



Veiligheidsregio
Rotterdam-Rijnmond



Gemeente
Albrandswaard



Business case voor de realisatie van tijdelijke wooneenheden
ten behoeve van de Oekraïense vluchtelingen huisvesting in Albrandswaard.



Colofon

Businesscase G.J. Rooimanspad te Poortugaal
Ambtelijke projectgroep Langdurige Opvang Oekraïners

Datum: 18-08-2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Voorwoord	4
1.2 Aanleiding.....	5
1.3 Bestuurlijke uitgangspunten voor de langdurige opvang in Albrandswaard	5
2. Leefgemeenschap en maatschappelijke opgave	6
2.1 Sfeer en kwaliteit	6
2.2 Ligging	7
2.3 Omliggende functies	9
2.4 Sociaal maatschappelijke consequenties	10
2.4.2 Overlast en veiligheid	11
2.4.3 Onderwijs en kinderopvang.....	11
2.4.5 Gezondheidszorg	11
2.4.6 Verbindingen	11
2.4.7 Bereikbaarheid openbaar vervoer	13
2.5 Programma van Eisen.....	13
3. Stedenbouwkundig plan	14
3.1 Ruimtelijke inpasbaarheid.....	14
3.2 Buitenruimte.....	15
3.3 Woningtypes.....	16
4. Participatie & communicatie	18
4.1 Participatie	18
4.1.1 Draagvlak	18
4.1.2 Korte termijn (t/m oplevering woningen)	18
4.1.3 Lange termijn.....	18
4.2 Communicatie.....	19
5. Knelpunten op technisch en juridisch en vlak	20
5.1 Technische analyse	20
5.2 Gronduitgifte	21
5.3 Omgevingsvergunning.....	21
5.4 Aanbesteding.....	21
5.5 Verhuur.....	21
6. Financiën	22

1. Inleiding

1.1 Voorwoord

De oorlog in Oekraïne is een van de grootste veiligheids- en vluchtelingencrisis in Europa na de tweede Wereldoorlog. In toenemende mate is het bestuurlijk en maatschappelijk besef dat ook Nederland onderdeel is geworden van deze oorlogscrisis. Nederland leert leven met een oorlogsdreiging. Het tast de levensstandaard en het dagelijks leven aan in Nederland en beïnvloedt nu ook het gevoel van veiligheid in ons land. Actueel leeft er een breed politiek en maatschappelijk besef dat de regio Europa de humanitaire taak heeft om de Oekraïense vluchtelingen goed op te vangen.

De VRR en de 15 regiogemeenten maken zich hard voor de eerste noodopvang van Oekraïners. Eerder hebben een drietal gemeenten, te weten Lansingerland, Vlaardingen en Goeree-Overflakkee aangegeven mogelijkheden te zien voor meer grootschalige en langdurige opvang van Oekraïense vluchtelingen.

Albrandswaard wil als kleinere gemeente ook zijn bijdrage leveren en doet dit al deels binnen de bestaande mogelijkheden. Het doel van deze pilot is het inventariseren van de mogelijkheden voor de realisatie van een huisvestingslocatie voor langdurige opvang van Oekraïense vluchtelingen die qua schaal aansluit bij de mogelijkheden van Albrandswaard.

Ook het kabinet zet in op het landelijk realiseren van deze vorm van opvang.

Het onderzoeksproces van de pilot is onderverdeeld in twee stappen:

1. De houtskoolschets, waarin op basis van een eerste, ruwe inventarisatie van mogelijkheden en randvoorwaarden het meest waarschijnlijk scenario wordt voorgesteld en een locatiekeuze is opgenomen die verder wordt uitgewerkt;
2. De businesscase, waarbij de houtskoolschets voor de gekozen locatie verder wordt uitgewerkt. Op basis van deze uitwerking nemen betrokken partijen een besluit.

1.2 Aanleiding

In de gemeente Albrandswaard is voor acute opvang en kort verblijf (< 3 maanden) het Centrum in Rhoon voorlopig beschikbaar. Voor middellang verblijf (tot 1 jaar) is vanaf medio juni voor max. 100 vluchtelingen tijdelijk huisvesting beschikbaar in [REDACTED] in Rhoon en 20 eind volgend jaar te slopen woningen in de Schutskooiwijk in Poortugaal. Voor langdurige opvang (3 tot 5 jaar) zijn nog geen mogelijkheden. Om de renovatie- en nieuwbouwplannen in de Schutskooiwijk vanaf 2023 niet te laten stagneren en vanaf dat moment voor langere termijn huisvesting voor ca. 60 vluchtelingen te kunnen bieden wil de gemeente Albrandswaard een 16-tal semi-permanente woningen aanschaffen. Voor de aanschaf en plaatsing is een investeringsbudget nodig van € 2.650.000,—.

Dit aantal van 16 semi-permanente woningen maakt naar onze mening dat inwoners en professionele partners de noodzakelijke persoonlijke aandacht en het maatwerk in oplossingen kunnen bieden voor de diverse verblijfsvraagstukken. Ook als dit meerdere jaren nodig is. Voorts past een kleinschaligere locatie ook bij de omvang van onze gemeente en het maatschappelijke draagvlak.

1.3 Bestuurlijke uitgangspunten voor de langdurige opvang in Albrandswaard

Geschied voor structurele en langdurige opvang voor vooralsnog maximaal 4 jaar:

- Locatie: parkeerplaats G.J. Rooimanspad te Poortugaal.
- Geen planologisch onomkeerbare situatie creëren.
- Opvang voor ca. 60 Oekraïense ontheemden verdeeld over 16 semipermanente wooneenheden.
- Garantie financiële dekking Rijk voor alle kosten onderzoek & ontwikkeling van de locatie.
- Woningen na vertrek Oekraïners (na circa jaar 4) beschikbaar voor Albrandswaardse woningzoekenden.

2. Leefgemeenschap en maatschappelijke opgave

2.1 Sfeer en kwaliteit

Woonruimte en voorzieningen bouwen voor Oekraïners met een zo prettig mogelijke woon- en leefomgeving, dat is de ambitie van de leefgemeenschappen voor langdurige opvang.

Keuze voor de leefgemeenschap betekent dat het over meer gaat dan woningen neerzetten.

De locatie is bedoeld voor een kleine gemeenschap die in een korte tijd met elkaar moet gaan samenleven op een locatie die nog niet is ingericht als plek om fijn te wonen. Het gaat om een tijdelijke gemeenschap. Kinderen zijn – naast vrouwen - een belangrijke doelgroep voor deze opvanglocatie; ca. 37% van de Oekraïense ontheemden in Nederland betreft kinderen (zie ook de demografische cijfers in de volgende paragraaf). Dit betekent:

- Kleinschalige omgeving en herkenbaar wooncluster en voordeuren. Waar woon ik?
- Niet afgelegen maar juist centraal bij maatschappelijke functies en het openbaar vervoer.

Het aantal sluit aan op het draagvermogen van onze lokale gemeenschap

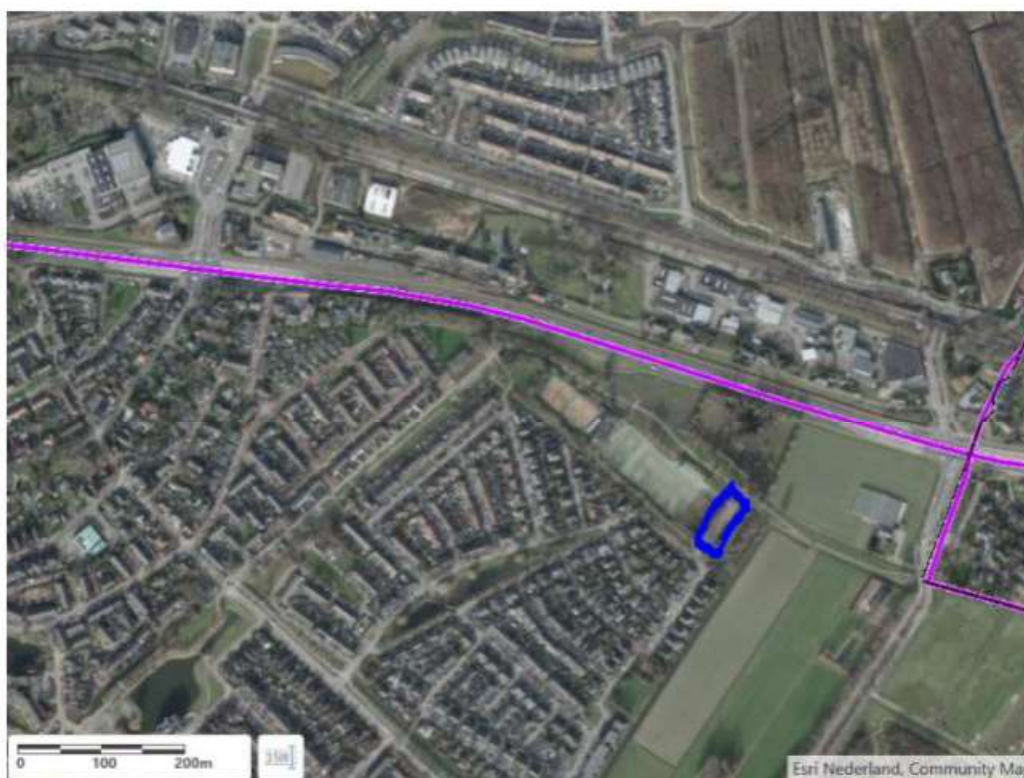
Het opvangen van ca. 60 vluchtelingen sluit naar onze mening aan bij de sociaal-maatschappelijke mogelijkheden die onze gemeenschap gedurende langere tijd kan bieden. In de afgelopen maanden hebben we met de opvang van Oekraïense vluchtelingen ervaring opgedaan. Het leert dat dit dankbaar werk is maar ook dat de behoefte aan persoonlijke begeleiding en maatwerk in oplossingen grote inspanningen vragen van zowel onze eigen gemeentelijke organisatie als van inwoners (vrijwilligers) en maatschappelijke partners. Samen organiseren we de benodigde huisvesting, gezondheidszorg, mentale ondersteuning, basisonderwijs, mogelijkheden voor zinvolle tijdsbesteding of werk, het wegwijs maken in het dagelijks leven in onze samenleving en het zonnig bieden van intensieve individuele begeleiding aan bewoners gedurende hun verblijf in onze gemeente. Het creëren en behouden van draagvlak in de samenleving vraagt evenveel inzet. Deze inspanningen vereisen veel samenwerking met en tussen vrijwilligers en professionele partners. Wij waarderen hun (creatieve) inzet enorm. Samen krijgen we veel voor elkaar. Tegelijkertijd realiseren we ons dat het draagvermogen van onze gemeenschap zijn grenzen heeft.

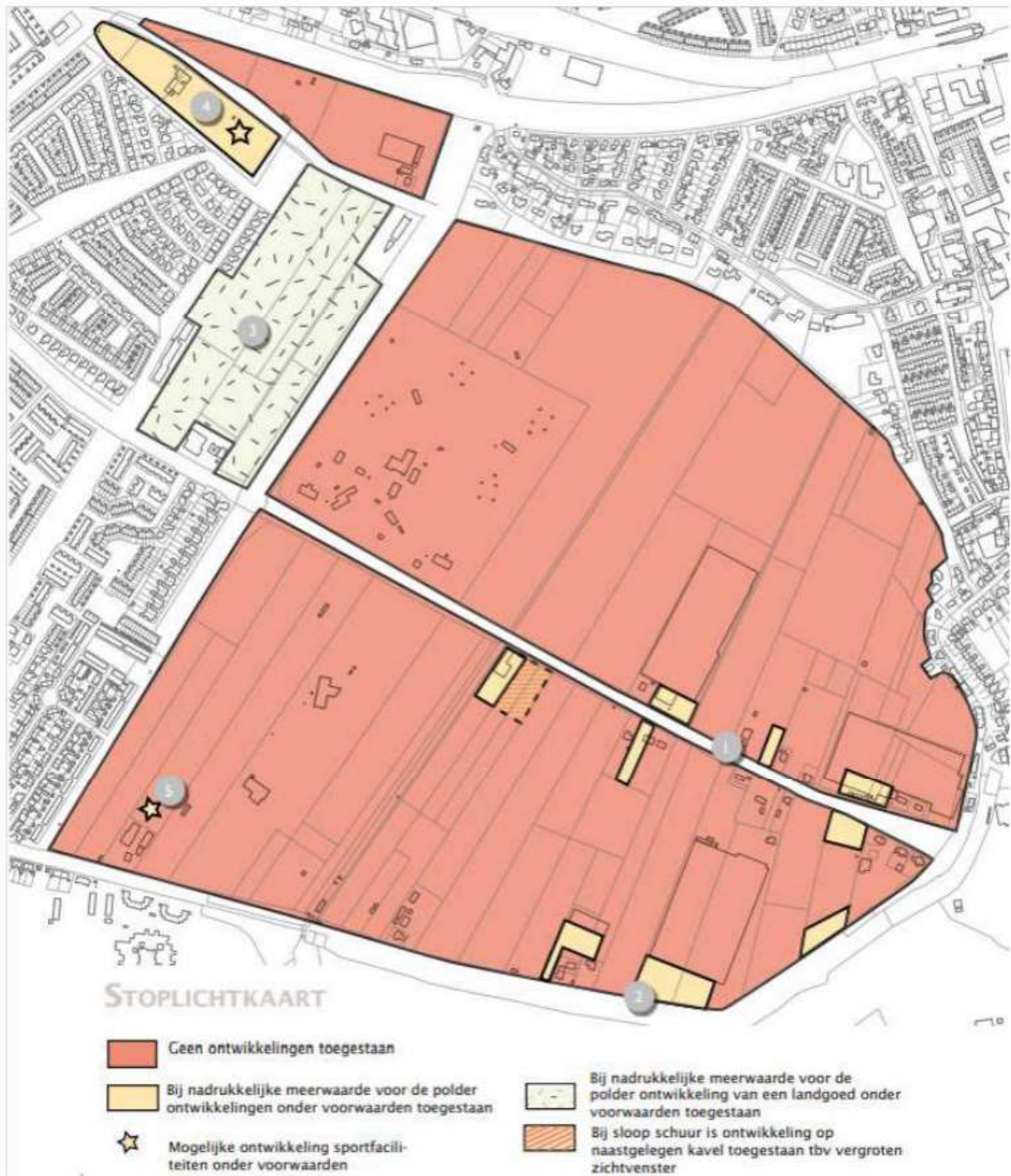
2.2 Ligging

Het plangebied is gelegen op de parkeerplaats van Korfbalvereniging RWA nabij het G.J. Rooimanspade Poortugaal. Aan de noordzijde ligt de Provinciale weg de Groene Kruisweg en ten zuiden ligt een bestaande wijk.

Met Korfbalvereniging RWA en een grondeigenaar wordt de inpassing besproken van de semipermanente woningen nabij het G.J. Rooimanspad in Poortugaal. Hierbij wordt onder meer rekening gehouden met de impact op de omgeving, de invloed van de Groene Kruisweg, blijven functioneren van de korfbalaccommodatie, de veilige afwikkeling van het verkeer, parkeerbehoefte, eigendomsrechten en kosten. De locatie ligt gunstig ten opzichte van winkels, scholen en kinderopvang, openbaar vervoer waaronder het metrostation Poortugaal, gezondheids- en (andere) maatschappelijke voorzieningen. Voor de realisatie wordt een tijdelijke Omgevingsvergunning aangevraagd voor maximaal 10 jaar. Bij afloop van deze termijn (of eerder) zijn er drie opties: (1) bij handhaving van de woningen op dezelfde locatie dit via een bestemmingsplan regelen, (2) het verplaatsen van de woningen naar een andere locatie in de gemeente of (3) verkoop en verwijderen van de woningen.

De locatie van de Korfbalvereniging RWA is in het landschapsontwikkelplan Polder Albrandswaard (LOP 2012) en het hiervoor vastgestelde bestemmingsplan (2015) aangewezen als potentiële ontwikkellocatie voor woningbouw. Naar verwachting gaat mogelijke verplaatsing van RWA en permanente herontwikkeling van de locatie niet eerder spelen dan tussen 2030 en 2040. Met dit besluit wordt afgezien van de locatie aan de Zevenmeet in Rhooen, die in het raadsbesluit van 7 maart 2022 aan de orde was voor het huisvesten van vluchtelingen. Deze wijziging houdt direct verband met de termijn van beschikbaarheid. In maart was sprake van acute noodopvang (wooncontainers) voor de duur van maximaal 4 maanden. Voor die duur was de Zevenmeet beschikbaar. Dat is nu niet aan de orde. Voor de semi-permanente woningen zou langdurig beslag worden gelegd op een deel van het gebied 'Poort van Buitenland'.



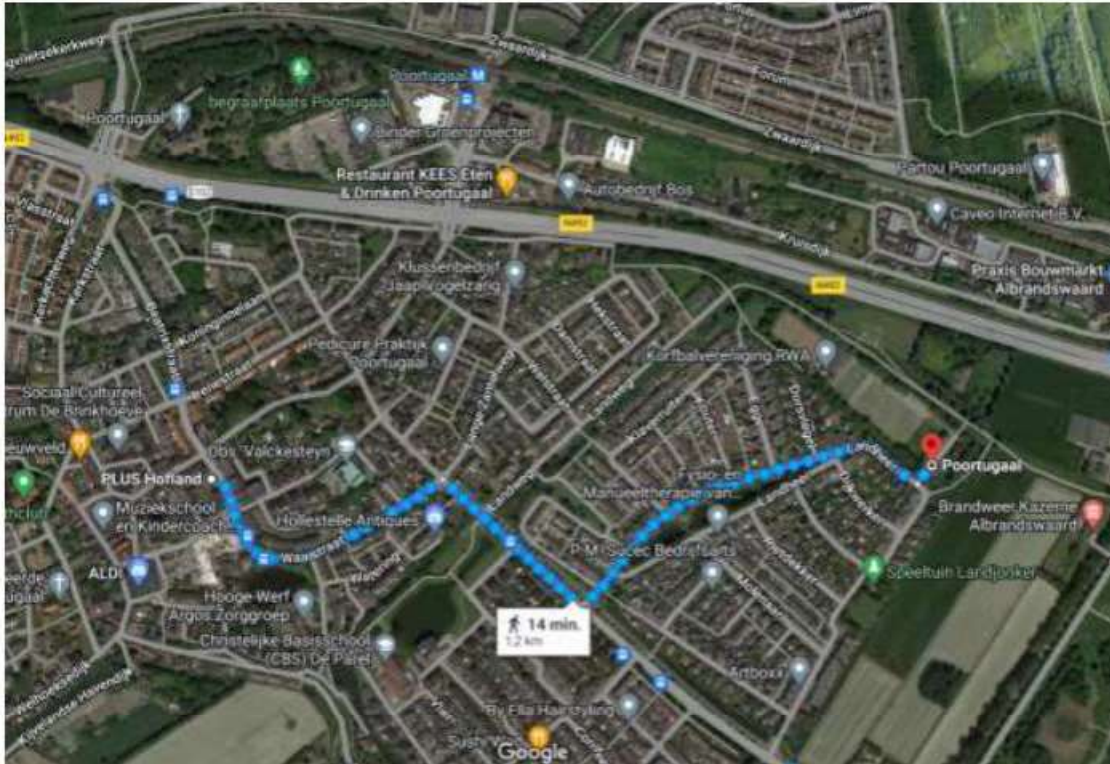


Figuur: Kaart uit Landschap ontwikkelingsplan Albrandswaard (LOP).

2.3 Omliggende functies

De afstanden tot de voorzieningen zijn op basis van looproutes op Google Maps.

De kaarten in figuur 1.1 & 1.2 geven de loopafstand aan waarin de voorzieningen zich bevinden ten opzichte van de locatie. De dorpskern Poortugaal ligt op 1.2 km wat lopend in circa 14 minuten is te bereiken.



Figuur 1.2 Ligging van het perceel t.o.v. dorpskern (maatschappelijke voorzieningen)

Op basis van voorgaande kaart van de directe omgeving wordt verderop in dit hoofdstuk toelichting gegeven op de afwezigheid/aanwezigheid van voorzieningen en de gevolgen die het heeft voor het plangebied. De afstand van de voorzieningen ten opzichte van het plangebied spelen een belangrijke rol bij het leefcomfort van toekomstige bewoners. Landelijk gemiddelde heeft hierin een leidende rol en wordt veelal als uitgangspunt genomen worden. In de laatste paragraaf vatten we de wensen en eisen voor de locatie samen in een Programma van Eisen.

Ligging ten opzichten van basisonderwijsvoorzieningen:

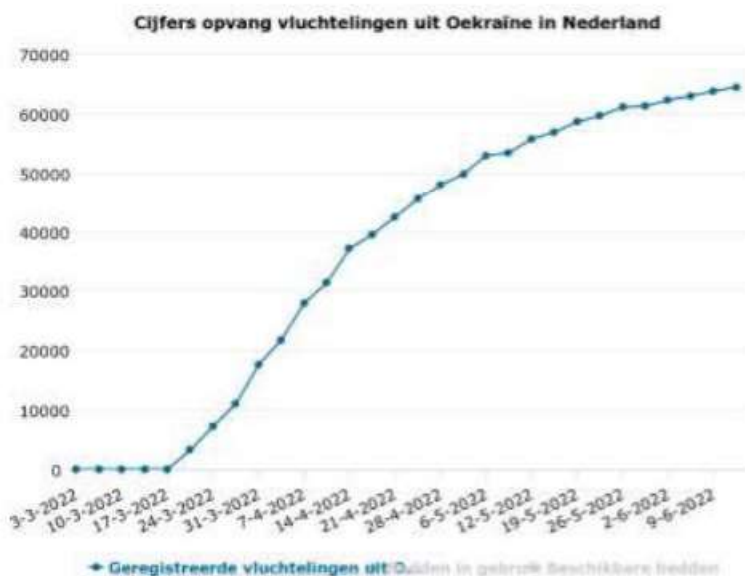
Aangezien is gebleken dat bij de opvang van Oekraïense vluchtelingen een groot deel minderjarige kinderen mee brengt is de aanwezigheid van onderwijs en speelvoorzieningen belangrijk.

Zowel de basisschool OBS Valckensteyn (gelegen aan de Emmastraat 46) als ook basisschool De Parel (gelegen aan de Sleedoorn 40 te) liggen op circa 1km loopafstand van de beoogde locatie.



2.4 Sociaal maatschappelijke consequenties

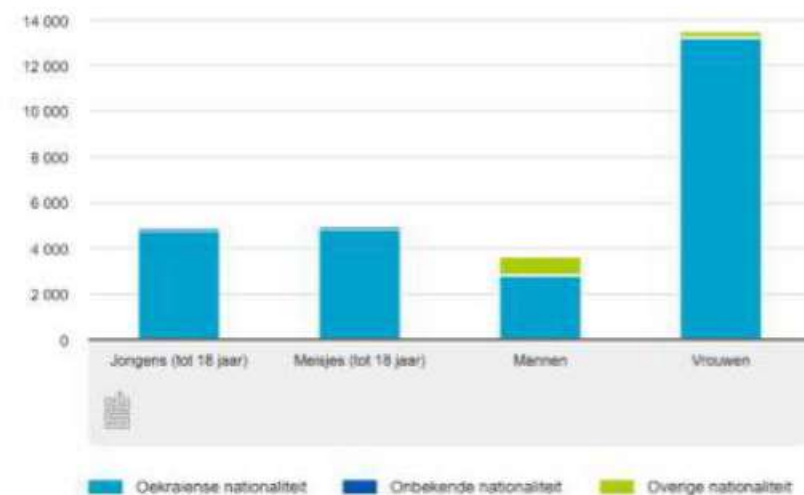
De sociaal-maatschappelijke impact van langdurige opvang van circa 60 Oekraïners op de voorzieningen in de gemeente Albrandswaard is beperkt. Momenteel staan er 64.480 Oekraïense vluchtelingen ingeschreven in Nederland (Bron: Rijksoverheid.nl).



Bron: Rijksoverheid.nl

De cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) laten zien hoe de demografische verdeling van deze groep vluchtelingen eruit ziet (landelijk). De totalen zijn verouderd (7 april 2022), maar de verhoudingen tussen man/vrouw/kind kloppen nog steeds.

Ingeschreven vanuit Oekraïne tussen 24 februari en 7 april, 2022



Bron: CBS, 2022

Van de mensen die zich sinds 24 februari hebben ingeschreven is ruim een derde (37 procent) minderjarig, 33 procent is tussen 25 en 45 jaar. Dat zijn voornamelijk vrouwen; van de volwassen ingeschrevenen is bijna 80 procent vrouw. Onder minderjarigen is het aandeel jongens en meisjes vrijwel gelijk. Onder mensen boven de 60 jaar zijn er ook meer vrouwen, maar daar is de oververtegenwoordiging kleiner (70 procent). Uit recente ervaringen met opvanglocaties blijkt dat deze demografische verdeling ook na april stand houdt.

Gelet op de demografie en de geluiden uit de Oekraïense gemeenschap, betekent dit dat qua voorzieningen op sociaal-maatschappelijk vlak de hoogste prioriteit ligt bij:

- Onderwijs (opvang, basisonderwijs, voortgezet onderwijs)
- Zwemles
- Gezondheidszorg (huisartsen, tandartsen, spoedeisende hulp, maar ook psychosociale hulp bij kinderen met een aandoening en volwassenen)
- Overlast, spanningen en veiligheid

2.4.2 Overlast en veiligheid

Veiligheid is een belangrijk thema. Vanuit de oorlogssituatie kunnen bewoners spanningen met zich meebrengen, resulterend in agressie, huiselijk geweld, alcoholisme, etc. Om escalatie te voorkomen, is het belangrijk om lokaal welzijnswerk vanaf het begin te betrekken en zichtbaar te laten zijn in de leefgemeenschap. Hier is capaciteit (minimaal 0,5 FTE) voor nodig.

Naast aandacht voor de begeleiding gedurende de opvangperiode is er in gesprekken met omwonenden uit de wijk naar voren gekomen dat het veiligheidsgevoel rondom de nieuw aan te leggen parkeerplaats ook meegenomen dient te worden. Momenteel ondervinden bewoners regelmatig overlast rondom deze locatie.

Om de leefkwaliteit te kunnen waarborgen en veiligheid te bevorderen, sturen we daarnaast aan op een 'beheerscommissie' van bewoners op de locatie. Hierin participeren bewoners, maatschappelijke partijen en omwonenden - onder onafhankelijk voorzitterschap - om het verblijf voor iedereen zo aangenaam mogelijk te maken, kansen te benutten en overlast te voorkomen. Zo worden de leefgemeenschappen op de gekozen locaties een veilige haven voor de vluchtelingen waarin stabiliteit, perspectief en ontwikkeling centraal staan.

2.4.3 Onderwijs en kinderopvang

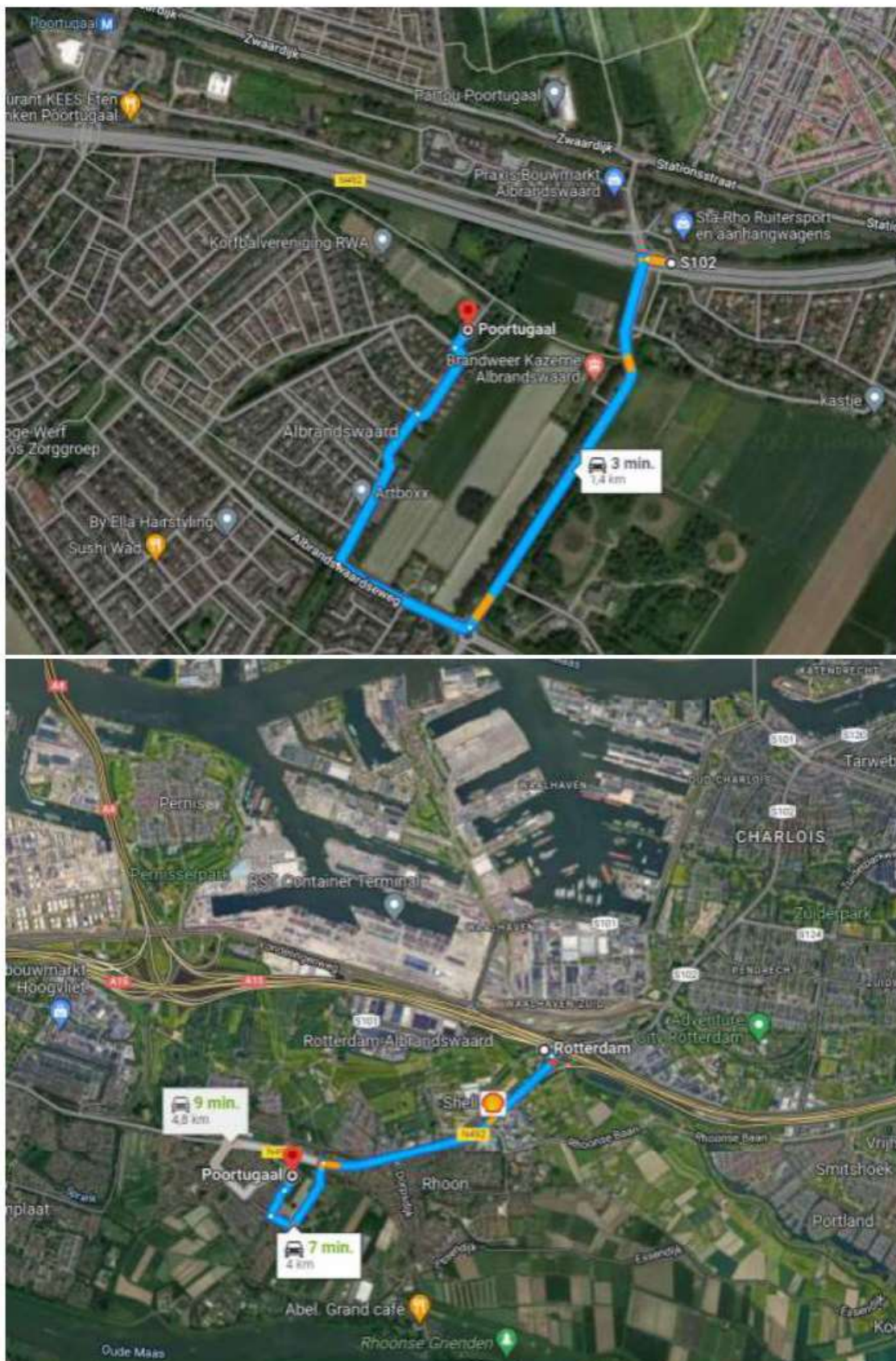
Kinderen zijn in de leeftijd van 5-16 jaar leerplichtig en hebben ook recht op **onderwijs**. In de regel gaat elk kind vanaf 4 jaar naar school. Tot 18 jaar moet nog aanvullend onderwijs worden verzorgd, leidend tot een zogenaamde startkwalificatie. De verwachting is dat de onderwijsbehoefte kan worden opgevangen binnen de bestaande voorzieningen in Poortugaal.

2.4.5 Gezondheidszorg

Op het gebied van basale gezondheidszorg (huisarts, tandarts, spoedeisende hulp) zien we geen knelpunten binnen de bestaande voorzieningen.

2.4.6 Verbindingen

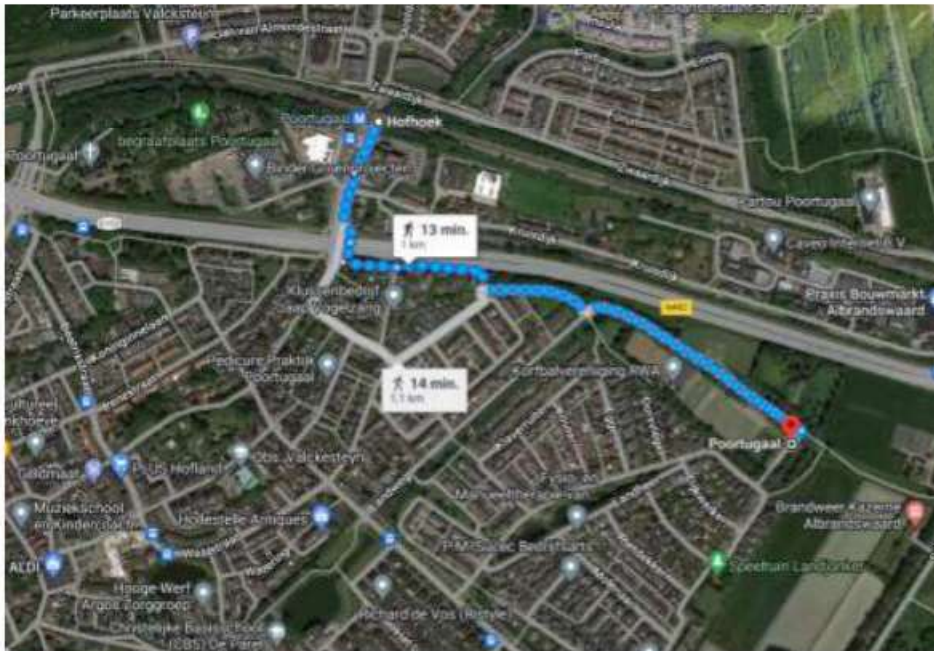
Gekeken naar de bereikbaarheid kan gesteld worden dat er voor de ontsluiting van het gebied geen problemen ontstaan voor verplaatsingen met de auto. Er zijn binnen de bestaande infrastructuur voldoende ontsluitingen die binnen een acceptabele tijd de N- of snelwegen bereiken. Echter is het niet aannemelijk dat alle bewoners van de nieuw te bouwen wijk binnen afzienbare tijd een auto ter beschikking hebben. Ongeacht of deze ter beschikking worden gesteld is het van belang dat er ook andere manieren zijn om de omliggende wijken/steden te bereiken. In het onderstaande figuur zijn de belangrijkste ontsluitingen weergegeven.



Figuur 1.4 Ontsluiting van het gebied richting Provinciale weg & A15

2.4.7 Bereikbaarheid openbaar vervoer

Het openbaar vervoer biedt voor bovengenoemd auto-beschikbaarheidsprobleem uitkomst, met een station voor zowel de metro als de bus. Het metrostation Poortugaal ligt op circa 1 kilometer afstand van de beoogde locatie en is aan te lopen in 13 minuten. Via het metrostation is er een perfecte verbinding richting Rotterdam centrum (15 minuten) en de andere stations binnen de Rijnmond regio.



Figuur 1: Ligging van het perceel t.o.v. metrostation Poortugaal

2.5 Programma van Eisen

Hieronder volgt – op basis van bovenstaande gegevens - het Programma van Eisen, met daarin de wensen en eisen zoals geformuleerd vanuit de geplande/verwachte doelgroep. N.B. Deze aantallen zijn gebaseerd op een populatie van 60 mensen, volgens de verwachte demografische verdeling.

Op basis van 60 Oekraïense vluchtelingen:

- 16 semi permanente wooneenheden voor de tijdelijk opvang van circa 60 Oekraïense vluchtelingen (uitgaande van gemiddeld 3 personen per woning)
- Parkeerplaats van circa $30 \times 50 = 1.500 \text{ m}^2$ ten behoeve van circa 65 parkeerplaatsen ten behoeve van de naastgelegen sportvereniging RWA korfbal.
- De nieuw te realiseren parkeerfaciliteit zal ten vervanging (met uitbreiding) komen van de bestaande parkeerplaats waar de tijdelijke opvang op is beoogd.
- Op loopafstand van de dorpskern met maatschappelijke voorzieningen.
- Op loopafstand van het openbaar vervoer.
- Aandacht voor speelfaciliteiten voor de minderjarige kinderen.
- Aangesloten op de bestaande bovengrondse en ondergrondse infrastructuur.
- Goede ruimtelijke inpassing wat past binnen de groene identiteit van het gebied.

3. Stedenbouwkundig plan

3.1 Ruimtelijke inpasbaarheid

In achtneming van het programma van eisen en de doelstellingen die er zijn om een locatie te creëren die zoveel mogelijk aansluit bij een 'reguliere' woonomgeving is het plan getoetst op ruimtelijke inpasbaarheid op de locatie. De locatie is rustig gelegen en omringd door volwassen groen wat een natuurlijk gevoel geeft. Ter vervanging van de huidige parkeerplaats dient aan de West zijde richting de sportvereniging (RWA korfbal) een nieuwe parkeerfaciliteit te worden gerealiseerd.



Ruimtelijke inpassing.