

# Verlag 3e klankbordgroep Ontwikkeling woningen voor Oekraïense vluchtelingen in Middelharnis

Datum: maandag 30 januari 2023

Tijd: 19.30 – 21.30 uur

Locatie: Webego, Pascal 40, 3241 MB Middelharnis

10 deelnemers

## Terugblik op de vorige keer

- Benieuwd wat met ideeën is gedaan, vooral op gebied van verkeer/inrichting/ontsluiting en voorzieningen

Gespreksleider geeft aan dat vanavond is om terugkoppeling te geven over de stand van zaken en te laten zien wat er met de input van de eerdere avonden is gebeurd.

## Toelichting Planning

Projectleider geeft toelichting op brown paper met mijlpalen

- April '22: verzoek veiligheidsregio: kijk naar langdurige opvang Oekraïners
- Locatieverkenning, bekijken en bespreken
- 13 juni '22: verkennende gesprekken met woningcorporatie Oost West Wonen
- 28 juni '22: besluit college om onderzoek te doen naar locatie langdurige opvang
- 30 augustus '22: besluit college om een businesscase op te stellen
- 28 september '22: locatie project breed gedeeld
- 4 oktober '22: inloopavond voor bewoners
- 14 november '22: start klankbordgroep
- 30 november '22: werkatelier raadsleden
- Businesscase in eindfase: beoordeling ministerie
- Aanpassing stedenbouwkundig plan
- december '22: uitsluitel financiering
- Januari 2023: definitief stedenbouwkundig plan
- 30 januari 2023: derde klankbordgroep
- Februari '23: sluiten samenwerkingsovereenkomst
- Februari '23: vergunningsaanvraag
- Maart '23: verlening vergunning
- Maart '23: aankoop woningen
- 2<sup>e</sup> kwartaal '23: aanvang bouw- en woonrijp maken
- 3<sup>e</sup> kwartaal '23: afronden bouw- en woonrijp maken
- 3<sup>e</sup> kwartaal '23: plaatsing eerste woning
- 1<sup>e</sup> kwartaal '24: plaatsen laatste woning
- 2024/2025: periode Oekraïners (indicatief, niemand weet hoe lang de oorlog nog duurt)
- Vanaf 2026: reguliere woningzoekenden Oost West Wonen

**Vraag beantwoord over de 'middelen'.** Hoe is geld geregeld? Er komt 18 miljoen euro binnen vanuit de SPUC-gelden, dit is bedoeld voor de opvang van Oekraïners. Daarnaast wordt door het Rijk ca. 6 miljoen transitiekosten gedekt voor het bouw -en woonrijp maken. Daarnaast is er 1,2 miljoen subsidie voor de realisatie van flexwoningen. Er zijn geen verdere bedragen van het Rijk of gemeente mee gemoeid.

### **Bij gemeentelijke opvang is het zo geregeld dat Oekraïner alleen leefgeld krijgt.**

Gemeente ontvangt een normvergoeding per opvangplek. Indien de Oekraïner werkzaam is vervalt het leefgeld.

### **Loopt de planning niet 'spak' bij bezwaren/tegenslagen?**

De gemeente Goeree Overflakkee doorloopt de reguliere procedure voor de tijdelijke huisvesting op deze locatie. Na het besluit ter inzage van de vergunning kunnen er zienswijzen worden ingediend. De zienswijze worden o.a. beoordeeld op het zwaarwegend belang. De flexwoningen kunnen besteld worden, er is een risico dat de vergunning op dat moment niet onherroepelijk is. Echter is er een herplaatsingsgarantie van het Rijk als beheersmaatregel. De gemeente hoopt dat het niet zo ver hoeft te komen gezien de tijdelijke woningen ook voorzien in een huisvestingsbehoefte van de gemeenschap nadat de Oekraïners zijn vertrokken.

### **Wat is de rol van de raad nog?**

Voor een tijdelijke vergunningsaanvraag is het college bevoegd. Bij de uitgebreide procedure is een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig. De opgave is wel iets dat je met elkaar doet en je wil het comfort van de raad daarin wel, dus het gebeurt in nauwe samenwerking.

### **Hoe zit het bij Oost West Wonen?**

De Raad van Commissarissen/bestuur OWW moet haar goedkeuring geven en dat gebeurt weloverwogen. De gemeente en OWW trekken hier gezamenlijk in op.

## **Toelichting stedenbouwkundig plan**

De stedenbouwkundige van de gemeente geeft verloop ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan weer. De schets van stedenbouwkundig bureau BVR moest het 'in de maat gezet worden' en kwamen een aantal uitdagingen aan het licht: o.a. meer ruimte nodig voor parkeren, voor-/achterzijde woningen was lastig en meer ruimte nodig voor hulpdiensten / vuilniswagen. Bureau OD205 is gaan tekenen. Dit is uiteindelijk het plan:

- Twee in plaats van drie binnenterreinen
- Het blijven 110 woningen (voorzieningen gebouw vervalt waardoor 1 woning extra komt tijdelijk voor sociaal beheer)
- groene opzet
- hulpdiensten en vuilniswagen kunnen er goed doorheen
- Bij de binnenterreinen staan de huizen met voorzijden naar elkaar, geen donkere plekkjes
- leuke speel- en zitplekkjes. Met ook aan de voorkant terrasplekkjes en lage hagen
- goed rekening gehouden met persleiding en waterberging
- voldoende verlichting
- geen algemene fietsenopstelplaats, maar naast de woningen komen bergingen
- sprake van halfverharding (niet de bedoeling dat er geparkeerd wordt) – bewoners zorg: parkeren op Sommelsdijkse Havendijk
- woningen ca. 6 meter hoog (2 lagen)



## Stedenbouwkundig Ontwerp LOO

- **Slim ruimtegebruik**
  - Switch van 3 naar 2 woonhoven
  - Concentratie openbare ruimte aan voorzijde
  - Achterzijden voornamelijk privé
  - Eenduidig 'adres' voor elke unit
- **Aantakkingen met omgeving vlg idee BVR**
  - Aan westkant via voetpad langs p-terrein naar/van Joost van den Vondellaan
  - Aan oostkant via brug richting Vissersdijk
  - Optie verbinding richting Zuiddiep met brug
- **Route hulpdiensten vlg idee BVR**
  - Route aangepast naar doorgaande route; hulpdiensten hoeven niet te keren



OD205 - Eindpresentatie LOO - 30 januari 2023

10

### Toelichting op thema 'woonomgeving'

- Bomen: snelle groeiers zoals wilg en els langs de randen. Op parkeerplaats iets langzamer groeiende bomen (want parkeerplaats blijft)
- Karakter woonhoven en randen: natuurlijk en informeel met grassen en wintergroene heesters.
- Regenwater op natuurlijke wijze afvoeren via groenstroken
- Beschutte plekken, echter laagblijvende beplanting in verband met overzicht
- Meerdere kleine speelplekken in de vorm van natuurlijke speelaanleidingen. Er wordt nog gekeken naar een plek voor een groen trapveldje
- Beheer: aan randen beperkt, slechts voor het onderhoud en toegankelijkheid van de watergangen, ca. 2-4 x per jaar maaien. In binnengebied meer onderhoud zoals dit ook in de huidige woonwijken plaatsvindt.
- Halfverharding waar mogelijk, volledig verharding daar waar nodig.
- Inzet is om Schelpenpad door te trekken vanaf 'Wilhelminabrug' naar kruising Spuiplein ten behoeve van veiligheid voetgangers.
- Bomen: snelle groeiers zoals wilg en els langs de randen. Op parkeerplaats iets langzamer groeiende bomen (want parkeerplaats blijft)

### Toelichting op thema flexwoningen en voorzieningen

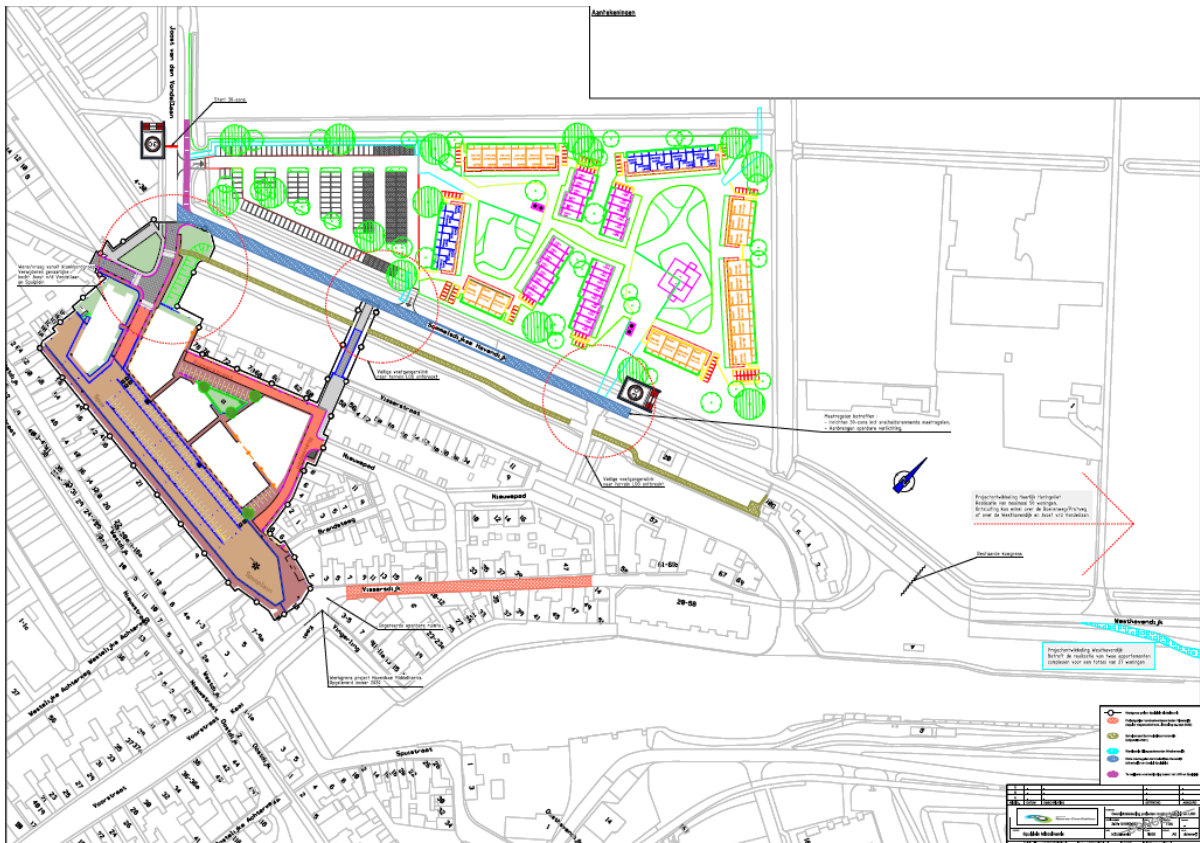


- Door de keuze voor kwalitatief hoogwaardige flexwoningen passen de woningen qua uitstraling bij de huidige woonwijk. Ook bij de invulling van het stedenbouwkundig plan en de keuze voor beplanting is hier rekening mee gehouden.
- Er komt geen grote algemene ruimte. We stellen één woning beschikbaar voor locatiebeheer en verpleging.
- Zodra de situatie dit toelaat zullen Oekraïners de woningen geleidelijk verlaten. Deze woningen worden toegevoegd aan het reguliere woningaanbod van Oost West Wonen. Zo ontstaat er heel geleidelijk een natuurlijke mix van bewoners.
- Op de huidige opvanglocaties is nauwelijks tot geen sprake van overlast. Wij verwachten dat dit in de wijk met flexwoningen niet anders zal zijn. Natuurlijk houden we de leefbaarheid wel in de gaten, zoals we dat ook in andere wijken doen.
- De woningen worden volgens de BENG-eisen (Bijna Energieneutraal Gebouw) opgeleverd. Volledig nul op de meter is niet mogelijk door het beperkte dakoppervlak voor zonnepanelen.
- Voor de tijdelijke vergunning is herziening van het aantal parkeerplaatsen niet nodig. Mocht de locatie permanent worden, dan is dit iets wat we samen met de gemeente nader zullen bekijken.
- Meer dan helft Oekraïners werkt. Kinderen sporten. Goede contacten met huisartsen. Er is drie dagen in de week een verpleegkundige hulp. We houden er rekening mee dat een gedeelte van de vluchtelingen hier wellicht blijft
- Het is een wijk die zich leent qua opzet voor een goed leefklimaat met variatie aan bewoners dat beheersbaar is voor OWW.
- Bij overlast Oekraïners: bel locatiemanagement.

## Toelichting op thema verkeer en bereikbaarheid

- Aantal onderdelen hebben betrekking op ontwikkeling Spuiplein
- in/uitrijden parkeren: Inrit via Ed Hoornikpad / Joost van Den Vondellaan. Uitgang via Sommeldijkse Havendijk.
- Sommeldijkse Havendijk is aan de smalle kant en de ruimte om te verbreden is zeer beperkter Door het smalle profiel wordt facilitering voor twee-richtingen lastig. Bij uitrit wordt gekeken naar de straal en ruimte van de bocht
- verkeersremmende maatregelen, want 30 km-zone wordt geoptimaliseerd

- verlichting boven / langs Sommelsdijkse Havendijk ter hoogte van oversteekplaats
- schelpenpad voor wandelaars, achter parkeerterrein ook wandelpad.
- rechte S-bocht bij het Spui (geen ruimte voor rotonde/ovonde) wordt in ontwikkeling Spuiplein meegenomen
- Kaai wordt niet afgesloten. Alleen als de Randweg er komt, dan behoort zo'n afsluiting tot de mogelijkheden.
- Verbinding over water naar Vissersdijk is eveneens afhankelijk van ontwikkeling Spuiplein.
- Verkeersveilige oversteken voor langzaam verkeer Sommelsdijkse Havendijk.
- In het Verkeerscirculatieplan en toekomstig verkeersbeleid wordt nieuwe ontwikkeling woningbouw aan Westhavendijk e.v. meegenomen.



Wethouder deelt dat hij blij is met de constructieve sfeer. Omwonenden / klankbord worden bij de volgende mijlpalen geïnformeerd en uitgenodigd. Avond wordt afgesloten.