

Gemeenteraad Nieuwkoop
door tussenkomst van de griffie

datum 26 mei 2026
uw brief/kenmerk --
zaaknummer 669949
behandeld door [REDACTED]
betreft **Verlenging gebruik woonunits Stationsweg 3 Zevenhoven**
bijlage(n) 1 (collegeadvies)

Beste raadsleden,

Wij informeren u over ons besluit om de vergunningprocedure te starten voor verlenging van het gebruik van de tijdelijke woonunits aan de Stationsweg 3 te Zevenhoven. In deze brief leggen wij u uit waarom wij dit doen, wat de juridische grondslag is, en hoe wij de komende vijf jaar gebruiken om toe te werken naar een definitieve oplossing.

Achtergrond

De gemeente Nieuwkoop is eigenaar van zes tijdelijke chalets met twaalf wooneenheden op de voormalige gemeentewerf aan de Stationsweg 3 te Zevenhoven. De chalets zijn eind 2016/begin 2017 gerealiseerd op grond van uw raadsbesluit van 22 april 2016. Het doel was — en is — het huisvesten van alleenreizende statushouders, vrijwel allemaal alleenstaande mannen, voor wie een gezinswoning of regulier appartement niet passend is. Pas nadat ook daadwerkelijk is vastgesteld dat sprake is van nareizigers wordt een ander woningtype toegewezen. De woonunits zijn uitsluitend geschikt voor een persoon. Vanaf eind 2017 zijn vier plaatsen bestemd voor kwetsbare inwoners van de gemeente in acute woonbehoefte, begeleid door Binnenvest. Toewijzing vindt plaats in afstemming met de gemeente. De omgevingsvergunningen (W-2016-0246 en W-2017-0105) lopen beiden af op 2 november 2026. Zowel de huisvesting van de statushouders als de huisvesting van de door de Binnenvest begeleide bewoners verloopt in het algemeen zonder problemen.

Besluit van het college

Het college heeft op 19 mei 2026 besloten de procedure te starten voor een nieuwe omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet, voor een verlenging van vijf jaar tot uiterlijk 13 december 2031. De aanvraag wordt uiterlijk in juli 2026 ingediend via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO), zodat de vergunning vóór 2 november 2026 kan worden verleend. Omwonenden, dorpsraad Zevenhoven en andere betrokken worden actief geïnformeerd over het voornemen. Tijdens de inloopbijeenkomst in het kader van de ontwikkeling van een visie voor de kern Zevenhoven-Noordeinde wordt ook aandacht geschonken aan deze locatie. Gemeld zal worden dat een vergunning zal worden aangevraagd voor de verlenging.

De wettelijke publicaties vindt u op overheid.nl. Abonneer u via www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt.

Gemeente Nieuwkoop	Telefoon:	14 0172 (geen netnummer nodig)
Bezoekadres:	Postadres:	
Klant Contact Centrum, Teylersplein 1	Postbus 1	info@nieuwkoop.nl
2441 LE Nieuwveen	2460 AA Ter Aar	www.nieuwkoop.nl

Volg de gemeente op Facebook: <https://facebook.com/GemeenteNieuwkoop> of X: <https://x.com/gemnieuwkoop>

Juridische grondslag: de Omgevingswet

De oorspronkelijke vergunningen zijn verleend onder de vroegere Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), via de zogeheten kruimelgevallenregeling. Die regeling stond een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan toe voor maximaal tien jaar. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in vaste jurisprudentie bepaald dat deze termijn absoluut is en ook geldt bij opeenvolgende vergunningen op dezelfde locatie. Na 2 november 2026 is verlenging via deze grondslag daarom niet meer mogelijk.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor nieuwe aanvragen geldt sindsdien uitsluitend het nieuwe stelsel. Wonen op deze locatie is in strijd met het tijdelijke omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan "Zevenhoven en Noordeinde", bestemming Maatschappelijk). Voor voortzetting van het gebruik is een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig op grond van artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet.

Een belangrijk verschil met de oude regeling: de Omgevingswet kent geen absolute maximumtermijn voor het gebruik bij een BOPA. Voor het tijdelijke bouwwerk zelf geldt op grond van artikel 10.23 lid 2 van het Omgevingsbesluit een maximale instandhoudingstermijn van vijftien jaar in totaal. Een verlenging van vijf jaar — tot uiterlijk 2 november 2031 — past daarmee precies binnen de wettelijke ruimte.

Naast de juridische grondslag speelt ook de fysieke staat van de units een rol. De chalets zijn in eind 2016 gerealiseerd als tijdelijke bouwwerken en zijn boekhoudkundig afgeschreven over een periode van tien jaar. Wij laten een bouwkundige keuring uitvoeren. Die keuring toetst of de units nog voldoen aan de eisen voor bestaande bouw uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Indien gebreken worden vastgesteld, worden herstelmaatregelen genomen. Op basis van de keuring én de wettelijke ruimte is een verantwoorde verlenging van vijf jaar mogelijk.

Waarom is verlenging noodzakelijk?

De noodzaak van verlenging is meervoudig:

- Wettelijke huisvestingstaak. De gemeente heeft een wettelijke taak om aan Nieuwkoop gekoppelde statushouders passende woonruimte te bieden. Ook in 2026 is er een continue instroom van alleenreizende statushouders. Voor deze groep zijn de kleine, volledig toegeruste woonunits de meest passende — en meest doelmatige — huisvestingsvorm. Door hen hier te huisvesten, worden gezinswoningen en appartementen vrijgehouden voor huishoudens waarvoor die bestemd zijn.
- Geen alternatieven beschikbaar. Er zijn geen andere locaties of woningen beschikbaar die als directe vervanging kunnen dienen, mede gezien de grote druk op de sociale woningmarkt in de gemeente. Beëindiging van het gebruik zou direct verlies opleveren van twaalf tijdelijke woonplaatsen, zonder dat er een alternatief klaarligt. De huidige bewoners dienen dan met voorrang te worden herplaatst.
- Zorgplicht voor kwetsbare inwoners. Vier units zijn verhuurd aan Binnenvest voor begeleide huisvesting van kwetsbare inwoners van de gemeente in acute woonbehoefte. Op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo 2015) heeft de gemeente een zorgplicht voor inwoners die tijdelijk niet zelfstandig kunnen wonen. De behoefte aan deze opvangfunctie zal ook de komende jaren blijven bestaan.

Toekomstperspectief.

Ook als de instroom daalt door nationaal en Europees beleid, zijn kleine units voor de eerste huisvesting van alleenreizende statushouders nog steeds functioneel. De behoefte aan

begeleide woonplekken voor de doelgroep van Binnenvest zal blijven bestaan. Dat betekent dat uiterlijk medio 2031 vervanging voor minimaal vier units gerealiseerd moet zijn en bij voorkeur ook 8 kleine units zoals deze nu ook beschikbaar zijn.

Plan voor de komende vijf jaar

De komende vijf jaar worden niet alleen benut om de huidige situatie te continueren. Wij benutten deze periode om toe te werken naar een definitieve oplossing.

Concreet:

- **Breder plan voor restpercelen.** Er wordt gewerkt aan een breder plan voor de restpercelen in de kern Zevenhoven (Ontwikkellocaties Zevenhoven). De locatie aan de Stationsweg 3 maakt daar deel van uit. De toekomstige invulling wordt in samenhang bekeken.
- **Besluitvorming vóór einde termijn.** Uiterlijk binnen de verlengingsperiode van vijf jaar moet er een besluit zijn over de definitieve invulling van de locatie. Dat besluit omvat de ruimtelijke procedures én de aanbesteding, zodat begin 2032 de huidige units kunnen worden gesloopt en de nieuwe ontwikkeling kan starten.
- **Vervanging voor Binnenvest.** Gelet op de Wmo-zorgplicht moet uiterlijk medio 2031 vervangende huisvesting voor de doelgroep van Binnenvest zijn gerealiseerd. Dit is een harde randvoorwaarde bij de uitwerking van het bredere plan.
- De verlengingsperiode biedt dus de noodzakelijke tijd om zorgvuldig en in overleg met alle betrokkenen toe te werken naar een definitief ruimtelijk besluit — mét voldoende doorlooptijd voor procedures en realisatie.

Adviesrecht gemeenteraad

Het college heeft getoetst of het formele adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing is. Het aantal te huisvesten statushouders bedraagt acht en blijft daarmee onder de drempel van tien uit de Lijst adviesrecht gemeenteraad Nieuwkoop (raadsbesluit 3 februari 2022, nr. 2022-007). Het adviesrecht is daardoor niet van toepassing. Gelet op de bestuurlijke voorgeschiedenis — de gemeenteraad heeft in 2016 de kaders voor dit beleid vastgesteld — informeren wij u via deze brief.

Vervolgproces

De aanvraag voor de nieuwe omgevingsvergunning (BOPA) wordt medio juni 2026 ingediend via het DSO. De reguliere procedure kent een beslistermijn van acht weken, eenmalig verlengbaar met zes weken. Na verlening van de vergunning staat bezwaar open voor belanghebbenden op grond van de Algemene wet bestuursrecht.

De volledige juridische onderbouwing, de variantenafweging en de financiële en procedurele toelichting zijn te vinden in het collegeadvies.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester

Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris