

Rapport



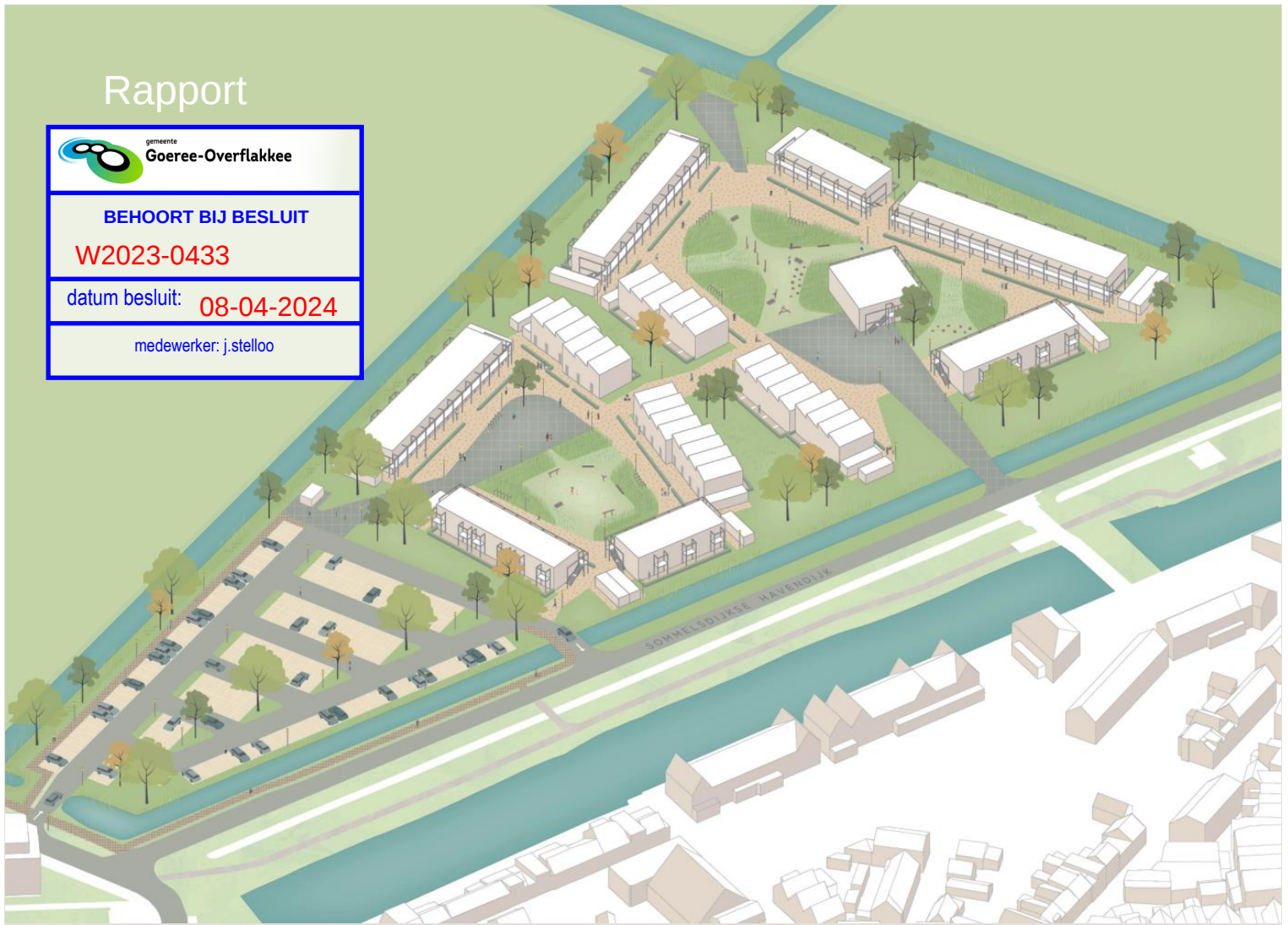
gemeente
Goeree-Overflakkee

BEHOORT BIJ BESLUIT

W2023-0433

datum besluit: **08-04-2024**

medewerker: j.stelloo



Ladderonderbouwing 110 flexwoningen Middelharnis (LOO) Oost West Wonen

20 maart 2024

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Versie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Ladderonderbouwing 110 flexwoningen Middelharnis (LOO)
51019305
Oost West Wonen
20 maart 2024
Definitief

Afbeelding voorzijde

Stedenbouwkundig ontwerp OD205 (30 januari 2023)

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Behoefte	6
2.1	<i>Vraag: 315 Oekraïense ontheemden op Goeree-Overflakkee</i>	<i>6</i>
2.2	<i>Aanbod: aantal opvangplaatsen neemt af</i>	<i>7</i>
2.3	<i>Behoefte aan minimaal 315 opvangplaatsen</i>	<i>7</i>
3	Binnen bestaand stedelijk gebied zijn geen alternatieve locaties voor handen	9
4	Conclusie	10

1 Inleiding

Gemeente Goeree-Overflakkee en woningcorporatie Oost West Wonen hebben het voornemen flexwoningen voor Oekraïense ontheemden te realiseren op de locatie Sommelsdijkse Havendijk in Middelharnis.

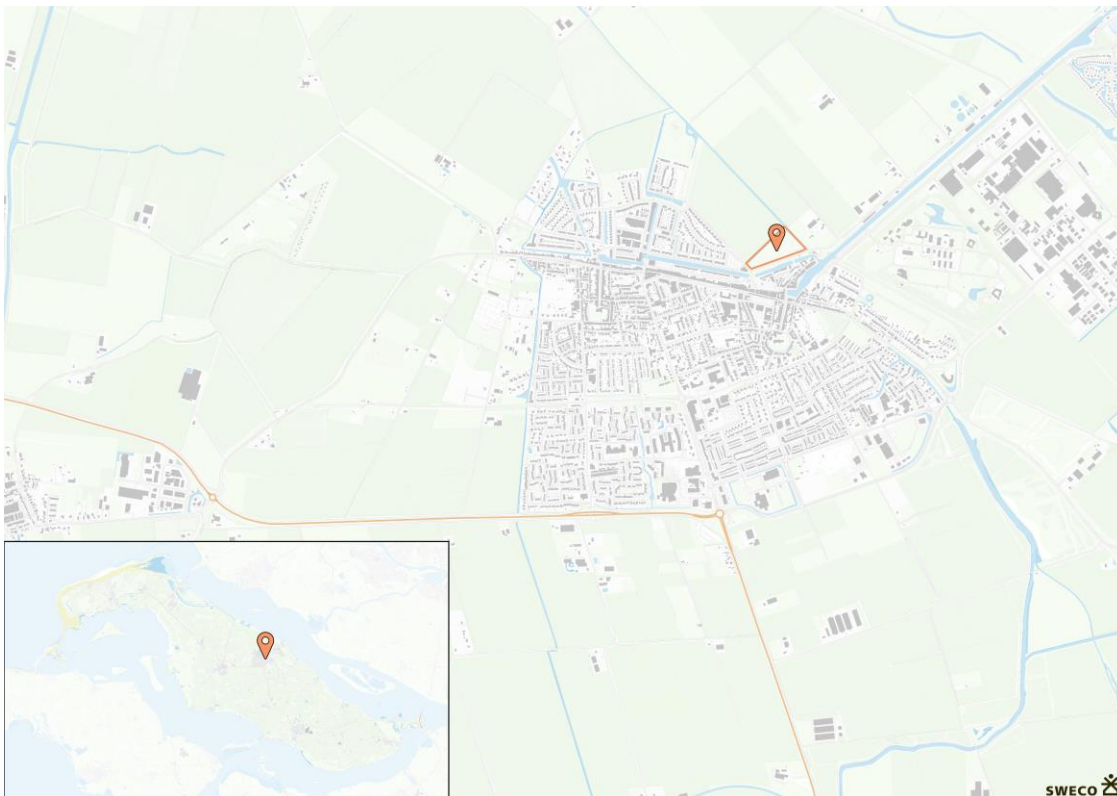
Het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat het plan de ontwikkeling van tijdelijke wooneenheden voorziet op een locatie waar dat momenteel nog niet is toegestaan. Dit betekent dat de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladderonderbouw) deel uit moet maken van de ruimtelijke onderbouw. Oost West Wonen heeft aan Sweco gevraagd deze Ladderonderbouw op te stellen. Centraal staat de vraag of Ladderonderbouw is voor de ontwikkeling van 110 flexwoningen voor circa 300 Oekraïense ontheemden op deze locatie.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking maakt deel uit van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en wordt omschreven in het tweede lid artikel 3.1.6. Deze luidt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

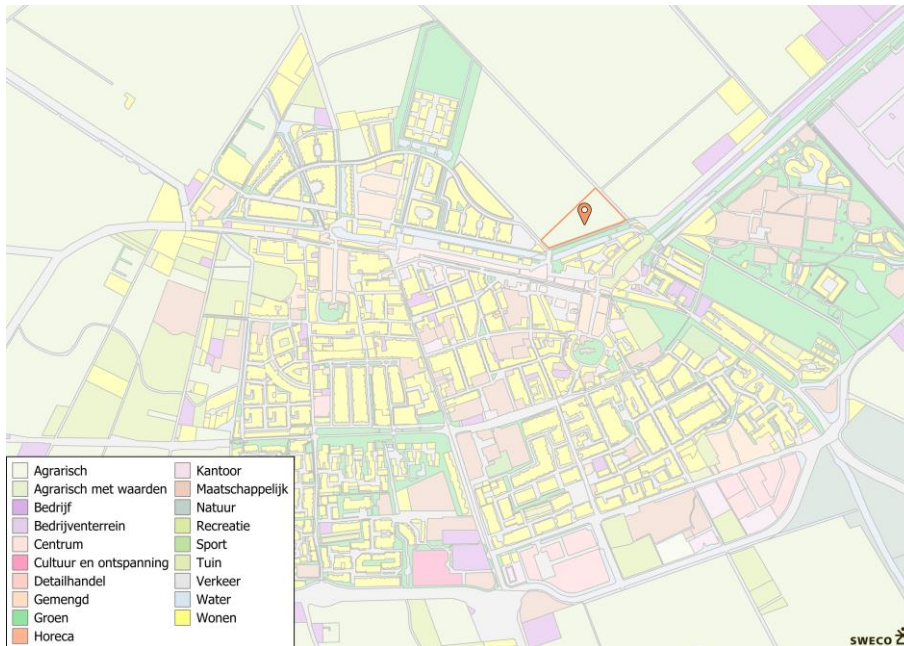
Locatie Sommelsdijkse Havendijk in Middelharnis

De kern Middelharnis vormt samen met de kern Sommelsdijk een aaneengesloten bebouwd gebied. Deze dubbelkern is met circa 15.040 inwoners de grootste kern van het eiland Goeree-Overflakkee. De planlocatie aan de Sommelsdijkse Havendijk bevindt zich aan de noordrand van deze dubbelkern in de nabijheid van het centrum van Middelharnis.



Figuur 1 Planlocatie Sommelsdijkse Havendijk in Middelharnis

In het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' dat in 2012 is vastgesteld door de gemeente Middelharnis heeft de planlocatie de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – 1'. Binnen het huidige bestemmingsplan is (flex)wonen niet toegestaan op deze locatie. Om dat toe te staan is een omgevingsvergunning nodig.



Figuur 2 Huidige bestemmingsplannen Middelharnis-Sommelsdijk en omgeving

Plan voor 110 flexwoningen voor Oekraïense ontheemden in Middelharnis

Het plan voorziet in de ontwikkeling van een Langdurige Opvang Oekraïners (LOO) op de locatie Sommelsdijkse Havendijk in Middelharnis. De geplande LOO bestaat uit 110 flexwoningen die snel te realiseren zijn. De LOO voorziet in eerste instantie voor 5 jaar in huisvesting voor circa 300 Oekraïense ontheemden die momenteel al op Goeree-Overflakkee gehuisvest zijn. Momenteel huisvest de gemeente Goeree-Overflakkee de Oekraïense ontheemden nog op verschillende locaties die tijdelijk (circa 1-2 jaar) beschikbaar zijn en waarvan de beschikbaarheid op korte termijn verloopt.



Figuur 3 Verbeelding buurt met flexwoningen

Het plan voorziet in een **nieuwe stedelijke ontwikkeling** op deze locatie, omdat op de planlocatie (flex)wonen nog niet is toegestaan. Daarnaast is de ontwikkeling voorzien **buiten bestaand stedelijk gebied**, omdat de locatie in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'agrarisch' heeft. De Ladderonderbouwing bestaat daarom uit twee delen: een beschrijving van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling én de motivatie waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

2 Behoefte

Voor dit onderzoek is de vraag naar opvang vanuit Oekraïense ontheemden en het aanbod aan opvangplaatsen in beeld gebracht. De LOO is bedoeld voor Oekraïense ontheemden die momenteel al op Goeree-Overflakkee zijn gehuisvest. De gemeente Goeree-Overflakkee vormt daarmee het onderzoeksgebied. Voor de raming van de behoefte is uitgegaan van een periode van 5 jaar, aansluitend op de geldigheid van de omgevingsvergunning.

2.1 Vraag: 315 Oekraïense ontheemden op Goeree-Overflakkee

Oekraïense ontheemden in Nederland

In Nederland verblijven begin november 2023 103.000 Oekraïense ontheemden.¹ Het grootste deel van deze groep kwam in de eerste drie maanden na de oorlog (februari-mei 2022), maar ook daarna is de groep blijven groeien.

Het gaat merendeels om vrouwen en kinderen. Daarnaast is een groot deel alleenstaand, lijken zij hoogopgeleid te zijn en hadden zij voorafgaand aan de oorlog werk in Oekraïne. Het aandeel werkenden is hoog onder deze ontheemden.²

Veruit de meeste Oekraïense ontheemden (84.000) wonen in de gemeentelijke opvang. Een deel van de Oekraïense ontheemden woont nog bij gastgezinnen, maar dit aandeel wordt steeds kleiner.

De gemeentelijke opvang voor Oekraïners is bijna vol. Veel gemeenten zien vrijgekomen bedden binnen korte tijd weer opgevuld. Maandelijks komen circa 2.000 ontheemden uit Oekraïne aan in Nederland. Omdat in Nederland niet genoeg opvangplaatsen zijn, loopt de druk op de aanmeld- en verdeelcentra in Amsterdam en Utrecht hoog op. Eind oktober 2023 is het aanmeldcentrum in Amsterdam tijdelijk gesloten, omdat er geen ruimte meer was.

Oekraïense ontheemden op Goeree-Overflakkee

Momenteel verblijven op Goeree-Overflakkee circa **315 Oekraïense ontheemden**. Het grootste deel daarvan verblijft in gemeentelijke accommodaties (GOO). Een kleiner deel verblijft bij particulieren (POO).

Het is onzeker hoe de oorlog in Oekraïne verder zal verlopen. Het is daarom niet duidelijk hoeveel Oekraïense ontheemden de komende jaren huisvesting nodig hebben. Daarom vormen de huidige Oekraïense ontheemden op Goeree-Overflakkee het uitgangspunt voor de vraag voor de komende jaren.

Oekraïense ontheemden op Goeree-Overflakkee

225 in gemeentelijke opvang (GOO)

90 in particuliere opvang (POO)



315 in totaal

Van de circa 315 Oekraïense ontheemden zijn circa 300 Oekraïners ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP). Van het totaal aantal ingeschreven Oekraïners is 37% kind.

Kinderen van ontheemden hebben vaak veel meegemaakt. Voor gezinnen met kinderen is stabiliteit en nabijheid van onderwijs en speelvoorzieningen van belang.

¹ Rijksoverheid (2023) Cijfers opvang vluchtelingen uit Oekraïne in Nederland

² Wetenschappelijk Onderzoek- en Documentatiecentrum (2023) Wat weten wij over Oekraïense vluchtelingen in Nederland?

Oekraïense kinderen op Goeree-Overflakkee

20 kinderen 0 tot en met 3 jaar

65 kinderen 4 tot en met 12 jaar

30 kinderen 13 tot en met 18 jaar



115 kinderen

2.2 Aanbod: aantal opvangplaatsen neemt af

Gemeentelijke opvang

De 225 Oekraïense ontheemden in de gemeentelijke opvang (GOO) zijn verspreid over Goeree-Overflakkee op 4 grotere opvanglocaties en 10-15 vakantiewoningen.

De gemeentelijke opvang heeft een theoretische capaciteit van circa **315 opvangplaatsen**. Deze theoretische capaciteit kan om praktische redenen maar deels benut worden. Zo moeten ontheemden met elkaar overweg kunnen en krijgen gezinnen zoveel mogelijk een eigen kamer. Momenteel verblijven circa 225 Oekraïense ontheemden tijdelijk op deze locaties.

De gemeentelijke opvanglocaties zijn tijdelijke locaties die gehuurd worden door de gemeente. Veelal zijn dit locaties die nog wachten op transformatie of herontwikkeling naar andere functies. Ook worden opvanglocaties voor arbeidsmigranten en vakantieparken ingezet voor gemeentelijke opvang van Oekraïense ontheemden. De huurcontracten van het overgrote deel van de tijdelijke locaties **loopt binnen 2 jaar af** waardoor ook de beschikbaarheid van opvangplaatsen deze locaties de komende jaren afloopt.

Het is wenselijk dat in het seizoen de capaciteit voor huisvesting arbeidsmigranten daadwerkelijk door arbeidsmigranten benut kan worden. Voor vakantieparken geldt ook dat het wenselijk is dat de capaciteit in de zomermaanden daadwerkelijk door toeristen benut kan worden.

Particuliere opvang

Naast de ontheemden in gemeentelijke opvanglocaties zijn circa **90 Oekraïense ontheemden** woonachtig bij particulieren. Veelal al meer dan een jaar. Wel is het aanbod opvangplaatsen bij particulieren de afgelopen jaren afgenomen. Er zijn signalen dat de langdurige opvang bij particulieren eveneens begint te knellen. De gemeente krijgt regelmatig het verzoek of personen die nu nog in de particuliere opvang zitten op een gemeentelijke opvanglocatie kan worden opgevangen.

2.3 Behoeftte aan minimaal 315 opvangplaatsen

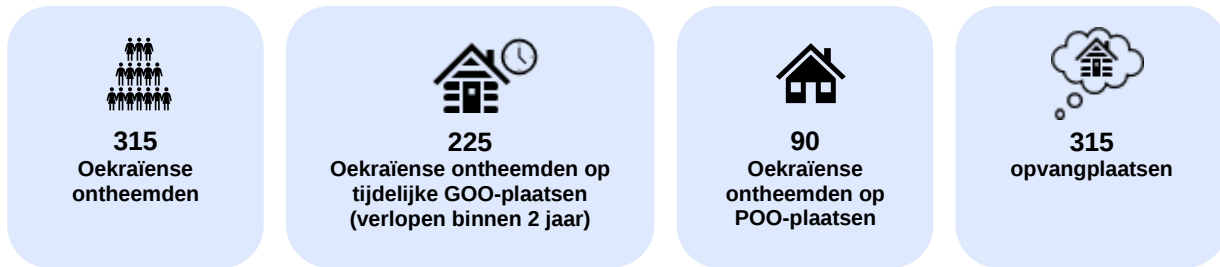
Kwantitatieve behoefte

Op Goeree-Overflakkee zijn momenteel circa 315 Oekraïense ontheemden woonachtig.

Circa 225 ontheemden wonen in tijdelijke opvanglocaties van de gemeente (GOO). Het overgrote deel van de circa 315 gemeentelijke opvangplaatsen dreigt te verdwijnen in de komende 2 jaar. De locaties hebben aflopende huurcontracten, de locaties worden herontwikkeld en/of zijn nodig voor andere doeleinden. Voor de langere termijn zijn daarom voor **225 Oekraïense ontheemden vervangende opvangplaatsen** nodig. De circa 300 opvangplaatsen op de LOO bieden perspectief voor meer langdurige huisvesting.

Het aanbod particuliere opvangplaatsen (POO) neemt eveneens af. Momenteel verblijven circa 90 Oekraïense ontheemden bij particulieren. Ook voor hen biedt een 'eigen plek' in de LOO perspectief.

In totaal bestaat de komende 5 jaar een **vervangingsbehoefte van 315 vervangende opvangplaatsen**. De 315 opvangplaatsen moeten worden gezien als de minimale behoefte. Ten eerste is er de landelijk grote druk op huisvesting voor ontheemde Oekraïners. Ten tweede is van belang rekening te houden met extra capaciteit bovenop de behoefte, omdat het wenselijk is gezinnen bij elkaar te huisvesten en niet over meerdere woningen te verdelen. Ook moeten ontheemden met elkaar overweg kunnen om samen te wonen in een flexwoning.



Kwalitatieve behoefte

Het is onzeker hoe lang de oorlog in Oekraïne voortduurt. Dit biedt weinig perspectief voor de Oekraïense ontheemden en hun kinderen. Ook als de oorlog is afgelopen zal de wederopbouw tijd kosten en zal daarom niet iedereen direct terugkeren. Ontheemden hebben vanwege de oorlog hun thuisland moeten verlaten en daarbij zijn familieleden vaak achtergebleven. Het is van het grootste belang om deze groep kwetsbare mensen zoveel mogelijk rust en stabiliteit te bieden in deze voor hen moeilijke tijd. Het blijven verhuizen van de Oekraïense ontheemden van tijdelijke locatie naar tijdelijke locatie tast de humane situatie aan: zij moeten zich dan steeds opnieuw aanpassen aan een nieuwe omgeving. De komst van de LOO biedt rust in de verhuisbewegingen.

Onder de ontheemden bevinden zich circa 115 Oekraïense kinderen. Voor hen is het van belang een stabiele en veilige woonomgeving te hebben waar ze naar school kunnen gaan en kunnen spelen.

Het steeds opnieuw tijdelijk gereed maken van nieuwe tijdelijke locaties zorgt ook voor vele ruimtelijke procedures die steeds opnieuw doorlopen moeten worden. Dat is op termijn een kostbare aangelegenheid, die bovendien veel capaciteit vraagt.

Door het realiseren van de LOO komen andere locaties weer vrij om het verblijf van arbeidsmigranten en toeristen mogelijk te maken of om in de taakstelling van andere huisvestings- en woningbouwopgaven te kunnen voorzien.

Huisvestings- en woningbouwopgaven

Goeree-Overflakkee heeft naast het huisvesten van Oekraïense ontheemden ook andere huisvestings- en woningbouwopgaven:

De druk in de sociale huursector neemt toe: gemiddeld neemt zowel het aantal reacties als de benodigde actieve zoektijd op het eiland toe. In de komende jaren zal de vraag naar sociale huurwoningen verder toenemen doordat verschillende aandachtsgroepen (zoals statushouders) een woning op het eiland nodig hebben. Om de druk niet verder op te laten lopen zullen er voldoende sociale huurwoningen bij moeten komen.

Bron: Gemeente Goeree-Overflakkee en Oost West Wonen (2023) Woningmarkt- en woonwensenonderzoek

3 Binnen bestaand stedelijk gebied zijn geen alternatieve locaties voor handen

De locatie aan de Sommelsdijkse Havendijk heeft de volgende onderscheidende locatiekenmerken:

- ✓ de locatie biedt ruimte voor de ontwikkeling van 110 flexwoningen waar circa 300 Oekraïense ontheemden langdurig opgevangen kunnen worden;
- ✓ de locatie is goed ontsloten waardoor verkeersbewegingen goed opgevangen kunnen worden op bestaande infrastructuur;
- ✓ de locatie ligt nabij Sommelsdijk en Middelharnis en daardoor binnen het bereik van een groot aantal voorzieningen;
- ✓ de locatie ligt nabij de school (met een internationale schakelklas) waar veel Oekraïense kinderen naar school gaan;
- ✓ de locatie ligt op een locatie dat al gemeentelijk grondeigendom is. Hierdoor is de locatie aanzienlijk sneller te ontwikkelen.

Op Goeree-Overflakkee zijn locaties binnen bestaand stedelijk gebied geanalyseerd en beoordeeld op geschiktheid. **Andere locaties binnen bestaand stedelijk gebied bieden geen alternatief voor de ontwikkeling op de Sommelsdijkse Havendijk**, omdat:

- ✗ de locaties onvoldoende ruimte bieden om de geplande 110 flexwoningen te realiseren;
- ✗ de locaties niet goed ontsloten zijn waardoor nieuwe infrastructuur nodig is om verkeer mogelijk te maken;
- ✗ de locaties verder van voorzieningen liggen;
- ✗ de locaties verder weg liggen van de school waar Oekraïense kinderen naar school gaan;
- ✗ de locaties geen gemeentelijk grondeigendom zijn, waardoor de grond eerst aangekocht/gehuurd moeten worden om de ontwikkeling van 110 flexwoningen mogelijk te maken;
- ✗ de locaties al betrokken zijn in andere plannen.

4 Conclusie

Op Goeree-Overflakkee bestaat een behoefte aan circa 315 opvangplaatsen voor ontheemde Oekraïners. In de gemeente zijn geen alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied voor handen waar de voorgenomen ontwikkeling van circa 300 opvangplaatsen voor Oekraïners in de vorm van 110 flexwoningen gerealiseerd kan worden.

De LOO biedt de Oekraïense ontheemden de nodige rust en stabiliteit. De ontwikkeling leidt niet tot onaanvaardbare leegstand elders in het onderzoeksgebied. In tegendeel, door de ontwikkeling komt elders in de gemeente ruimte vrij om in de gemeentelijke huisvestings- en woningbouwopgave te kunnen voorzien.

De ontwikkeling van 110 flexwoningen voldoet daarmee aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.