



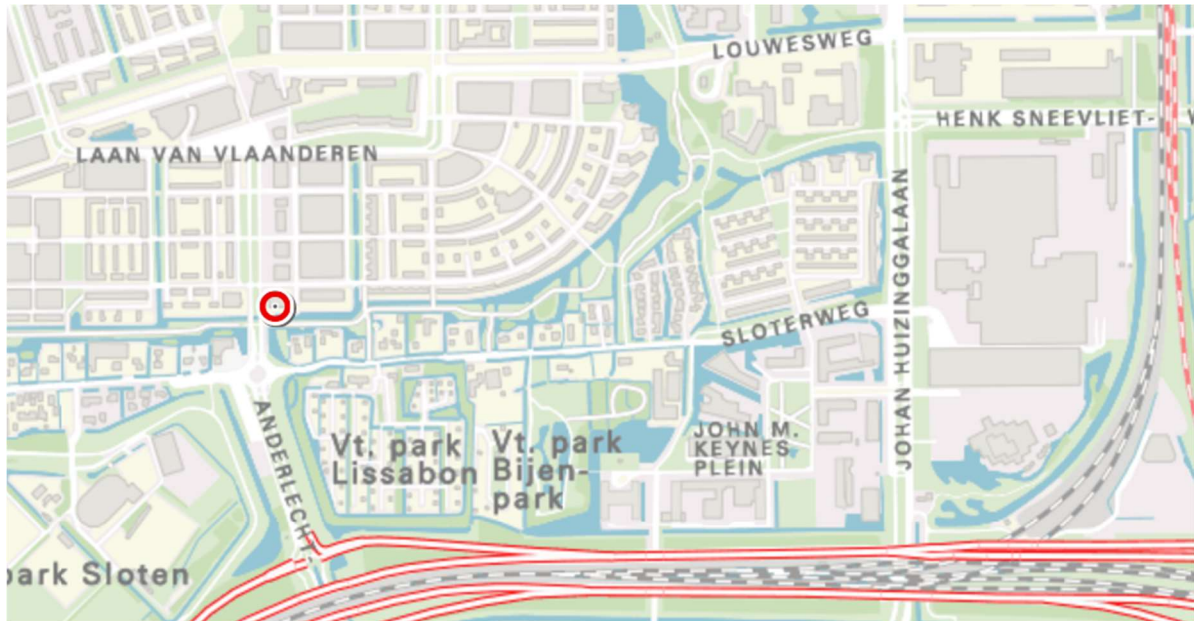
Geheim

Anderlechtlaan 181



Algemeen

Adres	Anderlechtlaan 181, 1066 HM
Oorspronkelijk bouwjaar	1992
Eigenaar	5.1, 2, e
Stadsdeel	Nieuw-West
Oppervlakte	4.833 BVO
Type	Kantoor
Aantal opvangplekken	200-205, op basis van PvE Oekraïne-opvang
Beschikbaarheid	Per 1 maart 2025
Bestemming	Kantoor
Plattegronden	Beschikbaar
Voorzieningenniveau	Goed (ligt aan de rand van een woonwijk)
Technische staat	Goed onderhouden – staat technische installaties nog onduidelijk
Energie label	A+
OV	Goed



Huidig gebruik

Kantoor.

Toekomstig gebruik

Kantoorfunctie, tenzij de gemeente het pand aankoopt voor opvangdoeleinden.

Erfpacht

Het betreft een voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond waarvan de gemeente Amsterdam de eigenaar (erfverpachter) is. Op het recht van erfpacht zijn de Algemene Bepalingen van 1966 van toepassing verklaard. Het tijdvak van het erfpachtrecht is aangevangen op 16 november 1991 en loopt tot 15 november 2041. De herziening van het recht van erfpacht kan op de einddatum van het lopende tijdvak plaatsvinden. De canon over het lopende tijdvak is afgekocht.

Technische haalbaarheid

Het pand is momenteel in gebruik als kantoor en lijkt op basis van eerste onderzoeken in goede staat te verkeren. Het gebouw stamt uit 1992 en heeft energielabel A+. Doordat er een andere functie moet worden ingebouwd is er wel een flinke verbouwing nodig. Gemeentelijk Vastgoed is in gesprek met de eigenaar over onder meer de technische staat van het pand.

Omgevingscan

De locatie is gelegen in stadsdeel Nieuw-West in Sloten/Nieuw-Sloten. Het centrum van Amsterdam is op 23 minuten fietsafstand, de locatie bevindt zich in nabije omgeving van alle gewenste en vereiste voorzieningen. Voor de belangrijkste voorzieningen is hieronder aangegeven of ze in de omgeving zijn gelegen en op welke afstand. De voorkeurs- en acceptabele afstand zijn in lijn met de richtlijnen van Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA).



Bij een groene arcering wordt aan het afstandscriterium voldaan. **Conclusie:** locatie voldoet aan de afstandscriteria.

Voorziening	Voorkeurs afstand	Acceptabele afstand	Werkelijke (loop-)afstand
Medische zorg	15 loopminuten	30 loopminuten	
Tandarts (Luiksingel)			6 minuten
Huisarts (Kruizinga en van Rooij)			8 minuten
Supermarkt	15 loopminuten	30 loopminuten	
Supermarkt (Belgiëplein)			5 minuten
Basisonderwijs (PO-BS)*	15 loopminuten	30 loopminuten	
Bespreken met WPI i.v.m. beperkt aantal scholen dat Oekraïense kinderen aanneemt			fietsminuten fietsminuten
Voortgezet onderwijs (PO-VO)*	30 fiets / OV minuten	60 fietsminuten	
Bespreken met WPI i.v.m. beperkt aantal scholen dat Oekraïense kinderen aanneemt			fietsminuten fietsminuten
Aansluiting OV-net	15 loopminuten	30 loopminuten	
Bus (Belgiëplein) Metro (Henk Sneevlietweg)			3 minuten 6 fietsminuten
Centrum	15 fietsminuten	30 fietsminuten	
Amsterdam			23 fietsminuten
Sportvoorzieningen	Geen afstand		
Sportpark Sloten			9 minuten

*Wat betreft scholen geldt dat Oekraïense kinderen bij een verhuizing naar een nieuwe locatie zoveel als mogelijk op hun 'oude' school blijven.

De omgeving is geen typische kantooromgeving. De omgeving van het kantoorpand bestaat hoofdzakelijk uit woningen.

Voorzieningen

Vijf minuten verwijderd van het winkelcentrum "Nieuw Sloten". Hier kan men terecht voor de dagelijkse boodschappen en horeca. Sportpark Sloten bevindt zich ook in de nabije omgeving.

Daarnaast ligt het pand in de buurt van andere (toekomstige) opvanglocaties: hieronder een overzicht van opvanglocaties in stadsdeel Nieuw-West.

Adres opvanglocatie	Bewoners	Afstand tot Anderlechtlaan 181	Huurcontract tot	Opmerking
Anderlechtlaan 3	60 ongedocumenteerden	130 meter	2026	Verlenging niet uitgesloten
Mercure (Oude Haagseweg 20)	90 asielzoekers (enkel mannen)	1,9 kilometer	13 december 2024	Verlenging niet uitgesloten



Corendon (Aletta Jacobslaan 7)	150 asielzoekers	1,7 kilometer	Augustus 2025	Verlenging niet uitgesloten
Willinklaan 3	700 asielzoekers	3,5 kilometer	Sluit bij opening azc Houthaven	
De Riekerhof (Johan Jongkindstraat 3-5)	450 Oekraïense vluchtelingen	3,7 kilometer	Augustus 2025	Sluit definitief
King's Court (Delflandlaan 4)	200 Oekraïense vluchtelingen	3,4 kilometer	Maart 2026	Verlenging niet uitgesloten
Sloterweg 773-783	80 alleenstaande minderjarige vreemdelingen	650 meter	Januari 2025	In ontwikkelingsfase
GGZ ForLight	Niet van toepassing	80 meter	Onbekend	Geen opvanglocatie, maar gezien afstand wel relevant

Communicatie

Na een GO-besluit over huur van het pand worden omwonenden geïnformeerd over de komst van een opvanglocatie aan Anderlechtlaan 181. Samen met het stadsdeel en het programma Migratie, Asiel en Ongedocumenteerden

Bij de zoektocht naar potentiële locaties middellangetermijnopvang wordt niet actief geparticipeerd met omwonenden vanwege de benodigde snelheid in het proces.

De buurt is op verzoek van stadsdeel Nieuw-West nog niet geïnformeerd over de mogelijke komst van een opvanglocatie.

Na het GO-besluit voor Anderlechtlaan 181 wordt de buurt geïnformeerd middels een bewonersbrief over de komst van de tijdelijke opvang voor vluchtelingen uit Oekraïne en daaropvolgend een vervolgdooelgroep.

Op 2 december 2024 vond een bewonersbijeenkomst plaats betreffende opvanglocatie Sloterweg 773-783. Op basis van deze bewonersbijeenkomst besluiten MA&O, G&O en het stadsdeel samen of en zo ja op welke manier een bewonersbijeenkomst wordt georganiseerd voor Anderlechtlaan 181.

Participatie

Vanaf juni 2024 geldt de participatieverordening. Hierin is in artikel 3.1 een verplichting opgenomen om bij de start van een project een participatieplan vast te laten stellen door het verantwoordelijk bestuursorgaan. In het participatieplan staat onder andere of en op welke manier participatie wordt toegepast. Conform artikel 3.3 van de deze participatieverordening is artikel 3.1 echter niet van toepassing bij de huisvesting van kwetsbare groepen. Het belang van participatie weegt niet op tegen het belang van de verantwoordelijkheid van de gemeente voor kwetsbare groepen in de samenleving. Het vaststellen van een participatieplan is in dit geval niet noodzakelijk. Zoals hierboven al genoemd worden de omwonenden geïnformeerd over de besluitvorming van de ontwikkeling van de opvanglocatie.



Mocht de gemeente het pand kopen en transformeren tot permanente opvanglocatie, dan wordt nader bepaald op welk communicatie- en participatietraject wordt ingezet.



Juridisch-planologisch

Anderlechtlaan 181 heeft de bestemming Kantoor (bestemd voor kantoor, tuinen en erven met daarbij behorend bergingen en andere nevenruimten, nutsvoorzieningen, verkeersruimte). Mocht worden gekozen voor het opvangen van vluchtelingen dan moet worden afgeweken van het omgevingsplan.

De afwijking moet onderbouwd worden met een motivering die aantoont dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de leefomgeving (etfal). Onderzoek naar aspecten als geluid, verkeer en parkeren, externe veiligheid enzovoort is nodig om de motivering te onderbouwen.

Uitgangspunt is een reguliere afwijkingsprocedure. Bij huur wordt tijdelijk afgeweken van het omgevingsplan; net als bij eerdere Oekraïne-opvanglocaties worden hierbij geen moeilijkheden verwacht.

Bij een toekomstige koop is een permanente functiewijziging van het omgevingsplan nodig. De bestemming van het pand van kantoor moet via een permanente afwijking gewijzigd worden naar opvang. Hier kan bezwaar tegen worden gemaakt en beroep tegen worden ingesteld bij de rechter,



waarna ook nog hoger beroep bij de Raad van State mogelijk is. Het kan daarom meerdere jaren duren voordat een permanente afwijking van het omgevingsplan wordt toegekend en opvang juridisch mogelijk is.

In het gebied is geen sprake van geplande gebiedsontwikkeling.

Nieuwe invulling

Het pand is goed onderhouden en ligt op de hoek van de Anderlechtlaan en de Bastenakenstraat. Rondom het pand is een verhoogde betegelde buitenruimte aanwezig. Onder het pand zijn parkeerplaatsen gesitueerd. Het pand heeft vijf verdiepingen, een ruime hal en een grote keuken op de begane grond.



Parkeerplaatsen

Er is een ruime verdiepte inpandige parkeergarage, waarmee aan de parkeernorm voor auto's wordt voldaan.

Fietsparkeren

Genoemde parkeergarage is geschikt te maken voor fietsparkeerplaatsen. Daarnaast is er op eigen terrein (buitenruimte) eventueel ruimte om fietsparkeerplaatsen te creëren.



Advies stadsdeel Nieuw-West

Stadsdeel Nieuw-West adviseert negatief op het ontwikkelen van een opvanglocatie aan Anderlechtlaan 181. Wel draagt het enkele voorwaarden aan waardoor het advies positief kan worden.

Advies stadsdeel Nieuw-West 27-11-24

In het eerdere pré advies van het stadsdeel gaf het DB aan akkoord te gaan met de tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen onder de genoemde voorwaarden.

Echter met voornemen het pand langer aan te huren (10 jaar en optie tot koop) en daarbij de consequentie dat het pand na enkele jaren beschikbaar is voor alle kwetsbare groepen. Adviseert het DB **negatief**. Kwetsbare groepen zijn zeer divers en vragen om verschillende maatregelen. Het huisvesten van Oekraïense vluchtelingen vraagt iets heel anders dan bijvoorbeeld het huisvesten van dak- en thuislozen of statushouders.

In het kader van het nationaal programma Nieuw-West is het langdurig huren (of aankopen) van een dergelijk pand voor kwetsbare groepen tegenstrijdig vanuit het ongelijk investeren of in dit geval, ongelijk ontzien. Er staan relatief veel opvangvoorzieningen voor kwetsbare groepen in dit gebied of deze zijn in ontwikkeling.

Het DB is niet ongevoelig voor de enorme opgave waar de stad voor staat als het gaat om het duurzaam opvangen van kwetsbare groepen. Tegelijkertijd constateert het DB dat er een groot



beroep wordt gedaan op het stadsdeel voor deze opvang. Dit druist dus in tegen het ontzien van het stadsdeel op deze opgaven.

Het DB stelt voor om naast de eerder genoemde voorwaarden van veiligheid en een sociale schil, het stadsdeel te compenseren (extra te investeren in de buurt) wanneer het college besluit het pand duurzaam aan te huren (of uit eindelijk te kopen).

Het DB adviseert daarmee Negatief, tenzij:

1. De plint (begane grond) in het pand voor de helft beschikbaar is voor het stadsdeel en het stadsdeel huurt deze om niet; De compensatie betreft hier het 'gratis' gebruik maken van de ruimte voor de buurt;
 - a. *De buurt en welzijnspartners komen met een voorstel voor de invulling hiervan. De ideeën die al zijn opgehaald zijn een buurtkamer, gezamenlijk programmering met de huurders etc.*
2. De directe buitenruimte bewonersvriendelijk wordt gemaakt en wordt voorzien van speeltoestellen voor de gebruikers van het pand en de omwonenden;
3. Aan alle eerdergenoemde voorwaarden wordt voldaan welke in het eerste advies zijn opgenomen

Het stadsdeel heeft eerder, in mei 2024, ook advies gegeven.

Advies Stadsdeel Nieuw-West 27-5-24

1. Optie huren voor 5 jaar met mogelijkheid van verlengen en/of recht op eerste koop. De eerste 5 jaar huur gebruiken om de mogelijkheid van langdurige opvang op deze locatie te onderzoeken.
2. Optie kopen voor de duurzame opvang opgave.

Advies op de voorgestelde opties

In het eerdere pré advies van het stadsdeel gaf het DB aan akkoord te gaan met de opvang van Oekraïense vluchtelingen (optie 1).

Met het voornemen het pand langer aan te huren en de tweede optie om het pand aan te kopen is de consequentie dat het pand beschikbaar is voor alle kwetsbare groepen. Het DB adviseert hierop negatief. Kwetsbare groepen zijn zeer divers en vragen om verschillende maatregelen. Het huisvesten van Oekraïense vluchtelingen vraagt iets heel anders dan bijvoorbeeld het huisvesten van dak- en thuislozen of statushouders.

In het kader van het nationaal programma Nieuw-West is het aankopen van een dergelijk pand ook tegenstrijdig vanuit het ongelijk investeren of in dit geval, ongelijk ontzien. Voorwaarden in compenserende zin lezen we niet terug in het voornemen het pand langdurig aan te huren (kopen).

Bovenstaande maakt dat het DB bij het eerdere advies blijft, **in te stemmen met de tijdelijke inhuizing van Oekraïense vluchtelingen in het pand;**

- Voor het onderzoeksbesluit wil het DB het volgende meegeven:
 - Neem in de keuze voor een duurzame opvanglocatie in Nieuw-West mee dat
 - Dit ingaat tegen het besluit om ongelijk te investeren (te ontzien);



- Er al relatief veel opvangvoorzieningen voor kwetsbare groepen in dit gebied zijn of al in ontwikkeling zijn;

Het advies is daarmee positief op het voornemen Oekraïense ontheemden te huisvesten mits wordt voldaan aan de voorwaardelijke sociale schil zoals deze ook op de Riekerhof en Kings Court wordt ingezet én rekening wordt gehouden met genoemde aandachtspunten.

Veiligheidsadvies politie

De politie heeft geen bezwaar tegen de komst van een opvanglocatie voor Oekraïense vluchtelingen aan de Anderlechtlaan. Wel wijst de politie op een aantal risico's:

Advies politie

Wij willen benadrukken dat bij de besluitvorming rekening moet worden gehouden met het feit dat er al veel opvangplaatsen zijn voor kwetsbare mensen in het gebied Amsterdam Nieuw-West. Mocht de opvang op deze locatie doorgang vinden, dan geeft de politie aan dat er rekening gehouden moet worden met de aanwezigheid van diverse basisscholen, een winkelcentrum en een jongerenvoorziening (Matrix) in de nabije omgeving. De locatie bevindt zich bovendien dicht bij een natuurgebied, waarin een zogenoemd cruisegebied is gevestigd. Met name in de zomerperiode leidt dit tot overlast op de strandjes bij de Oeverlanden.