

Aan	Stuurgroep vluchtelingenopvang Oss
Betreft	Vaststellen projectkaders grootschalige opvanglocatie
Van	
Datum	27 oktober 2022

Aanleiding

De huidige opvanglocatie in het voormalige belastingkantoor aan de Lievekamplaan moet per 1 oktober 2023 leeg zijn in verband met de verkoop van de locatie aan een projectontwikkelaar. Er moet een locatie worden gevonden waar een alternatieve grootschalige opvanglocatie kan worden gerealiseerd zodat de huidige bewoners van het belastingkantoor tijdig kunnen verhuizen.

Doel

1. Basisuitgangspunten:

- Eerste voorkeur: 1 locatie voor 500 plaatsen
- Tweede voorkeur: 2 locaties voor elk 300 plaatsen
- Locatie wordt ingezet voor periode van minimaal 10 en maximaal 15 jaar
- Ligging locatie: Oss/Berghem en/of Ravenstein
- De locatie kan worden gerealiseerd door de aanpassing van een bestaand gebouw of het realiseren van semi-permanente units op een stuk grond. Een combinatie van beide kan ook.
- Het is geen vereiste dat de locatie eigendom is van de gemeente.
- Doelgroep (gelijk aan de huidige opvang): gemengde opvang (Oekraïense vluchtelingen en asielzoekers) van gezinnen

2. Ruimtevrage: globaal ruimtelijk programma van eisen

Op basis van het Ruimtelijk Programma van Eisen Opvanglocaties COA (d.d. 2012)¹ en afstemming met van Thuis in Oss is een globaal ruimtelijk PvE opgesteld om zo de benodigde ruimtevrage te kunnen toetsen aan de potentiële locaties. Uitgangspunten:

- Voor het 'woongedeelte' zijn de volgende COA-normen voor een azc gehanteerd:
 - Slaapruimte: 5 m² per bewoner
 - Maximaal 4 personen per slaapruimte
 - Minimaal 1 toilet en 1 doucheruimte per 8 bewoners
 - Minimaal 1 kookfaciliteit per 8 bewoners
 - Minimaal 1 was- en droogmachine per 16 bewoners

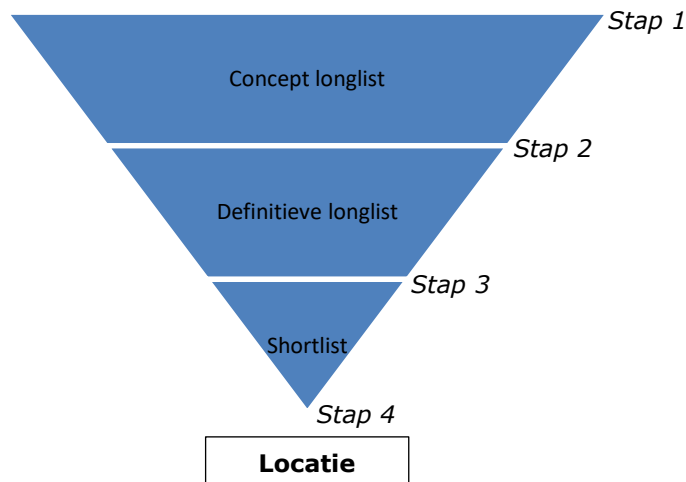
¹ Meest recente versie die beschikbaar is. Het COA wil niet bevestigen of dit de laatste versie is. Via contacten van TiO bij het COA wordt nagegaan of er een recentere versie is en of deze kan worden toegestuurd.

- De ruimtes voor activiteiten, dagbesteding, medewerkers, ketenpartners etc. zijn gebaseerd op de ervaringen en werkwijze van TiO in het huidige gebouw gecombineerd met de COA-normen voor een azc. Dit resulteert in een minder grote ruimtevrage voor deze functies dan wanneer de COA-normen worden aangehouden.
- De factor voor het toerekenen van verkeersruimtes (horizontaal en verticaal), technische ruimtes, bergkasten, schoonmaakkasten, schachten en constructie is bepaald op basis van een tekening (april 2022) van een tijdelijke locatie voor het COA gemaakt door de Meeuw.
- Er moet (buiten)ruimte zijn voor het realiseren van speelruimte voor kinderen (verschillende leeftijdscategoriën), een overdekte rookruimte en afvalcontainers.

Ruimtelijk PvE - opvanglocatie 500 plaatsen	
<i>versie 27-10-2022</i>	
Wonen	m² nuttig
Slaapruimtes	2.500
Woonruimtes (gemeenschappelijk)	685
Doucheruimtes	210
Toiletten	115
Keukens	360
Was- en droogruimtes	65
Activiteiten en dagbesteding	
Multifunctionele activiteitenruimte klein	36
Multifunctionele activiteitenruimte groot	72
Kledingruimte (Springshop)	36
Tienerruimte	36
Berging(en)	12
Toiletten	5,2
Miva toilet	2,4
Ondersteunende functies	
Entree/hal/wachtruimte - algemeen	12
Informatiebalie voor bewoners	18
Receptie/beveiliging	32
Wachtruimte - kantoren	32
Spreekkamers (3x)	21
Kantoren 2-pers. (2x)	28
Kantoren 4-pers. (3x)	84
Personeels- vergaderruimte	54
Toiletten personeel	2,6
Toiletten bewoners	7,2
Miva toilet	2,4
Ontvangst- + behandelruimte (huisarts)	26
Magazijn en opslag	50
	<u>4.504</u>
<i>Factor (o.a. verkeers- en technische ruimtes)</i>	1,3
Bruto vloeroppervlakte	5.855

Ruimtelijk PvE - opvanglocatie 300 plaatsen	
<i>versie 27-10-2022</i>	
Wonen	m² nuttig
Slaapruimtes	1.500
Woonruimtes (gemeenschappelijk)	410
Doucheruimtes	125
Toiletten	70
Keukens	215
Was- en droogruimtes	40
Activiteiten en dagbesteding	
Multifunctionele activiteitenruimte klein (2x)	36
Kledingruimte (Springshop)	36
Tienerruimte	36
Berging(en)	12
Toiletten	5,2
Miva toilet	2,4
Ondersteunende functies	
Entree/hal/wachtruimte - algemeen	12
Informatiebalie voor bewoners	18
Receptie/beveiliging	32
Wachtruimte - kantoren	32
Spreekkamers (3x)	21
Kantoren 2-pers. (2x)	28
Kantoren 4-pers. (2x)	56
Personeels- vergaderruimte	54
Toiletten personeel	2,6
Toiletten bewoners	7,2
Miva toilet	2,4
Ontvangst- + behandelruimte (huisarts)	26
Magazijn en opslag	50
	<u>2.829</u>
<i>Factor (o.a. verkeers- en technische ruimtes)</i>	1,3
Bruto vloeroppervlakte	3.677

3. Proces van longlist naar shortlist inclusief wegingsfactoren



Processtappen:

- Stap 1 → Zoeken potentiële locaties door gesprekken met medewerkers van verschillende afdelingen (Vastgoed, RO en Projectenbureau), locatieonderzoek door de projectleider locaties vluchtelingen en de advisering van een makelaar (). Alle locaties komen op de concept longlist.
- Stap 2 → Check door de projectleider locaties vluchtelingen of het gebouw of het perceel groot genoeg is i.r.t. het PvE van een grootschalige locatie (500 of 300 plaatsen). Is de locatie groot genoeg dan komt deze op de definitieve longlist. Is de locatie te klein dan kan deze nog geschikt zijn voor de huisvesting van statushouders.
- Stap 3 → De definitieve longlist wordt door de projectleider locaties vluchtelingen gewogen/getoetst aan de wegingsfactoren (zie hieronder), waar nodig wordt de input van bijvoorbeeld RO en VTH-V gevraagd. Dit resulteert in een shortlist waarbij per locatie een afweging is gemaakt.
- Stap 4 → De shortlist wordt samen met de analyse van de definitieve shortlist ter vaststelling voorgelegd aan de Stuurgroep. Op basis van de shortlist wordt een besluit genomen over de locatie waar de opvanglocatie wordt gerealiseerd.

Wegingsfactoren:

- Beschikbaarheid → Percelen of gebouwen zijn in eigendom van de gemeente of van een externe partij.
- Ruimtelijke planologische mogelijkheden → huidige bestemming/functie i.r.t. het tijdelijk gebruik als opvanglocatie
- Omgevingskwaliteit → Milieueffecten omgeving, belemmeringen (geur, geluid, luchtkwaliteit, bodem en flora en fauna)

- Bereikbaarheid voorzieningen → scholen (bo/vo/mbo), openbaar vervoer, supermarkt, winkelcentrum/stadscentrum
- Relatie met omgeving → ligging ten opzicht van een woonwijk, integratie in de samenleving, draagvlak omwonenden

Gezien de beperkte tijd die er is om een alternatieve locatie te vinden en te realiseren wegen de factoren beschikbaarheid en ruimtelijk planologische mogelijkheden zwaarder dan de andere factoren.

Advies

1. De Stuurgroep stemt in met de basisuitgangspunten voor een grootschalige opvanglocatie.
2. De Stuurgroep stemt in met het globaal ruimtelijk programma van eisen voor een opvanglocatie van 500 en 300 plaatsen. Het programma van eisen dient als toetsingscriterium bij het bepalen of een potentiële locatie passend is qua omvang.
3. De Stuurgroep stemt in met het proces van longlist naar shortlist en de wegingsfactoren die worden gebruikt om tot een shortlist te komen.