

**Flexibele huisvestingslocatie Spoorweg**  
**Verslag Werkgroep Bouwen**  
**20/06/2024**

Aanwezig: 7 leden van de werkgroep Bouwen, [D], en de familie [D]  
Namens de gemeente: [D], [D], [D], [D]  
Eveneens namens de gemeente: [D], [D] (beiden van Marsaki)

**Inleiding**

Iedereen wordt hartelijk welkom geheten op de bijeenkomst van de werkgroep Bouwen. Uitgangspunt voor dit overleg zijn, zoals ook op de plandag is toegelicht, nog steeds de kaders die gemeente heeft bepaald. Die kaders zijn ingegeven door wet- en regelgeving waar we ons aan moeten houden. Ook de besluiten die jullie en de andere deelnemers op de plandag hebben genomen zijn nog steeds leidend.

Aansluitend wordt er een toelichting gegeven op de aanbestedingsprocedure, waarbij de uitgangspunten, omvang van de opdracht en planning van zowel de selectie- als inschrijvingsfase worden omschreven. Het document waarbij deze punten staan opgesomd, is op voorhand gedeeld met de aanwezigen. Dit document is als bijlage 1 bij dit verslag gevoegd.

Ten slotte worden de besluiten, genomen door de deelnemers van de plandag, toegelicht. Het gaat daarbij om de besluiten 7 t/m 17 van de plandag. En daaraan wordt één element toegevoegd; nl. de laatste zin van besluit 3: ingang van het terrein naar het noordwesten verplaatsen (richting Rijksweg). Dit besluit is namelijk ook belangrijk voor de aanvraag omgevingsvergunning en de aanbesteding. [D] heeft gesproken met de initiatiefnemer van de werkgroep Veiligheid en hem gevraagd de leden van zijn werkgroep daarover te informeren.

Waar nodig zijn verduidelijkende plattegronden en referentiebeelden toegevoegd ter illustratie. Deze zijn ook aan dit verslag toegevoegd als bijlage 2.

**Besluit 3 (gedeeltelijk):**

De ingang van het terrein naar het noordwesten verplaatsen (richting Rijksweg).

Reactie gemeente: Het plan met de toegang aan de bovenzijde van de Spoorweg (via Oude Hogeweg) is getoetst aan de verkeersveiligheid en we voorzien geen redenen waarom dit niet zou voldoen. We delen wel de zorgen over de verkeersveiligheid en hebben daarnaar gekeken. Het is mogelijk om vanaf de inrit aan de Spoorweg een weg aan te leggen op het terrein richting de Rijksweg (Parallelweg) en daar de toegang tot het perceel te maken. In de presentatie is getoond waar de toegang op het terrein zou kunnen komen.

Antwoord vanuit gemeente en nadere uitleg akkoord bevonden door werkgroep bouwen.

**Besluit 7:**

Alle groepen waren het er over eens dat er te weinig informatie beschikbaar is waarmee aan de slag gegaan kan worden om te komen tot een meer uitgewerkt plan. Er is te weinig duidelijkheid over de woonoppervlakte van de woonunits. Er is geen idee van welk materiaal de units zijn en er is zo veel meer belangrijke informatie nog niet beschikbaar. Daarom: De onderstaande punten in deze kolom. COA laten aansluiten voor best practices.

Reactie gemeente: Het worden woningen waar later ook andere doelgroepen in kunnen worden gehuisvest. Deze moeten voldoen aan alle geldende wet- en regelgeving. Er is een indicatieve voorbeeldplattegrond getoond. Hierbij is meegegeven dat dit niet het definitieve plan voor realisatie zal worden. De partij aan wie de opdracht gegund zal worden, dient te voldoen aan een Programma van Eisen. Voor de opstelling hiervan is ook het COA betrokken. De aannemer/ontwikkelaar voorziet in een eigen standaard type unit.

Voor de gevels streven we naar een duurzaam en natuurlijk karakter. Hierbij zijn enkele referentiebeelden als voorbeeld getoond. Ook dit heeft een indicatief karakter. Het is aan de inschrijver om hier een voorstel voor te doen, binnen de door de gemeente gestelde randvoorwaarden.

Antwoord vanuit gemeente en nadere uitleg akkoord bevonden door werkgroep bouwen.

**Besluit 8:**

Wij willen dat de door ons aangestelde werkgroep door het ontwikkelingsproces heen inspraak krijgt over de bouw en de leefomgeving + inrichting van het terrein om er voor te zorgen dat de accommodatie en voorzieningen aansluiten op de behoeften van de bewoners van de locatie.

Reactie gemeente: Graag gaan we nu het gesprek aan met de werkgroep bouwen. Dit nemen we mee in de aanbesteding. Er zullen 5 aannemers een ontwerp uitwerken. Deze keuze vanuit de gemeente zal op voorhand met de werkgroep gedeeld worden.

Antwoord vanuit gemeente en nadere uitleg akkoord bevonden door werkgroep bouwen.

**Besluit 9:**

Inzetten van deskundigen op de verschillende gebieden (bouwkundig, ruimtebeleving, sociale interactie) om tot een optimale inrichting van de locatie te komen met de beschikbare m<sup>2</sup>. Men maakt zich zorgen over te weinig woonoppervlak rekening houdend met de grootte van een gezin en spreekt uit dat binnenruimte voorrang krijgt op buitenruimte.

Reactie gemeente: Vanuit de gemeente hebben we verschillende deskundigen in huis; deze zitten nu ook aan de tafel. Voor de aanbesteding stellen we een programma van eisen op waarbij er bepaalde voorwaarden worden gesteld aan de inrichting van het terrein en het ontwerp van de woningen.

Antwoord vanuit gemeente en nadere uitleg akkoord bevonden door werkgroep bouwen.

**Besluit 10:**

Alleen besluiten nemen binnen de kaders van de gemeente, ook om de vaart erin te houden.

De gemeente deelt dit standpunt uiteraard.

**Besluit 11:**

We willen een geluidswal aan 3 zijden van de locatie. De voorkant (opgang) moet open zijn. We willen geen geïsoleerde locatie, maar openheid naar de gemeenschap.

Reactie gemeente: als gevolg van het verkeerslawaai en mogelijk brand- en explosiegevaar dient er een geluidsscherm/-wal te worden gerealiseerd. In het plan met de kaders is aangeduid tot waar deze komt. Een scherm biedt meer ruimte op het terrein dan een geluidswal. Een geluidsscherm kan ook mooi ruimtelijk worden ingepast. Er zijn als voorbeeld referentiebeelden getoond om te laten zien wat de mogelijkheden met een scherm zijn, waarbij tevens een groene, ruimtelijke inpassing kan worden bereikt.

Antwoord vanuit gemeente en nadere uitleg akkoord bevonden door werkgroep bouwen. Zij gaan akkoord met de keuze van een geluidsscherm i.p.v. een wal, aangezien een wal veel beperkingen oplegt aan het ruimtegebruik op het terrein. Tevens zijn de posities van het geluidswerend bouwwerk, zoals op het plan met de kaders aangeduid, ook in orde voor de werkgroep.

**Besluit 12:**

Genoeg parkeergelegenheid. Er is gebruik gemaakt van een bepaalde handreiking om te komen tot een berekening voor voldoende parkeergelegenheid. In hoeverre is er rekening gehouden dat Oekrainers vaak zelf een auto hebben? Mocht blijken dat stelselmatig buiten het terrein (op

privéterrein van een ander) geparkeerd wordt, dan moet de gemeente een oplossing vinden. Dit besluit wordt meegegeven als opdracht aan de werkgroep bouwen en werkgroep veiligheid.

Reactie gemeente: Er is inderdaad rekening gehouden dat Oekraïners vaak zelf een auto hebben. Voor de berekening is de normering vanuit het CROW aangehouden. Hierbij komen we uit op een totaal van 46 parkeerplaatsen.

Antwoord vanuit gemeente en nadere uitleg akkoord bevonden door werkgroep bouwen.

**Besluit 13:**

Zelfstandige woonunits mét eigen sanitair en eigen keuken. Variatie in de woonunits die aansluit op de verschillende situaties/behoefte van de bewoners.

Reactie gemeente: De woningen krijgen een eigen keuken en sanitair. Er zullen eengezinswoningen met 2 verdiepingen worden voorzien, met de mogelijkheid tot 3 of 4 slaapkamers. Er wordt gevraagd aan de inschrijver om een flexibele indeling mogelijk te maken.

Antwoord vanuit gemeente en nadere uitleg akkoord bevonden door werkgroep bouwen.

**Besluit 14:**

Aandacht voor mindervaliden.

Gemeente vraagt uitleg op welke manier de werkgroep dit ziet (woningen/gemeenschappelijke voorzieningen).

Werkgroep bouwen: Is er rekening gehouden met mindervaliden in een woning? Denk aan toegang met rolstoel, lift.

Reactie gemeente: Er zullen geen speciale voorzieningen in de woningen zijn voor rolstoelgebruikers.

Antwoord vanuit gemeente en nadere uitleg akkoord bevonden door werkgroep bouwen.

**Besluit 15:**

Er komt een overdekte fietsstalling.

Antwoord gemeente: Er komt inderdaad een overdekte fietsstalling op het terrein.

Antwoord vanuit gemeente en nadere uitleg akkoord bevonden door werkgroep bouwen.

**Besluit 16:**

Wensen voor de bouw (dit is meegegeven aan de werkgroep bouwen)

• Sportplaats en zaal

Er komen multifunctionele zalen die voor meerdere functies kunnen worden gebruikt, waaronder een sportplaats en -zaal. Buiten zal wel een sportveldje worden voorzien. Binnen de gemeente Hulst zijn daarnaast ook voldoende voorzieningen.

• Speeltuinen

Er wordt een aantal speeltoestellen voorzien.

• Gemeenschappelijke ruimten

Er komen multifunctionele zalen die voor meerdere functies kunnen worden gebruikt.

• Aparte ruimte voor dokter (COA, VWN spreekuur. Met 1 vooringang + 1 achteruitgang)

Er komt een aparte behandel- en onderzoekskamer voor het COA en een ruimte voor GZA (Gezondheidszorg Asielzoekers).

• Voldoende prullenbakken

Er wordt rekening gehouden met voldoende afvalinzamelingspunten.

- Aparte ruimte voor wasmachines en drogers

Er is geen noodzaak tot een gemeenschappelijke ruimte voor wasmachines en drogers, in elke woning komt een berging met aansluiting voor wasmachine en droger.

- Studieruimte en lesruimte

Er komen multifunctionele zalen die voor meerdere functies kunnen worden gebruikt, waaronder een studie- en lesruimte.

- Overdekte fietsenstalling met camera

Deze wordt voorzien.

- Tuintjes

Bij de woningen komen geen aparte tuintjes, maar er zullen voldoende gemeenschappelijke groenzones komen. Er zijn mogelijkheden om percelen grond voor moestuinen te huren bij de gemeente. Deze liggen op een andere locatie dan de Spoorweg.

- Genoeg opbergruimtes voor persoonlijke spullen bij de woonunits

Er komt een aparte berging in iedere woning.

- Ramen moeten open kunnen

De woningen zullen geventileerd worden. Afhankelijk van de positionering van de woningen richting de Provinciale weg, zullen sommige ramen mogelijk niet open kunnen vanwege de eisen van de Veiligheidsregio (brand-/explosiegevaar).

- Ontspanningsruimte

Er komen multifunctionele zalen die voor meerdere functies kunnen worden gebruikt, waaronder een ontspanningsruimte. Binnen de gemeente Hulst zijn daarnaast ook voldoende voorzieningen.

- Gebedsruimte

In de eigen woningen c.q. eigen kamer is er ruimte voor een gebed of meditatie.

- Rustruimte

Hiervoor kan ook de eigen woning c.q. eigen kamer worden gebruikt.

- Klusruimte - waar je ook fietsen kan repareren

Deze wordt voorzien.

- Noodnummers duidelijk op de muur

Hiermee wordt rekening gehouden.

- Kinderpleintje buiten.

Er zal een speeltuin/trapveldje komen.

- Veilige voetpaden

Op het terrein wordt ruimte geboden om veilig te kunnen lopen.

- Aangewezen rookruimten buiten.

Een rookpaal voldoet voor de werkgroep bouwen. Dit mag overdekt, maar is geen vereiste.

**Alle bovenstaande opties zijn besproken en akkoord bevonden door de werkgroep bouwen.**

#### **Besluit 17:**

Op de locatie leven de bewoners samen als burens, niet als huisgenoten. Zij ontmoeten elkaar in gemeenschappelijke ruimtes zoals de speeltuin, parkeerplaats, et cetera. De Oekraïense gemeenschap heeft de voorkeur voor een eigen vleugel voor Oekraïners en een eigen vleugel voor vluchtelingen van het COA.

Antwoord gemeente: Er worden diverse gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes voorzien. De woningen zullen inderdaad per doelgroep apart worden gepositioneerd binnen het terrein.

**Antwoord vanuit gemeente en nadere uitleg akkoord bevonden door werkgroep bouwen.**

#### **Overig**

Vanuit de werkgroep Bouwen zijn er zorgen over de omvang van het terrein en het te bouwen oppervlak. Het perceel is 13.160 m<sup>2</sup> groot en het te bouwen oppervlak is circa 3600 m<sup>2</sup>. Dit omvat zowel de te bouwen woningen als de gemeenschappelijke voorzieningen. Deze oppervlakte bestaat uit 65 woningen x 40 m<sup>2</sup> (grondoppervlakte) = 2600 m<sup>2</sup>, 750 m<sup>2</sup> voor de gemeenschappelijke

gebouwen en 250 m<sup>2</sup> voor een fietsenstalling. De definitieve oppervlakte is afhankelijk van verdere afstemming met COA over de oppervlakte van de gemeenschappelijke voorzieningen en de exacte oppervlakte van de woningen van de gegunde partij. Voor de parkeerplaatsen is een oppervlakte nodig van circa 575 m<sup>2</sup>. T.b.v de leden van de werkgroep is op tafel ook een plattegrond beschikbaar gesteld van het perceel, als van de te bebouwen onderdelen. Op deze manier kunnen de leden van de werkgroep ook beoordelen of alle bebouwing op het perceel te realiseren is.

Eveneens is uitdrukkelijk stilgestaan bij de oplevering van de locatie. Dat is afhankelijk van het feit of er gebruik gemaakt zal worden van de mogelijkheid tot indienen van bezwaar en beroep.

De werkgroep bouwen ziet dat de bebouwing op het perceel te realiseren is.

#### **Afsluiting**

Zowel de leden van de werkgroep Bouwen als de vertegenwoordigers van de gemeente concluderen dat er op dit moment geen vragen meer zijn. Afsproken wordt dat er op dit moment geen noodzaak meer is om de werkgroep Bouwen op korte termijn weer bij elkaar te roepen. De eerst volgende keer dat de werkgroep terug bij elkaar komt, dient nog afgestemd te worden. Dit zal gebeuren op initiatief van de gemeente.

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **D** Art. 5.1 lid 1 sub d

Deze informatie betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de UAVG