

Programma 4

Opgave Wonen



Opgave Perspectief Wonen

Het college ziet in de opgave wonen een zeer urgente maatschappelijk opgave. In de laatste maanden alleen al was er versnelling nodig waar het gaat om de stijgende vraag naar huisvesting van spoedzoekers, asielzoekers, Oekraïense vluchtelingen en statushouders. Dit creëert een spanningsveld tussen 'regulier' woningzoekenden (denk bijvoorbeeld aan starters) en de bijzondere doelgroepen die ook gehuisvest dienen te worden, vaak in sociale huurwoningen. Het woonruimteverdelingsvraagstuk wordt daarmee nog complexer dan het al was. Verder is er steeds meer verbinding nodig met de Opgave Mens en Zorg, door bijvoorbeeld de taken op het gebied van beschermd wonen, maatschappelijke opvang en senioren die langer thuis blijven wonen. Om aan al deze vraagstukken te kunnen voldoen, is enerzijds regionale samenwerking nodig maar ook het zoeken naar creatieve oplossingen. Voorop staat dat we binnen de mogelijkheden die we hebben bouwen naar de behoefte van inwoners en hierbij ook op langere termijn kijken wat er nodig is. Om aan dit alles te kunnen voldoen, doen wij u in de eerste begrotingswijziging een voorstel.

4.0 Beleidsrijke begroting 2023



Wonen

Programmamanager

Bestuurlijk	Visie	We realiseren passende, toekomstbestendige huisvesting voor de juiste doelgroep op de juiste locatie voor de juiste prijs.			
	Strategische doelstellingen	We creëren woonruimte naar behoefte	We verbeteren, bewaken en behouden de balans	We pakken meer regie op de woningmarkt	Ontwikkelingenvinden plaats insamenspraak met onze inwoners en stakeholders
Ambtelijk	Maatschappelijke effecten	<p>De maatschappelijke effecten hebben betrekken op meerdere strategische doelstellingen</p> <p>Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheden om woonruimte te creëren en behouden voor onze eigen inwoners</p> <p>Er is balans tussen wettelijke taakstellingen en autonome lokale ontwikkelingen</p>	<p>Er zijn duidelijke randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen.</p> <p>Bij iedere ontwikkeling wordt de balans in ruimtelijke inrichting als uitgangspunt genomen.</p> <p>We koersen op een juiste mix in woningaanbod per kern en wijk.</p>	<p>We maken toekomstbestendige woningbouw mogelijk op de juiste locaties.</p> <p>We zijn creatief en innovatief in onze oplossingen</p> <p>Onze inwoners en stakeholders voelen zich betrokken en gehoord</p>	<p>Er komt meer woonruimte beschikbaar voor zowel onze eigen inwoners als de verschillende doelgroepen vanuit de wettelijke en maatschappelijke taakstelling</p> <p>Tussen 2022 en 2026 wordt duidelijker wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn op het gebied van de ruimtelijke ontwikkelingen en de fysieke leefomgeving.</p>

Inhoud

4.1 Inleiding

Wonen is een zeer urgente en complexe maatschappelijke opgave; niet alleen lokaal, maar ook regionaal en landelijk. Woningnood, vergrijzing, een toenemende zorgvraag en andere maatschappelijke ontwikkelingen hebben hun uitwerking op deze opgave. Ons belangrijkste uitgangspunt is dat we bouwen voor onze eigen inwoners en daarmee de doorstroming bevorderen. Voor alle doelgroepen (jong, oud, starters en doorstromers) moeten we zorgen voor een aangename, betaalbare, duurzame en passende woning. We geven ruimte aan creatieve en innovatieve woonvormen.

Het ontwikkelen van de woningbouwplannen doen we samen met onze inwoners. De plannen van de ontwikkelaar staan niet centraal, maar de behoeften binnen onze samenleving. Daarnaast maken we ons in regionaal verband sterk voor een betere verdeling van de woningaantallen binnen onze regio. Deze uitgangspunten zijn vertaald naar de visie, strategische doelstellingen, maatschappelijke effecten en inspanningen die wij de komende jaren nastreven op het gebied van wonen. Veel van de opgave Wonen zal een plek gaan krijgen in het Programma Wonen dat in 2023 wordt opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Zo zal de concrete invulling van de opgave Wonen hierin worden vastgesteld, alsook de financiële gevolgen van de keuzes die hierin worden vastgelegd.

4.2 Missie

Op basis van autonome demografische ontwikkelingen die zijn verwerkt in het woonbehoefteonderzoek, de opgelegde taakstelling en ruimte voor onverwachte ontwikkelingen wordt de woonbehoefte in onze gemeente in kaart gebracht in het Programma Wonen. Hierin wordt bepaald aan welke woningen voor welke doelgroepen behoefte is en zo wordt concreet hoe passende huisvesting voor de juiste doelgroep tegen de juiste prijzen eruit komt te zien.

Onze opgave op het gebied van Wonen is dan ook:

We realiseren passende, toekomstbestendige huisvesting voor de juiste doelgroep op de juiste locatie voor de juiste prijs.

4.3 Strategische doelen en maatschappelijke effecten

Strategische doelstellingen

Binnen de opgave Wonen zijn strategische doelstellingen geformuleerd die samen de volledige opgave omvatten:

1. We creëren woonruimte naar behoefte
2. We verbeteren, bewaken en behouden de balans.
3. We pakken meer regie op de woningmarkt
4. Ontwikkelingen vinden plaats in samenspraak met onze inwoners en stakeholders.

Wat willen we bereiken?

We creëren woonruimte naar behoefte

Op basis van demografische ontwikkelingen en de opgelegde taakstelling voor specifieke doelgroepen, ontwikkelen we naar behoefte.

Te behalen maatschappelijke effecten zijn met name:

1. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheden om woonruimte te creëren en behouden voor onze eigen inwoners;
2. Er komt meer woonruimte beschikbaar voor zowel onze eigen inwoners als de verschillende doelgroepen vanuit de wettelijke en maatschappelijke taakstelling;
3. Er is balans tussen wettelijke taakstellingen en autonome lokale ontwikkelingen;
4. We koersen op een juiste mix in woningaanbod per kern en wijk;
5. Onze inwoners en stakeholders voelen zich betrokken en gehoord.

We verbeteren, bewaken en behouden de balans

Balans gaat zowel over het verdelen van de woningvoorraad als over de soorten woningen die we hebben in onze gemeente. Ook wordt balans gezocht in de ruimtelijke ontwikkelingen.

We maken gebruik van de mogelijkheid om een percentage van onze woningvoorraad toe te wijzen aan onze eigen inwoners. Daarnaast houden we rekening met een evenredige spreiding van doelgroepen zoals de uitstroom beschermd wonen, maatschappelijke opvang en statushouders. Daarnaast houden we bij herstructureren en nieuwbouw de verdeling van verschillende typen woningen en prijsklassen in het oog.

Te behalen maatschappelijke effecten zijn met name:

1. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheden om woonruimte te creëren en behouden voor onze eigen inwoners;
2. Er komt meer woonruimte beschikbaar voor zowel onze eigen inwoners als de verschillende doelgroepen vanuit de wettelijke en maatschappelijke taakstelling;
3. We koersen op een juiste mix in woningaanbod per kern en wijk;
4. Er is balans tussen wettelijke taakstellingen en autonome lokale ontwikkelingen;
5. Er zijn duidelijke randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen;
6. Bij iedere ontwikkeling wordt de balans in ruimtelijke inrichting als uitgangspunt genomen;
7. Tussen 2022 en 2026 wordt duidelijker wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn op het gebied van de ruimtelijke ontwikkelingen en de fysieke leefomgeving.

We pakken meer regie op de woningmarkt. We gaan actief sturen op de woningmarkt: dit betekent aan de voorkant een uitvraag doen in plaats van toetsing achteraf.

Te behalen maatschappelijke effecten zijn met name:

1. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheden om woonruimte te creëren en behouden voor onze eigen inwoners;
2. We maken toekomstbestendige woningbouw mogelijk op de juiste locaties;
3. We zijn creatief en innovatief in onze oplossingen;
4. Er zijn duidelijke randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen.

Ontwikkelingen vinden plaats in samenspraak met onze inwoners en stakeholders.

Bij alle nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen worden inwoners en stakeholders betrokken. Op deze manier creëren we draagvlak, en voelen inwoners en stakeholders zich betrokken en gehoord.

Te behalen maatschappelijke effecten zijn met name:

1. Er zijn duidelijke randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen;
2. Onze inwoners en stakeholders voelen zich betrokken en gehoord;

3. Tussen 2022 en 2026 wordt duidelijker wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn op het gebied van de ruimtelijke ontwikkelingen en de fysieke leefomgeving;

4.4 Inspanningen

Wat gaan we daarvoor doen?

De belangrijkste inspanning die het college zal verrichten in 2023 is het opstellen en laten vaststellen van het Programma Wonen door de gemeenteraad. Dit document zal zowel een visiedocument als een uitvoeringskader zijn op het gebied van wonen. Hierin ligt vast wat we de komende jaren gaan doen, voor wie en op welke manier. Hierin leggen wij zaken vast zoals het al dan niet toestaan van het splitsen van woningen, het bouwen van mantelzorgwoningen, de verdeling van de woningvoorraad en de richtlijnen voor nieuwe projecten. Hieruit vloeit dus een verdere uitwerking van de opgave Wonen.

Creëren woonruimte naar behoefte:

Om dit te bereiken wordt gestart met een locatiestudie. Deze omvat zowel mogelijkheden voor tijdelijke woonruimte, als ook locaties voor nieuwbouw en mogelijkheden voor transformatie. Het Programma Wonen wordt in 2023 vastgesteld. Hierin worden creatieve en innovatieve oplossingen afgewogen. Lokaal zorgen we ervoor dat er woonruimte wordt gecreëerd voor onze eigen inwoners. Daarnaast wordt de procedure voor het Veerse dok en de Oude Haven gestart en afgerond en worden lopende projecten verder uitgewerkt en uitgevoerd. Dit resulteert in de start van de bouw van minimaal 100 woningen voor 2025.

We verbeteren, bewaken en behouden de balans

We zorgen ervoor dat binnen woonwijken een juiste mix van woningen ontstaat zodat we bijdragen aan een inclusief leefklimaat met een betere sociale cohesie. Hiertoe stellen wij kaders op om de juiste woningen voor de juiste doelgroepen te kunnen bouwen. Deze kaders kunnen betrekking hebben op zowel de woningen zelf (duurzaam, toekomstbestendig) als op de omgeving (natuurinclusief).

Daarnaast gaan wij vanaf 2023 gebruik maken van nieuwe wetgeving die het mogelijk maakt om maximaal 50% van de woningvoorraad toe te wijzen aan eigen inwoners. Ook worden in 2023 regionaal afspraken gemaakt over het huisvesten van verschillende doelgroepen. Hierbij kun je denken aan statushouders, asielzoekers maar ook spoedzoekers. In 2023 zal binnen het Programma Wonen worden besloten welke sturingsmiddelen er worden ingezet om meer balans te creëren in de woonruimteverdeling.

We pakken meer regie op de woningmarkt

Door het Programma Wonen vast te stellen pakken we zelf de regie en maken we woningbouw voor de juiste doelgroep op de juiste plek met de juiste prijs mogelijk. We communiceren randvoorwaarden proactief naar ontwikkelaars. In het Programma Wonen wordt ook besloten of het voeren van actief grondbeleid bijdraagt aan het oplossen van de uitdagingen op het gebied van wonen. Daarnaast zorgen we voor een constante monitoring van de woonbehoefte om het woonbeleid actueel te houden en in te kunnen spelen op maatschappelijke ontwikkelingen. Op basis van het Programma Wonen en de locatiestudie is in 2026 de omgevingsvisie Geertruidenberg heroverwogen en voor zover nodig herijkt en heeft het omgevingsplan in hoge mate vorm en inhoud gekregen.

Ontwikkelingen vinden plaats in samenspraak met onze inwoners en stakeholders.

Zowel in het Programma Wonen als in alle nieuwe projecten op het gebied van wonen worden inwoners en stakeholders betrokken. In 2023 wordt gestart met een participatietraject voor Achter de Hoeven. Deze participatietrajecten worden geëvalueerd om ervoor te zorgen dat inwoners en stakeholders zich gehoord en betrokken voelen. Dit richt zich niet op de uitkomst van het

participatietraject, maar juist op het proces. Tijdens participatieprocessen maken we gebruik van de ervaring en kennis die bij doelgroepen aanwezig is.

Het programma Wonen, zoals dat onder de Omgevingswet valt, vormt een concrete uitwerking van de omgevingsvisie waarbij de doelen uit het collegeakkoord 2022-2026 zijn meegenomen. Het programma is in de loop van 2023 opgesteld. Tijdens het proces gericht op de totstandkoming ervan is een aantal keren gespiegeld met de gemeenteraad over de richting.

Ons college heeft op 5 december 2023 kennis genomen van het programma Wonen en besloten dit ter vaststelling aan uw raad aan te bieden. Na vaststelling zal nog worden gekomen tot een op het programma gebaseerde uitvoeringsagenda om uitvoering te kunnen geven aan de maatregelen en actiepunten die daarin zijn opgenomen.

Met betrekking tot het creëren van woonruimte naar behoefte is een locatiestudie opgesteld. In de vergadering van uw raad van 9 november 2023 besloot u kennis te nemen van de (indicatieve) stedenbouwkundige verkenning locatiestudie woningbouw Geertruidenberg d.d. 14 juni 2023 en in te stemmen met het wijzigen van de op 3 juni 2021 vastgestelde omgevingsvisie Geertruidenberg door de 14 potentiële woningbouwlocaties hierin op te nemen, dit met de toevoeging dat voor elke afzonderlijke locatie geldt dat een beslissing tot realisatie van woningbouw door de gemeenteraad wordt genomen nadat nader onderzoek is gepleegd naar de fysieke haalbaarheid, een integrale belangenafweging is gemaakt en daarin burgerparticipatie een plek is gegeven.

De procedure voor het Veerse Dok is gestart. Voor wat betreft het project Oude Haven is vertraging opgetreden. Voor de locatie Omschoorweg heeft de gemeenteraad een uitvoeringsnotitie vastgesteld en is benodigde omgevingsvergunning aangevraagd. De start van de bouw van 100 woningen in 2025 is in die zin alleszins aannemelijk. In het kader van de verdere uitwerking van de diverse locaties zullen met ontwikkelende partijen afspraken worden gemaakt over de woningbouwdifferentiatie. Het programma Wonen vormt daarbij het kaderstellende document.

Hiermee pakken we meer regie. Op regionaal niveau is een tool in voorbereiding die het mogelijk maakt te monitoren welke woningbouwdifferentiatie per gemeente is toegepast en of de afspraken die in het kader van de Woondeal zijn gemaakt ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.

De aanvankelijke verwachting dat de Huisvestingswet medio 2023 zou worden gewijzigd is niet uitgekomen. Dit maakt dat de huisvestingsverordening evenmin is aangepast zodat de gewenste procentuele ophoging naar 50 met betrekking tot het (kunnen) toewijzen aan eigen inwoners nog geen werkelijkheid is. De mogelijkheden om dit in 2024 wel te bewerkstelligen worden onderzocht.

Het eerste deel van het participatietraject voor Achter de Hoeven is doorlopen. Voor nog op te starten projecten zal het participatieproces worden meegenomen.

4.1 Ruimte en leefomgeving

Wat willen we bereiken?

Ruimtelijke ordening

Zorgen voor een geschikt toetsingskader en passend beleid om functies binnen de gemeente een plek te geven en ontwikkelingen mogelijk te maken.

Wat gaan we daarvoor doen? / Wat hebben we daarvoor gedaan?

Bestemmingsplannen

Pilots en projecten zijn ingericht voor externe ontwikkelaars. Ontwikkelaars kunnen plannen indienen voor ontwikkelingen binnen de gemeente grens. Indien de plannen op medewerking van de gemeente kunnen rekenen wordt een anterieure overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van het plangebied. Middels plankostenplan worden de kosten die de gemeente moet maken (bestemmingsplan, onderzoek en toezicht) aan de ontwikkelaar doorberekend. Voor de periode 2023-2026 worden ontwikkelingen verwacht aan de Raadshuisstraat in Raamsdonk, Oosterhoutseweg en Grote Kerkstraat 96-98 in Raamsdonksveer.

Voor 2023 wordt een bedrag van € 270.000 verwacht. De uitgaven die hier tegen overstaan bedragen € 270.000, waarvan € 170.000 interne uren betreft. Voor de periode 2024-2026 zijn nog geen projecten bekend.

Omgevingsplan

Met de verwachte invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2023 volgt de wettelijke verplichting om voor de gehele gemeente één omgevingsplan op te stellen. Conform het reeds vastgestelde plan van aanpak is een begin gemaakt met het uitwerken van het eerste deelgebied, namelijk Dombosch. Verwacht wordt dat eind 2023 dit deelgebied aan de raad voorgelegd kan worden om vast te stellen.

Met de ervaring die we opdoen bij deze eerste deeltuitwerking kunnen we aan de slag met de het omgevingsplan voor andere bedrijventerreinen in de gemeente, Gasthuiswaard, Rivierkade en de Pontonnier. Deze werkzaamheden worden in 2023 opgestart. Deelgebied Raamsdonk moet ons inzicht geven in het werken en opstellen van een omgevingsplan voor tal van andere activiteiten. In 2023 starten we ook met het opstellen met de deeltuitwerking van dit gebied.

We streven naar een afronding het omgevingsplan voor de gehele gemeente in 2027. De ervaring die we opdoen bij de eerste uitwerkingen gaat meer inzicht geven in de haalbaarheid van de planning.

Woningbouwopgave

Als gemeente Geertruidenberg moeten wij ook onze inbreng leveren voor de huidige woningbouwopgave in Nederland. Het is daarom belangrijk dat we voor komende jaren voldoende mogelijkheden creëren om deze woningen te bouwen. Dit doen we in eerste instantie door woningbouwlocaties te kiezen op de juiste plekken en hier de juiste kaders voor te scheppen. In de omgevingsvisie hebben wij diverse locaties aangewezen waar de komende jaren nieuwbouw gepleegd kan worden. Met ruimtelijke procedures (bestemmingplan/omgevingsplan, omgevingsvergunningen, etc.) moeten we dit mogelijk gaan maken.

Projecten

Theresiakwartier: Hier zijn de kaders door de gemeente al gevormd en worden de eerste woningen

in 2023 opgeleverd. Ook stichting Prisma zal in 2023 intrek nemen in hun nieuwbouw op deze locatie. In totaal komen hier 71 woningen.

Tuin van Sandoel: Op de locatie van de voormalige Bliënborch Mavo, oftewel Koloszaal, worden drie bouwblokken met 56 appartementen ontwikkeld. De bestemmingsplanprocedure voor dit project is in 2022 opgestart en wordt naar verwachting eind 2022/begin 2023 afgerond.

Veerse Dok: Jachthaven Dok12 in Raamsdonksveer-Zuid wordt getransformeerd naar een gevarieerd woonmilieu met diverse woning typologieën, onder ander waterwoningen. In totaal komen er 62 woningen in het gebied. De ontwikkelaar is bezig met het concept bestemmingsplan voor te bereiden.

Beethovenlaan 9 Raamsdonksveer: De locatie van het voormalige Overstapje aan de Beethovenlaan in Raamsdonksveer is door Prisma verkocht. Het bestemmingsplan voor de bouw van 9 vrijstaande woningen is door de gemeenteraad al vastgesteld. Het plan wordt in de vorm van vrije kavels gerealiseerd. De kavels zijn verkocht en de sloop van het pand is afgerond. Verwacht wordt dat de eerste woningen in 2023 opgeleverd worden.

Hoge Veer: De startnotitie voor de herontwikkeling van de locatie van het voormalige verzorgingstehuis in Raamsdonksveer is door de raad vastgesteld. Ondanks dat het gebouw momenteel wordt gebruikt voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne gaat de planontwikkeling achter de schermen door. De planning en realisatie zal afhangen van de termijn dat het gebouw een tijdelijke functie heeft.

Omschoorweg Raamsdonksveer: Samen met Thuisvester wordt voor de locatie gezocht naar een manier om hier op korte termijn huisvesting voor o.a. spoedzoekers mogelijk te maken. Dit kan in de vorm van tijdelijke woningbouw op basis van een tijdelijke vergunning. Maar bij voorkeur ontwikkelt Thuisvester hier direct permanente woningen.

Herstructurering Zoutmanstraat: De woningen aan de Zoutmanstraat, Burg. Meijersstraat en Molenstraat in Geertruidenberg zijn bouwkundig en bouwfysisch in een dusdanige staat dat renovatie geen optie meer is voor Thuisvester. Volledige sloop en nieuwbouw is dan ook het uitgangspunt. De planologische procedure wordt in 2023 verwacht. Het aantal woningen gaat van 39 naar ca. 60.

Grote Kerkstraat 96-98 Raamsdonksveer: Op de hoek van de Grote Kerkstraat en de Boterpolderlaan staat een bedrijfsloods die enkele jaren is afgebrand. De loods en de twee bijhorende bedrijfswoningen worden ontwikkeld tot 11 appartementen. De startnotitie voor deze ontwikkeling is in voorbereiding en wordt nog 2022 aan de raad voorgelegd. De planologische procedure zal in 2023 opgestart worden.

Raadhuisstraat 69 Raamsdonk: Voor het perceel naast Raadhuisstraat 67 in Raamsdonk is door de raad een startnotitie vastgesteld om tot de bouw van 7 woningen te komen. De ontwikkelaar is bezig met de verdere uitwerking van de plannen en de nodige procedure voor te bereiden.

Jan Steenstraat-Rembrandtlaan Raamsdonksveer: Achter het witgele kruisgebouw, tussen de Jan Steenstraat en de Rembrandtlaan wordt een plan ontwikkeld voor 8 appartementen. Planologisch is deze ontwikkeling in 2010 al mogelijk gemaakt door het vaststellen van het bestemmingsplan Ontwikkellocaties Raamsdonksveer Zuid. Destijds is deze ontwikkeling niet helemaal gerealiseerd.

Transformatieopgave

Een aantal gebieden binnen de gemeente staan aan de vooravond van een transformatie. De reden

van transformatie is veelal een milieutechnisch knelpunt of de (bestuurlijke) wens om een gebied een andere, kwalitatief betere invulling te geven. De Rivierkade krijgt als onderdeel van Programma Dongeoevers te maken met een transformatie van bedrijvigheid naar een mix van bedrijvigheid, commerciële activiteiten en recreatie.

Vanuit de zoektocht naar een alternatieve locatie voor de scheepswerf van Ruijtenberg ontstaat op termijn de opgave om tot een transformatie van de huidige scheepswerf te komen. Voor het Amergebied blijft de transformatie de komende jaren op de agenda staan. Keuzes die gemaakt gaan worden op landelijke en regionaal niveau voor wat betreft de elektriciteitsvoorziening gaan veelal bepalend zijn voor de vorm van transformatie.

Stikstof & energie

De opgave om tot een forse reductie van de stikstofdepositie te komen op onze Natura2000 gebieden zet de bouw van woningen in het hele land onder druk. Vooralsnog zijn er binnen onze gemeente geen woningbouwprojecten die geen doorgang kunnen vinden. Maar voor de ontwikkelingen in voorbereiding moet nog gaan blijken of deze problematiek tot vertragingen of afstel gaat leiden. De beleidslijnen vanuit de Rijksoverheid zullen hier veelal bepalend in zijn.

De transitie van fossiele brandstoffen naar duurzame energieopwekking zal van invloed zijn op de voortgang van onze woningbouwopgave. Maar ook de opgave om deze transitie in bestaande gebieden mogelijk te maken is vele malen groter en complexer. Het planologische kader dat wij als gemeente maken moet hier voldoende flexibiliteit voor bieden.

Visies & beleidsstukken:

Gebiedsvisie Grote Kerkstraat: Voor het gebied grofweg begrensd door de Grote Kerkstraat, Rembrandtlaan, Rubenstraat in Raamsdonksveer is een gebiedsvisie in voorbereiding. Door het aankomende vertrek van basisschool de Wilsdonck uit het pand aan de Rembrandtlaan en de wens van enkele ondernemers om hier gronden tot ontwikkeling te brengen is ervoor gekozen om een integrale visie voor het gebied op te stellen, zodat de aankomende ontwikkelingen samenhang met elkaar vertonen en de ontwikkelingen elkaar ook kunnen versterken.

Gebiedsvisie amoveringslocaties 150 Kv: Hoewel het moment van verwijderen van de masten nog niet definitief bekend is, gaan we als gemeente wel aan de slag om te bekijken hoe we om moeten gaan met de locaties onder het tracé als de masten weg zijn. Niet met het doel om potentiële woningbouw of andere ontwikkelingen mogelijk te maken, maar om de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden te waarborgen of te verbeteren. Dit gaan we samen doen met de inwoners en belanghebbende van de verschillende locaties. Voor het opstellen van de visie en het mogelijk maken van participatie wordt te zijner tijd een werkbudget aangevraagd.

Projectplan Nionplas: Als onderdeel van de ontwikkelvisie Plassengebied Raamsdonksveer is een concept inrichtingsplan voor de Nionplas opgesteld. Het inrichtingsplan wordt verder uitgewerkt en zal, samen met een projectplan om tot uitvoering te komen, aan de raad en het college voorgelegd gaan worden. Voor het verder uitwerken van het herinrichtingsplan en het opstellen van een projectplan voor de uitvoering is een werkbudget nodig van €25.000,-

Antennebeleid: Telecommunicatie is in deze tijd van levensbelang. De techniek rondom telecommunicatie staat ook niet stil. Onder andere met de uitrol van het 5G netwerk in Nederland krijgen veel gemeenten te maken met verzoeken van netwerkaanbieders om nieuwe masten te mogen plaatsen. Om als gemeente kaders te geven waarbinnen de locatie keuzes voor nieuwe masten gemaakt worden is het Antennebeleid noodzakelijk. Dit beleid wordt medio 2022 voorbereid en zal naar verwachting in 2023 aan de raad voorgelegd worden ter besluitvorming.

Omgevingsplan

De Omgevingswet is uiteindelijk op 1 januari 2024 in werking getreden. Vanaf die inwerkingtreding tot uiterlijk 1 januari 2032 hebben wij als gemeente de tijd om te komen tot één omgevingsplan voor de gehele gemeente. Op dat moment moet het definitieve omgevingsplan ook voldoen aan de geldende standaarden en regelgeving. Dit is een omvangrijke klus. Om die reden is in 2023 al gestart met het opstellen van de eerste deeluitwerking van het omgevingsplan. Conform het Plan van Aanpak zijn we begonnen met industrieterrein Dombosch als eerste deeluitwerking. Samen met adviesbureau Antea is er gewerkt aan de structuur van het omgevingsplan en ook hebben de eerste regels vorm gekregen. Samen met het opschuiven van de inwerkingtreding van de Omgevingswet schuift ook de planning voor het opstellen van het Omgevingsplan, zoals opgenomen in het Plan van Aanpak mee op.

Woningbouwprojecten

Theresiakwartier

In het begin van 2023 is gestart met de bouw 27 appartementen. Het nieuwe woongebouw en kindcentrum van Stichting Prisma zijn opgeleverd en bewoners van Prisma hebben hun intrek genomen. Hiermee kon de sloop van de overige gebouwen ook plaats vinden. In 2023 is ook de verkoop van de 17 grondgebonden woningen gestart.

Tuinen van Sandoel

In december 2022 is het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van 56 appartementen door de gemeenteraad vastgesteld. Het beroep dat tegen het bestemmingsplan was ingesteld is ingetrokken, daarmee is het bestemmingsplan in 2023 onherroepelijk geworden. De ontwikkelaar heeft de plannen verder uitgewerkt en de omgevingsvergunning voor de drie bouwblokken is in 2023 verleend. De verkoop van de appartementen van de eerste twee bouwblokken heeft in 2023 plaatsgevonden. De ontwikkelaar heeft overeenstemming bereikt met Thuisvester om de 12 appartementen van bouwdeel C over te nemen. Deze komen na realisatie beschikbaar voor de sociale huur. Aan de 12 appartementen van bouwdeel C is een StartBouwImpuls (SBI) subsidie toegekend van €12.500 per wooneenheid. Een totaal bedrag van €150.000. Deze subsidie is inmiddels uitgekeerd aan de gemeente. We zoeken naar een manier om de subsidie op de juiste wijze aan Thuisvester toe te laten komen.

Veerse Dok

De jachthaven Dok12 wordt getransformeerd tot een gevarieerd woonmilieu met verschillende woningtypologieën. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Gedurende de voorbereidingen van het bestemmingsplan is duidelijk geworden dat de provincie en het waterschap negatief staan tegenover de ontwikkeling omdat deze buitendijks plaats vindt. Ondanks verschillende gesprekken is het standpunt niet veranderd. Omdat de gemeente en de ontwikkelaar nog steeds positief tegenover het plan staan en van mening zijn dat sprake is van een veilig woon- en leefklimaat is eind 2023 het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Hoge Veer

Ondanks het tijdelijke gebruik van het voormalige verzorgingstehuis gaan de gesprekken met Thuisvester over herontwikkeling van de locatie verder. Nu de raad zich duidelijk heeft uitgesproken over de datum dat het tijdelijk gebruik beëindigd moet worden, is het voor Thuisvester ook duidelijker in welke tempo zij tot ontwikkeling over moeten gaan. In lijn met de reeds vastgestelde startnotitie (april 2022) verwacht Thuisvester hier ca. 100 wooneenheden te kunnen realiseren. Een deel daarvan zal zorg wonen worden.

Omschoorweg

Voor de locatie Omschoorweg in Raamsdonksveer is in 2023 een uitvoeringsnotitie door de raad vastgesteld. De ontwikkeling voorziet in ten hoogste 70 verplaatsbare woningen. Thuisvester heeft een prefab woningsysteem voor ogen om op deze locatie in korte tijd woningen te kunnen realiseren. Ondanks het verplaatsbare karakter van de woningen is de ontwikkeling beoogd voor 40 jaar. Met de ontwikkeling wordt voorzien in het huisvesten spoedzoekers en statushouders, maar ook is de helft van de woningen bedoeld voor reguliere sociale verhuur. Om de ontwikkeling te vergunnen voor een periode van 40 jaar is het project aangemeld als experiment onder Crisis- en Herstelwet (Chw). Het plan is voor advisering aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd. Ook heeft er een informatieavond voor omwonenden plaatsgevonden. De vergunningaanvraag is eind 2023 binnengekomen.



Herstructurering Zoutmanstaat

Het plan van Thuisvester om de 39 vroeg naoorlogse woningen aan de Zoutmanstraat, Burg. Meijerstraat en Molenstraat te vervangen door een combinatie van grondgebonden en gestapelde woningen in 2023 een stap verder gebracht. Het plan is op advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangepast. De aanwezigheid van vlemmingen maakt dat er eerst de nodige maatregelen getroffen moeten worden, voordat er tot sloop kan worden overgegaan. Dit brengt de nodige vertraging met zich mee. De planning om nog in 2023 een bestemmingsplan ter inzage te leggen is dan ook niet meer gehaald. Thuisvester zal nu, vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet, tot een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) over gaan.

Grote Kerkstraat 96-98 Raamsdonksveer

Ter plaatse van de twee bedrijfswoningen en de afgebrande loods op de hoek van de Grote Kerkstraat-Boterpolderlaan in Raamsdonksveer is een ontwikkelaar voornemens om appartementen te ontwikkelen. Het eerste plan om hier 11 appartementen te realiseren bleek volgens de ontwikkelaar niet haalbaar. Om die reden is het plan gewijzigd naar 4 appartementen, 1 nieuwe grondgebonden woning en behoud van één van de bestaande woningen. De initiatiefnemer is nog bezig met het verder uitwerken van de plannen en laat de nodige onderzoeken uitvoeren. Verwacht wordt dat de ruimtelijke procedure in 2024 gestart wordt.

Raadhuisstraat-Regentenstraat Raamsdonk

Voor de bouw van 7 grondgebonden woningen op het perceel Raadhuisstraat-Regentenstraat in Raamsdonk heeft het ontwerpbestemmingsplan in 2023 ter inzage gelegen. Vaststelling van het plan staat geagendeerd voor de raadsvergadering van 25 april 2024. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is er gezocht naar een alternatieve locatie voor de skatebaan die nu op het perceel staat. Met behulp van een enquête is de omgeving bevroegd over een mogelijke nieuwe plek. De skatebaan wordt verplaatst naast het trapveldje aan de Regentenstraat.

Landgoed Hooijpolder

Al enkele jaren is de eigenaar van enkele agrarische gronden aan de Lange Broekstraat in Raamsdonk bezig om tot een landgoedontwikkeling te komen. Het landgoed beslaat grofweg de gronden tussen de Lange Broekstraat, Engelsewal, Nieuweweg en Vlaaikensstraat. Het plangebied van ca. 15 ha bevat minimaal 50% nieuwe natuur, maar ook agrarische gronden voor extensieve begrazing met bijzondere grazers. Daarnaast wordt er de mogelijkheid gecreëerd om 3 woongebouwen bestaande uit ieder maximaal 2 wooneenheden op te richten. Omdat de Landgoedregeling vanuit de provincie is aangescherpt, wordt op deze locatie niet meer voldaan aan deze regeling. Toch vindt de provincie het plan bijdragen aan de ruimtelijk kwaliteit. Het ontwerpbestemmingsplan is dan ook aangepast om middels een maatwerk regeling af te wijken van de omgevingsverordening van de provincie.

Het ontwerpbestemmingsplan is in december ter inzage gelegd. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

Jan Steenstraat-Rembrandtlaan Raamsdonksveer

Achter het witgele kruisgebouw, tussen de Jan Steenstraat en de Rembrandtlaan wordt een plan ontwikkeld voor 8 appartementen. Planologisch is deze ontwikkeling in 2010 al mogelijk gemaakt door het vaststellen van het bestemmingsplan Ontwikkellocaties Raamsdonksveer Zuid. Destijds is deze ontwikkeling niet helemaal gerealiseerd. Het is aan de initiatiefnemer om de benodigde vergunningen voor het project aan te vragen.

Andere projecten

Herontwikkeling Schonckplein

Met de vastgoedeigenaar van de PLUS supermarkt en voormalige sporthal de Veste op het Schonckplein in Geertruidenberg is in 2022 een intentieovereenkomst gesloten. De ontwikkelaar heeft 2023 benut om onderzoek te doen naar de haalbaarheid van herontwikkeling van het Schonckplein, waarbij er plaats is voor een nieuwe supermarkt op de locatie van de sporthal. Boven de nieuwe supermarkt kan voorzien worden in appartementen en er wordt gezocht naar een nieuwe invulling van de bestaande winkelruimte. Daarnaast is het nodig om de inrichting van de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls geven. In 2024 wordt het resultaat van het haalbaarheidsonderzoek (inclusief participatie) in de vorm van een startnotitie ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Veerse Toren

In maart 2023 stelde de gemeenteraad het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van een hotel in en rond de monumentale watertoren in Raamsdonksveer vast. Dit plan is ondertussen onherroepelijk geworden en de ontwikkelaar is bezig om het plan verder uit te werken. Hiervoor is diverse malen het ontwerp voor advisering met de CRK besproken. Om de bouwwerkzaamheden al te kunnen starten voordat afrit 34 na de reconstructie van knooppunt Hooipolder komt te vervallen, is er gekozen de op en afrit tijdelijk te verleggen. Hiervoor is ondertussen vergunning afgegeven. Vanwege de netcongestie wordt er geen garantie gegeven

voor een elektra aansluiting door Enexis. De initiatiefnemer is nog bezig om tot een oplossing te komen hiervoor, alvorens de vergunningaanvraag gedaan kan worden.



Inrichtingsplan Nionplas / Plassengebied

Als gevolg van de werkzaamheden rondom knooppunt Hooipolder is een (gedeeltelijke) herinrichting van de Nionplas noodzakelijk. Omdat de ambtelijke capaciteit op andere projecten is ingezet is er nog geen voortgang in het opstellen van een inrichtingsplan. De zandwinning in de Put van Caron is begonnen. Het gewonnen zand ligt in het depot aan de Oosterhoutseweg. De verondieping die nodig is voor de herinrichting is punt van discussie geweest bij bestuur van het waterschap, omdat dit gebeurt met licht verontreinigd slib en grond. Bij het bestuur lag een toetsingskader om sturing te geven aan deze verondieping. Die is door het bestuur niet aangenomen. De verondieping is daarmee niet van de baan. Er zijn meer mogelijkheden voor de aannemer.

Visie & beleidsstukken

Uitwerking ontwikkelvisie Plassengebied

Het college heeft een uitwerking van de ontwikkelvisie Plassengebied uit 2018 vastgesteld. Hiermee worden beleidsmatige keuzes uit de visie verder aangescherpt. De visie uit 2018 en de uitwerking vormen samen de ontwikkelrichting van het plassengebied.

Bestemmingsplan de Pontonnier

Voor het bedrijventerrein de Pontonnier was het noodzakelijk dat de geluidszone werd geactualiseerd, aangezien er bij de vaststelling 2002 enkele fouten zijn gemaakt. Er is de afgelopen jaren gewerkt aan een nieuw zonebeheersplan. De nieuwe geluidszone moet ook juridisch verankerd worden in een bestemmingsplan. Er is gekozen om een integrale herziening

van het bestemmingsplan Pontonnier op te starten. Op 20 april 2023 stelde de raad het bestemmingsplan vast. Omdat er ook een deel van de geluidszone over onze gemeentegrens valt, heeft de gemeente Altena een partiele herziening van het bestemmingsplan vastgesteld. Tegen het bestemmingsplan is beroep ingesteld.

4.2 Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)

Wat willen we bereiken?

Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)

We geven sturing aan de gemeentelijke gebiedsontwikkeling. De grondexploitaties zijn budgettair neutraal.

Wat gaan we daarvoor doen? / Wat hebben we daarvoor gedaan?

GreX Achter de Hoeven

In 2023 start de aanbesteding en participatie voor de woningbouw Achter de Hoeven. Ook zullen we voorbereidende onderzoeken uitvoeren en lopen de reguliere projectactiviteiten door.

Kosten 2023: € 95.000

In 2024 vinden er onderzoeken plaats en uitwerking van de ontwikkelplannen alsmede de ruimtelijke procedure. Tevens zijn er risico's waar rekening mee gehouden moet worden.

Kosten 2024: € 185.000

In 2025 en 2026 begeven we ons richting de uitvoering. Dit brengt veel begeleiding, contractmanagement, participatie en afstemmingen met zich mee. Tevens zijn er risico's waar rekening mee gehouden moet worden.

Kosten 2025 en 2026: € 210.000 per jaar

De gemeenteraad stelde in oktober van 2023 de startnotitie Achter de Hoeven vast. Voordat dit besluit genomen kon worden is er een participatietraject opgestart waarbij de omwonenden en andere belanghebbende mee hebben bepaald wat de waardevolle delen van het huidige groengebied Achter de Hoeven zijn. Te samen met gebiedsvisie, opgesteld door deskundigen, is een Toekomstperspectief geschetst.

In het gebied zijn ook verkennende sonderingen en bodemonderzoeken uitgevoerd om inzicht te krijgen in de bodemgesteldheid. Tevens zijn de veldonderzoeken afgerond om de aanwezigheid van beschermde diersoorten te bevestigen of uit te sluiten.

Bij de algehele actualisatie van de grondexploitaties zijn de uitgangspunten uit de startnotitie verwerkt in de GREX Achter de Hoeven. Een gewijzigd programma, prijsstijgingen en rentewijzigingen zijn factoren die het resultaat van de GREX beïnvloeden. Dit heeft er geresulteerd dat het verwachte resultaat is afgenomen van € 3.324.000 naar € 2.559.000.

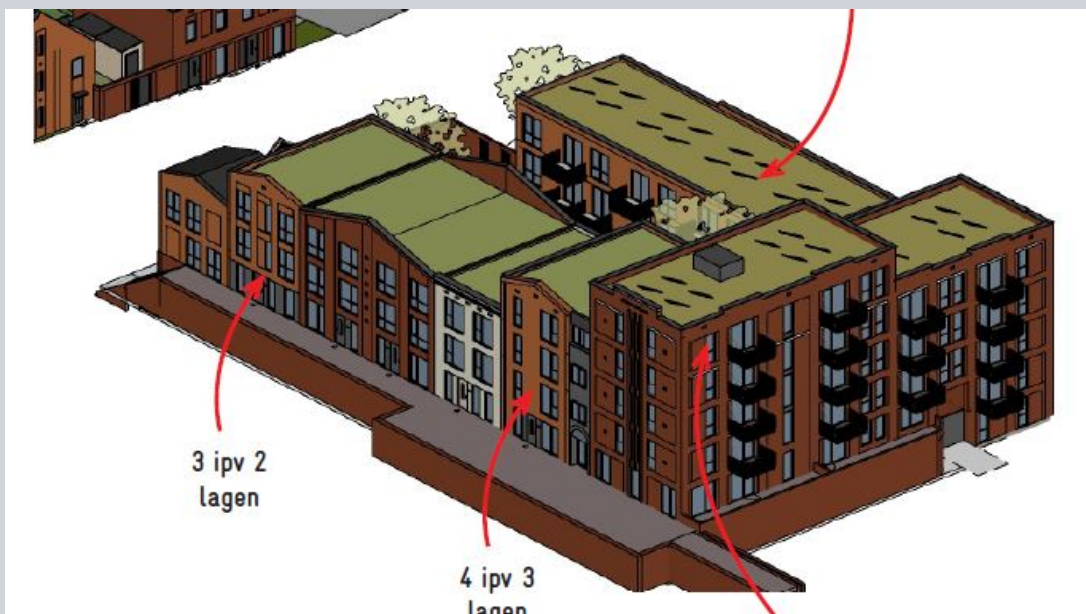
Grex oude haven deel B Woningbouw

In 2023 zijn de werkzaamheden van de Herinrichting afgerond. De activiteiten beperken zich tot de begeleiding van de woningbouwontwikkelingen. Dit gaat om contractmanagement, participatie, ruimtelijke procedure en de algemene plankosten. In 2023 en 2024 gaat het om voorbereiding. In 2025 en 2026 gaat het om uitvoering. In 2026 zijn er nog kosten om de buitenruimte aan te passen op de woningbouw.

Kosten 2023-2026: € 45.000 per jaar

De aanleg van het openbare gebied is in 2022 afgerond en opgeleverd. In oktober 2023 is de onderhoudstermijn afgelopen.

Na de gunning van het woningbouwproject aan Dura Vermeer is de ontwikkelaar aan de slag gegaan om het plan verder uit te werken. Eind 2023 hebben er nog enkele optimalisaties in het plan plaatsgevonden. De wijzigingen en uitwerkingen zijn besproken met de CRK. Met deze laatste adviezen kan het plan uitgewerkt worden tot het niveau van vergunningaanvraag. Het plan voorziet in 10 grondgebonden woningen en 42 appartementen.



Verder is de contractvorming met de ontwikkelaar in een ver gevorderd stadium. Op enkele kleine puntjes na is hier overeenstemming bereikt. De overeenkomst kan begin 2024 getekend worden.

Het aangepaste plan heeft geen invloed op de grondexploitatie. Bij de actualisatie is het verwachte resultaat voor Oude Haven iets bijgesteld. Het resultaat is toegenomen van -/- €734.000 naar -/- €665.000.

Grex Rivierkade

In 2023 vindt de ruimtelijke procedure en de uitvoering van de noordelijke bedrijventerreinen plaats. Daarnaast geven we uitvoering aan de verplaatsing van Mafeking en de herinrichting van de

watersportverenigingen. ook wordt er een inrichtingsplan opgesteld waar in de jaren 2024-2026 invulling aan gegeven gaat worden.

Kosten 2023: € 505.000

Kosten 2024: € 240.000

Kosten 2025: € 125.000

Kosten 2026: € 50.000

In 2022 werd overeenstemming bereikt met Bunkercentrum Dongemond over de aankoop van een stuk gemeentegrond voor de uitbreiding van zijn bedrijf. Naast de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten biedt het gebouw straks ook ruimte voor een horecagelegenheid nabij het water. Begin 2023 heeft de overdracht plaatsgevonden en is het bouwplan verder uitgewerkt, de CRK heeft hierbij geadviseerd. De omgevingsvergunning voor de nieuwbouw is afgegeven en de voorbereidingen voor de bouw zijn begonnen.

Omdat de positie van het gebouw iets aangepast moest worden is er een klein deel gemeentegrond extra verkocht. Dit deel was in gebruik bij watersportvereniging de Donge. De vereniging krijgt het aantal vierkante meters elders gecompenseerd.

Met het Bunkercentrum, WSV de Donge en WSV Geertruidenberg is een schetsavond georganiseerd om hun ideeën over de inrichting van het openbare gebied in beeld krijgen. Ook heeft er een informatief gesprek met de Oudheidkundige kring Geertruidenberg plaatsgevonden. Aveco de Bondt is met al deze informatie aan de slag gegaan om een concept inrichtingsplan op te stellen. In 2024 wordt er vervolg gemaakt met dit traject door het concept met omwonenden en andere belanghebbende verder te bespreken.

Ambtelijk is aan het college geadviseerd om een andere oplossing te zoeken voor de huisvesting van waterscouting Mafeking en de Bergsche Battery. Sinds 2020 ligt het idee op tafel om deze twee verenigingen te huisvesten in de voormalige brandweerkazerne aan de Statenlaan. Omdat behoud van de loods niet bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering die in het gebied wordt beoogd en er technische knelpunten zijn is het idee voorgelegd om te onderzoeken of er nieuwbouw mogelijk is aan de Reenweg in Raamsdonksveer. Met de waterscouting Mafeking en de Bergsche Battery zijn gesprekken gevoerd om tot een voorlopig ontwerp te komen van een nieuw gebouw op deze plek. Begin 2024 wordt aan de raad gevraagd om hier budget voor beschikbaar te stellen.

Bij de actualisatie in november is het resultaat van de GREX ietwat bijgesteld van -/- €1.430.000 naar -/- €1.546.000. Dit verschil is onder andere te verklaren door meer sloopkosten die voorheen was voorzien en een langere doorlooptijd van de grondexploitatie.

4.3 Wonen en Bouwen

Wat willen we bereiken?

Wonen en bouwen

Vergunningverlening onder de Omgevingswet:

De nieuwe Omgevingswet en de Wet Kwaliteitsborging implementeren en de dienstverlening hierop aanpassen. Dat betekent o.a. kortere doorlooptijden voor vergunningen, meer locatiebezoeken en het werken met intake- en omgevingstafels voor nieuwe initiatieven.

We willen komen tot een adequaat onderhoudsniveau van de gemeentelijke gebouwen.

Wat gaan we daarvoor doen? / Wat hebben we daarvoor gedaan?

Basisadministratie Gebouwen

Betreft het bijhouden van de wijzigingen in de BAG administratie. De werkzaamheden worden deels intern uitgevoerd.

We hebben de reguliere BAG-werkzaamheden uitgevoerd, welke in samenhang met de uitvoering van de Wet WOZ worden gecontroleerd door de toezichthouder, de Waarderingskamer.

Gemeentelijke panden

Panden:

- Julianalaan 103
- Burggravelaan
- Burggravelaan 3
- Meidoornstraat 5
- Heemraadsingel 6a-b
- Statenlaan 3-5
- Rembrandtlaan 2
- Heereplein Fractiehuisje

Vanwege het tot voor kort niet op een adequate wijze kunnen invullen van de vacature gebouwenbeheer zijn er binnen het onderhoudsprogramma achterstanden opgelopen. In de eerste helft van 2023 zullen de achterstanden zo veel als mogelijk worden opgepakt. Tevens zal beleid worden ontwikkeld hoe om te gaan met de gemeentelijke gebouwen en zal, mede op basis hiervan, worden gekomen tot een geactualiseerd meerjarenonderhoudsplan. Dit zal ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden.

Van achterstand in onderhoud is geen sprake meer. In 2023 is het nodige onderhoud aan het gemeentelijk vastgoed uitgevoerd, waardoor de panden verkeren in minimaal conditieniveau 3. Tevens is er begin 2023 gewerkt aan een geheel nieuw MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) voor de jaren 2024-2033. Het nieuwe MJOP is medio juni vastgesteld door de gemeenteraad. Het nieuwe MJOP is leidend als het gaat om het onderhoud van het gemeentelijk vastgoed.

Omgevingsvergunning

Per 1-1-2023 is het hoogstwaarschijnlijk dat de Omgevingswet (OW) en de Wet Kwaliteitsborging (WKP) van kracht gaan worden. Nieuwe aanvragen vanaf deze datum worden afgehandeld conform nieuwe wetgeving. De lopende aanvragen worden afgewerkt onder de Wabo. Dit betekent dat er twee verschillende vergunningprocedures worden gevolgd waarvan de vergunningprocedures onder de Wabo worden afgerond en ook niet meer worden opgestart. De dienstverlening sluit aan op de Omgevingswet en de Wet Kwaliteitsborging.

Financieel:

Door de sterk gestegen grondstoffen, stijging brandstofprijzen en onzekerheid over het verloop van de oorlog in Oekraïne zijn investeringen die gepland waren in bouwprojecten niet meer vanzelfsprekend. Hierdoor kunnen er minder bouwaanvragen worden ingediend dan was voorzien, hetgeen risico's met zich meebrengt voor de inkomsten bouwleges. Ook de komst van de OW en met name implementatie van de WKP heeft een beperkt effect op de leges omdat een beperkt aantal taken komt te vervallen, maar gelijktijdig komen er taken bij. De inschatting is dat dit gaat om ca 3 % (€ 14.100) van de legesopbrengst.

De Omgevingswet is in 2023 uitgesteld naar 1 januari 2024. Tot het einde van 2023 was er nog onzekerheid over de invoering van deze wet in combinatie met de Wet Kwaliteitsborging (Wkb). Eind 2023 is door minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening besloten dat verbouwingen vallende onder de gevolgklasse 1 (woningen, bedrijfspanden) niet onder de Wkb worden behandeld tot 1 januari 2025. Voorgaande betekent dat het aantal meldingsplichtige bouwwerken onder de Wkb beperkt zullen blijven. Eind 2023 zijn nog een aantal plannen ingediend zodat deze nog onder Wabo afgehandeld dienen te worden.

Financieel:

Het aantal verleende vergunningen ligt circa 10% lager dan 2022. Deels is dit te verklaren dat het aantal vergunningen in het tweede halfjaar van zonnepanelen in beschermd stadsgezicht is afgenomen. Er zijn echter wel meer grotere projecten gerealiseerd dan was voorzien en dat heeft geleid tot een overschrijding van de leges in t.o.v. de primaire begroting. Gedurende het jaar is prognose opbrengst leges wel in de P&C cyclus aangepast, echter blijkt ook einde het jaar dat de leges wederom een forse overschrijding hebben t.o.v. bijgestelde begroting. Dit wordt veroorzaakt door enkele grote bouwprojecten, zoals het kindcentrum aan de Parklaan en de woningbouw aan de Vijfhoevenlaan. Voor deze projecten zijn bestemmingsplannen opgesteld, welke pas qua procedure in het 4e kwartaal afgerond konden worden. Dit heeft geleid dat de vergunningverlening van deze projecten nog in 2023 konden worden afgerond.

Omgevingswet

1. Achtergrond

De ingangsdatum van de Omgevingswet is al een aantal malen uitgesteld. De invoeringsdatum staat nu gepland voor 1 januari 2023. In de aanloop naar de Omgevingswet is aan de eerste verplichting voldaan: de vaststelling van de Omgevingsvisie in 2021. Daarmee is de basis voor het toekomstig gemeentelijk beleid gelegd. Het maken van een Omgevingsplan (één plan voor de hele gemeente) is de volgende stap in het proces. Het Omgevingsplan is een nadere uitwerking van de Omgevingsvisie. Gestart wordt met deelgebied Dombosch, een offerte-aanvraag in momenteel in voorbereiding. In de begroting van 2022 is hiervoor al budget opgenomen.

2. Periode 2023 tot en met 2026

Na de definitieve inwerkingtreding van de Omgevingswet vervallen de kosten van het aanpassen van wet- en regelgeving. De nadruk komt dan te liggen op inbedding van en leren werken met de nieuwe regelgeving. Voor 2023 tot 2026 is al jaarlijks een bedrag van € 135.000 gereserveerd: € 77.000 bestemd voor inhuur van externe expertise en € 58.000 voor communicatie en opleiding/begeleiding.

De legesverordening en de APV zijn zoveel mogelijk beleidsneutraal overgegaan en vastgesteld in de raad. Er is invulling gegeven aan het adviesrecht van de raad en de delegatie van bevoegdheden. OMWB is onder de Omgevingswet opnieuw gemandateerd, daarmee kan de OMWB rechtmatig de taken uitvoeren namens het college van burgemeester en wethouders. Inhoudelijk zijn er geen wijzigingen aangebracht in het mandaat. Het mandaat aan de OMWB van 2018 is ingetrokken.

De medewerkers zijn getraind om te werken met de Omgevingswet. De werkprocessen vergunningverlening, toezicht en handhaving en intaketafel zijn beschreven en aangepast op het werken onder de Omgevingswet. RXMission, het zaakstelsel, waarmee de vergunningaanvragen worden afgehandeld is ingericht op de Omgevingswet. Er zijn afspraken gemaakt met de Omgevingsdienst Midden en West Brabant(OMWB) over de samenwerkingsruimte. Een samenwerkingsruimte waarin de betrokken ketenpartners(o.a. provincie, Veiligheidsregio) adviezen kunnen uitbrengen.

We zijn gestart met het opstarten van de eerste deeltuitwerking van het omgevingsplan. Bij het opstellen doen we veel ervaring en kennis op over het werken met dit nieuwe instrument en de wetgeving.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden.

Volkshuisvesting

Om te zorgen voor een geschikte woningvoorraad voor de juiste doelgroepen op de juiste plekken in de gemeente, gaan we de komende jaren werken aan een Programma Wonen en de uitvoering hiervan. Verschillende onderzoeken zullen deel uitmaken van de basis van het programma. Voor de uitvoering is een jaarlijks bedrag opgenomen.

In dit Programma worden strategische keuzes gemaakt voor het krijgen en behouden van een geschikte woningvoorraad binnen de gemeente. Hierbij wordt ingezet op alle doelgroepen, met extra aandacht voor het doelgroepenbeleid vanuit het Rijk. Dit alles in samenwerking met verschillende stakeholders, waarbij woningcorporatie Thuisvester een zeer belangrijke partner is.

In de woonregio wordt de komende jaren gewerkt aan een gezamenlijk monitoringssysteem, waarmee alle woningbouwontwikkelingen realtime gevolgd kunnen worden en er ook regionaal een goede balans kan ontstaan qua (sociale huur) woningvoorraad.

Het Programma Wonen is opgesteld en wordt begin 2024 gepresenteerd aan de gemeenteraad. In het Programma Wonen geven we een beeld van de maatschappelijke huisvestingsopgaven die op nationaal en lokaal niveau op ons af komen. We staan stil bij de woonbehoeften van verschillende doelgroepen, presenteren onze visie op wonen en ontwikkeling van de woningvoorraad en geven duiding aan wat een prettige woon- en leefomgeving van ons vraagt. Ook spreken we onze voornemens uit op gebied van faciliteren aan woon-zorgbehoeften.

Het afgelopen jaar hebben wij verschillende onderzoeken laten uitvoeren ten behoeve van de volkshuisvesting in Geertruidenberg. Bijvoorbeeld naar mogelijke woningbouwlocaties, en lokale en regionale woon(-zorg)behoeften.

4.20 Mutaties reserves

Wat willen we bereiken?

Mutaties reserves programma 4

De reserves hebben verschillende functies. Waaronder een bufferfunctie voor het opvangen van onverwachte tegenvallers en risico's (weerstandscapaciteit). Een bestedingsfunctie voor het reserveren van middelen voor specifiek doel of activiteit. Een egalisatiefunctie voor het egaliseren van tarieven over meerdere jaren. Ook kunnen jaarlijks terugkerende en (sterk) fluctuerende lasten met een reserve daarbij worden verrekend. Daarnaast kennen de reserves een financierings- en dekkingsfunctie zoals o.a. dekking van kapitaallasten van investeringen.

In programma 4 zijn in de begroting 2023-2026 geen wijzigingen in de reserves voorzien.

Gedurende het jaar 2023 hebben diverse mutaties plaatsgevonden op de reserves binnen het programma Wonen. Onder andere vanwege bestemmingsplannen, grondexploitatie, groencompensatie en de Vrije Algemene Reserve. Een nadere specificatie is opgenomen in het jaarrekeninggedeelte.

Wat gaan we daarvoor doen? / Wat hebben we daarvoor gedaan?

Reserve grondexploitatie

Het beschikken over een afzonderlijke buffer om onvoorziene risico's (m.n. die samenhangen met conjuncturele ontwikkelingen) met betrekking tot de grondexploitatie op te vangen. In 2023 is een onttrekking doorgevoerd vanwege dekking van uitgaven waarover in het verleden reeds is besloten.

Reserve externe groencompensatie

Als gevolg van het amendement "Laat ongemoeid, datgene wat groeit en bloeit" van 5 oktober 2023 is het bedrag van €300.000 dat was bedoeld voor verbetering/investering in het natuurbos Achter de Hoeven buiten de grondexploitatie gelaten. In plaats hiervan is een reserve ingesteld bedoeld voor het creëren van groen in de gemeente ter compensatie van het plan Achter de Hoeven. Conform een ander amendement van 5 oktober 2023 wordt ook het eerder beschikbaar gestelde bedrag van €50.000 dat was beoogd voor het onderzoeken van de polder van Allard als locatie voor natuurcompensatie uit de grondexploitatie gehaald en in deze reserve opgenomen. De reserve bedraagt in 2023 dan ook in totaal €350.000,-

Vrije Algemene Reserve opgave 4

In 2023 is binnen programma 4 besloten om een tweetal onttrekkingen uit de Vrije Algemene Reserve te doen. € 40.000 ter dekking van de kosten van het bestemmingsplan (herkomst uit besluitvorming 2018) en € 120.000 ter dekking van incidentele salarislasten van 1,5 FTE die in de Beleidsrijke begroting 2023 zijn opgevoerd.

4.30 Wat heeft het gekost?

P4 Wat heeft het gekost?

Overzicht Wonen (bedragen x € 1.000)

Gerealiseerde totaal saldo van baten en lasten

	Jaarrekening 2022	Begroting 2023	Begroting na wijziging 2023	Jaarrekening 2023	Verschil Begroting / Rekening 2023
Lasten	6.419	3.946	3.215	2.621	594
Baten	-5.671	-3.136	-2.458	-2.953	495
Saldo	748	810	757	-332	1.089

Resultaat bestemming

	Jaarrekening 2022	Begroting 2023	Begroting na wijziging 2023	Jaarrekening 2023	Verschil Begroting / Rekening 2023
Lasten	0	0	350	353	-3
Baten	0	0	-181	-181	0
Saldo	0	0	169	172	-3

Gerealiseerd resultaat

	Jaarrekening 2022	Begroting 2023	Begroting na wijziging 2023	Jaarrekening 2023	Verschil Begroting / Rekening 2023
Lasten	6.419	3.946	3.565	2.974	591
Baten	-5.671	-3.136	-2.639	-3.134	495
Saldo	748	810	926	-160	1.086

4.40 Voortgang investeringen

In programma 4 zijn geen investeringen begrepen.

4.50 Risico's

Verslechtering kostendekkenheid van leges

De invoering van de Omgevingswet is pas in werking getreden op 1 januari 2024. Uitgangspunt bij de voorbereiding van de legesverordening 2024 was zoveel mogelijk beleidsneutraal over te gaan. Dit is ook als zodanig uitgevoerd. In 2024 zal de legesverordening nader worden geëvalueerd waarbij ook de kostendekkendheid betrokken wordt en de ervaringen van de invoering van de Omgevingswet.

4.60 Beleidsindicatoren

Beleidsindicatoren

Voor programma 4 zijn geen wettelijke beleidsindicatoren voorgeschreven.

Beleidsindicatoren beleidsrijke begroting 2023

Hoe gaan we dit meten?

Strategisch doel	Beleidsindicatoren	Aantal

Creëren woonruimte naar behoefte:	Het aantal actief woningzoekend in de gemeente in de sociale huursector.	Het aantal uniek reagerende woningzoekenden is als volgt: 2021: 7.074 2022: 2.931 - Actief woningzoekende: 757 2023: 3.216 - Actief woningzoekende: 860
	Het aantal uitgiftes van bindingseis uittreksels.	Het aantal uitgiftes is op dit moment nog niet bekend.
	Het totale aantal woningen binnen de gemeente.	1-1-2023: 10.120 CBS StatLine: Voorraad woningen (https://opendata.cbs.nl/statline/#/-CBS/nl/dataset/82900NED/table?fromstatweb)
	Het resultatenoverzicht van het COA (statushouders en amv-ers)	De taakstelling voor 2023 was het huisvesten van 49 statushouders. We hadden een voorstand van 9 en hebben aanvullend voor 31 personen huisvesting gerealiseerd. Hiermee hebben we 2023 afgesloten met een achterstand op de taakstelling van 9 personen.
	Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente van de provincie Noord-Brabant.	De provincie geeft hun prognoses weer op https://bevolkingsprognose.brabant.nl/ De indicatie van de toename van de woningvoorraad voor Geertruidenberg in de periode 2023-2030 bedraagt 590 (index 105,8) 2025: 10.290, 2030: 10.710, 2035: 11.125, 2040: 11.350
We verbeteren, bewaken en behouden de balans	% sociale woningbouw per wijk/kern/gemeente	31,3 % (2022) van de woningvoorraad in gemeente is een sociale huurwoning. Geertruidenberg (2021): 27,8 %, Raamsdonksveer (2021): 31,3 %, Raamsdonk (2021): 17,8%
	% toegewezen woningen met binding (Thuisvester)	2023: 21,6% (35 woningen) In 2023 publiceerde Thuisvester 24,7% (40 stuks) van de woningen met voorrang voor inwoners met binding. 35 woningen daarvan werden daadwerkelijk op basis van deze voorrang toegewezen.
We pakken meer regie op de woningmarkt	Monitoring kaders en afspraken na realisatie woningbouwproject.	Momenteel is er onvoldoende data beschikbaar om deze indicator goed in beeld te brengen.
Ontwikkelingen vinden plaats in samenspraak met onze inwoners en stakeholders.	% inwoners en stakeholders dat zich gehoord en betrokken voelt	Momenteel is er onvoldoende data beschikbaar om deze indicator goed in beeld te brengen.

Voor 2023 is er, om reden dat er nog geen woningbouwlocaties concreet gestalte hebben gekregen, nog geen mogelijkheid geweest om de indicatoren uit te werken en door te ontwikkelen. In het programmaplan Wonen overigens zijn nieuwe indicatoren opgenomen die op termijn beter inzicht gaan bieden.

