchtelingen voor 1 juli 2025.

Dit leek op basis van deze quickscan niet allebei mogelijk; het wordt of op tijd opleveren voor minder vluchtelingen of later opleveren voor 176 of meer vluchtelingen. En zelfs deze beide scenario's zijn best spannend gezien de risico's.

Eerste aanname van de ODR is namelijk dat voor alle locaties, waar geen bestemming wonen is een BOPA-aanvraag (= **buitenplanse** omgevingsaanvraag) nodig hebben. De ODR toetst dit nog. De termijn van een BOPA-aanvraag standaard is maximaal 8 + 6 weken maar wordt in praktijk vrijwel zeker niet gehaald. Uitgaan van een uitgebreide procedure van 26 weken ligt dan dicht bij de werkelijkheid c.q. verwachting. Bovendien moeten naar verwachting ook onderzoeken naar bijvoorbeeld flora en fauna gedaan worden, waarvan sommige een lange doorlooptijd hebben.

De provincie geeft ambtelijk informeel aan in het kader van onderzoek naar de **Beesdseweg** dat als er stevige planvorming ligt op realisatie vluchtelingenopvang het niet halen van de planning wel te legitimeren kan zijn.

Op tijd opleveren voor minder vluchtelingen

Afgelopen donderdag 20 juni nam de nieuwe eigenaar van de **Bellweg 2** contact op. Hij gaat per 1 januari 2025 de hal gebruiken waar nu de CNO gevestigd is. Echter het kantoor behorende bij de hal wil hij verhuren. Nader onderzoek is nodig met name naar de bestemming en vergunningverlening **Bellweg**, maar dit lijkt een kansrijke optie.

Andere panden kunnen alleen ingezet worden als de bestemming wonen is of de procedure hiervoor loopt. Dit betekent keuze voor de Mariakroon en Venusstraat 2. De Mariakroon lijkt te realiseren voor 1 juli 2025 (maar de nieuwe eigenaar is nog niet geïnformeerd). Venusstraat 2 is mogelijk ook relatief snel te realiseren (in vergelijking met lege kavels), maar met aarzeling van **KleurrijkWonen**, niet passend bij het uitvoeringskader COA en weerstand omgeving op al aangekondigde woningbouw.

Een optie kan ook zijn om meerdere locaties of delen van één locatie in te zetten voor verschillende groepen vluchtelingen, zoals **AMV'ers**, reguliere asielzoekers en **hervestigde** vluchtelingen. Voor deze laatste zoekt het COA ook plekken voor ze hun definitieve status krijgen. Culemborg vangt als sinds 2010 deze groep op na **ontvangst van** de verblijfsvergunning. Dit zou een mooie samenhang kunnen zijn. Echter 2 of 3 locaties betekent wel 2 of 3 deelprojecten met meer inzet van capaciteit.

Redelijk op tijd opleveren voor 176 vluchtelingen of meer

De meest kansrijke locatie voor het halen van deze doelstelling redelijk op tijd en aantallen met de kennis van nu lijkt de Erasmusweg 5. De ODR komt op 3 juli met antwoorden of dit qua vergunningen mogelijk te maken is. Ook is de bereidheid van de eigenaar om dit aan te gaan onbekend. Het COA zou kunnen verbouwen en een huurcontract afsluiten met de eigenaar.

Een alternatief zou kunnen zijn een rivierboot in de **Redichemse** Waard. Dit zou echter consequenties kunnen hebben voor de herontwikkeling naar natuur, waar nu na een heel lang proces beweging inzet. Mogelijk kunnen de Gispenhallen ook ingezet worden. Deze zijn eigendom van de gemeente en tijdelijk verhuurd tot minimaal medio 2025. Of ze in te zetten zijn hangt ook af van de start van de werkzaamheden van de stationsomgeving.

De vraag is wel wat deze locaties doen voor de leefbaarheid van vluchtelingen gezien de afstand tot voorzieningen en aard bouw.

Scenario met meeste voordelen voor Culemborg

De meest kansrijke locatie voor de permanente opvanglocatie is de Beesdseweg¹, zeker omdat daar de voordelen van Culemborgers en vluchtelingen groot zijn. Deze beweging kan een vliegwiel zijn voor eerdere verwerving met hulp van de provincie. Ook kan dit leiden tot de realisatie en versnelling voor sociale woningbouw. Verder onderzoek naar financiering is noodzakelijk. In de berekening van deze locatie is rekening gehouden met een woningbouwprogramma van 30/30/40 inclusief de inkomsten die dit op levert. Een meer sociaal programma zou spanning kunnen zetten op deze financiële uitgangspunten, verwervingsprijs en gebiedsexploitatie. Nader onderzoek is nodig naar deze financiering, financiële bijdragen voor vluchtelingenopvang (die positieve consequenties zouden kunnen hebben), fasering totaal programma en hoe investeringsbereidheid van ontwikkelende partijen in de Stationsomgeving vast te houden. Ook lijkt de eigenaar naar het standpunt om te buigen van zelfrealisatie in plaats van verkoop.

Nader onderzoek is ook nodig op het realiseren van de tussentijdse vluchtelingenopvang op deze locatie. Binnen de kavel zou dan de transformatie van tussentijdse naar duurzame vluchtelingenopvang kunnen plaats vinden. Realisatie van de tussentijdse opvang op deze kavel lukt niet voor 1 juli 2025 en brengt een ingewikkelde

schuifoperatie met zich mee in relatie tot de permanente bouw. Ook zijn onderzoeken naar bijvoorbeeld flora en fauna nog nodig.


Overigens: mocht het college onderschrijven dat dit de meest gunstige permanente locatie is, dan zou het strategisch kunnen zijn dat ook voor te leggen aan de raad in september 2024 en een collegebesluit hierop te nemen op 9 juli. Op basis van dit besluit kan dan de samenwerking en financiering door de provincie verder uitgewerkt worden en de wervingsstrategie richting eigenaar Middelkoop. Ook wordt ambtelijk mandaat gevraagd om indien nodig met eigenaar Middelkoop te communiceren over het onderzoek naar vluchtelingenopvang op deze kavel.

Later opleveren voor minder vluchtelingen




Het minst aantrekkelijke alternatief lijken de gemeentelijke kavels van Lanxmeer en Driehoek Otto van de Schuilplaats, aan te bieden aan het COA. Het COA realiseert dan de tijdelijke bouw. Ook hier kan per opvanglocatie een onderscheid in doelgroepen worden gemaakt. Echter realisatie voor 1 juli 2025 lijkt onmogelijk (maar wie weet kan het COA vanwege haar taakstelling, ervaring en contacten dit wel).


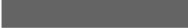
¹ Op 18 juni kwam ook naar voren dat de Houtvijver een mogelijke aantrekkelijke locatie kan zijn. Dit is nog niet nader onderzocht. Eerste ambtelijke voorkeur is echter de Beesdseweg vanwege de samenhang met andere kansen voor Culemborg.



Tabel Quickscan locaties

Locatie	Korte omschrijving	Eigenaar	Planologische bestemming, vergunningen (i.s.m. ODR, advies volgt 30 juni)	Recht doen taakstelling (aantal en opleveren voor juli 2025)	Kostenneutraal realiseren	Inschatting acceptatie omgeving (deels i.s.m. wijkmanagers)	Samenwerking regio	Aandacht voor
In Buren of West Betuwe	Inbreng regio voor Culemborg kan zijn 1. Opvang Oekraïense vluchtelingen 2. Tussentijdse opvang asielzoekers 3. Huisvesting arbeidsmigranten Tegenprestatie Culemborg kan zijn 4. Faciliteiten (onderwijs, werk, winkels, sport, integratie, vervoer). Welzijn en zorg bij het COA. 5. Financiële bijdrage (niet haalbaar, huidige context) 6. Taakstelling andere gemeente wordt later opgevangen door Culemborg in permanente opvang 7. Meer asielzoekers opvangen dan taakstelling	Locatie onbekend	Locatie onbekend	Afhankelijk besluitvorming en locatie andere gemeenten. Risico op halen snelheid gezien draagvlak buurgemeenten.	<u>inbreng</u> regio en inbreng Culemborg nog onbekend.	Afhankelijk locatie en afspraak buurgemeenten	Zie kolom omschrijving	Strategie buurgemeenten op kabinetsvoornemen intrekken Spreidingswet.
Venusstraat 2 - 12 e.o.	Gestript kantoorpand Potentiële woningbouwlocatie 	Huidig eigenaar: Van Dillen Projectontwikkeling KW ² koopt aan voor realisatie appartementen. Bestuurder KW (19/6) met aarzeling akkoord mits - KW verbouwt en niet het COA - Bezettingsgraad woning is cf normen KW en niet COA. - Instemming RvC.	Bestemming: Culemborg West • Kantoor • Dubbelbestemming Waarde Archeologie 2.	32 woningen geschikt voor 1 a 2 personen. Ook andere functies. Taakstelling wordt onvoldoende gehaald. Oplevering na juli 2025 vanwege bestemming, benodigde verbouwing en vergunningen.	KW verbouwt en verhuurt aan het COA. Voor COA moeilijk aanvaardbaar vanwege <u>aanbestedingsregels</u> .	Weerstand omgeving woningplan KW. Oppericht actiecomité wil "tot RVS gaan" op <u>KW plan</u> . Verwachting weerstand van dit comité en mogelijk breder vanwege onttrekken woningen aan reguliere woningvoorraad KW.	Inzet <u>pand</u> voor regionale <u>opvang AMV'ers</u> . Regio vangt reguliere asielzoekers op.	Kans op samenwerking nabijgelegen moskee. (<u>schoolklas?</u> <u>voorzieningen?</u>) en vluchtelingenwerk. Eigenaren kantoren (bv Landzicht) in de buurt geven aan te willen transformeren naar woningen.
Stationsgebied (Beesdseweg)	Weide en parkeerterrein (tijdelijk verhuurd) Potentiële woningbouwlocatie (valt buiten fase 1)	Afrit: Provincie Gelderland Weide en parkeerterrein: Middelkoop. <u>Parkeerterrein</u> is verhuurd tot eind 2024 aan DS. <u>Opslaglocatie</u> : S. de Boer	Bestemming: agrarisch Deels vrijwaringszone – weg 2, waar <u>mogelijk niet</u> gebouwd mag worden. ODR onderzoekt dit nu.	Opleveren voor juli 2025 is niet mogelijk vanwege benodigde tijd op verwerving, <u>financiering, realiseren</u> tijdelijke bouw en vergunningverlening inclusief verwachte	COA koopt (op randvoorwaarde exploitatie 30 jaar, mogelijk verkoop na 10 jaar.) Provincie koopt kavel voor	Zorgen over investeringsbereidheid ontwikkelaars in de stationsomgeving. Kansen op samenwerking <u>kunstenaarscollectieven</u> .	Hangt van aantal te huisvesten vluchtelingen af in de tussentijdse bouw. Zijn dit er meer dan	Vraag <u>DS verlenging</u> vergunning en aanvraag evenementen vraagt standpuntbepaling. Stationsomgeving heeft mogelijk ruimte

² KW = Kleurrijk Wonen

Locatie	Korte omschrijving	Eigenaar	Planologische bestemming, vergunningen (i.s.m. ODR, advies volgt 30 juni)	Recht doen taakstelling (aantal en opleveren voor juli 2025)	Kostenneutraal realiseren	Inschatting acceptatie omgeving (deels i.s.m. wijkmanagers)	Samenwerking regio	Aandacht voor
		Boerderij + weide: [redacted] Met alle partijen lopen gesprekken over verwerving <u>lyx</u> stationsgebied.	Onderzoek naar milieuaspecten moet nog gedaan worden. (Flora <u>fauna</u> / <u>bodem</u> / <u>geluid</u>)	milieurisico's en uit te voeren onderzoeken Inschatting is dat 176 vluchtelingen gehuisvest kunnen worden. Kansrijke locatie voor permanente <u>bouw AZC</u> Culemborg voor meer dan taakstelling. Nog uit te werken: vraagprijs kavel in relatie tot te realiseren programma, consequenties financiering, fasering en programmering stationsomgeving, fasering tussentijdse en permanente <u>bouw</u> <u>ruimtebeslag</u> op kavel.	verbreding afrit en financiert aankoop met programma versnelling woningbouw (actieve verwerving) <u>Onderzoek loopt</u> . KW wil mee ontwikkelen.	Grotere afstand voorzieningen voor vluchtelingen en onrustige omgeving vanwege sloop/bouw stationsomgeving. COA vindt route naar voorzieningen gevaarlijk. Dit vraagt goede tijdelijke maatregelen in Stationsgebied.	mogelijke uitruil met taakstelling Oekraïense vluchtelingen.	nodig voor andere functies Realisatie sluit niet aan op berekeningen en gebiedsexploitatie, dus onderzoek naar uitruil <u>categorieën</u> / financiële middelen. Kan mogelijk spanning op leveren. Lastige combinatie van tussentijdse locatie vluchtelingen en bouw permanente opvang. Anderzijds kans om natuurlijk te transformeren van tussentijdse naar permanente opvang.
<u>Bellweg 2</u> (kantoor)	Hal nu in gebruik als CNO. Nieuwe eigenaar neemt deze hal per 1/1/2025 in gebruik, maar kan per direct kantoor (1800 m2) verhuren. Ook mogelijk tegenover gelegen vrije kavel in te zetten (2300m2) 	Eigenaar hal, kantoor en kavel: [redacted] (bedrijf <u>Schilte</u>)	<u>bestemming</u> : bedrijf. Nader onderzoek nodig door ODR (is uitgezet)	Kantoor kan relatief snel ingezet kan worden (hangt van vergunningen af). Leegstaande kavel duurt langer.	Eigenaar verhuurt en COA verbouwt. Of zelfrealisatie <u>conform</u> CNO?	CNO <u>Bellweg</u> is goed geaccepteerd door omgeving. Wel belofte aan omgeving dat CNO stopt op 1/1/2025	Hangt van aantal te huisvesten vluchtelingen af. Zijn dit er meer dan mogelijke uitruil met taakstelling Oekraïense vluchtelingen	Onderzoek naar doelgroep. CNO, regulier AZC, <u>hervestigde</u> vluchtelingen, <u>AMV</u> 'ers?
Erasmusweg 5	Leegstaand distributiecentrum (41.000m2) 	<u>eigenaar</u> : GLP Culemborg	Bestemming: Bedrijf-2 (milieucategorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2) Bewoning is niet toegestaan. Onderzoek naar mogelijk tijdelijke bewoning.	Mogelijk snel. Pand staat lang leeg en heeft veel oppervlakte. Ruimte voor meer dan 176 vluchtelingen? Onderzoek is nodig	COA huurt het pand en doet de verbouwing i.v.m. <u>aanbestedingsregels</u> .	Positieve ervaringen op acceptie <u>Bellweg</u> . Bedrijventerrein is niet ingericht op bewoning (grotere afstand voorzieningen, verkeerssituatie, milieuocontouren en	Hangt van aantal te huisvesten vluchtelingen af. Zijn dit er meer dan mogelijke uitruil met taakstelling	Vraag is of de eigenaar wil verhuren tegen een redelijke prijs. Andere onderhandelingen met CB leidde niet tot resultaat.

Locatie	Korte omschrijving	Eigenaar	Planologische bestemming, vergunningen (i.s.m. ODR, advies volgt 30 juni)	Recht doen taakstelling (aantal en opleveren voor juli 2025)	Kostenneutraal realiseren	Inschatting acceptatie omgeving (deels i.s.m. wijkmanagers)	Samenwerking regio	Aandacht voor
						<u>minder</u> contact <u>Culemborgers</u> . Kan het verbouwen van distributiecentrum voor voldoende kwaliteit zorgen voor huisvesting vluchtelingen? Nader onderzoek nodig.	Oekraïense vluchtelingen	
Mariakroon	Antikraak bewoond pand met voorheen jongeren woningen. 	<u>eigenaar:</u> <u>Kleurrijk Wonen</u> Net verkocht aan:  <u>Moskee:</u> Vereniging <u>Taqwa</u> Culemborg	Bestemming: Wonen. Dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1, Beschermd stadsgezicht en Vrijwaringszone – molenbiotoop	Kan mogelijk snel want pand wordt al anti-kraak bewoond. Nog onderzoek naar aantal vluchtelingen. Afstemming met nieuwe eigenaar is nodig.	COA huurt het pand en doet de verbouwing i.v.m. <u>aanbestedingsregels</u> .	Mogelijke weerstand ondernemers, basisschool en/of <u>Thomashuis</u> . Veel sociale woningbouw in de directe omgeving. Aanzicht binnenstad verandert mogelijk met meer bewoners.	Inzet <u>pand</u> voor regionale <u>opvang</u> <u>AMV'ers</u> . Regio vangt reguliere asielzoekers op.	Mogelijk combinatie met moskee tegenover (komt in verkoop). Combinatie met ruimtes in <u>stadskantoor</u> , <u>Grote en/of Barbarakerk</u> (schoolklas, kantoor COA?) Buitenruimte op huidige dierenweide hoek Oostersingel – Elisabeth (= verpacht).
<u>Lanxmeer</u> kavels	Kavel De Schuilplaats is nu vrij. Kavel (klein) Rijksstraatweg beschikbaar. Potentiële woningbouwlocaties	Gemeente Culemborg	Kavel De Schuilplaats: bestemming wonen of water of verkeer. Kavel <u>Rijksstraatweg</u> : bestemming gemengd (wonen/bedrijven) Recente bodem en archeologie onderzoeken aanwezig.	De kavels zijn te klein om aan de taakstelling van 176 vluchtelingen te voldoen. Ook kost tijdelijk bouwen tijd, dus opleveren voor 1 juli lijkt onwaarschijnlijk. (<u>tenzij</u> COA dit wel kan realiseren).	COA bouwt <u>tijdelijke bouw</u> .	Mogelijk meer acceptatie vanwege het karakter van <u>Lanxmeer</u> . Omgeving van scholen kan een kans op samenwerking of bedreiging op leefbaarheid zijn.	Inzet voor regionale <u>opvang</u> <u>AMV'ers</u> . Regio vangt reguliere asielzoekers op.	
Driehoek Otto van <u>Reesweg</u>	Gras met speelweide, hangplek onderaan teen van talud Otto van <u>Reesweg – Gouberdingerdijk</u>	Gemeente Culemborg,	Bestemmingsplan Culemborg West: Deels Maatschappelijk (mits geen verminderd <u>zelfredzame personen</u>) Deels <u>Groen</u> , <u>Verkeer</u> , Waterstaat – Waterkering (diverse <u>beperkingen werkzaamheden</u> IN	De kavels is te klein om aan de taakstelling van 176 vluchtelingen te voldoen. Ook kost tijdelijk bouwen tijd, dus opleveren voor 1 juli lijkt onwaarschijnlijk. (<u>tenzij</u> COA dit wel kan realiseren).	COA bouwt <u>tijdelijke bouw</u>	Nog na te vragen wijkmanagers.	Inzet <u>pand</u> voor regionale <u>opvang</u> <u>AMV'ers</u> . Regio vangt reguliere asielzoekers op.	

Locatie	Korte omschrijving	Eigenaar	Planologische bestemming, vergunningen (i.s.m. ODR, advies volgt 30 juni)	Recht doen taakstelling (aantal en opleveren voor juli 2025)	Kostenneutraal realiseren	Inschatting acceptatie omgeving (deels i.s.m. wijkmanagers)	Samenwerking regio	Aandacht voor
			bodem), Waarde Archeologie 4. Geluidsrichtlijnen onderzoek nodig					
Waterplas Redichemse Waard	Mogelijk aanleg rivierboot in de Redichemse Waard 	Eigendom: Beleggingsmaatschappij Sidney Recht van Erfpacht: Gemeente Culemborg Pachters land: Sydney en Snoek.	Bestemming: Deels Water, deels Natuur, deels <u>verwingszone</u> dijk 1 of 2. Dubbelbestemmingen Waterstaat – <u>Stroomvoerend</u> ; Archeologie 3 Onderzoek nodig op <u>plek aanmeren boot</u> , <u>vergunningstraject</u> , <u>benodigde</u> infrastructuur voor boot (electriciteit, afval(water)) en ruimte om boot in te varen.	Eerste indruk is dat de Redichemse Waard voldoende ruimte biedt voor een rivierboot voor 176 personen. Nader onderzoek nodig vergunningen.	Nader te onderzoeken. Huur boot en aanleg infrastructuur door het COA. Afdracht gelden voor gebruik plas aan Sydney BV?	In de Redichemse Waard loopt een lang traject tot herontwikkeling naar natuur. Door <u>mogelijke provinciale</u> subsidie en samenwerking eigenaar lijkt dit dichterbij dan ooit. De eerste inschatting is dat het collectief Redichemse Waard dit <u>als tegenstrijdig</u> met haar belangen en als <u>een inconsequente</u> gemeentelijke houding ervaart. Houding eigenaar is moeilijk in te schatten.	Minder kansrijk en/of nodig als Culemborg haar taakstelling asielzoekers haalt.	Onderdeel Gelders natuurnetwerk? Afspraak provincie over hoe om te gaan met mogelijk subsidie voor herontwikkeling naar natuur.

Afgevalen locaties

- De jachthaven / oever van de Lek. Onderzoek RWS naar aanmeren rivierboten (2006): Strooming komt tegen de wal daarom daar liever geen schepen, verzanden toegang kan probleem zijn. Jachthaven: deel is passantensteiger, ander deel is leden (beide betalen).
- KCC (Kynologenclub Culemborg): In kwetsbare wijk en kleine kavel. Deze kavel kan mogelijk wel als sportveld worden gebruikt (initiatieven met andere Culemborgers?)

- Stads kantoor: te onzeker op waar naar toe te verhuizen en gezien huidige context niet wenselijk op kosten verhuizing en draagkracht organisatie.
- Huidige locatie CNO Bellweg: Nieuwe eigenaar heeft pand zelf nodig. 17/6 eigenaar wil gesprek met de gemeente. Mogelijk op verlengen contract kantoor met COA? Mogelijk geschikte locatie voor AMV'ers?
- Kantoor de Unie: was afgevalen als permanente locatie, want te klein en excentrisch. Mogelijk toch bespreekbaar als tussentijdse locatie maar tijdstermijn is (in verband met zittende huurders waarschijnlijk) en eerste advies COA niet haalbaar.