

Contactpersoon

Anita Vergouwe

T

E oekraine@dordrecht.nl

MEMO

Inleiding

Bij de

Van College van B&W
Aan Leden van de raad
Datum 29 oktober 2024
Zaaknummer -
Betreft Toelichting zoektocht locaties flexwoningen

oordeelsvormende commissiebespreking van het raadsvoorstel over het beschikbaar stellen van kredieten voor de realisatie van flexwoningen voor de huisvesting van Oekraïense ontheemden op 22 oktober, is gevraagd om nader inzicht naar de verkenning van de locaties voor de flexwoningen. Via deze memo lichten we deze zoektocht, de achtergronden ervan en de onderzochte locaties toe. Naast de locaties voor flexwoningen zijn in de zoektocht ook gebouwen en andere mogelijkheden aan de orde geweest. We hebben de 5 locaties die in het raadsvoorstel zijn gepresenteerd voor de realisatie van de flexwoningen in deze memo niet meer meegenomen.

Randvoorwaarden

Zoals in de raadsinformatiebrief (RIB Proces lange termijn huisvesting Oekraïners d.d. 16 april 2024) gecommuniceerd is het college voor de lange termijn huisvesting uitgegaan van een capaciteit aan opvangplekken voor 650 Oekraïners en tussentijdse extra opvangplekken om een realistisch afbouwscenario te kunnen accommoderen. Omdat er altijd sprake zal zijn van 'snijverlies', wordt uitgegaan van ongeveer 715 lange(re) termijn opvangplekken (bruto/netto opvang). Daarnaast is er bij de randvoorwaarden rekening gehouden met een zeer kritiek tijdpad vanwege de sloop van opvanglocatie Crownpoint en de harde deadlines die daarmee gemoeid zijn.

Voor de lange termijn opvang van Oekraïners in Dordrecht zijn een aantal uitgangspunten vastgesteld door het college, en via de eerder genoemde RIB gedeeld met de raad.

Er moet sprake zijn van meer spreiding over de stad, met huisvesting bij voorkeur in woonwijken ter bevordering van het contact met de omgeving. Ook wordt gekozen voor huisvesting in zelfstandige flexwoningen; dit moet de zelfredzaamheid van de Oekraïners in positieve zin beïnvloeden, terwijl er tegelijkertijd daar waar dat nog nodig is nog wel wordt ingezet op flankerend beleid (begeleiding, onderwijs, werk, huisartsenzorg). Het college heeft als uitgangspunt meegegeven om een betere leefsituatie te creëren voor de ontheemden uit Oekraïne, door ze zoveel als mogelijk in gezinsverband te huisvesten met niet meer dan twee personen op één slaapkamer en met meer

leefruimte per persoon. Tegelijkertijd blijft sober en doelmatig wel het uitgangspunt.

Dit heeft geleid tot de volgende randvoorwaarden voor potentiële locaties:

- Woonbestemming
- (vrijwel) direct beschikbaar
- Binnen de door de raad vastgestelde ontwikkelkaders (binnenstedelijk)
- Acceptabele milieuaspecten (met name geluid, externe veiligheid)
- Beschikbaar voor een langere periode (10-15 jaar)
- Bij voorkeur eigendom van gemeente
- Flexwoningen via standaardconcepten (conceptenboulevard)
- Goede inpassing, bereikbaarheid e.d. mogelijk
- Financieel haalbaar

De zoektocht is gestart in het eerste kwartaal 2024 (RIB 16 april 2024) en heeft voortgebouwd op eerdere verkenningen en onderzoeken (presentatie in de commissie 11 okt. 2022); er was al ervaring opgedaan met het verbouwen van kantoorpanden (Crownpoint en Singel) en er waren al meer onderzoeken gedaan naar andere gebouwen (bv. stadskantoor). Ook was er al eerder ervaring opgedaan met een boot. Ook al eerder (commissie grote projecten 26 jan. 2022) was er een zoektocht gedaan naar locaties die wellicht geschikt zouden kunnen zijn voor flexwoningen. Al deze ervaringen en resultaten zijn in dit onderzoek meegenomen.

Gebouwen

Er is onderzocht of gemeentelijke gebouwen konden worden omgebouwd naar een opvanglocatie voor Oekraïners: het Stadskantoor, de Hellingen (SDD) en locatie Noordendijk 248 (waar de servicegemeente is gehuisvest). Het enige gebouw dat technisch (eisen bouw, brandweer, GGD) geschikt was voor ombouw naar noodopvang bleek het Stadskantoor.

Uit verder verdiepend haalbaarheidsonderzoek bleek echter dat het ombouwen van het Stadskantoor en het eerder uithuizen van het personeel van het Stadskantoor geen haalbare businesscase opleverde. De gemeenteraad is hierover begin 2023 geïnformeerd (RIB Opvang van Oekraïners in gemeentelijke opvang d.d. 17 jan. 2023, behandeld in de gemeenteraad van 7 febr. 2023).

Ook zijn er in de afgelopen 1,5 jaar door projectontwikkelaars, particulieren en andere organisaties diverse gebouwen aangeboden als tijdelijke opvanglocatie. Om diverse redenen, waaronder vaak ook de tijdelijkheid van het aanbod was het in geen van de gevallen mogelijk om deze locaties geschikt te maken voor de opvang met een haalbare businesscase.

Het enige gebouw dat, ook volgens de hulpdiensten, goed geschikt te maken is voor opvang betrof het Schippersinternaat. Dit gebouw is dan ook aangekocht door de gemeente met het doel hier Oekraïners op te vangen.

Boten en andere drijvende oplossingen

Datum 29 oktober 2022
Zaaknummer -

De afgelopen periode zijn er door diverse partijen boten en andere drijvende oplossingen aangeboden. Ook hiervoor is een geschikte locatie nodig. Vanuit de eerdere zoektocht en ervaring met de boot aan de Lange Wantijkade was bekend dat deze locaties niet voor een langere opvangperiode geschikt zijn. Daarnaast blijken boten niet rendabel te exploiteren.

Locaties voor flexwoningen

Bij deze zoektocht is als uitgangspunt de al eerder gedane verkenning naar locaties voor flexwoningen genomen (commissie grote projecten, 26 jan 2022).

In onderstaande lijst zijn diverse locaties in eigendom van andere partijen, die niet haalbaar bleken en al snel afvielen, vanwege privacy afwegingen niet opgenomen. Ook locaties die buiten de ontwikkelkaders van de omgevingsvisie vallen (parken en buitengebied) en locaties die op vrijwel geen enkel criterium scoren zijn niet opgenomen in het overzicht.

Voor het gemak hebben we de locatie onderverdeeld in de **centrum, oost, en west**.

Centrum

Centrum (Reeland=R, Staart=S)

Locatie	Eigendom Gemeente?	Bestemming wonen ?	Risico's en / of beperkingen	haalbaar binnen tijd en geld?
Aalscholverstraat, gesloopte school (R)	ja	nee	Ontwikkelwens maatschappelijk vastgoed icm wonen	nee
Baden Powellaan, tiny houses (R)	nee	ja	Te tijdelijk, ontwikkel locatie Vlijweide	nee
Oevers Wantij bij N3 staart	ja	nee	Geluid N3	nee
Grasveld naast de Merwelanden, Haringvlietstraat (S)	ja	nee	Milieu (mogelijk bodem verontreiniging)	nee
Boterdiepstraat, gesloopte buurthuis (S)	ja	nee	Externe veiligheid	nee

Oost

(Dubbeldam=DD, sterrenburg=SB, Stadspolders=SP)

Datum 29 oktober 2022
Zaaknummer -

Locatie	Eigendom Gemeente?	Bestemming wonen ?	Risico's en / of beperkingen	haalbaar in tijd en geld?
Laan van Braets grasvelden (SB)	ja	nee	Leidingen Geluid	nee
Smitsweg bij Mildenburg grasveld (SB)	ja	nee	Geluid	nee
Recklinghausenweg / Visserstuin (SP)	nee	ja	Bouwplan "InBloei"	nee
Kassenterrein Provincialeweg	nee	nee	Geluid externe veiligheid verkeer, bereikbaarheid parkeren	nee
Grasveld naast 't Vissertje (SP)	ja	nee	Buitendijks	nee
Johanna Naber-erf nabij pannaveld (SP)	ja	nee	Hoogspanning	nee
Terrein bij de Hoop (DD)	nee	Nee	Ontwikkel plan de Hoop en besloten zorgterrein	nee
Ijsbaan (DD)	ja	nee	In gebruik voor diverse functies	nee
Koningsstraat (DD) Parkeerplaats en groenstrook	ja	nee	Geluid (N3)	nee
Gebied tussen Stevensweg en Zuidendijk	Klein deel	nee	Bereikbaarheid	nee

West

(Wielwijk=WW, Crabbehof=CR, Krispijn=K)

Locatie	Eigendom Gemeente?	Bestemming wonen ?	Risico's en/of beperkingen	haalbaar binnen tijd en geld?

Datum 29 oktober 2022
Zaaknummer -

Adm. de Ruyterweg (WW)	nee	Ja	Bouwplan Woonbron (ontwikkel locatie)	nee
Bloijs van Treslongstraat (achter kerk)	Ja deels	Ja deels	Te tijdelijk ivm bouwplan Woon bron	Ja/nee
Amstelwijck camping en boomgaard (WW)	ja	Ja	Te tijdelijk Ontwikkel locatie	nee
Voormalig terrein volkstuinen	ja	Ja	Te tijdelijk Ontwikkel locatie	nee
Terreintje naast Deetos (CR)	ja	nee	Geluid externe veiligheid	nee
Terreintje Abr. Kuijperweg naast speelveld (CR)	ja	nee	Externe veiligheid geluid	nee
Indofin terrein Weeskinderendijk (K)	ja	nee	Te tijdelijk ivm ontwikkeling Maas terras	nee