

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.

4.1 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?

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 plankostenscan 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 deeltwerking 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 deeltwerking 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. Vooral nog 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.

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?

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

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

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

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?

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.

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.

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.

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,

Basisadministratie Gebouwen

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

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,.

4.30 Wat mag het kosten?

P4 Tabel Lasten en Baten

Begroot totaal van lasten

Pr.	Taakveld	Taakveld omschrijving	Na wijziging 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026
P4	8.1	Ruimte en leefomgeving	885	737	612	612	612
P4	8.2	Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)	4.543	2.298	705	3.003	2.983
P4	8.3	Wonen en bouwen	1.842	911	911	925	925
TOTAAL			7.270	3.946	2.228	4.540	4.520

Begroot totaal van baten

Pr.	Taakveld	Taakveld omschrijving	Na wijziging 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026
P4	8.1	Ruimte en leefomgeving	213	271	1	1	1
P4	8.2	Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)	4.549	2.298	705	3.003	2.983
P4	8.3	Wonen en bouwen	1.285	567	567	567	567
TOTAAL			6.047	3.136	1.273	3.571	3.551

Begroot totaal van bestemming

Pr.	Taakveld	Taakveld omschrijving	Na wijziging 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026
P4	0.10	Mutaties reserves lasten	0	0	0	0	0
P4	0.10	Mutaties reserves baten	0	0	0	0	0
TOTAAL			0	0	0	0	0

Begroot resultaat

TOTAAL LASTEN	7.270	3.946	2.228	4.540	4.520
TOTAAL BATEN	6.047	3.136	1.273	3.571	3.551
TOTAAL RESERVES	0	0	0	0	0
SALDO P4	1.223	810	955	969	969

Bedragen afgerond op veelvoud van € 1.000

4.40 Investerings

Investerings

In programma 4 zijn in de begroting 2023-2026 geen investeringen voorzien

4.50 Risico's

Achterstallig onderhoud aan gemeentelijke gebouwen agv beperkte budgetten

De kleedkamers van v.v. Raamsdonk en de reeds nieuw gebouwde kleedkamers van RFC zijn nog niet mee genomen in het huidige M.J.O.P. Daarnaast hebben we vanwege uitstel aan het onderhoud van de gebouwen te maken met hogere kosten van zowel materiaal als arbeidsloon van ca 20%. Afhankelijk van het gekozen kwaliteitsniveau door de gemeenteraad in het nieuwe vast te stellen MJOP in combinatie met de huidige prijsstijging van ca 20% , ook over de onderhoudswerkzaamheden die binnen het huidige MJOP niet zijn uitgevoerd, verwachten wij dat jaarlijks een forse hogere storting zal moeten plaatsvinden in de voorziening. Het MJOP zal begin volgend jaar worden geactualiseerd.

Schadeclaim in verband met ruimtelijke ontwikkelingen

Met het vaststellen van bestemmingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen kan er directe of indirecte schade ontstaan doordat gronden en panden minder waard worden. Doordat wij als gemeente het bestemmingsplan vaststellen of de vergunning afgeven, zijn wij degene die de schade in feite veroorzaakt. Eventuele schade verhalen wij op de initiatiefnemer waarvoor het besluit wordt genomen. Dit doen we door het sluiten van planschadeverhaalovereenkomsten met de initiatiefnemer. Hiermee is het risico dat voor de gemeente zeer beperkt. Bij projecten waar wij als gemeente zelf initiatiefnemer zijn wordt potentiële planschade in de grondexploitatie opgenomen en dus verrekend bij de verkoop van gronden. De systematiek rondom planschade verandert met de invoering van de Omgevingswet en wordt meer in lijn getrokken met de nadeelcompensatie zoals wordt bedoeld in de Algemene wetbestuursrecht. De exacte gevolgen hiervan zijn nu nog lastig in te schatten. Het verhalen van schade op de initiatiefnemer blijft ook onder de Omgevingswet mogelijk. Hiermee kunnen wij het risico in de meeste gevallen beperken.

4.60 Beleidsindicatoren

Beleidsindicatoren

Voor programma 4 zijn geen beleidsindicatoren voorgeschreven .

