

Haalbaarheidsonderzoek tijdelijke opvanglocatie

MOB complex Slabroekseweg 5 te Nistelrode



Opsteller: [redacted] naam opsteller weggehaald

Datum: 19-11-24; versie 2

In deze versie zijn twee namen zwartgelakt en één alinea zwartgelakt dat vertrouwelijke informatie bevat over de berekening van de kostprijsfactor COA.

Inhoudsopgave

Vraagstelling

Uitgangspunten

Onderzoeksresultaten

1. Functionele aspecten
2. Wet- en regelgeving
3. Technische aspecten
4. Financiële uitgangspunten
5. Projectrisico's

Conclusies en aanbevelingen

Vraagstelling

Het gemeentebestuur van de gemeente Bernheze heeft per 4 juli jl. een besluit genomen om de locatie Slabroekseweg 5 te Nistelrode aan het COA aan te bieden als potentiële opvanglocatie voor 250 asielzoekers gedurende een periode van 2 jaar. De gemeente Bernheze beraadt zich op de periode vanaf medio 2025 wanneer de Spreidingswet een opname eist van minimaal 201 vluchtelingen

Het COA is vanwege het besluit van de Gemeenteraad de volgende vraag gesteld:
‘Is het haalbaar om op korte termijn deze locatie te ontwikkelen tot een noodopvang met een capaciteit van 250 bedden voor een periode van 2 jaar?’

De gemeente Bernheze heeft het COA verzocht om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren voor de locatie en de resultaten te rapporteren aan de Gemeente Bernheze, alvorens er eventueel Bestuursovereenkomst kan worden uitgewerkt.

Vanwege de korte looptijd van de opvanglocatie is binnen het COA team Noodopvang van de afdeling Vastgoed & Facilitair verzocht om het haalbaarheidsonderzoek uit te voeren.

Voor dit haalbaarheidsonderzoek zijn een tweetal informatieavonden belegd om de omwonenden te informeren ten aanzien van het proces en de inhoud van dit haalbaarheidsonderzoek. De reacties uit deze informatieavonden zijn op hoofdlijnen meegenomen in dit onderzoek.

Uitgangspunten

Voor de uitwerking van het haalbaarheidsonderzoek is door het COA een projectgroep samengesteld waarin het COA in nauwe samenwerking met de gemeente Bernheze de uitgangspunten van de locatie, de participatie met de omwonenden en de bestuurlijke afstemmingen gedurende de hele onderzoeksfase het proces goed wil laten verlopen.

Het projectteam bestaat uit:

COA:

Bestuurlijk Vastgoedregisseur

Vastgoedregisseur Ontwikkeling

Projectleider Opvang en Begeleiding

Communicatieadviseur

Gemeente Bernheze:

Projectleider

Projectondersteuner

Communicatieadviseur

Het projectteam heeft nagenoeg wekelijks overleg gevoerd.

Om invulling aan de onderzoeksvraag te kunnen stellen zijn door het COA een vijftal afgeleide vragen gedefinieerd om een evenwichtig antwoord te kunnen formuleren, te weten:

1. Is de locatie geschikt voor de opvang van 250 bewoners?
2. Wat zijn de (wettelijke) randvoorwaarden om de locatie te ontwikkelen?
3. Hoe ziet de planning eruit?
4. Zijn de investering- en exploitatiekosten van de te ontwikkelen locatie vergelijkbaar met andere noodopvanglocaties van het COA?
5. Wat zijn de projectrisico's voor de te ontwikkelen locatie?

Om antwoord te kunnen geven aan deze vragen zijn de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- Overleg Staatsbosbeheer [REDACTED] naam weggehaald ten aanzien van de huur van de kavel en randvoorwaarden/demarcatie eisen;
- Deskonderzoek kabels en leidingen
- Deskonderzoek nutsvoorzieningen
- Deskonderzoek Kadaster
- Quickscan Natuurwet Witteveen en Bos
- Quickscan inventarisatie Aanvraag Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Onderzoeksresultaat

Is de locatie geschikt voor de opvang van 250 bewoners?

De totale kavel betreft een bosperceel met bestemming 'natuur'. De totale kavel is ca. 130.000 m² groot en op de kavel zijn meerdere gebouwen gesitueerd. Er is een gebouw in gebruik bij Staatsbosbeheer (kantoor/boswachterssteunpunt) en een gebouw is ingericht voor SBB Leerwerkplaats de Maashorst (ca. 100 leerlingen voortgezet speciaal onderwijs).

De toegangsweg van het terrein naar de openbare weg Slabroekseweg is een smalle geasfalteerd weg ten behoeve van gemotoriseerd verkeer. De weg dient te worden aangepast om de gemotoriseerde verkeersbewegingen van de boswachters en de bezoekers van de Leerwerkplaats veilig te laten plaatsvinden.

De afstand tot het dichtst bij zijnde gelegen dorpskern Heesch, waar supermarkt, basisschool en sociale voorzieningen aanwezig zijn bedraagt ca. 4-5 km.

De meest aannemelijke route vanaf de Slabroekseweg 5 naar de dorpskern Heesch loopt via de Oude Rijksweg en De Graafsebaan. Beide wegen zijn voor voetgangersverkeer niet veilig.

Openbaar vervoer betreft de bushalte Zevenburg op ca. 1,4 km en treinstation Oss op ca. 6,7 km.

De route voor voetgangers en fietsers naar de dorpskern Heesch is verkeerstechnisch niet veilig. De 80 km provinciale weg zal door de gemeente Bernheze worden omgevormd tot een 60 km weg. De afstanden tot de publieke voorzieningen zijn ver, maar geen belemmering voor het huisvesten van de bewoners die allen over een fiets beschikken.

Op basis van een aanzet tot een vlekkenplan, waarbij de foodprints van gebouwen, en oppervlakte van recreatie- en leefruimte, parkeergelegenheid benodigd zijn is de kavel qua grootte geschikt voor een opvanglocatie, zie onderstaande modellen:



Het terrein zal in samenspraak met de huidige bewoners (Staatsbosbeheer en SBB) nadere worden ingevuld ten aanzien van toegankelijkheid en logistieke bewegingen. Er is geen onderzoek gedaan naar het verplaatsen van beide organisatie naar een andere locatie.

Wat zijn de (wettelijke) randvoorwaarden om de locatie te ontwikkelen?

De locatie betreft volgens het Omgevingsplan de bestemming 'Natuur'. Voor de ontwikkeling van een tijdelijke opvanglocatie zal de ruimtelijke inpassing moeten worden gewijzigd in een bestemming 'tijdelijk wonen'. Hiervoor dienen de benodigde rapportages te worden uitgewerkt en ingediend te worden bij de gemeente voor een BOPA verzoek (Buitenplans planafwijking). Door Witteveen en Bos is een quickscan opgesteld. Deze quickscan treft u in bijlage 1. Een belangrijk onderdeel van de BOPA betreft het naleven van de Natuurwet.

Door zowel Witteveen en Bos als Staatsbosbeheer is aangegeven dat de kavel een zeer hoge natuurwaarde heeft en dus een groot maatschappelijk belang dient als onderdeel van natuurgebied de Maashorst.

Het verplaatsen van het natuurgebied is een risicovol (weerstand omwonenden en natuurverenigingen) en tijdrovende (verwachte doorlooptijd mitigerende maatregelen minimaal 18 kalendermaanden, Zie de rapportage Witteveen en Bos (bijlage 1) en de informatie die we vanuit Vleermuiswerkgroep Noord-Brabant hebben ontvangen (bijlage 2).

De overige wettelijke kaders zijn:

- Geluid: Uitvoeren van een akoestisch onderzoek ten behoeve van het aantonen van aanvaardbaar woon- en leefklimaat en toetsing aan de instructieregels voor geluid (wegverkeerlawaaai en geluidzone motorcrossterrein). Het onderzoek zal in een volgende fase plaatsvinden. Wel is rekening gehouden met mogelijke technische maatregelen aan de gebouwen.
- Geur: Afstemming met gemeente of voor geur relevante bedrijven (landbouw) in nabijheid zijn tot de beoogde projectlocatie. Het onderzoek zal in een volgende

fase plaatsvinden. Er is geen rekening gehouden met mogelijke technische maatregelen.

- Stikstofdepositieberekening uitvoeren voor de aanleg- en gebruiksfase ten aanzien van de ligging nabij Natura 2000-gebieden. De berekening zal in een volgende fase worden uitgevoerd. Wel is rekening gehouden met mogelijke technische maatregelen aan de gebouwen of het terrein (all- electric bouwen en exploiteren)
- Melding kappen van houtopstanden. Aantal te kappen bomen zijn nog onbekend, wel is er rekening gehouden met mitigerende en kostenverhogende maatregelen.
- Archeologie en cultuurhistorie: Afstemming met gemeente of archeologisch onderzoek benodigd is ten aanzien van de aardkundig waardevolle aanduiding. Er is geen rekening gehouden met mogelijke technische maatregelen.
- Bodem: Uitvoeren milieu-hygiënisch onderzoek naar bodemkwaliteit. Indien verontreiniging aanwezig is dient deze gesaneerd te worden en een melding saneren en/of BUS melding ingediend te worden. Er is geen informatie vanuit Staatsbosbeheer beschikbaar ten aanzien van de bodemkwaliteit, maar vanwege de voormalige aanwezigheid van defensie werkplaatsen lijkt bodemverontreiniging aannemelijk. Wel is rekening gehouden met mogelijke technische maatregelen aan de gebouwen of het terrein
- Water: Voor het aanvragen van de omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van werkzaamheden staat als vereisten opgenomen dat de initiatiefnemer het planvoornemen voorlegt/informeert bij het waterschap. Daarnaast geldt een vergunningplicht indien wateronttrekingsactiviteiten benodigd zijn. Verder geldt ook een vergunningplicht bij meer dan 500 m² verharding toevoegen.
- Ontplobbare Oorlogsresten: Afstemming met bevoegd gezag over of het gebied aangewezen is als verdacht op ontplobbare oorlogsresten. Er is geen rekening gehouden met mogelijke technische maatregelen.
- Milieuzonering/-milieuhinder bedrijven: Milieuzonering/-milieuhinder is geen belemmering op de voorgenomen tijdelijke opvanglocatie, mits een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt aangetoond gelet op de milieuthema's geluid en
- geur. Er is geen rekening gehouden met mogelijke technische maatregelen.
- Gezondheid: Afhankelijk van gemeentelijk beleid, moet bepaald worden wat er getoetst moet worden in het kader van duurzaamheid/ gezondheid. Er is geen rekening gehouden met mogelijke technische maatregelen.
- Ladder duurzame verstedelijking: Afstemming met gemeente of het planvoornemen wordt aangeduid als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en de laddertoets doorlopen moet worden. Er is geen rekening gehouden met mogelijke technische maatregelen.
- Milieueffectrapportage: Afstemming met gemeente of het planvoornemen wordt aangeduid als een stedelijk ontwikkelingsproject en een mer-beoordeling

opgesteld dient te worden. Er is geen rekening gehouden met mogelijke technische maatregelen.

Hoe ziet de planning eruit?

Aanbieden haalbaarheidsonderzoek aan de gemeente Bernheze: eind september '24
Opstellen Bestuursovereenkomst: medio december '24
Uitvoeren onderzoeken en mitigerende maatregelen Natuurwet: gereed augustus '26
Aanvraag BOPA en bouwvergunning: gereed maart '27
Bouwvoorbereiding en start bouw: medio '27
Realisatie en instroom bewoners: maart '28 (vroegst mogelijke planning).

Op basis van deze planning is het realiseren van een noodopvanglocatie niet haalbaar.

Zijn de investering- en exploitatiekosten van de te ontwikkelen locatie vergelijkbaar met andere noodopvanglocaties van het COA?

COA hecht aan een kwalitatief goede locatie voor de bewoners. Dit betekent dat voor deze locatie gekozen zal worden voor het Programma van Eisen unitbouw. De units zullen derhalve bestaan uit woonunits voor 8 personen met eigen sanitair en keukenvoorziening

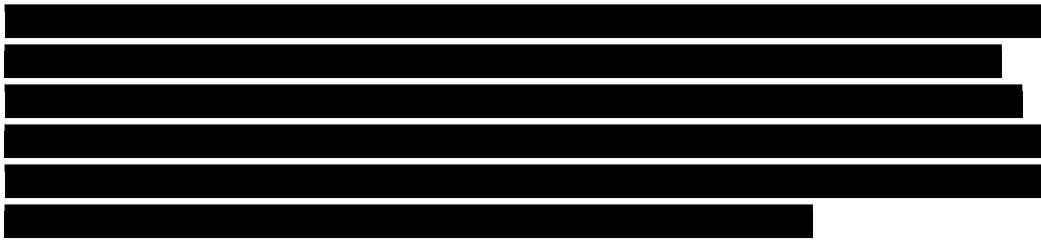
Het ontwikkelen van de locatie vergt een aantal specifieke locatie gebonden kosten. Deze kosten zijn:

Aanleg eigen energievoorziening (er is onvoldoende elektra nabij de kavel aanwezig);
Aanleg eigen rioleringsstelsel en eventuele fysiek afvoer DWA (volgens de gemeente ligt er geen DWA riolering onder de Slabroekseweg;
Plaatsen wifi mast;
Plaatsen hekwerken t.b.v. de overige terrein gebruikers;
Voldoende recreatiemogelijkheden op het terrein realiseren;
Openbare straatverlichting terrein aanbrengen;

Daarnaast dienen door de gemeente Bernheze voldoende verkeersveilige maatregelen te worden genomen om de bewoners via een veilige fietsroute naar Heesch of Nistelrode te kunnen laten fietsen.

Zwartgelakte alinea hieronder bevat vertrouwelijke informatie over de berekening van de kostprijsfactor COA dat een vertrouwelijk karakter heeft.

[Redacted text block]



De investeringsberekeningen zijn niet toegevoegd aan de haalbaarheidsrapportage.

De exploitatiekosten, met name de dure energieopwekkingsinstallatie, maakt geen onderdeel uit van deze investeringsberekening. De exploitatiekosten van deze locatie zullen vanwege de hoge energieopwekkingskosten substantieel toenemen.

Wat zijn de projectrisico's voor de te ontwikkelen locatie?

Voor de ontwikkeling van de locatie worden de volgende projectrisico's onderscheiden:

1. Projectvertragingen en mogelijke zelfs project afstel, ten gevolge van procedures en vergunningen;
2. Kostenrisico's prijsstijgingen en ontwikkelkosten bij planvertraging;
3. Extra kosten ingenieursdiensten en begeleiding vanwege complexe opgave;
4. Niet te calculeren herstelkosten van de kavel;
5. Kosten extra maatregelen t.b.v. gemeente en omwonenden.

Conclusies en aanbevelingen

Vanuit het haalbaarheidsonderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De locatie is qua situering en grootte geschikt voor de gewenste opvang locatie;
- De kavel is op korte termijn vanwege de Natuurwet niet in te zetten als noodopvanglocatie;
- De ontwikkeling van de locatie zal veel langer gaan duren dan het in werking treden van de Spreidingswet opvang;
- De kosten zijn vanwege de locatie gebonden omstandigheden hoog;
- Er zijn risico's dat vanwege maatschappelijke onrust de ontwikkeling verder zal vertragen/ niet kan worden uitgevoerd.
- Er bestaat de mogelijkheid dat bij de ontwikkeling en sluiting van de locatie natuurwaarden geschaad, zelfs vernietigd zullen worden.

Op basis van bovenstaande conclusies acht het COA de locatie ongeschikt als noodopvanglocatie voor 250 bewoners gedurende een periode van 2 jaar.

Het dient als aanbeveling om te onderzoeken of deze locatie, dan wel een andere locatie binnen de gemeente, voor een langere periode kan worden geëxploiteerd.

- Bijlage 1: rapportage Witteveen en Bos d.d. 06-09-24
- Bijlage 2: informatie Vleermuizenwerkgroep Noord-Brabant d.d. 04-07-24
- Bijlage 3: schrijven omwonenden d.d. 25-08-24
- Bijlage 4a-b: investeringsmemo d.d.23-09-24