# Startdocument

## Huisvesting vluchtelingen en arbeidsmigranten Schansdijk Zevenbergen

April 2022



# Inhoudsopgave

1. Doel……5
2. Rol gemeente / partijen ……6
3. Stappenplan en planning……6
4. Organisatie……8
5. Kosten……9
6. Communicatie……..……..10
7. Beleid……...10
8. Kwaliteiten, kansen en risico's……11

**Considerans**

1. De hedendaagse economie is in toenemende mate afhankelijk van arbeidsmigranten om bedrijfsprocessen doorgang te kunnen laten vinden;

2. Het aantal huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten verhoudt zich niet tot de vraag, waardoor er extra druk ontstaat op de reguliere woningmarkt en dit bovendien geregeld leidt tot onwenselijke huisvestingssituaties;

3. Hiernaast is er door de oorlog in Oekraïne een vluchtelingenstroom op gang gekomen waarvan het wenselijk is daar in structurelere zin (na de eerste crisisopvang) opvang voor te bieden, in ieder geval voor zolang de oorlogssituatie blijft bestaan.

4. Ook mensen die met spoed woonruimte behoeven als gevolg van hun persoonlijke situatie ondervinden problemen in hun zoektocht naar woningen, waardoor men geregeld uiteindelijk op campings en recreatieparken terecht komt, die daar niet voor zijn bestemd;

5. Ten slotte heeft de gemeente ook een onverminderde opgave om statushouders te huisvesten;

6. De gemeente ziet meerwaarde in het creëren van een geclusterde voorziening, waar deze doelgroepen op een menswaardige wijze in kunnen worden gehuisvest;

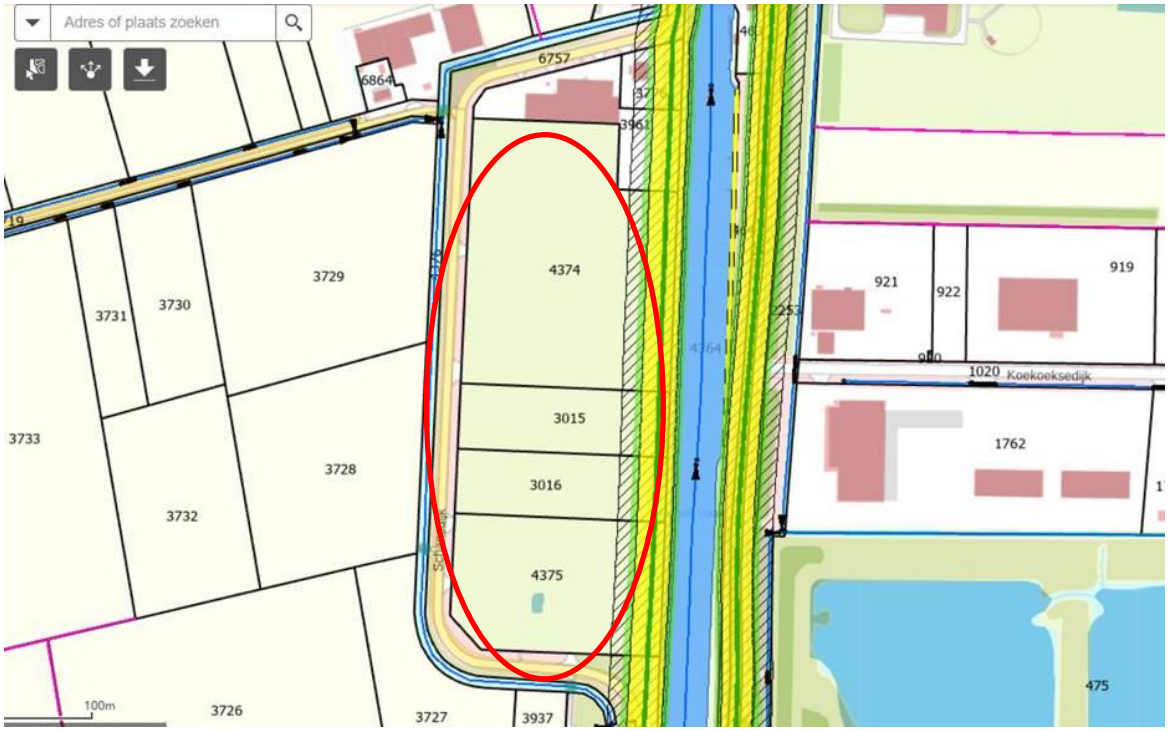
7. Het braakliggend terrein aan de Schansdijk (voorheen ter hoogte van huisnummer 12) te Zevenbergen, gelegen op een kilometer afstand van het centrum, hiervoor in beginsel een geschikte locatie wordt geacht;

8. Binnen dit project zal sprake zijn van een gefaseerde herontwikkeling van het gehele terrein.

9. De opvang van Oekraïense vluchtelingen verkrijgt de hoogste prioriteit en vormt het eerste deel van het project. Vervolgens zal huisvesting van arbeidsmigranten, statushouders en spoedzoekers het tweede deel van de herontwikkeling vormen.

10. De gemeente wenst de wijze waarop invulling wordt gegeven aan dit project vast te leggen in dit startdocument.

## Uitgangspunten




Figuur 1: Onderzoeksgebied Schansdijk Zevenbergen

Het gebied is in eigendom van de Gemeente Moerdijk en onderdeel van het perceel gelegen aan Schansdijk 12 te Zevenbergen (kadastraal ZVB 00L 4374, 4375, 3015 en 3016). Het heeft een totaaloppervlakte van 6 ha.

Het ontwikkelgebied is momenteel ongebruikt/braakliggend, na sanering van het gebruik door Caldic als bedrijfsterrein en na recent gebruik als gronddepot.

## 1. Doel

- Het doel van het project (bestaande uit twee onderdelen) is om op het perceel Schansdijk 12 Zevenbergen met voorrang semi-permanente huisvesting voor circa 200 (dan wel 300, afhankelijk van de actuele ontwikkelingen in de komende weken) Oekraïense vluchtelingen te realiseren (= onderdeel 1) en vervolgens tevens huisvesting van 450 arbeidsmigranten en 50 statushouders/spoedzoekers (= onderdeel 2). In het startdocument wordt aangegeven hoe aan beide onderdelen van het project vorm wordt gegeven.

- Het doel van de initiatieffase van het project is om aan de hand van een haalbaarheidsonderzoek in beeld te brengen in hoeverre het perceel (of een deel daarvan) voldoet aan de te stellen eisen en voorwaarden om zo spoedig mogelijk (uiterlijk 1 augustus 2022) in gebruik te nemen voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen.
  Dit specifieke onderzoek zal ook benut worden bij de uitgebreidere toetsing van de haalbaarheid huisvesting arbeidsmigranten, statushouders en spoedzoekers aldaar.

- Het doel van de ontwerpfase is om:
  a) voor onderdeel 1. tot een afronding van de verkorte selectieprocedure te komen en een akkoord te bereiken met een aanbieder inzake realisatie huisvesting Oekraïense vluchtelingen (inclusief inrichtingsplan);
  b) voor onderdeel 2. tot overeenstemming te komen over de te volgen uitgebreidere selectieprocedure huisvesting arbeidsmigranten, statushouders en spoedzoekers.

- Het doel van de realisatiefase is om:
  a) voor onderdeel 1. in samenwerking met een aanbieder tijdig tot daadwerkelijke oplevering van de gewenste accommodatie (inclusief ingerichte omgeving) te komen;
  b) voor onderdeel 2. met betrekking tot de uitgebreidere uitvraagprocedure tot een start van de selectie te komen.

- Het doel van de afrondingsfase is om na realisatie van de accommodatie en na inrichting van de omgeving de vluchtelingen daadwerkelijk hun intrek te doen nemen.in de huisvesting (uiterlijk 1 augustus 2022) en na een uit te voeren evaluatie een start te kunnen maken met de daadwerkelijke realisatie van onderdeel 2.

## 2. Rol gemeente / partijen

De gemeente is eigenaar van de grond.

De initiatieffase van het project wordt volledig door de gemeente zelf gedragen en zal benut worden voor:
- een haalbaarheidsonderzoek;
- het voeren van een omgevingsdialoog;
- een vereenvoudigde, ingekorte procedure voor het selecteren van één aanbieder die aan de doelstelling onderdeel 1. gaat voldoen.

In de realisatiefase zal er sprake zijn van een samenwerking tussen gemeente (met name toezichthoudend) en aanbieder (realisator). De gemeentelijke toetsing van de uitvoering inrichtings- en exploitatieplan (zowel realisatie als uitvoering) aan de doelstelling staat hierbij centraal.

Voorshands wordt uitgegaan van een juridische relatie waarbij de gemeente de benodigde grond verhuurt (in combinatie met een aan de huur gerelateerd opstalrecht) aan de aanbieder.
Afhankelijk van de te kiezen organisatievorm voor de opvang van de vluchtelingen zal de aanbieder vervolgens de huisvesting/woonunits volledig ingericht verhuren aan de gemeente dan wel een andere rechtspersoon, belast met de huisvesting van Oekraïnse vluchtelingen. De hoogte van de Rijksvergoeding is voor wat betreft bekostiging unit-huur taakstellend.

## 3. Stappenplan en planning

Stappenplan

Het project valt uiteen in vier fasen, te weten:

- De initiatieffase, waarbij de haalbaarheid van de projectopdracht in beeld gebracht wordt (zowel voor wat betreft algemene geschiktheid van de locatie, acceptatie door omgeving, als het vinden van een geschikte aanbieder).
- De ontwerpfase, waarbij een aanbieder wordt geselecteerd en tot het inrichtings-en exploitatieplan wordt gekomen. De ontwerpfase wordt afgesloten met het bereiken van een akkoord met een aanbieder en het sluiten van een huurovereenkomst en mogelijk een locatie-ontwikkelingsovereenkomst.
- De realisatiefase, waarbij een aanbieder onder toezicht van en in samenwerking met de gemeente de daadwerkelijke realisatie en omgevingsinrichting van het huisvestingscomplex voor zijn rekening neemt.
- De afrondingsfase waarbij de daadwerkelijke huisvesting van de Oekraïnse vluchtelingen start en een evaluatie uitgevoerd wordt. De resultaten uit de evaluatie worden benut bij de uitvoering van onderdeel 2. van het projectplan, te weten de huisvesting van arbeidsmigranten, statushouders en spoedzoekers na opnieuw selectie van een geschikte aanbieder.

Planning

| Fase | Activiteit | Besluit | Gereed |
|---|---|---|---|
| **Initiatief** | Vaststellen startdocument en verzenden raadsinformatiebrief | College | 12 april 2022 |
| | Inrichten en van start gaan projectorganisatie | | |
| | Informeren raad:<br>- over voornemen<br>- toelichten startdocument<br>- verzoeken om instemming voor wat betreft uitvoeren haalbaarheidsonderzoek | College/Raad | 14 april 2022 |
| | Informeren pers | College | 15 april 2022 |
| | Informeren omgeving met brief | Communicatie | 15 april 2022 |
| | Uitvoeren haalbaarheidsonderzoek met aandacht voor:<br>- Geschiktheid locatie<br>a. Beoordelen bodemgeschiktheid (VTH)<br>b. Beoordelen planologische haalbaarheid (REO)<br>c. Beoordelen tijdige beschikbaarheid nutsaansluitingen (OR)<br>d. Eisen en voorwaarden die aan een te verlenen tijdelijke omgevingsvergunning verbonden moeten worden (VTH)<br>e. Eisen en voorwaarden die aan de huurovereenkomst/opstalrecht verbonden moeten worden (REO)<br>f. Beschikbaarheid/invulling personele inzet (Allen)<br>- Uitvoeren omgevingsdialoog/inloopbijeenkomst (Projecteleider/Communicatie)<br>- Financiële opzet project (FJZ)<br>- Opstellen uitvraagdocument aanbieder (projectleiding/Inkoop)<br>- Beschikbaarheid aanbieder/ voeren oriënterende gesprekken met maximaal drie kandidaat-aanbieders met de conclusie welke aanbieder het meest geschikt is (Projectleiding/Inkoop) | | 13 - 27 april 2022 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Beoordelen resultaten haalbaarheidsonderzoek en nemen besluit over vervolg | College | 3 mei 2022 |
| | Voorstel tot vaststellen startdocument, met toevoeging resultaten haalbaarheidsonderzoek | College/Raad | 12 mei 2022 |
| **Ontwerp** | Nader overleg met kandidaat-aanbieder om te komen tot samenwerking en een voor beide partijen acceptabel inrichtings- en exploitatieplan | | 4-12 mei 2022 |
| | Akkoord over inrichtings- en exploitatieplan en het sluiten van een overeenkomst met de aanbieder | College | 17 mei 2022 |
| **Realisatie** | - Indienen aanvraag tijdelijke omgevingsvergunning (besluit binnen maximaal 8 weken, bij voorkeur eerder met daarna bezwaartermijn van 6 weken)<br>- Bouwrijp maken benodigd perceel (termijn en door wie nog nader te bepalen / afhankelijk haalbaarheidsstudie)<br>- Aansluiting nutsvoorzieningen (termijn nog nader te bepalen / afhankelijk haalbaarheidsstudie) | | |
| | Start voorbereidingen realisatie, vervolgens realisatie accommodatie en uitvoeren inrichtingsplan omgeving | | 17 mei - 1 augustus 2022 |
| **Afronding** | Evaluatie | College | 6 september 2022 |
| | Start onderdeel 2 van het project (huisvesting arbeidsmigranten, spoedzoekers en statushouders), met gunning per 1 december 2022, ontwerp per 1 februari 2023, realisatie per 1 september 2023 en afronding per 1 november 2023 | | 1 november 2023 |

## 4. Organisatie

Bestuurlijk opdrachtgever: college van B en W
Projectbestuurder: Wethouder D. Dingemans
Ambtelijk opdrachtgever: dhr. S van der Putten

De projectgroep is als volgt samengesteld:

Vaste leden:

| | | |
|---|---|---|
| REO | Dhr. A. de Feijter | (projectleider) |
| OR | Dhr. D. Bouwens | (projectleider OR) |
| REO | Dhr. E. Vinken | (stedenbouwkundige) |
| VTH | Dhr. M Roks | (adviseur VTH) |
| PCS | Mevr. M van der Blom | (communicatie-adviseur) |
| MO | dhr. P Wiegel | (adviseur) |

Agendaleden:

| | | |
|---|---|---|
| OR | Dhr. J. Leijdens | (beleidsmedewerker verkeer) |
| CS | Dhr. J. van Venrooij | (stafadviseur veiligheid) |
| MFZ | Mevr. S. Mollema | (juridisch adviseur) |
| FJZ | Mevr. E. van Dijk | (inkoopadviseur) |
| REO | Mevr. M. Lazeroms | (adviseur planologische procedures) |
| MFZ | Dhr. B. Cornel | (strategisch financieel adviseur) |
| REO | Dhr. N.Morsink | (adviseur grondzaken) |

Raming personele capaciteit
De benodigde personele capaciteit om de initiatieffase te doorlopen is als volgt becijferd:

REO

| | |
|---|---|
| - Ruimtelijk/Stedenbouwkundig | 40 uur |
| - Grondzaken | 16 uur |
| - Inzet projectleider | 200 uur |

Openbare Ruimte

Initiatief ( ca 10 werkdagen ) 80 uur

- Kabels en Leidingen. ( overleg , communicatie etc )
- Cluster riolering
- Bodem i.s.m. VTH en diversen clusters openbare ruimte
- Cluster wegen
- Diversen ( o.a. Waterschap, Provincie etc )
- Communicatie / integraliteit met diversen clusters en teams intern
- Inkoop
- Overlegmomenten projectgroep
- Overig / onvoorzien

Ontwerp ( ca 7 werkdagen ) 65 uur

- Verkeer. Afstemming / overleg cluster
- Communicatie aannemer , inkoop, integraliteit met diversen clusters en teams intern
- Riolering. Afstemming / overleg cluster
- Afval en openbare verlichting. Afstemming / overleg cluster
- Diversen ( o.a. Waterschap, Provincie etc )
- Overlegmomenten projectgroep
- Overig / onvoorzien
- inkoop

Realisatie ( ca 53 werkdagen ) 190 uur

- Bouwrijp
- Nuts
- Communicatie intern
- Communicatie extern ( aannemer , adviesbureau etc )
- Overlegmomenten projectgroep

Afronding 12 uur

- Evaluatie intern per cluster , team en projectgroep
- Evaluatie alle betrokken externe partijen

Communicatie

| | |
|---|---|
| - Inzet met name tijdens initiatieffase en start realisatiefase | 40 uur |

VTH

| | |
|---|---|
| - Toetsen haalbaarheid | 8 uur |
| - Vergunningverlening | 60 uur |

FJZ

| | |
|---|---|
| - Financiën | 40 uur |
| - Juridische zaken | 40 uur |
| - Inkoop | 8 uur |

Veiligheidsstaf 40 uur

MO

| | |
|---|---|
| - Sociale participatie | ntb |

## 5. Kosten

Behoudens de bovenvermelde ambtelijke uren worden de gemeentelijke kosten in de initiatieffase geraamd op € 10.000,00 en hebben betrekking op de kosten van externe haalbaarheidsonderzoeken (o.a. bodemkwaliteit) en de kosten van de omgevingsdialoog.

De kosten kunnen deels gedekt worden uit het budget externe adviseurs nieuwe plannen (5111800/43524). Dit is een bevoorschottingspost, want uiteindelijk worden deze kosten of:
- overgeheveld aan de kandidaat huurder/aanbieder als onderdeel van de locatieontwikkelings-overeenkomst;
- betaald door de gemeente vanuit de gemeentelijke projectexploitatie die naar afloop van de initiatieffase ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd.

In de initiatieffase zal een projectexploitatie opgesteld worden op basis van de beschikbare gegevens (procedureel, fasering, programma). Deze projectexploitatie fungeert gedurende de initiatieffase als werkdocument.

## 6. Communicatie

Er zal in ieder geval een zorgvuldige omgevingsdialoog met omwonenden en stadraad Zevenbergen moeten plaatsvinden.
Gestart wordt met een bericht aan de omwonenden, aan de Stadstafel Zevenbergen en aan de naast gelegen bedrijven over het voorziene haalbaarheidsonderzoek. Tijdens het haalbaarheidsonderzoek zal ook een inloopbijeenkomst georganiseerd worden.

Vanuit Communicatie zullen de volgende actviteiten ontplooid worden:
- Opstellen communicatieplan met kaders, middelen en planning voor communicatie met de omgeving.
- Deelname projectgroep en geven van communicatieadvies.
- Uitvoering communicatieacties (communicatiemiddelen, online communicatie).
- Mede voorbereiden van contactmomenten met de omgeving.
- Afstemming communicatie met projectpartners.
- Perscontacten.
- Projectcommunicatie is een belangrijk onderdeel dat straks in de opdrachtverstrekking aan een initiatiefnemer dient te worden meegenomen. Het is wenselijk dat de externe partij dan verantwoordelijk is voor de omgevingscommunicatie.

Verder is constante communicatie met projectgroep opvang Oekraïense vluchtelingen noodzakelijk.

## 7. Beleidskaders

Voor wat betreft de diverse doelgroepen gelden meerdere beleidskaders (zowel gemeentelijk als landelijk):

- Bij de huisvesting van arbeidsmigranten is het Afwegingskader passendheid omgeving voor huisvesting arbeidsmigranten, de Verordening huisvesting arbeidsmigranten Moerdijk en de Regeling huisvesting arbeidsmigranten Moerdijk van toepassing.
- Bij de huisvesting van statushouders is de Regeling huisvesting aandachtsgroepen van toepassing.
- Ook de Huisvestingswet in algemene zin vormt een beleidskader.
- Verder geldt een algemeen communicatiekader, met als hoofdlijnen:
    - Tijdens het proces ontvangen omwonenden actief en tijdig informatie.
    - In dit geval wordt gestart met een informatiebrief betreffende het voornemen tot huisvesting en uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek.
    - Er vindt een inloopbijeenkomst plaats waarvoor omwonenden tijdig worden uitgenodigd via een brief. Hier is altijd een bestuurder en een ambtenaar van de gemeente bij aanwezig.
    - Tijdens de bijeenkomst moet er ruimte zijn voor omwonenden om zich te uiten. Samen dient er naar oplossingen voor knelpunten gezocht te worden.
    - Er dient tijdige en zorgvuldige verslaglegging en terugkoppeling te zijn van contactmomenten.
    - Voor omwonenden moet er een duidelijk aanspreekpunt zijn.
    - Klachten van omwonenden worden geregistreerd en gemonitord.
    - Vergunningsaanvragen worden altijd openbaar gemaakt via de gemeentepagina in de Moerdijkse Bode.
    - Wettelijke inspraakprocedures die gelden bij omgevingsvergunningen worden gevolgd.
-

## 8. Kwaliteiten, kansen en risico's

<u>Kwaliteiten</u>

De te realiseren huisvesting dient te voldoen aan de reguliere bouwvoorschriften en aan de landelijk gestelde voorwaarden aan vluchtelingenopvang.

Verder vraagt maatschappelijke inpassing van de vluchtelingen om nader te ontwikkelen kwaliteit. Een clustering van mensen met een diversiteit aan culturele achtergronden is op zichzelf een maatschappelijke uitdaging. Hoe houdt je deze (publieke)ruimte leefbaar? Hoe organiseer je sociale samenhang binnen een omgeving met zo veel verschillen. Het feit dat er oorlogstrauma aanwezig is bij deze groep, het feit dat het grootste deel van de deze groep niet voldoende de Nederlandse taal machtig is om de eigen emoties en behoeften vaardig te kunnen delen, maakt dat er op maatschappelijk vlak de nodige extra en voor Moerdijk onbekende uitdagingen komen. Denk aan Algemeen Maatschappelijke Werk als het om individuele vraagstukken gaat. Denk aan het sociaalwerk als het gaat om de onderlinge verhoudingen. Maar ook het jongerenwerk, buurtsport coaches. Allemaal activiteiten die extra aandacht vragen aan onze uitvoeringsorganisaties die nu niet passen binnen de omvang en aanpak van de huidige financiële afspraken. Het inrichten van het nieuwe terrein zal een nieuwe onvoorziene extra personele belasting betekenen op het maatschappelijk domein. Lopende de ontwikkeling van het terrein zal verder duidelijk worden wat deze consequenties zijn en wat daar de financiële effecten van zijn.

<u>Kansen</u>

De ontwikkeling van de locatie Schansdijk te Zevenbergen biedt mogelijkheden om op relatief korte termijn huisvesting Oekraïense vluchtelingen in de gemeente te realiseren.
Huisvesting, die gedurende een periode van minimaal 10 jaar beschikbaar zal blijven (en op termijn ook benut kan worden voor huisvesting arbeidsmigranten)

Risico's

- De nog bestaande onduidelijkheid over de bodemkwaliteit.
  De bovengrond (tot 1 meter onder maaiveld) is door de provincie Noord-Brabant gesaneerd tot klasse 'industrie'. Een nikkelverontreiniging in de ondergrond is ook door hen gesaneerd. In de ondergrond zijn nog gehalten aan minerale olie en vluchtige aromaten aanwezig, maar deze liggen onder de interventiewaarde. Voorts is er nog een leeflaag klasse 'wonen' van tussen de 0,2m en 0,5m aangebracht, vanuit het tijdelijke depot dat op locatie was ingericht voor de centrumontwikkeling Zevenbergen.
  Er zal een actualiserend bodemonderzoek worden uitgevoerd, om scherp te krijgen wat er nodig is om de bodem zich te laten voldoen voor de beoogde (semi)permanente huisvesting. Mogelijk is bij grondroeringen instemming nodig van de provincie/OMWB.

- In dit verband kleeft aan het gebied een waardeoordeel als gevolg van het feit dat op de locatie 40 jaar een chemische fabriek heeft gestaan. Wanneer blijkt dat met de nodige voorzieningen of verdere sanering de opvang er plaats kan vinden, kan dit toch worden gebruikt door omgeving, media en politiek om hier kritisch over te blijven of procedures te vertragen met het stellen van verdiepende vragen. Het is een beladen locatie.

- Geluidzonering
  De ter plekke geldende geluidzonering lijkt in orde, doch zal een aandachtspunt bij het haalbaarheidsonderzoek vormen

- De benodigde aansluiting door nutsbedrijven.
  We zijn als gemeente afhankelijk van de nutspartijen om te zorgen voor een tijdige aansluiting van voorzieningen. Van belang is dus om op zeer korte termijn reeds te schakelen.

- De tijdige aanlevering van woonunits.
  In den lande worden er overal units gevraagd om onderkomens voor Oekraïners te bieden, zodat de levertijden toenemen. Van belang is om tijdig met de markt te schakelen in een relatie tot een te doorlopen selectieprocedure. Tijdens het haalbaarheidsonderzoek al blijken of we een partij vinden die tijdig de units kan leveren.

- Rechtmatigheid van de selectieprocedure (inkoop).
  Hier is reeds advies over ingewonnen bij Stichting Inkoop West-Brabant, en in ieder geval bij de huisvesting voor Oekraïners kan een verkorte procedure gevolgd worden.

- Provinciale medewerking.
  De locatie is eerder door de provincie voor tijdelijke huisvesting als geschikt beoordeeld.

-