

Woonprogramma & Programma van Eisen

Toekomstige duurzame opvanglocatie Oekraïne

Doc. nr.: D23.293702
Datum: 19 oktober 2023
Status: Vastgesteld op 31 oktober 2023

In dit woonprogramma beschrijft de gemeente haar visie, ambities en keuzes op het gebied van opvang Oekraïense ontheemden voor de komende jaren. Het betreft een verkort programma met enkel de hoofdlijnen.

Doelgroep/ beoogde bewoners

Oekraïense ontheemden die onder te Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB) vallen. Alternatief voor de toekomst: Spoedzoekers, arbeidsmigranten, statushouders en andere woningzoekenden.

Toelichting:

Voor de locatie aan de Oostambachtweg is het alternatief voor Spoedzoekers, arbeidsmigranten, statushouders en andere woningzoekenden niet van toepassing. Deze locatie wordt bestemd voor Oekraïense ontheemden.

Aantal ontheemden: 115 personen

De totale opgave voor de opvang voor uit Oekraïne afkomstige vluchtelingen is minimaal 115 personen. In Wemeldinge is al een locatie realiseert voor 45 personen. De opgave op dit moment is dus nog minimaal 70 personen.

Voorzieningen

Binnen de gemeente zijn er verschillende vormen van opvang geweest. Sloopwoningen, reguliere huurwoning, arbeidsmigrantenverblijf en een hotel. Deze locaties kennen voor- en nadelen. De toekomstige opvanglocatie moet aan de volgende voorwaarden voldoen voor een meer duurzaam karakter. De soort woonvoorziening ligt niet vast; maar moet wel aan de volgende wooneisen kunnen voldoen.

Kaders van de locatie

- ✓ Parkeernorm is minimaal 0,65 per woning.
- ✓ Er moet een (gezamenlijke) fietsenstalling voor circa 50 fietsen zijn.
- ✓ Er moeten gescheiden afvalstromen zijn. Voorkeur voor een gezamenlijke restafvalpunt en papier. Voor glas kan gebruik gemaakt worden van in de gemeente aanwezige inzamelpunten.
- ✓ Zelfstandige ontsluiting van de woonvoorziening op de openbare weg.
- ✓ Infrastructuur, in planuitwerking moet rekening gehouden worden met de openbare ruimte.

Kaders ruimtelijke ordening (specifiek voor de Oostambachtweg)

Afhankelijke van de locatie wordt gekeken naar passende eisen voor ruimtelijke ordening. Specifiek voor de locatie Oostambachtweg gelden de volgende kaders:

- ✓ Woonvoorziening in één bouwlaag.

- ✓ Windsingels handhaven waarbij voor nieuwe ontsluiting een doorgang gemaakt mag worden.
- ✓ Afstand tot woonperceel burens is 10 meter.
- ✓ Afstand zijkant Oostambachtweg tot woning is minimaal 20 meter. (Waterschapseis)
- ✓ Afstand tussen agrarisch bouwvlak en de woonvoorziening is minimaal 30 meter. (richtlijnen bedrijven en milieuzonering).
- ✓ 50m spuitzone vanaf agrarisch bestemming aan de noordzijde en de zuid-oost* zijde.
*Er kan gekozen worden om in de eigen boomgaard niet te spuiten, waardoor meer invulruimte op het perceel ontstaat.
- ✓ Verschijningsvorm bepalen op basis van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Kapelle 2016.

Eisen woonprogramma

- ✓ De gemeente heeft regie over bewoning. Eigenaar is verantwoordelijk voor vastgoedbeheer.
- ✓ Woonvoorziening dient all-electric uitgevoerd te zijn.
- ✓ Alle woningen moet toekomstig ook inzetbaar zijn voor andere doelgroepen (spoedzoekers, statushouders, arbeidsmigranten e.d.).
- ✓ De lasten zoals huur, water en elektriciteit moeten per woning doorbelast kunnen worden aan de bewoners (middels tussenmeters of een ander soortgelijke oplossing per woning).
- ✓ Ieder huishouden* dient een eigen (woon/leef/slaap) ruimte te hebben, en er moeten keuken-, toilet en douchevoorzieningen zijn.
*Let op 1-persoonshuishoudens. Een woning mag door maximaal 4 personen niet zijnde een huishouden gedeeld worden. Mits zij een eigen slaapkamer hebben. Keuken, toilet en douche mogen wel gedeeld worden.
- ✓ Er dient een (gezamenlijke) wasruimte/voorziening te zijn.
- ✓ In iedere woning moet een kleine berging/voorraad kast hebben. (blikgoed, plek voor stofzuiger etc.)

Toelichting:

De toekomstige inzetbaarheid van de woningen voor andere doelgroepen (spoedzoekers, statushouders, arbeidsmigranten e.d.) zal niet mogelijk zijn op de locatie aan de Oostambachtweg. Deze locatie wordt bestemd voor Oekraïense ontheemden.

Eisen aan de (kwaliteit) van de woningen.

De woningen dienen te voldoen aan onderstaande kaders

Bouwbesluit 2012

Voldoen aan het vigerende Bouwbesluit 2012 - Gebruiksfunctie: 'Woonfunctie'

- ✓ Eisen type 'Nieuwbouw' voor hoofdstuk 4 'Bruikbaarheid', voor de volgende onderdelen geldt een uitzondering:

Hoofdstuk 4 Bruikbaarheid:

- Artikel 4.3 lid 6 Afmetingen verblijfsgebied en verblijfsruimte: Hiervoor geldt een vrije hoogte boven de vloer van minimaal 2,3 meter in plaats van 2,6 meter.
- Artikel 4.22 vrije doorgang en 4.23 Vrije doorgang verkeersroute: Hiervoor geldt een aangegeven vrije hoogte van een doorgang van minimaal 2,1 meter in plaats van 2,3 meter.

- Artikel 4.27 Hoogteverschillen. De in het artikel aangegeven overbrugging van hoogteverschillen mag ook uitgevoerd worden als een trap die voldoet aan de eisen zoals opgenomen in paragraaf 2.5.1.
- Afdeling 4.5 Buitenberging is niet van toepassing.

- ✓ De overige hoofdstukken Bouwbesluit volgens 'Tijdelijke bouw' zoals bedoeld in artikel 1.1 lid 1 van het Bouwbesluit 2012.
Zie: <https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/Inhoud/docs/wet/bb2012>

- ✓ Aandacht voor eisen brandveilig gebruik zoals verwoord in de Gemeentewet, het Bouwbesluit 2012 en eventueel het Besluit brandveilig gebruik en basishulpverlening overige plaatsen.

- ✓ Bouwverordening Kapelle 1992 (inclusief 15e wijziging) (overheid.nl) in relatie tot milieukundige bodemkwaliteit.
Zie: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR251398>

- ✓ Verschijningsvorm bepalen op basis van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Kapelle 2016.
[Welstandscommissie \(vergaderingen\) | Gemeente Kapelle](#)

Overige opmerkingen

Invulling van eisen aan buitenruimte volgt op een later moment of worden bepaald door het ambtelijk kernteam. Denk hierbij aan groen, openbare ruimte, verlichting, plek voor recreatie en een eventuele beheerdersruimte.