

Haalbaarheidsrapportage

herontwikkeling locatie Schansdijk 12 Zevenbergen

Moerdijk, 10 mei 2022



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Beschrijving opdracht.....	3
3. Uitvoering onderzoek.....	3
4. Wat is onderzocht en met welke resultaten?.....	4
4a Maatschappelijke acceptatie.....	4
4b Geschiktheid locatie.....	7
4c Beschikbaarheid aanbieder die aan vraagstelling voldoet.....	15
5. Samenvatting en eindconclusie.....	16
6. Eindconclusie/advies.....	17

1. Inleiding

In opdracht van het college van burgemeester en wethouders heeft de projectgroep herontwikkeling locatie Schansdijk 12 Zevenbergen dit haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd.

Zoals beschreven in het startdocument moet duidelijkheid verkregen worden over de haalbaarheid van hergebruik van de locatie Schansdijk 12 te Zevenbergen. Het is de bedoeling om deze locatie zo spoedig mogelijk in gebruik te nemen voor semi-permanente huisvesting van Oekraïense vluchtelingen (fase 1) en bij gebleken geschiktheid in een later stadium ook te benutten voor huisvesting van statushouders, spoedzoekers en arbeidsmigranten (fase 2).

Dit haalbaarheidsonderzoek richt zich met name op de realisatie van fase 1.

2. Beschrijving opdracht

Het startdocument geeft aan dat dit project bij de start onduidelijkheden kent en mogelijk risico's met zich mee kan brengen. In het startdocument is vastgelegd dat eerst de haalbaarheid van het hergebruik voor huisvesting beoordeeld moet worden, alvorens hierover een besluit genomen kan worden en tot realisatie kan worden overgegaan.

Deze haalbaarheidsrapportage is bedoeld om onduidelijkheden uit de wereld te helpen en de risico's zorgvuldig in beeld te brengen en van een waardeoordeel te voorzien.

Het is aan B en W om op basis van deze rapportage te besluiten over het verdere vervolg fase 1.

3. Uitvoering onderzoek

Vanuit de eigen gemeentelijke organisatie is een ambtelijke projectgroep herontwikkeling Schansdijk 12 ingesteld. Deze projectgroep heeft het onderzoek uitgevoerd, met raadpleging en inschakeling van externen zoals Omgevingsdienst Midden -en West-Brabant (OMWB), Moerdijk Bodemsanering BV en het waterschap Brabantse Delta.

Om de realisatiedatum van 1 augustus aanstaande mogelijk te maken, restte voor het onderzoek een onderzoeksperiode van vier weken, te weten vanaf het moment dat B en W instemde met het startdocument (12 april 2022), tot de uiterste datum voor B en W om een besluit te nemen over de resultaten van de rapportage (10 mei 2022).

Het onderzoek heeft zich dan ook gericht op het beoordelen van de haalbaarheid door het vooral raadplegen van bestaande onderzoeksrapporten, het inwinnen van advies bij derden en het uitvoeren van concreet onderzoek.

Absolute zekerheid kan gelet op het tijdsbestek niet gegeven worden, doch op basis van de uitgevoerde onderzoek kan wel een uitspraak over de haalbaarheid gedaan worden. Bij deze uitspraak is uitgegaan van een scenario, waar bij risico's zoveel mogelijk worden uitgesloten dan wel aanvaardbaar worden geacht.

Dit alles vanuit het gegeven dat we voor de Oekraïense vluchtelingen op zo kort mogelijke termijn - bij voorkeur per 1 augustus aanstaande - alternatieve huisvesting moeten hebben, die ook meerdere jaren beschikbaar blijft.

4. Wat is onderzocht en met welke resultaten?

Het haalbaarheidsonderzoek heeft zich gericht op drie hoofdaspecten:

- A. Maatschappelijke acceptatie van de gewenste ontwikkeling.
- B. Geschiktheid van de locatie voor het gewenste gebruik.
- C. De beschikbaarheid van een aanbieder die aan de vraagstelling kan voldoen.

Bij ieder hoofdaspect zijn deel-conclusies met betrekking tot de haalbaarheid vermeld. Bij de conclusievorming over haalbaarheid hebben kwaliteit, snelheid van realisatie en prijsstelling de belangrijkste wegingsfactoren gevormd.

Het onderzoek wordt afgesloten met een samenvatting/eindconclusie.

A. Maatschappelijke acceptatie

- Sociaal- maatschappelijke haalbaarheid
Wenselijkheid van Communicatie en participatie

De gemeente Moerdijk hecht veel waarde aan een goede dialoog met de omgeving bij een ontwikkeling als deze. De tot nu toe plaatsgevonden communicatie is een belangrijke graadmeter om te beoordelen of medewerking en acceptatie vanuit de bevolking kan worden verkregen.

Omwonenden, bedrijven, stadstafel Zevenbergen en het volkstuinencomplex zijn via een bewonersbrief op de hoogte gesteld over het haalbaarheidsonderzoek. In deze brief werden zij ook uitgenodigd voor een inloopavond. Deze vond plaats op 28 april jl. Er waren 24 aanwezigen (omwonenden, bedrijven, mensen van de volkstuinen). Zij hebben over het algemeen veel begrip voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Over de opvang van arbeidsmigranten en kansrijke statushouders zijn zij minder positief.

Daarnaast spraken zij hun zorgen uit over de staat van de bodem, de verkeersveiligheid en over veiligheid en toezicht (incl. de volkstuinen). Tijdens de bijeenkomst hebben 6 personen zich opgegeven voor een nog op te richten klankbordgroep. Deze mensen gaan actief meedenken en meedoen. Het idee is om bijvoorbeeld een bezoek te brengen aan vergelijkbare projecten in het land. Dit kan leiden tot meer begrip en draagvlak.

Er is en blijft veel aandacht voor signalen uit de omgeving. Zo is een vraag- en antwoordformulier (Q&A) opgesteld, dat tijdens de inloopavond is uitgedeeld en ook op de gemeentelijke website is te raadplegen. Bij de ontwikkeling van het gebied is het mogelijk om fysieke maatregelen te treffen die tegemoet komen aan de zorgen die bij de omgeving leven. Bijvoorbeeld: verkeersmaatregelen, voorzieningen voor ontspanning op het terrein zelf of het beperken van de toegankelijkheid bij de volkstuinen.

Na vaststelling van het haalbaarheidsonderzoek door het college op 10 mei 2022 ontvangt de omgeving opnieuw een bewonersbrief over de stand van zaken en het vervolg. Ook de pers wordt hierover (weer) geïnformeerd via een persbericht.



Inloopavond 28 april 2022

Conclusie

Van ontbreken van draagvlak is niet gebleken. Het meeste draagvlak bij de omgeving is er echter voor fase 1: de opvang van vluchtelingen uit de Oekraïne. Voor fase twee, het huisvesten van spoedzoekers, arbeidsmigranten en kansrijke statushouders is minder draagvlak. Zorgen worden vooral geuit op het gebied van bodem, veiligheid en toezicht en verkeer.

Het is dan ook belangrijk om in het verdere vervolg de omgeving te informeren over het project en hen hier bij te betrekken door te laten zien hoe omgegaan wordt met de genoemde zorgen. Dit gebeurt via bewonersbrieven en bijeenkomsten. In een op te richten klankbordgroep kunnen betrokkenen meedenken en meedoen.

De dialoog met de omgeving moet tijdig en transparant zijn en inspelen op het creëren van draagvlak en het nemen van maatregelen als antwoord op zorgen die er leven.

- Haalbaarheid maatschappelijke ondersteuning

Naast de toetsing op fysieke haalbaarheid van de locatie en de (sociale) veiligheidsvraagstukken is het van belang om te kijken naar de haalbaarheid van de maatschappelijke ondersteuning die het realiseren van de gewenste opvang met zich meebrengt. Immers, het realiseren, exploiteren en beheren van een locatie voor huisvesting is een deel van de opgave voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne, maar niet het hele verhaal.

Om het met een simpel voorbeeld weer te geven. Overlast door jongeren uit Oekraïne op de locatie kan onder de verantwoordelijkheid vallen van een exploitant. Daarbuiten is het in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de gemeente. Dat vraagt extra inspanning van onze uitvoeringsorganisaties. Denk aan jongerenwerkers, medewerkers algemeen maatschappelijk werk en medewerkers sociaal cultureel werk. Maar ook van onze jeugdprofessionals. Men moet zich daarbij realiseren dat bijvoorbeeld de Jeugdwet volledig van toepassing is voor alle minderjarige vluchtelingen uit Oekraïne en daarmee ook voor de kosten die in de uitvoering daarvan gemaakt worden.

Om de haalbaarheid te kunnen bepalen is het van belang dat de consequenties in beeld gebracht worden.

De inzet van maatschappelijke ondersteuning is niet vooraf te bepalen en zal naar waarschijnlijkheid sterk fluctueren. Dit effect wordt versterkt omdat vluchtelingen uit Oekraïne een rechtsgeldige status hebben om vrij te reizen. Daarnaast is het onzeker op welke manier de oorlog in Oekraïne zich zal ontwikkelen en wat voor effect dat zal hebben op de vluchtelingen die wij in Moerdijk opvangen.

We moeten bepalen vanuit welk scenario wij als gemeente gaan reageren op deze veranderende situaties. Doen we dat reactief met het risico op onderbezetting of proactief met het risico op overbezetting?

Bij het eerste scenario voelen onze inwoners het direct door wachtlijsten, teruggang en dienstverlening, enz. Bij het tweede scenario voelen onze inwoners het indirect omdat we als gemeente minder te besteden hebben voor andere zaken.

Er is op dit moment op alle vlakken van maatschappelijke ondersteuning sprake van onderbezetting. Opschaling is noodzakelijk om naast de vluchtelingen ook de bestaande inwoners van Moerdijk te kunnen bedienen.

Op dit moment wordt afgestemd wat de verschillende verantwoordelijkheden zijn van alle betrokken organisaties. Van daaruit wordt gekeken wat de financiële consequenties zijn.

Conclusie

Vanuit onze wettelijke taken is met het opvangen van de vluchtelingen uit Oekraïne opschaling van de inzet van maatschappelijke ondersteuning onvermijdelijk. Opschaling betekent zowel binnen de gemeentelijke organisatie als bij onze uitvoeringsorganisaties, een uitbreiding van personele capaciteit. Naast de zorg voor het krijgen van het juiste personeel vraagt dit proces tijd. Tijd waarin de bestaande druk op het huidige personeel hoog blijft en regulier werk blijft liggen.

Elke vorm van opvang, of het nu centraal of verspreid is, geeft uitdaging voor de wettelijke taken die wij als gemeente hebben voor het bieden van maatschappelijke ondersteuning. Een exploitant kan naast (sociaal) beheer ook delen van psychosociale ondersteuning bieden. Uit de eerste contacten en uit de aanbidding van de partij waarmee we verder in onderhandeling gaan, blijkt dat een deel van de maatschappelijke ondersteuning ter plekke via de daartoe opgeleide beheerders geboden wordt. Of dat wenselijk is, moet verder worden onderzocht. Er is een risico dat we als gemeente wel de (financiële)verantwoordelijkheid dragen maar regie op uitvoering en resultaat kwijt zijn. Afstemming met de exploitant is hierbij erg belangrijk.

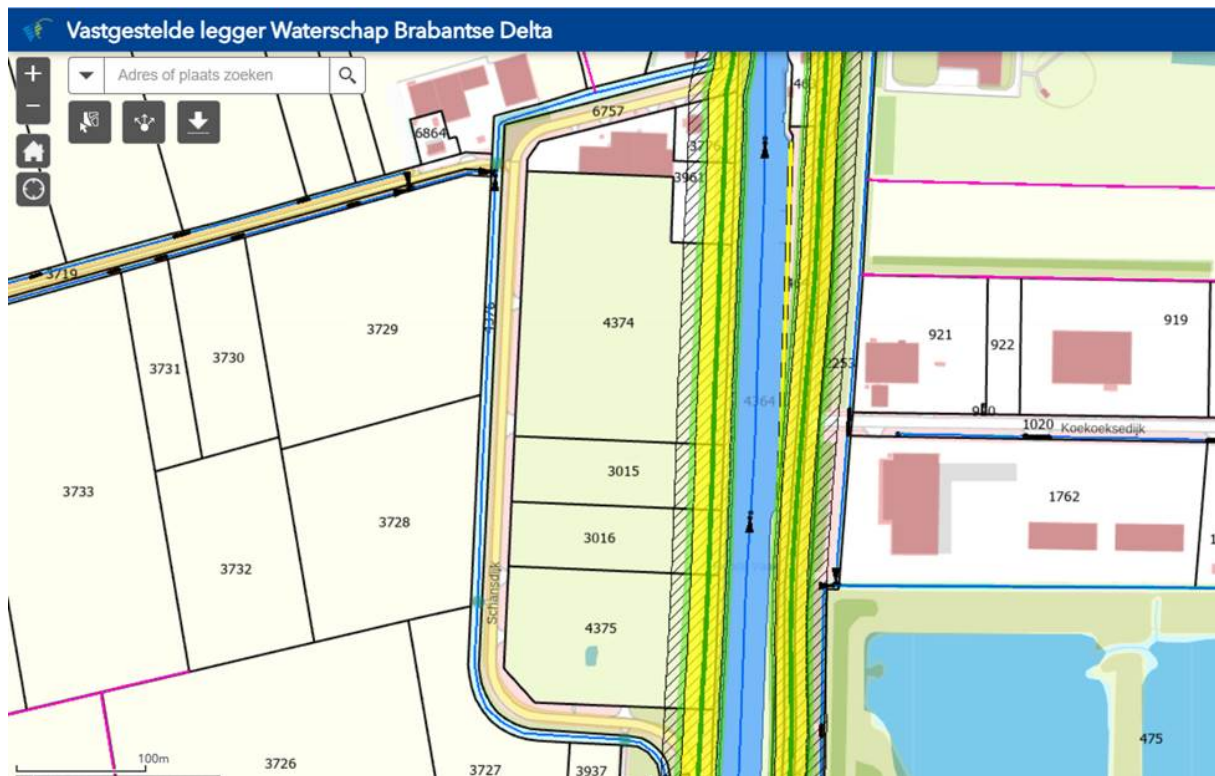
Het uitvoeren van wettelijke taken is niet de complete opgave. We staan als gemeente ook voor de vraag of we vluchtelingen uit Oekraïne willen laten meedoen in onze samenleving. En zo ja, in welke mate en wat zijn we bereid om daar aan te besteden om dat te realiseren? Hiervoor worden op korte termijn uitgangspunten ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Als het gaat om uitgangspunten voor de locatie dan is het uitgangspunt vanuit maatschappelijke ondersteuning dat het beheer en de fysieke inrichting van de locatie geen belemmering mag zijn voor het kunnen bieden van hulp en ondersteuning aan de bewoners van de locatie Schansdijk. Als deze belemmeringen er wel zijn is het de verantwoordelijkheid van de beheerder om deze voor eigen rekening op te lossen. Vooralsnog lijkt het ontvangen aanbod voldoende om tot een dekkend netwerk van maatschappelijke ondersteuning te komen.

B. Geschiktheid van locatie

De geschiktheid wordt in belangrijke mate bepaald door een aantal factoren, te weten:

- Locatiekenmerken



De locatie bestaat uit 4 kavels, kadastraal bekend als ZVB 00L 4374, 3015, 3016 en 4375. Het betreft gemeentelijk eigendom en de oppervlakte bedraagt circa 6 ha., gelegen op circa 1,2 km van de bebouwde kom van de kern Zevenbergen.

Het perceel is gelegen tussen de Schansdijk en de Roode Vaart, waarbij de Schansdijk aansluit op de provinciale weg N285. Vanaf deze kruising bevindt men zich in de bebouwde kom van de kern Zevenbergen.

- Stedenbouwkundige inpasbaarheid/situering huisvesting
Voorshands wordt voor fase 1 uitgegaan van drie appartementsgebouwen met ieder plaats voor circa 100 personen, gelegen aan een centrale toegangsweg alwaar ook voldoende parkeerplaatsen voorzien zijn. De appartementsgebouwen zijn omringd door onder andere voldoende groenvoorzieningen, speel- en recreatieterreinen (rekening houdend met de leeftijd van de bewoners). In ieder geval aan de randen van de Roode Vaart moet omheining in combinatie met groen er voor zorgen dat spelende kinderen niet te water kunnen raken.

Binnen het complex moeten ook voldoende gemeenschappelijke voorzieningen aanwezig zijn en het beheer moet 24 uur/7 dagen (dus constant) georganiseerd worden en aanwezig zijn.

De grootte van het perceel is dusdanig, dat slechts een deel benodigd zal zijn. Het is gebruikelijk dat voor semi-permanente huisvesting een norm van 300 personen per ha. wordt gehanteerd. Voor fase 1 lijkt gebruik van ongeveer 1 ha. (van de beschikbare 6 ha.) te volstaan

In eerste instantie is bij de uitvraag voor de realisatie van fase 1 (300 vluchtelingen) uitgegaan van het meest zuidelijk gedeelte (kavel ZVB 00L 4375 en mogelijk deel kavel ZVB 00L 3016), maximaal 1,5 ha.

Het inrichtingsplan zou er dan als volgt uit kunnen zien (bron aanbod Kafra Housing):



Uit het vervolg van dit haalbaarheidsrapport komen overwegingen naar voren die bij keuze voor het zuidelijk gedeelte mogelijk tot vertragingen leiden of zelfs blokkades zouden opleveren. Alsnog wordt dan ook gekozen voor gebruik van een meer noordelijk gelegen gedeelte van het totale terrein. Verder in dit rapport wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie:

Het gebied biedt met 6 ha. dus meer dan voldoende ruimte en is qua ligging geschikt voor het bieden van een goede woonkwaliteit, die aan de gemeentelijke stedenbouwkundige voorwaarden kan voldoen.

- Planologische haalbaarheid

Het terrein van Caldic aan de Schansdijk ligt binnen de Beheersverordening Bedrijventerrein De Koekoek, vastgesteld in 2018. Het terrein heeft daarin de bestemming “Bedrijventerrein” en een dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 8”.

Op het terrein is een bouwvlak opgenomen dat voor 75% bebouwd mag worden, waarbij de afstand van bebouwing tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens minimaal 3 meter moet zijn. De maximale bouwhoogte is 10 meter. Op het perceel zijn bedrijven tot en met bedrijfscategorie 2 toegestaan. Op de locatie is geen bedrijfswoning toegestaan. De Waarde Archeologie 8 houdt in dat bij ingrepen in de grond van een oppervlakte groter dan 10.000 m² en een diepte dieper dan 50 centimeter onder maaiveld archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In deze situatie is hiervan geen sprake.

Voor de beheersverordening Bedrijventerrein de Koekoek ligt op dit moment een ontwerp van een eerste herziening ter inzage, waarin een aantal omissies in de oorspronkelijke verordening uit 2018 worden gecorrigeerd. Voor dit perceel zitten daarin geen wijzigingen.

Direct grenzend aan het plangebied (noordzijde) ligt een perceel waar bedrijven tot en met bedrijfscategorie 3.2 zijn toegestaan. Aan de overzijde van de Roode Vaart liggen een tweetal percelen waar bedrijven tot en met bedrijfscategorie 3.2 zijn toegestaan. De Staat van Bedrijfsactiviteiten geeft aan dat voor woonfuncties een afstand van minimaal 100 meter aangehouden dient te worden tot deze percelen. Voor de twee percelen aan de overzijde van de Roode Vaart wordt hieraan voldaan. Voor het perceel aan de noordzijde wordt daaraan voldaan als de woonunits op het perceel zo gesitueerd worden dat aan de afstandsnorm van 100 meter voldaan kan worden. Aan de Schansdijk 5 is een agrarisch hulp- en nevenbedrijf/loonbedrijf gevestigd. Dit is een bedrijf van bedrijfscategorie 3.1, waarbij de aan te houden afstand tot aan woonfuncties minimaal 50 meter is. Ook dit is mogelijk op lossen door situering van de units op het perceel op afstand van dit bedrijf. Direct grenzend aan het perceel aan de westzijde liggen agrarische gronden die gebruikt worden voor de teelt van producten. Om overlast vanwege het gebruik van bestrijdingsmiddelen tegen te gaan en te voorkomen dat het agrarisch gebruik van deze percelen wordt beperkt, moet een zogenaamde spuitzone aangehouden worden van 50 meter. Dit valt op te lossen door in de situering van de units op het terrein rekening te houden met deze spuitzone. Eventueel kan door de aanplant van een groenblijvende heg de aan te houden spuitzone worden verkleind. De aanleg en instandhouding van deze heg, moet dan wel als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden vastgelegd.

Conclusie:

De bouw van huisvesting voor vluchtelingen en/of arbeidsmigranten past niet binnen de geldende bestemming. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is het noodzakelijk van de bepalingen van de beheersverordening af te wijken door het verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning voor de periode van maximaal 10 jaar.

- Haalbaarheid in relatie tot noodzakelijke vergunningverlening

Voor de realisatie van de gewenste semi-permanente huisvesting is onder andere een omgevingsvergunning noodzakelijk voor de volgende activiteit

- bouwen van een bouwwerk;
- handelen in strijd met regels Ruimtelijke ordening;
- maken van een uitweg;
- (mogelijk) uitvoeren van een werk.

Op grond van de kruimellijst, artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 2 Wabo in samenhang met art. 4 lid 11 Bijlage II Besluit Omgevingsrecht kan een vergunning voor maximaal 10 jaar worden verleend, in strijd dus met het geldende bestemmingsplan. Hierbij is van belang dat aannemelijk is dat de activiteit na de termijn wordt beëindigd en dat er aan

het eind van de termijn geen onomkeerbare gevolgen zijn. De vergunning kan worden verlengd, maar de maximale termijn van 10 jaar mag niet overschreden worden. Op grond van ons gemeentelijk beleid, zijnde het Beleid Planologisch Strijdig Gebruik (hierna: BPSG) is het enkel mogelijk om van het geldende bestemmingsplan af te wijken als voldaan wordt aan 2.2.11 en 2.1 van het BPSG. Dit zal gemotiveerd moeten worden door middel van een ruimtelijke onderbouwing en een omgevingsdialoog zal moeten worden gevoerd. Waarschijnlijk is het wel te motiveren dat opvang van Oekraïense vluchtelingen tijdelijk is. Voor nu is het aannemelijk dat de oorlog niet langer dan 10 jaar zal duren. Dit besluit wordt voorbereid met de reguliere procedure met een termijn van 8 weken (te verlengen met 6 weken). Tot 6 weken na bekendmaking van verlening van een vergunning kunnen bezwaren worden ingediend, alsmede een voorlopige voorziening bij de rechtbank. Als bezwaren en een voorlopige voorziening worden ingediend tegen besluitvorming voor plaatsing van units voor Oekraïense vluchtelingen, dan zal dit naar alle waarschijnlijkheid niet zijn afgehandeld voor 1 augustus.

Conclusie:

Indien kan worden aangetoond dat voldaan wordt aan 2.1 en 2.2.11 van het BPSG dan behoort het plaatsen van tijdelijke units tot de mogelijkheid.

- Geluid:

Bedrijventerrein de Koekoek is een geluidgezoneerd bedrijventerrein. De geluidszone van dit terrein reikt tot buiten de plangrenzen van de beheersverordening. De verwachting is dat op deze locatie de geluidsbelasting op de gevels van de te realiseren woonunits vanwege bedrijfsmatige activiteiten op het bedrijventerrein niet aan de waarden uit de Wet geluidhinder zal voldoen. Of aan de binnenwaarden voldaan kan worden, moet met een akoestisch onderzoek aangetoond worden. Daarnaast valt de locatie voor het overgrote deel binnen de geluidscontour van Zeehaven- en industrieterrein Moerdijk.

De gemeente Moerdijk heeft in 2008 het Beleidskader Hogere Waarden Wet geluidhinder vastgesteld. In dit beleidskader is bepaald onder welke voorwaarden een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder verleend kan worden. Deze locatie valt buiten de bebouwde kom. Artikel 4 van het Beleidskader geeft aan dat voor woningen buiten de bebouwde kom, in het geval van industrielawaai, een hogere waarde alleen verleend kan worden als de woning nodig is om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid of als de woning wordt gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing. Van beide situaties is geen sprake, waardoor op grond van het Beleidskader Hoger Waarden Wet Geluidhinder in principe géén hogere waarden voor geluid verleend kan worden. Het beleid bevat echter in artikel 9 een hardheidsclausule die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om in bijzondere situaties gemotiveerd af te wijken van de bepalingen in het beleidskader.

Conclusie:

Met beroep op de bijzondere omstandigheden is het mogelijk van de clausule (artikel 9) gebruik te maken.

- Bodemkwaliteit/milieutechnische beoordeling

In 2009 zijn diverse overheden overeengekomen het bedrijf Caldic, gevestigd op de locatie Schansdijk 12, te verplaatsen. In 2016 is het bedrijf ook daadwerkelijk ontmanteld en de sanering van de grond maakte daarbij onderdeel uit van de voorziene exploitatie van het Logistiek Park Moerdijk (LPM). Deze grondsanering heeft in 2018 plaatsgevonden en in september 2019 heeft de OMWB de saneringsbeschikking afgegeven.

Vervolgens heeft de gemeente besloten deze gronden strategisch te verwerven en als ontwikkellocatie op te nemen in de ontwikkeling Visie Noordrand.

Daarna zijn B en W in oktober 2019 akkoord gegaan met het (tijdelijk) gebruik van deze locatie als tijdelijk gronddepot ten behoeve van het project "Heropenen Roode Vaart en herinrichting van de Markt in Zevenbergen".

Bij de afronding van dit project is op basis van het opgestelde grondstromenplan het aanwezige gronddepot verwijderd, met dien verstande dat voor 22.000 m³ grond met kwaliteit Wonen en/of Achtergrondwaarde nog een herbestemming moest worden gevonden. Bij de locatie Caldic is er sprake van gebiedspecifiek beleid. De bodemkwaliteitskaart geeft aan dat de kwaliteit van de bestaande bodem Achtergrondwaarde is, met de functie landbouw en natuur, maar volgens het gebiedspecifiek beleid mag er grond van de kwaliteit Wonen ook worden toegepast. De voorwaarde die daarbij geldt is dat de grond afkomstig moet zijn uit het gebied van de bodem-kwaliteitskaart van de gemeente Moerdijk. Gelet op de kwaliteit van deze grond is besloten deze resterende grond te hergebruiken op het perceel Schansdijk 12. Door dit hergebruik is het gehele terrein uitgevlakt en voorzien van een bovenlaag van gemiddeld 35 cm met kwaliteit Wonen en/of achtergrondwaarde.

In het kader van dit haalbaarheidsonderzoek zijn alle onderzoeksrapporten opnieuw bestudeerd, in samenwerking met Moerdijk Bodemsanering BV en geconstateerd dat het terrein grotendeels benut kan worden voor semi-permanente bouw, met dien verstande echter dat voor het meest zuidelijk gedeelte geen duidelijkheid bestaat over geschiktheid. De Omgevingsdienst OMWB heeft vervolgens een quickscan uitgevoerd naar alle milieu-aspecten en heeft daarbij positief geoordeeld, met uitzondering van het onderdeel bodemkwaliteit. Voor wat betreft dit oordeel ontbreekt nog informatie die noodzakelijk is om een gefundeerd oordeel over de bodemkwaliteit te kunnen geven. Aangezien dit perceel wordt gezien als het eerste, te herontwikkelen deel van het perceel, wordt nog gezocht naar het ontbrekend onderzoeksdocument. Mocht dit onvindbaar blijken, dan zal dit perceel nog nader onderzocht worden en wordt voorshands veiligheidshalve gekozen voor ontwikkeling van een meer noordelijk gelegen gedeelte van het terrein.

Conclusie:

Het totale perceel is groot en de bodemkwaliteit is dusdanig dat voor ontwikkeling fase 1 (en overigens ook fase 2) voldoende oppervlakte aanwezig is voor herontwikkeling tot huisvestingslocatie.

Gelet op de blijvende onduidelijkheid over de bodemkwaliteit en het besef dat de gezondheid van de bewoners van het complex geborgd moet zijn, zal Moerdijk Bodemsanering BV een nieuw, actualiserend bodemonderzoek voor het gehele terrein uitvoeren. Dit onderzoeksresultaat zal aan OMWB en GGD voorgelegd worden. De verwachting is dat dit onderzoek laat zien dat het terrein voldoende mogelijkheden biedt om op zijn minst fase 1 te realiseren. Dit aanvullend onderzoek betekent wel dat een deel van de voorbereidingen gewoon voortgezet kunnen worden, doch dat bij bepaalde voorbereidingen het onderzoeksresultaat afgewacht moet worden wat naar verwachting een maand vertraging tot gevolg heeft. Dit betekent dat de realisatiedatum dus ook opschuift naar 15 september aanstaande. In de eindconclusie wordt dit nader toegelicht en wordt ook aangegeven hoe deze vertraging opgevangen gaat worden zonder dat de Oekraïners extra moeten verhuizen.

- Waterbeheer

Vanuit het waterschap wordt de ontwikkeling toegestaan buiten de onderstaande gearceerde zone.



Gebruik van gearceerde zone is nadrukkelijk niet toegestaan. Gelet op de veiligheid voor spelende kinderen zal bij de inrichting hier zeker rekening mee gehouden worden.

Regenwater en huishoudelijk afvalwater moet gescheiden blijven en voor afvoer/opslag van het regenwater met een retentie aangelegd worden voor 600 m³/ha bebouwd of verhard. Voor gedoseerde afvoer naar watergang aan de westkant van het terrein moet gezorgd worden

Verder wordt aanbevolen zoveel mogelijk groenvoorzieningen en groene daken aan te leggen, wat ook aansluit bij de klimaatstrategie Moerdijk.

Conclusie:

Wat betreft waterbeheer zijn er geen obstakels die hergebruik voor huisvesting in de weg staan.

- Ontsluiting en verkeerstechnische beoordeling

De Schansdijk is een 60km weg buiten de bebouwde kom. Er zijn geen voorzieningen voor fietsers en/of voetgangers. Gezien de doelgroep fase 1 (naar verwachting vooral vrouwen met kinderen) en het feit dat men in veel gevallen geen auto ter beschikking heeft, is de kans groot dat men over de dijk naar Zevenbergen zal fietsen of wandelen.

Door de aanwezigheid van agrarisch verkeer en van bedrijven is er ook behoorlijk veel zwaar en breed verkeer aanwezig.

Dit is op te lossen door een voet- en fietspad langs de dijk te situeren en het aanwezige groen aan te passen.

Als men nu de Schansdijk uitloopt, kan men tot aan het transformatorhuisje aan de N285 wandelen. Daar loopt ook een padje langs. Voorkomen moet worden dat men via dit padje de N285 gaat oversteken. Een goede wandelroute naar de verkeerslichten op kruispunt Schansdijk/N285 is dus erg belangrijk. Ten slotte valt te onderzoeken of een 30 km-zone aldaar mogelijk is, wat de verkeersveiligheid zou doen toenemen.

Openbare verlichting is aanwezig. Uitbreiding en aanpassing van de armaturen met fellere lichtbronnen is daarbij een aandachtspunt.

Het vervoer van de Oekraïners vormt ook een aandachtspunt bij de verder uitwerking.

Het bereikbaar maken van openbaar vervoer zal daarin meegenomen moeten worden

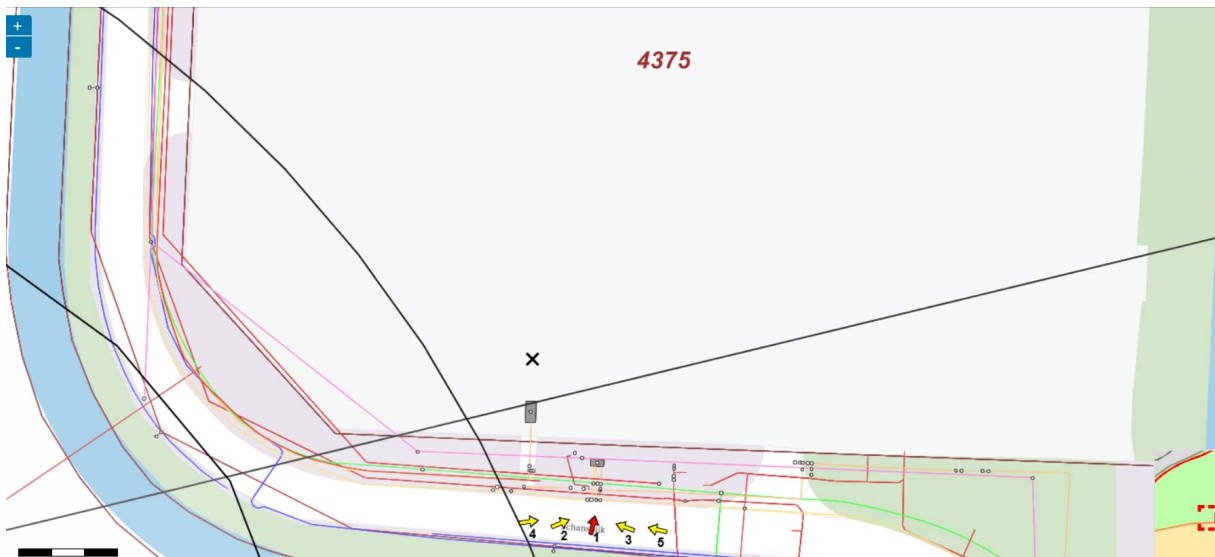
Conclusie:

Verkeerstechnisch zijn er geen belemmeringen die niet opgelost kunnen worden

- Beschikbaarheid nutsaansluitingen en rioolvoorzieningen

• Nutsvoorzieningen

De doorgaande kabels en leidingen liggen in de bermstrook tussen de Schansdijk en de perceelsgrens. In de zuidwesthoek van het perceel moet men rekening houden met de ligging van een vrijerval-riool (paars) en de aanwezigheid van een gasdrukregelstation (grijs).



Enexis gaat er voor zorgen dat tijdig de energievoorzieningen worden gerealiseerd. Men gaat zo spoedig mogelijk in beeld brengen waar eventuele knelpunten zitten in de realisatie (eigen capaciteit, materialen, aannemerscapaciteit). Bij het oplossen van eventuele knelpunten neemt men contact met gemeente en later ook met de aanbieder.

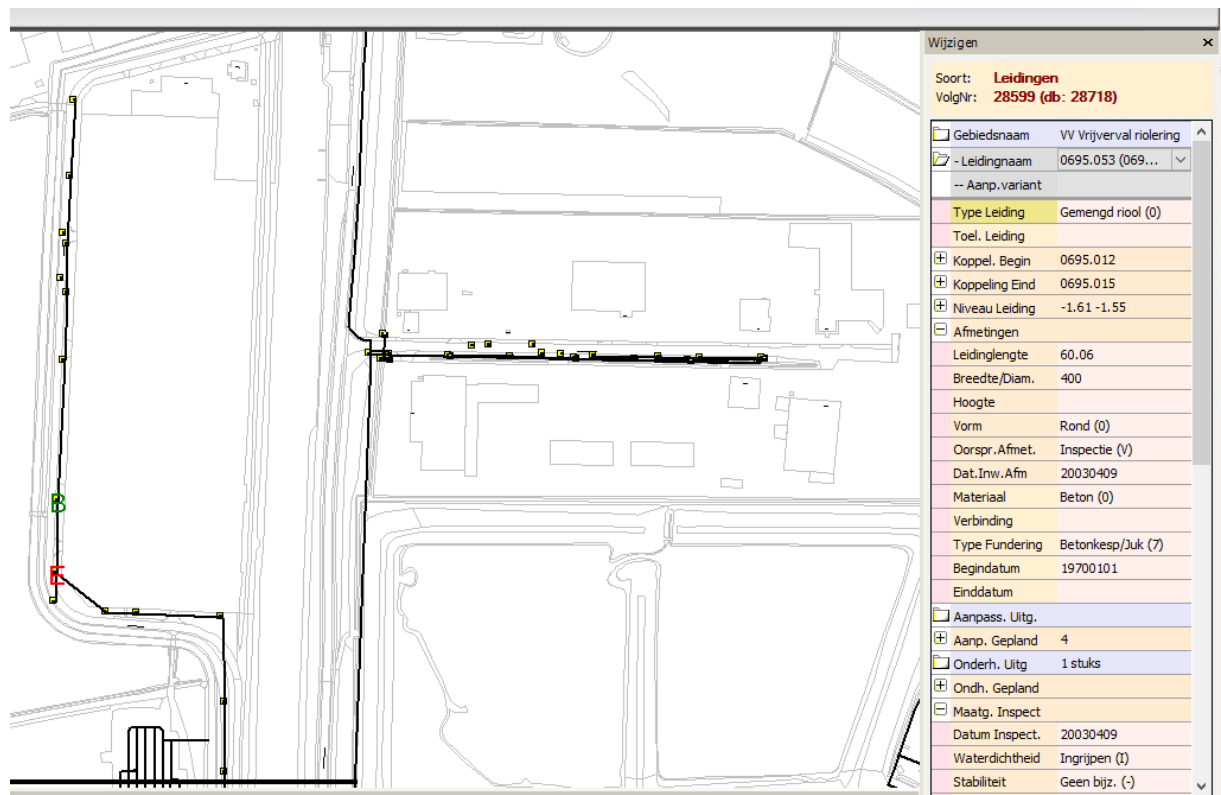
Het plaatsen van een Netstation is een optie. Indien haalbaar kan Enexis wellicht ook een LS- OV- net aanleggen.

- **Rioolaansluiting**

Ter hoogte van kavel Schansdijk 12 te Zevenbergen ligt een gemengd riool variërend van rond 400-500 mm. Dit lijkt te volstaan om op aan te sluiten.

Het riool dateert uit 1970. De maatgevende inspectie van deze streng is uit 2003, het andere deel naar WS gemaal is in 2006 geïnspecteerd.

Een nadere onderzoek in de vorm van visuele inspectie zal noodzakelijk zijn. In 2019 heeft een inhaalslag riolering plaatsgevonden waarin dit riool waarschijnlijk is meegenomen. Dit wordt nader onderzocht zodra groen licht komt voor een vervolg.



Conclusie:

Zowel aansluitpunten voor nutsvoorzieningen als rioolaansluiting zijn aanwezig en met medewerking van de desbetreffende nutsbedrijven binnen de voorziene realisatieperiode van fase 1 in gebruik te nemen.

C. De beschikbaarheid van een aanbieder die aan de vraagstelling kan voldoen.

Gelet op de gedwongen spoed bij het realiseren van semi-permanente huisvesting voor de Oekraïense vluchtelingen is gekozen voor een uitvraagtraject met drie kandidaat-aanbieders. Hierbij hebben we gekozen voor twee partijen die reeds veel ervaring in den lande hebben met het realiseren van een tijdelijke huisvesting en een plaatselijke partij die reeds eerder met de gemeente gesprekken heeft gevoerd over de mogelijkheden tot realisatie van tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten en daarvoor reeds voorbereidingen heeft getroffen, die ook mogelijk te benutten valt bij de realisatie van de huisvesting in fase 1. Uiteindelijk hebben we vanuit de drie kandidaten twee aanbiedingen mogen ontvangen. De plaatselijke partij heeft na verdere bestudering besloten zich alleen te gaan richten op een uitvraag voor fase 2.

Met name kwaliteit van het gebodene, de prijsstelling en de snelheid van realisatie zijn de factoren waarop vervolgens beoordeeld is, welke partij het meest geschikt is en het best aansluit op het gestelde in het uitvraagdocument.

Gelet op de openbaarheid van dit document is er voor gekozen om de gemaakte afwegingen bij de gemaakte keuzes niet in deze rapportage te vermelden. Volstaan wordt met de vermelding dat de kwaliteit van de aanbiedingen in algemene zin positief beoordeeld is, doch dat bij één aanbieding de kwaliteit van het aanbod als beter, zowel qua inhoud als qua compleetheid/uitgebreidheid, is beoordeeld en de snelheid van realisatie met de daarbij geboden planning van de te nemen stappen ook het best aansluit op de vraagstelling. Dit heeft ertoe geleid dat KaFra Housing beoordeeld is als de meest geschikte aanbieder waarmee de onderhandelingen worden voortgezet.

Samenvatting

Bij het opstellen van het startdocument bestond reeds het gevoel dat de locatie Schansdijk 12 te Zevenbergen zich prima leent voor tijdelijke huisvesting. De geconstateerde risicofactoren dwong het college van B en W om niet tot besluitvorming te komen zonder een gedegen onderzoek naar de daadwerkelijke haalbaarheid.

Uit de bovenstaande haalbaarheidsrapportage blijkt dat in ieder geval fase 1 van het project op deze locatie gerealiseerd kan worden, mits het nog ontbrekende bodemonderzoek geen tegengestelde conclusie oplevert.

Maatschappelijke acceptatie lijkt voldoende aanwezig, mits zorggedragen wordt voor een veilige leefomgeving, die op een verantwoorde wijze ingepast wordt in het gehele gebied.

Verder hebben wij gesprekken gevoerd met drie potentiële kandidaten om de huisvesting te realiseren en te exploiteren. Daarbij spreken wij de voorkeur uit om de onderhandelingen voort te zetten met KaFra Housing, naar onze mening de meest geschikte samenwerkingspartner.

Terugkomend op de fysieke geschiktheid van de locatie:

de beoordeling van de bodemkwaliteit is uiteraard zeer belangrijk als het gaat om realisatie van tijdelijke huisvesting. Ook uit de ontvangen reacties van de omgevingsdialoog blijkt dat duidelijkheid over de bodemkwaliteit eerste prioriteit moet hebben. Zonder deze duidelijkheid zal dit gedurende het gehele proces van realisatie tot problemen kunnen leiden en de voortgang mogelijk belemmeren. Inmiddels is dan ook opdracht verleend om de gehele locatie nogmaals aan onderzoek te onderwerpen. Begin juni zal dit onderzoek afgerond zijn en zijn de uitslagen bekend. Wij verwachten op basis van de nu bekende informatie dat het totale gebied van 6 ha. voldoende mogelijkheden biedt voor in ieder geval ontwikkeling fase 1.

Op basis van de resultaten van het nu plaatsvindend extra onderzoek zijn dan twee opties mogelijk.

De meest positieve optie (1) maakt absoluut duidelijk dat (een deel van) het terrein van 6 ha. geschikt is om fase 1 (circa 1 ha.) te herbergen. In dat geval wordt de planning met 6 weken vertraagd en is de accommodatie per 15 september 2022 beschikbaar.

Deze vertraging is vervelend maar niet onoverkomelijk. De meest recent ontvangen informatie maakt duidelijk dat de geconstateerde vertraging opgevangen kan worden door langer gebruik van de crisisopvang. Naar de laatste verwachting van de fruitkweker, die een groot deel van de crisisopvang mogelijk heeft gemaakt, zal het oogstpersoneel pas per 1 september aanstaande ingeschakeld worden. Bovendien wordt gepoogd voor de oogstperiode van circa 6 weken extra units bij de huidige crisisopvanglocatie (fruitkweker) te plaatsen, zodat het oogstpersoneel aldaar vanaf 1 september aanstaande gehuisvest kan worden. Dit zou betekenen dat de Oekraïense vluchtelingen tot het moment van openstelling van de huisvesting Schansdijk 12 te Zevenbergen niet meer hoeven te verhuizen.

Blijkt uit het onderzoek dat bodemverontreiniging toch een belemmering oplevert, dan geldt optie 2. Men kan er dan van afzien om het terrein te benutten voor tijdelijke huisvesting, dan wel kan men besluiten om verder te saneren zodat met de nodige vertraging het perceel alsnog later benut kan worden voor tijdelijke huisvesting. In dat geval moet men echter rekening houden met een vertraging van mogelijk een half jaar.

Advies (eindconclusie):

- op basis van dit haalbaarheidsrapport te concluderen dat – met het voorbehoud van de resultaten van het nieuwe bodemonderzoek – de locatie Schansdijk 12 te Zevenbergen geschikt is voor de realisatie van semi-permanente huisvesting voor de Oekraïense vluchtelingen;
- de voorbereidingen voor semi-permanente huisvesting op locatie Schansdijk 12 te Zevenbergen voort te zetten en te komen tot een samenwerkingsovereenkomst met KaFra Housing en daarbij uit te gaan van een nieuwe realisatiedatum, te weten 15 september 2022;
- bij deze voorbereidingen het genoemde voorbehoud in acht te nemen en te voorkomen dat hoge kosten worden gemaakt tot het moment van beschikbaarheid bodemonderzoek.