



Registratienummer: Z -22-146250/156756

Onderbouwing van de locatiekeuze

Inleiding van de onderbouwing

Vanaf eind maart 2022 bieden we onderdak aan ruim 300 Oekraïense vluchtelingen op Goeree-Overflakkee. Dat gebeurt op verschillende locaties op ons eiland, waaronder een grote gemeentelijke opvang op drie locaties in Dirksland. Deze opvang is tijdelijk. Er is binnen een half jaar nieuwe huisvesting voor onze Oekraïense gasten nodig.

Gemeente Goeree-Overflakkee heeft woningcorporatie Oost West Wonen, als deskundige op het gebied van sociale huisvesting, gevraagd om samen de mogelijkheden te onderzoeken. Beide partijen vinden het belangrijk om deze groep voor een langere periode een (t)huis te kunnen bieden. In dit document worden de drie potentiële locaties uiteengezet en getoetst aan de hand van een aantal criteria en belangrijke onderwerpen zoals de ligging ten opzichte van de rest van het dorp en de voorzieningen, de (sociale) veiligheid en de ontsluiting. Het uitgangspunt voor de gekozen locatie is de ontwikkeling van een nieuwe, tijdelijke buurt met circa 110 flexwoningen voor het eerdergenoemde aantal Oekraïense vluchtelingen.

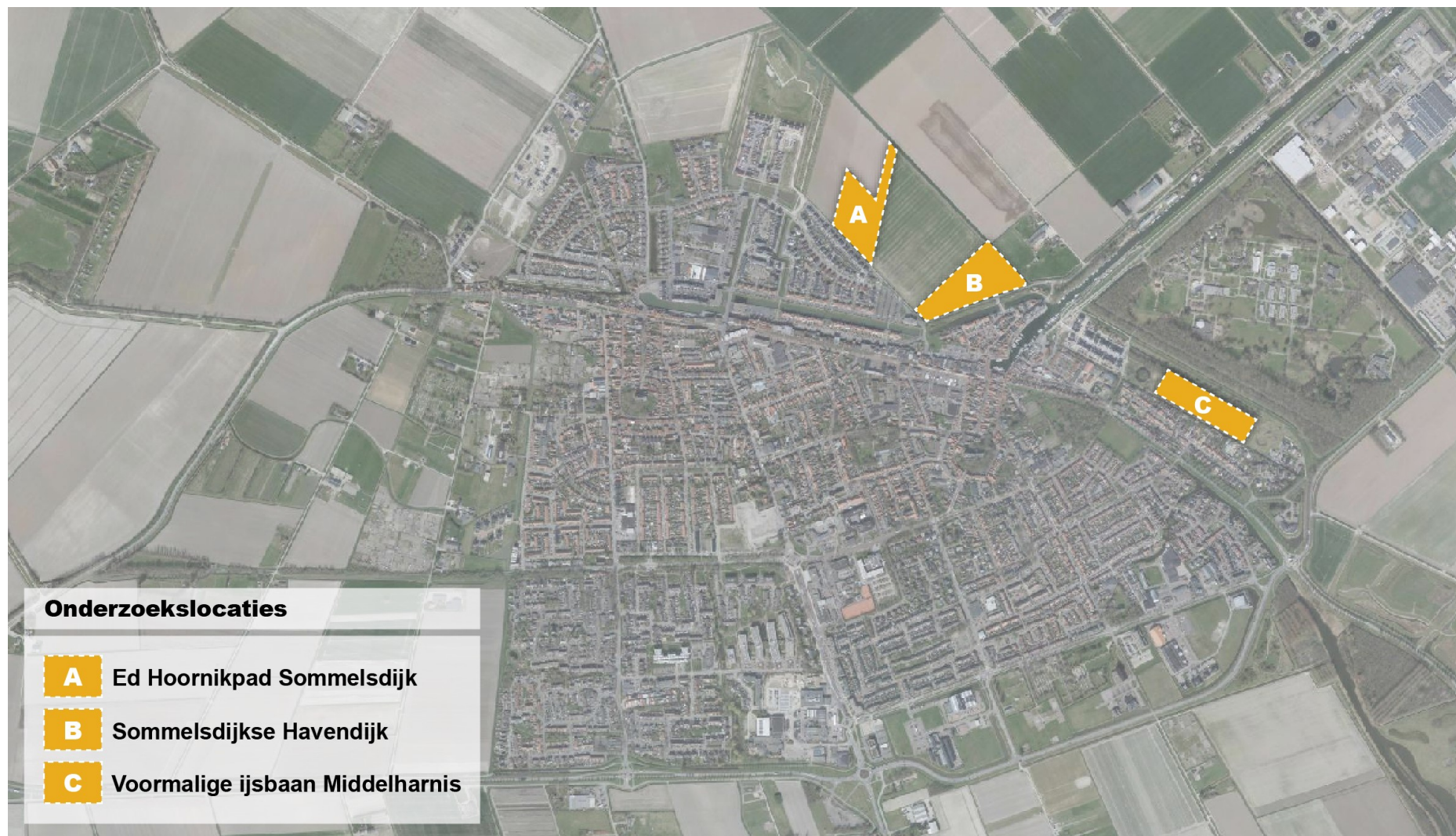
Er wordt gekozen voor één locatie omdat er sprake is van een noodsituatie en ondanks dat flexwoningen een snel te realiseren oplossing bieden, betekent dit wel dat er heel veel werk in korte tijd verzet moet worden. Om dat voor meerdere locaties te realiseren is geen optie, gezien de noodzaak van een snel te ontwikkelen project.

Onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied betreft de dorpen Sommelsdijk en Middelharnis, met drie locaties in het bijzonder die potentie hebben om ontwikkeld te worden tot een tijdelijk thuis voor de Oekraïense vluchtelingen, namelijk:

- Locatie A: gemeentelijk grond ten noorden van het Ed Hoornikpad in Sommelsdijk
- Locatie B: gemeentelijke gronden ten noorden van de Sommelsdijkse Havendijk
- Locatie C: de voormalige ijsbaan in Middelharnis

Er is gekozen om het onderzoeksgebied voor de locatiekeuze af te bakenen tot deze twee dorpen, omdat er een groot aantal kinderen bij de tijdelijk te huisvesten doelgroep zitten, die momenteel in deze omgeving naar school gaan. Voor hun welbevinden is het goed om ze daar ook in de buurt te huisvesten. Daarnaast is er zo veel mogelijk gezocht naar locaties die momenteel in eigendom zijn van de gemeente, die op korte termijn beschikbaar zijn en waarvan al duidelijk is dat er in de komende periode geen reguliere woningen worden gerealiseerd om zo te voorkomen dat door dit project andere nieuwbouwprojecten vertraging zouden oplopen.



Overzichtskaart van de onderzoekslocaties

Locatieomschrijving aan de hand van de criteria

CRITERIA	LOCATIES		
	Ed Hoornikpad Sommelsdijk (locatie A)	Sommelsdijkse Havendijk (locatie B)	Voormalige ijsbaan Middelharnis (locatie C)
Ligging	Het plangebied is gelegen ten noorden van het Ed Hoornikpad in het buitengebied van Sommelsdijk. De grond ligt noordelijk van de kernen Sommelsdijk en Middelharnis en grenst aan de nieuwe wijk in Sommelsdijk, de Westplaat. Deze locatie heeft een ruimte opzet doordat het grenst aan het open landschap. Daarentegen kan een dergelijke ontwikkeling op deze locatie om deze reden zorgen voor verstoring van het zicht op dit open landschap vanuit de woningen die aan het Ed Hoornikpad zijn gelegen.	Het plangebied is gelegen vlak achter het voormalige spui (nu Spuiplein) en het voormalige (Sommelsdijkse haven-) kanaal die ooit de havens van Sommelsdijk en Middelharnis met elkaar verbond. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het plangebied gelegen in het buitengebied. Echter is dit qua ligging niet overduidelijk het geval, mede door de nabijheid van het centrum van Middelharnis. Het plangebied maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van het Spuikwartier, namelijk als parkeerterrein voor woningen ten zuiden van het plangebied die in het kader van het project Spuikwartier worden ontwikkeld. In het schetsontwerp wordt daarom rekening gehouden met de parkeervoorziening ten behoeve van het dit project.	Het plangebied is gelegen op de locatie van de voormalige ijsbaan te Middelharnis. Deze plek bevindt zich te midden van de woningen langs de dorpsrand (aan het Oost-Voorgors, de Oudelandsedijk en de Havenkade) en Hernesseroord – momenteel een herontwikkelingslocatie. In tegenstelling tot de andere twee locaties, heeft deze grond geen agrarische bestemming, maar kent de enkelbestemming 'Groen' met als functieaanduiding 'Sport'. Ook is dit plangebied niet gelegen in het buitengebied, maar aan de rand van het dorp Middelharnis.

Beschikbaarheid & grondpositie	Eigenaar: gemeente GO Grond is in gebruik gegeven voor agrarische teelt. Het is een langlopende afspraak die kan worden beschouwd als een regulier pachtcontract.	Eigenaar: gemeente GO Voormalig gebruik als gronddepot. De grond is per direct beschikbaar.	Eigenaar: gemeente GO De grond is direct beschikbaar sinds de ijsvereniging is opgeheven en het huurcontract is beëindigd. De grond is aanwezen als compensatiegebied groen (als gevolg van Oostplaat III). Ook loopt er een mountainbike route door het gebied heen.
Capaciteit	Het kadastraal perceel is ca. 2,7 ha groot. Vanwege de doorsnijding met een watergang is de netto bruikbaar oppervlakte ca 1,8 ha.	Het kadastraal perceel is ca. 2,9 ha groot. In dit gebied moet ruimte gereserveerd worden voor het onderbrengen van de parkeervraag van Spuiplein. Daardoor is het netto bruikbaar oppervlak voor LOO circa 2 ha.	Bij deze grond is 2,0 ha direct beschikbaar. Het kadastraal perceel is ca. 2,0 ha groot. De beschikbare ruimte is voldoende voor de beoogde doelgroep.
Nabijheid voorzieningen	- 500 meter tot het winkelgebied D'n Diek - 650 meter tot de dichtstbij zijnde supermarkt. - 400 meter tot bushalte Middelharnis Centrum - 300 meter tot de huisarts en apotheek Westplaat - En ca 1100 meter tot de scholen en het gemeentehuis.	- 300 meter tot het winkelgebied D'n Diek - 400 meter tot de dichtstbij zijnde supermarkt. - 400 meter tot bushalte Middelharnis Centrum - 800 meter tot de huisarts en apotheek Westplaat - En ca 1050 meter tot de scholen en het gemeentehuis.	- 700 meter tot het winkelgebied D'n Diek - 650 meter tot de dichtstbij zijnde supermarkt. - 900 meter tot bushalte Middelharnis Centrum - 1600 meter tot de huisarts en apotheek Westplaat - En ca 1100 meter tot de scholen en het gemeentehuis.
Ontsluiting & verkeer	Het plangebied wordt ontsloten door een erftoegangsweg. Dit is een rustige weg, waar de verkeersintensiteit toe zal nemen n.a.v. een dergelijke ontwikkeling.	Deze locatie is gelegen aan een ontsluitingsweg. De verkeersintensiteit zal toenemen met de ontwikkeling van het Spuiplein.	Het plangebied ligt niet aan een voor auto's toegankelijke ontsluitingsweg.

Sociale veiligheid & uitstraling	Het plangebied is gelegen in het buitengebied, vlak tegen dorpsgrens van Sommeldijk. Ondanks dat het gebied zich bevindt aan de dorpsrand, is hier wel sprake van een sociaal veilige omgeving vanwege de sociale controle die de zichtlijnen bieden vanuit de woningen aan het Ed Hoornikpad. Deze woningen staan namelijk georiënteerd op het plangebied. Daarentegen betekent dit wel dat een dergelijke ontwikkelingen de zichtlijnen vanuit deze woningen op het open landschap verstoren.	Ook dit plangebied is gelegen aan de dorpsrand. Ook hier geldt dat ondanks dat de locatie zich bevindt aan de rand van het dorp, er weldegelijk sprake is van sociale controle door het zicht dat de woningen in het appartementencomplex hierop bieden. Daarnaast is er op deze locatie vanwege de ligging nabij het centrum en de haven, zowel overdag als 'avonds meer sociale controle op straat.	De locatie van dit plangebied heeft het karakter van een overgangsgrens tussen de dorpskern en het buitengebied en voelt daarom aan als een achtergelegen plek. Niet alleen voelt deze locatie sociaal onveilig doordat deze grenst aan achtertuinen, ook is het gebied omheind met hagen en bomen. Hierdoor is dit een locatie met weinig zichtlijnen en sociale controle.
Overig	Er zijn geen milieutechnische zaken die een belemmering kunnen vormen voor de realisatie.	In het plangebied kent een klein deel van de grond de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterstaatkundige functie". Dit maakt bouwen op dit deel van het plangebied niet mogelijk. Ook loopt er een leiding door het gebied (dubbelbestemming Leiding – Riool), waar eveneens niet gebouwd mag worden.	In de nabijheid zijn enkele gronden met de bestemming Bedrijf aanwezig, welke bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 toelaten.

Toetsingstabel

Naar aanleiding van bovenstaande criteria, worden de drie locaties nader getoetst op de belangrijkste onderwerpen die hieruit volgen. Deze onderwerpen zijn:

- Afstand tot voorzieningen
- Sociale veiligheid
- Ontsluiting
- Ruimtelijke inpassing en relatie met de omgeving

Na de toetsingstabel volgt een toelichting op de wijze waarop is getoetst en een beredenering van de resultaten die de toetsingstabel toont.

Toetsingstabel

ONDERWERPEN	LOCATIES		
	Locatie A Ed Hoornikpad	Locatie B Sommelsdijkse Havendijk	Locatie C Voormalige IJsbahn Middelharnis
Afstanden tot voorzieningen	+/-	+	+/-
Sociale veiligheid	+/-	+	-
Ontsluiting	+/-	+	-
Ruimtelijke inpassing en relatie met omgeving	+/-	+	+/-

Toelichting op de toetsingstabel

Per onderwerp waarop de drie locaties hierboven nader zijn getoetst volgt ten slotte een toelichting op de resultaten in de toetsingstabel. Hiermee wordt de uiteindelijke keuze voor de voorkeurslocatie, het plangebied ten noorden van de Sommelsdijkse Havendijk beargumenteerd.

Afstand tot voorzieningen

In de eerste tabel zijn de afstanden tot de belangrijkste voorzieningen per locatie benoemd. Volgens kennisplatform CROW is er nog te weinig bekend over wat men daadwerkelijk bereid is te lopen om iets te kunnen zeggen over de harde grenzen voor acceptabele loopafstanden voor de verschillende voorzieningen. Wel is bekend dat de mensen die geen of weinig alternatief hebben, vaak – als ze daar fysiek toe in staat zijn – bereid zijn verder te lopen dan mensen die een alternatieve vervoerswijze kunnen kiezen. Naar verwachting zijn de Oekraïense vluchtelingen een doelgroep die beperkte alternatieven ter beschikking hebben en dus veelal te voet of op de fiets naar bestemming zullen gaan. Alle drie de locaties bevinden zich in dit geval op soortgelijke afstand van de voorzieningen in het algemeen. Wel kan er gekeken worden naar enkel de afstand tot de dagelijkse voorzieningen, welke bij voorkeur zo klein mogelijk is (winkels en onderwijs). Locatie A (Ed Hoornikpad) en B (Sommelsdijkse Havendijk) lopen vrijwel gelijk op wat betreft de afstand tot deze dagelijkse voorzieningen. Als er gekeken wordt naar de dagelijkse behoefte, wordt een subtiele voorkeur gegeven voor locatie B vanwege de nabijheid van supermarkten en overige winkels gevestigd op en rondom winkelgebied D'n Diek. Deze nabijheid bevordert tevens de integratie en op langere termijn daardoor ook de sociale cohesie.

Volgens CROW is naast de bestemming ook de kwaliteit van de route medebepalend voor wat men verstaat onder een acceptabele loopafstand tot een voorziening (winkels, sociaal maatschappelijke voorzieningen, zorg, onderwijs, ov-haltes, etc.). De meest voor de hand gelegen loop- en fietsroutes van locatie A en locatie C (voormalige IJsbahn Middelharnis) naar de scholen in Middelharnis, lopen onder andere over de Langeweg en de Koningin Julianaweg. Dit zijn wegen welke een hogere verkeerintensiteit kennen dan de straten die gebruikt worden vanaf locatie B. Ook is de aantrekkelijkheid van de route vanuit locatie A en C naar de supermarkten in het winkelgebied D'n Diek (de Albert-Heijn en de Plus) discutabel. Lopen of fietsen van locatie B naar winkels en scholen gaat veelal via rustigere routes.

Sociale veiligheid

De voorkeur gaat uit naar een locatie waar sprake is van een goede balans tussen een geschikte afstand tot de woonkern en de aanwezigheid van (toe)zicht op de locatie, zodat hier een fijn en (sociaal)veilig leefklimaat gewaarborgd kan worden.

Ondanks dat locatie A (Ed Hoornikpad) zich bevindt op een plek waar veel (toe)zicht op is vanuit de woningen aan het Ed Hoornikpad, is dit plangebied ten opzichte van locatie B (Sommelsdijkse Havendijk) verder weg gelegen van de bewoonde wereld. Om deze reden kan locatie A sociaal onveilig voelen op tijdstippen waarop het rustig is op straat.

Locatie B daarentegen, is gelegen nabij de levendige havenkom en het winkelgebied. Daarnaast wordt het woonklimaat naar verwachting rondom dit gebied verbeterd als gevolg van het project Spuikwartier.

Locatie C is – ondanks de gewenste afstand tot omliggende woningen – een achtergelegen gebied dat als het waren ingesloten is door hagen, bomen en achtertuinen. Hierdoor heeft locatie C een sociaal onveilig karakter en is daarom hier geschikt voor de tijdelijke huisvesting van kwetsbare doelgroepen zoals in dit geval Oekraïense vluchtelingen.

Het plangebied langs de Sommelsdijkse Havendijk (Locatie B) is daarom wederom de voorkeurslocatie als er wordt gekeken naar de sociale veiligheid.

Ontsluiting

De voorkeur gaat uit naar een locatie nabij een gebiedsontsluitingsweg waarbij het ontwikkelen van een nieuwe erftoegangsweg op de locatie zelf mogelijk is. Locatie B (Sommelsdijkse Havendijk) blijkt hiervoor de meest geschikte locatie omdat deze grenst aan de Joost van den Vondellaan – een gebiedsontsluitingsweg.

Het Ed Hoornikpad – waar locatie A is gelegen – kenmerkt zich als een erftoegangsweg. Deze weg is niet ontworpen op een dergelijke toename van de verkeersintensiteit.

Locatie C (de voormalige IJbaan van Middelharnis) beschikt op dit moment over geen enkele ontsluitingswijze. Daarom is deze locatie het minst aantrekkelijk voor de tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen.

Ruimtelijke inpassing en relatie met omgeving

Voor de toetsing op dit onderdeel is er gekeken naar de provinciale gebiedsprofielen in verband met de gewenste ruimtelijke kwaliteit en ambities waar zo veel mogelijk rekening mee gehouden dient te worden.

Ondanks dat locatie C is gelegen op een plek waar de gewenste relatie met omliggende wijken te waarborgen is (het gebied is gelegen nabij andere woonwijken, maar kent toch een afgezonderd karakter waardoor (sociale) integratie niet wordt afgedwongen), kent het gebied een uiterst “achteraf

gelegen” karakter en heeft het de kenmerken van een bufferzone tussen het dorp en het buitengebied waar Hernesseroord is gevestigd. Het is discutabel of dit daarom een geschikte tijdelijke woonplek is voor deze (kwetsbare) doelgroep.

Locatie A bevindt zich aan de noordelijke rand van Middelharnis en een dergelijke ontwikkeling op deze plek heeft invloed op de kwaliteit van de huidige dorpsrand. De provincie Zuid-Holland omschrijft in het gebiedsprofiel van Goeree-Overflakkee de dorpsrand op deze plek als een dorpsrand aan het open polderlandschap. Het landschap en het dorp grenzen hier direct aan elkaar, waardoor er contactkwaliteit ontstaat. Dit contact dat de woningen aan de rand met het buitengebied nu ervaren, zal aangetast worden als deze locatie wordt ontwikkeld voor de tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen.

Locatie B bevindt zich ook aan de noordelijke rand van Middelharnis/Sommelsdijk. Echter kent de dorpsrand die deze locatie momenteel afscheid van de woonkern een ander karakter dan de dorpsrand aan het open polderlandschap zoals bij het Ed Hoornikpad het geval is. Volgens het gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee van de provincie Zuid-Holland spreken we hier van een heldere landschappelijke dorpsgrens, die in dit geval wordt gefixeerd door de Sommelsdijkse Havendijk. Kenmerkend voor een heldere landschappelijke grens is het duidelijke contrast tussen woon- en buitengebied als gevolg van landschappelijke structuur die de grens bepaald.

In tegenstelling tot de locatie aan het Ed Hoornikpad, zou de ontwikkeling van de tijdelijke units langs de Sommelsdijkse Havendijk het onderscheid tussen de typen dorpsranden bevorderen en passen in de geest van het aanliggende landschap en dorp. Aan het Ed Hoornikpad zouden de units het zicht op het weidse landschap vanaf de rand beperken, terwijl de landelijke opzet van het plan het karakter van het buitengebied langs de Sommelsdijkse Havendijk bevordert.

Tegelijkertijd bevindt locatie B zich volgens de provincie Zuid-Holland binnen de contouren van het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit laten tonen zij aan in een kaart op de pagina van de Staat van Zuid-Holland als verbeelding van de definitie van bestaand stads- en dorpsgebied waarvan de contouren in 2019 zijn vastgesteld. De definitie die zij hiervoor hebben is: een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare op sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Dit maakt de ontwikkeling op deze locatie wellicht aantrekkelijker en meer kansrijk.