

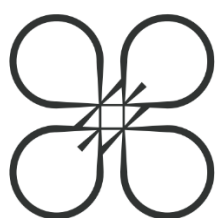


Zaaknummer
Documentnummer

Z23.018181
D23.297786

HAALBAARHEIDSONDERZOEK

Oekraïne Opvanglocatie Kapelle
Oostambachtweg / Postweg Kapelle



gemeente
Kapelle

Status: Definitief
Datum: 5 maart 2024

Inhoud

1.	Inleiding	3
○	De locatie.....	3
○	Processtappen.....	3
2.	Leeswijzer	4
3.	Ruimtelijke onderzoeken.....	5
○	5
3.1	Archeologie	5
3.2	Bedrijven en milieuzonering.....	5
3.3	Bodem	5
3.4	Externe Veiligheid	5
3.5	Bluswater	5
3.6	Geluid	5
3.7	Natuur	6
3.8	Water.....	6
3.9	Verkeer en parkeren	6
4.	Ontwerp	7
4.1	Woonunits.....	7
4.2	Ontwerputgangspunten	7
4.3	Voorlopig ontwerp.....	7
4.4	Nutsvoorzieningen	8
4.5	Conclusie.....	8
5.	Communicatie & wensen en bedenkingen omgeving.....	9
5.1	Communicatie.....	9
5.2	Bezoek burens	9
5.3	Inloopmomenten	9
5.4	Projectwebsite	10
5.5	Informatiebijeenkomst	10
5.6	Samenvatting	11
6.	Financiële haalbaarheid	12
6.1	Rijksbijdrage.....	12
6.2	Transitiekosten	12
6.3	Periodieke kosten.....	12
6.4	Financiële beoordeling.....	12

1. Inleiding

Op 31 oktober 2023 heeft het college van B&W voorlopig besloten een locatiekeuze vast te stellen voor het realiseren van een opvanglocatie voor uit Oekraïne afkomstige vluchtelingen in Kapelle. Om deze keuze definitief te kunnen maken moet een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd worden.

o De locatie

De beoogde locatie is gelegen op de hoek van de Postweg en Oostambachtweg te Kapelle. Het betreft het kadastrale perceel gemeente Kapelle, sectie P nummer 276 met een oppervlakte van 8.650 m².



Figuur 1 Perceel sectie P nummer 276



Figuur 2 Luchtfoto perceel

o Processtappen

Als vervolg op het collegebesluit van 31 oktober 2023 zijn de volgende stappen doorlopen:

- ✓ De inwoners van de kern Kapelle zijn via een brief geïnformeerd over het collegebesluit en zijn uitgenodigd om hierover in overleg te gaan met de Burgemeester en projectleider.
- ✓ Alle inwoners van de gemeente zijn via de Scheldepost en website geïnformeerd over het collegebesluit van 31 oktober 2023.
- ✓ Er zijn een twintigtal gesprekken gevoerd met inwoners door de Burgemeester en projectleider.
- ✓ Er is een projectwebsite opgesteld met hierop actuele informatie en antwoorden op veel gestelde vragen.
- ✓ Er zijn verschillende ruimtelijke onderzoeken en beoordelingen uitgevoerd.
- ✓ Met de beoogde verhuurder is een intentieovereenkomst aangegaan.
- ✓ Met de beoogde verhuurder is gezocht naar een woonvoorziening die voldoet aan het vastgestelde Woonprogramma & Programma van Eisen.
- ✓ Er is een voorlopig ontwerp van de locatie opgesteld.
- ✓ Het project is afgestemd met externe stakeholders zoals Stedin, het Waterschap en de Veiligheidsregio.
- ✓ Er zijn ramingen opgesteld van de verschillende onderdelen van het project.
- ✓ De Businesscase is in concept voorgelegd aan het Ministerie van V&J.
- ✓ Er is een bewonersbijeenkomst gehouden om informatie te delen, vragen te beantwoorden en met elkaar in gesprek te gaan.

De resultaten van deze processtappen worden samengevat in dit document.

2. Leeswijzer

Per volgend hoofdstuk wordt beknopt de resultaten verwoord van de beschreven onderdelen.

Per onderdeel wordt met een stoplichtenmodel de haalbaarheid getoond.

De kleuren betekenen het volgende:



*Groen:
Er zijn geen belemmeringen voor dit onderdeel*



*Oranje:
Er zijn belemmeringen die met maatregelen beheerst kunnen worden*



*Rood:
Er zijn belemmeringen die niet opgelost kunnen worden.*

Er zijn geen onderdelen naar voren gekomen waarbij het rode stoplicht als conclusie gebruikt moet worden.

3. Ruimtelijke onderzoeken

○

3.1 Archeologie

Het project zullen de grenzen voor oppervlakte en diepteverstoring niet te boven gaan. Deze zijn dieper dan 40cm op een grote oppervlakte dan 250m². Een archeologisch bodemonderzoek is niet noodzakelijk, daarnaast geldt wel de meldingsplicht in de gevallen dat archeologische vondsten worden gedaan.



3.2 Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijfsbestemmingen. Het perceel heeft een agrarische bestemming en is omringd door verschillende agrarische percelen waaronder een perceel met een agrarisch bouwvlak. Er is rekening gehouden met een spuitzone van 50 meter tot de boomgaarden en akkerlanden. Tot de gebouwen op het bouwvlak is een afstand van 30 meter aangehouden.



3.3 Bodem

De bodemgesteldheid van het perceel is onderzocht. De rapportage hiervan is door de RUD Zeeland beoordeeld en akkoord bevonden. De milieukundige bodemgesteldheid is geen belemmering voor de ontwikkeling.



3.4 Externe Veiligheid

Het plangebied ligt buiten de invloedsgebieden van de vaarroute Kanaal door Zuid-Beveland en de A58. Een beknopte verantwoording lijkt op basis hiervan overbodig. De zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied is voldoende. Er zijn verder geen risicovolle bronnen aanwezig die een belemmering vormen.



3.5 Bluswater

De beschikbaarheid van voldoende bluswater is beoordeeld door de Veiligheidsregio. Uit deze beoordeling blijkt dat in de omgeving voldoende bluswater beschikbaar is voor de Brandweer.



3.6 Geluid

Het aspect geluid is onderzocht. Hieruit is vast komen te staan dat de geluidsniveaus voor wegverkeer en industrielawaai niet worden overschreden. Ook bij een gecumuleerde en gezamenlijke geluidsbelasting is geen sprake van een normoverschrijding.



3.7 Natuur

Voor het project is een ecologische quickscan en stikstofberekening uitgevoerd. Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot natuur. Het is niet noodzakelijk om voor deze onderdelen een ontheffing op de Wet natuurbescherming aan te vragen en compenserende en/of mitigerende maatregelen te treffen. Wel moet er rekening gehouden worden met broedvogels en het broedseizoen van 15 maart tot en met 15 augustus. Hiervoor zijn preventieve maatregelen nodig om het broeden van vogels in deze periode te voorkomen.



3.8 Water

Voor het project is een watertoets uitgevoerd. Daarnaast is afstemming geweest met het Waterschap. Hemelwater wordt op het perceel oppervlakkig verwerkt. Vuilwater wordt met een drukriolering geloosd op het openbare stelsel. In de sloot wordt een nieuwe dam gerealiseerd om de locatie verkeersveilig bereikbaar te maken. Hiervoor moet compensatie plaatsvinden. Deze wordt gezocht in het opheffen van de bestaande dam van het perceel.



3.9 Verkeer en parkeren

De verkeerssituatie is beoordeeld door een verkeersdeskundige. Hierbij zijn ook de signalen uit de gesprekken met omwonden meegenomen. Daarnaast is het thema verkeer afgestemd met het Waterschap als wegbeheerder. Uit deze beoordeling worden de volgende maatregelen voorgesteld in de openbare ruimte.

- ✓ Aanbrengen nieuwe inrit voor ingang Oekraïne opvang locatie.
- ✓ Bestaande 30km zone uitbreiden tot de kruising Postweg / Oostambachtweg en de bebouwde kom grens aan de Oostambachtweg inclusief versmalling op deze locatie
- ✓ Aanbrengen van een plateau met taludmarkering
- ✓ Aanbrengen fietssuggestiestroken
- ✓ Aanbrengen trottoir bij ingang Oekraïne opvanglocatie.



4. Ontwerp

4.1 Woonunits

De verhuurder heeft aan de hand van het Woonprogramma & Programma van Eisen een aanbod gedaan voor een woonunit. Deze woonunit betreft een prefab gefabriceerde woning die gefundeerd wordt op betonnen platen op locatie. De woning voldoet aan de eisen die gesteld worden aan een woning. Hiermee is een kwalitatief hoogwaardig product gevonden die passend is bij de beoogde duurzame opvang voor de doelgroep. De woonunits worden gekoppeld aan elkaar. De buitenzijde wordt met een houten gevelbekleding afgewerkt.



Figuur 3 Illustratie woonunit

4.2 Ontwerputgangspunten

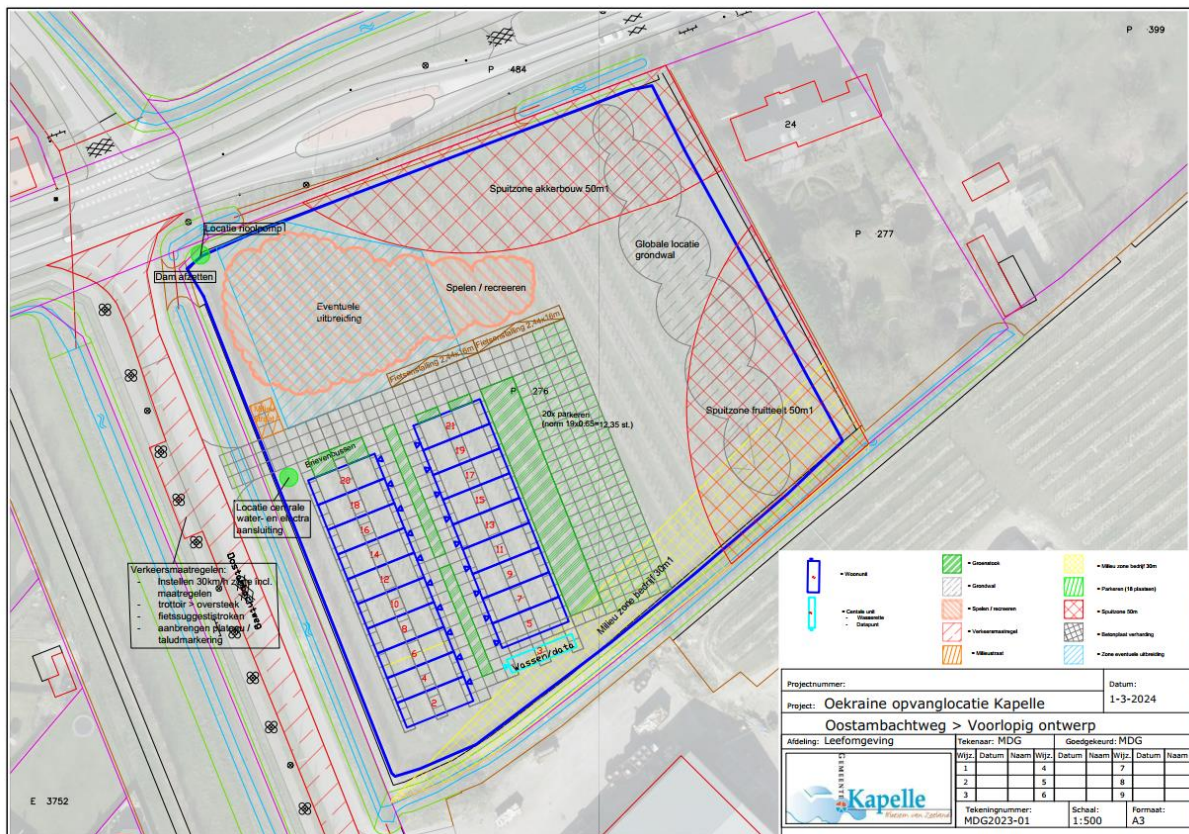
Bij het ontwerpen van de Oekraïne opvanglocatie zijn de wensen opgehaald uit gesprekken met omwonenden, de resultaten van de onderzoeken zoals verwoord in hoofdstuk 3 en de aangeboden woonunits door de verhuurder als uitgangspunt gebruikt. Dit heeft geresulteerd in een voorlopig ontwerp.

4.3 Voorlopig ontwerp

In het voorlopig ontwerp, zoals weergegeven in Figuur 4, zijn de volgende onderdelen opgenomen.

- ✓ 19 woonunits waarin de benodigde 70 personen gehuisvest kunnen worden.
- ✓ 1 centrale ruimte voor wasserette, aanvullende koel-vriesvoorziening en internetinfrastructuur
- ✓ Centrale nutsvoorziening en rioolinfra
- ✓ Afvalinzamelpunt
- ✓ 20 parkeerplaatsen
- ✓ Grondwal waarin de grond voor herstel van het perceel opgeslagen wordt
- ✓ Buiten recreatieruimte waar ruimte is om te spelen met enkele picknicktafels
- ✓ Overdekte fietsenstalling
- ✓ Zone voor eventuele uitbreiding

Het project wordt uitgevoerd binnen de bestaande windsingel van het perceel die grotendeels behouden blijft. De toegang van het perceel vindt plaats via een nieuw aan te leggen dam met inrit op de Oostambachtweg. Hiervoor moet een klein deel van de windsingel verwijderd worden. De positie is bepaald aan de hand van een combinatie van verkeersveiligheid en ordening van de objecten op het perceel. De bebouwing wordt aaneen gebouwd om zo compact mogelijk te bouwen in één bouwlaag. Hiermee ontstaat zo min mogelijk ruimtebeslag van het perceel, en kunnen ruime afstanden aangehouden worden tot de omgeving. De positie van de bebouwing is bepaald in de zones waar geen ruimtelijke belemmeringen zijn. Parkeren, fietsenstalling, recreatie en afvalinzameling vindt plaats op goed bereikbare plaatsen op het perceel.



Figuur 4 Voorlopig ontwerp terreinindeling

4.4 Nutsvoorzieningen

De aansluiting van de volgende nutsvoorzieningen is onderzocht samen met de beheerders van deze infrastructuur:

- Riolering (Gemeente)
- Water (Stedin/DNWG)
- Elektriciteit (Stedin/DNWG)
- Glasvezel internet (KPN en DeltaFiber)

Voor deze nutsvoorzieningen is ontsluiting van het perceel mogelijk. Voor glasvezel internet is slechts één aanbieder beschikbaar.

4.5 Conclusie

Het vereiste woonprogramma met bijbehorende voorzieningen is realiseerbaar op het perceel.



5. Communicatie & wensen en bedenkingen omgeving

5.1 Communicatie

Er is op verschillende momenten en via verschillende kanalen gecommuniceerd over het project.

- De inwoners van de kern Kapelle zijn met een brief van 2 november 2023 geïnformeerd over het voorlopige besluit van het college om de locatie hoek van de Postweg en Oostambachtweg vast te stellen voor het realiseren van een opvanglocatie en de start van het haalbaarheidsonderzoek. Tevens zijn ze uitgenodigd voor inloopmomenten met de burgemeester en projectleider. Deze uitnodiging is ook geplaatst in De Scheldepost van 9 november 2023.
- De inwoners van Overtieringe en omgeving zijn met een brief van 27 december 2023 geïnformeerd over stand van zaken van het project en over de gepubliceerde projectwebsite.
- In de Scheldepost van 11 januari 2024 zijn de inwoners van de gemeente geïnformeerd over stand van zaken van het project en over de gepubliceerde projectwebsite.
- De inwoners van Overtieringe en omgeving zijn met een brief van 9 februari 2024 uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst in de Mozeskerk (zie paragraaf 5.5).
- In de Scheldepost van 15 februari 2024 zijn de inwoners van de gemeente uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst in de Mozeskerk (zie paragraaf 5.5).

5.2 Bezoek burenen

Op 2 en 3 november 2024 zijn de direct aanwonenden van de beoogde opvanglocatie huis aan huis bezocht door de burgemeester en projectleider. Tijdens deze huisbezoeken is aan de burenen uitleg gegeven over het collegebesluit van 31 oktober 2023 en het haalbaarheidsonderzoek dat opgestart wordt. Ook is de uitnodiging gedaan om verder in overleg te gaan als hier behoefte aan is. Bij de adressen waar niemand thuis was is een uitnodigingsbrief in de bus gedaan.

5.3 Inloopmomenten

Op 9, 15 en 17 november 2023 zijn inloopmomenten geweest voor inwoners met vragen en opmerkingen over de plannen van de gemeente. Van deze inloopmomenten is door een twintigtal personen gebruik gemaakt. Tijdens de individuele gesprekken hebben de burgemeester en projectleider een toelichting gegeven op het collegebesluit van 31 oktober 2023, het haalbaarheidsonderzoek dat opgestart wordt en de beoogde locatie. Verder hebben de bezoekers hun vragen kunnen stellen en opmerkingen en bedenkingen kenbaar kunnen maken. In de gesprekken zijn o.a. kortweg de volgende punten ingebracht:

- Beklag over late bezorging van de brief van begin november 2023;
- KG fruit wordt niet altijd als een prettige buur ervaren. Er zijn zorgen over de ontwikkeldrang van de eigenaar in relatie tot de effecten voor de omgeving en het landschap.
- Veel vragen over samenstelling van de doelgroep. Zijn dit alleen Oekraïners of ook andere vluchtelingenstromen. Er wordt vaak aangegeven dat er grote zorgen zijn als naast of na de Oekraïense doelgroep andere vluchtelingenstromen opgevangen zouden worden. De woon- en leefwijze van deze andere doelgroep wijkt sterk af van die van de bewoners van een woonwijk als Overtieringe. De ervaringen van de woon- en leefwijze van Oekraïense vluchtelingen sluit meer aan bij de woonrijk Overtieringe. Het draagvlak voor Oekraïense vluchtelingen is over het algemeen voorzichtig positief.

- In een enkele situatie is aangegeven dat er in zijn algemeenheid geen draagvlak is voor huisvesting van "vreemdelingen" in de gemeente en de wijk.
- Met grote regelmaat is gevraagd wat er met het perceel gebeurt nadat de opvang opgeruimd is. Er is zorg voor een andere permante bestemming dan agrarisch.
- Direct aanwonenden hebben hun zorg geuit voor waardedaling van hun woning door het project.
- Behoud van het buitengebied wordt als belangrijk genoemd. De Oostambachtweg wordt echt als grens gezien tussen bebouwde kom en buitengebied.
- Ontwerp het complex zo compact mogelijk zodat maximale afstand gehouden kan worden tot de omgeving.
- De verkeersveiligheid van de Oostambachtweg wordt met grote regelmaat genoemd. Hierbij zijn de volgende aspecten genoemd:
 - Snelheid
 - Kruising Postweg/ Oostambachtweg
 - Kruising inrit KG fruit/ Buitengebied en toegang woonwijk
- In enkele gevallen wordt de voorkeur uitgesproken om informatie liever tijdens een plenaire bijeenkomst te ontvangen.

5.4 Projectwebsite

Op de gemeentelijke website is een project pagina ingericht. Hierop is actuele informatie over het project weergegeven. De meest gestelde vragen die wij gedurende het proces ontvangen hebben zijn hier ook beantwoord. Het vastgestelde Woonprogramma & Programma van Eisen en de afgesloten intentieovereenkomst met de grondeigenaar zijn hier ook gepubliceerd. De website is hier te raadplegen: [Opvang Oekraïense vluchtelingen Kapelle | Gemeente Kapelle](#)

5.5 Informatiebijeenkomst

Op 28 februari 2024 is er een informatiebijeenkomst over het project gehouden in de Mozeskerk te Biezelinge. Deze avond werd geleid door een externe gespreksleider. Tijdens de avond zijn geïnteresseerden geïnformeerd over de stand van zaken rondom het haalbaarheidsonderzoek en het verdere proces. De toelichting startte plenair en aansluitend was er de mogelijkheid om vragen te stellen aan de burgemeester en de projectleider.

Na het plenaire gedeelte waren er vier thematafels waar meer informatie gegeven is en specifieke vragen per thema gesteld konden worden. Dit zijn de volgende thematafels:

- Ontwerp en woonunits
- Verkeer en openbare ruimte
- Beheer en begeleiding
- Proces en communicatie

De bijeenkomst is bezocht door 29 geïnteresseerden inclusief twee raadsleden en één persoon van de pers. De avond is goed ontvangen en er was veel interactie met de aanwezigen. Ook tijdens de thematafels is goed gebruik gemaakt van de mogelijkheid om met de vak medewerkers in gesprek te gaan.

De inhoud van de dialoog is kortweg samen te vatten in de volgende onderwerpen:

- De eerste communicatie vanuit de gemeente is als onvoldoende ervaren, de latere berichtgevingen gaven een duidelijker beeld.
- Omwonende benoemen overlast van de bedrijfsvoering van KG fruit, denk hierbij aan rottende waren op het erf en geluidsoverlast van installaties. Gevraagd wordt in hoeverre hier rekening mee gehouden is bij het ontwerp van de opvanglocatie.
- Er wordt gevraagd om een duidelijk einde en een volledige ontbinding van de opvanglocatie en een borging hiervan. Het eventueel achterblijven van (ondergrondse)

infrastructuur wordt als een groot risico gezien dat hiermee de grondeigenaar een ontwikkeldrang van het perceel blijft houden.

- Er worden vragen gesteld over de verkenning van andere locaties en hoe tot deze locatie gekomen is. Daarbij worden ook alternatieve locaties genoemd zoals het voormalige schoolgebied aan de Van der Biltlaan 19A en een weide aan de Spaartweg.
- In de media is door aanwezigen kennisgenomen van het vrijkomen van het zorgcentrum Cederhof. Gevraagd wordt of dit gebouw geschikt gemaakt kan worden voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen.
- Er wordt gevraagd naar de huursom van het perceel. Er is zorg dat een buitensporig hoge huursom in combinatie met bijkomende verdoeningen betaald gaat worden voor het perceel.

Na afloop is meermaals aangegeven dat bezoekers het fijn vonden om op deze wijze geïnformeerd te zijn.

5.6 Samenvatting

Naar aanleiding van het participatietraject zijn de volgende wensen en bedenkingen samen te vatten:

- Borging van de doelgroep Oekraïense vluchtelingen;
- Bouw compact, om maximale afstand tot de omgeving te houden;
- Creëer een verkeersveilige situatie;
- Verplicht volledig herstel perceel (inclusief ondergrondse infrastructuur) na afbreken opvanglocatie en zorg voor duidelijke borging hiervan;
- Er zijn negatieve ervaringen m.b.t. de bedrijfsvoering van KG fruit en zorgen over de ontwikkeldrang van de grondeigenaar en het verdienmodel in de huurconstructie.



6. Financiële haalbaarheid

6.1 Rijksbijdrage

Alle kosten voor een Oekraïne opvang worden vergoed door het Rijk. Voor de opvang van Oekraïense ontheemden heeft het Rijk de Bekostigingsregeling Opvang Ontheemden Oekraïne (BooO) vastgesteld. Er is een 'normbedrag' vastgesteld, per gerealiseerde opvangplek. Daarnaast is er een aanvullende vergoeding van transitiekosten opgenomen. Kosten die gemaakt moeten worden om een locatie geschikt te maken voor de opvang van ontheemden kunnen, voor een deel, gedeclareerd worden bij het Rijk. De duur van de BooO is vastgesteld zo lang de Richtlijn Tijdelijke Bescherming geldt, plus één jaar. In de praktijk betekent dit dat we zekerheid hebben voor financiële tegemoetkoming van het Rijk tot 4 maart 2026.

6.2 Transitiekosten

Alle kosten voor de aanleg van de locatie zijn in beeld gebracht in ramingen.

Denk hierbij aan:

- Projectkosten
- Bouwrijpmaken van het terrein
- Aanpassingen in de openbare ruimte
- Nutsvoorzieningen
- Voorzieningen op het terrein
- Woonrijpmaken van het terrein
- Herstel van het terrein in oorspronkelijke staat

6.3 Periodieke kosten

Alle periodieke kosten zijn in beeld gebracht.

Denk hierbij aan:

- Huurlast van de gronden
- Huurlast van de woonuntis
- Inboedel
- Verzekering
- Energie- en waterkosten
- Begeleiding van de bewoners

6.4 Financiële beoordeling

Het Rijk heeft al meegekeken met de concept businesscase voor het project. Gemaakte opmerkingen van het Rijk zijn verwerkt in de definitieve stukken die, onder voorbehoud van besluitvorming, zijn ingediend bij het Rijk. De definitieve beoordeling wordt dan ook met vertrouwen tegemoet gezien.

De gezamenlijkheid van de transitiekosten en periodieke kosten kunnen volledig gedekt worden voor een periode van drie jaar uit de bijdragen van het Rijk. Een nadere uitwerking is verwoord in het advies aan de gemeenteraad met documentnummer D24.300723.

