Gemeente
Geertruidenberg

Uitvoeringsnotitie

Verplaatsbare woningen Omschoorweg,

Raamsdonksveer

16-08-2023

Gemeente Geertruidenberg

Inhoudsopgave

Uitvoeringsnotitie 1
1. Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Doel 3
1.3 Locatie 3
1.4 Participatie 4
2. Wenselijkheid plan 4
2.1 Vigerend bestemmingsplan 5
2.2 Provinciaal beleid 5
2.3 Huidige & toekomstige situatie 5
2.4 Woonvisie/programma wonen 7
2.5 Het product 8
3. Randvoorwaarden 9
3.1 De randvoorwaarden 9
4. Procedures 10
4.1 Planologische Procedures 10
4.2 Anterieure overeenkomst 11
4.3 Vervolgstappen 11
Bijlage 1 Politiekeurmerk veilig wonen 12

Gemeente Geertruidenberg

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeente Geertruidenberg en Thuisvester willen graag een impuls geven aan de woningvoorraad van Geertruidenberg. De krapte op de woningmarkt vraagt een netto uitbreiding van de bestaande woningvoorraad. De komst van de woondeal, het willen creëren van kansen voor actief woningzoekenden in de gemeente, de gehuisveste Oekraïense vluchtelingen in de tijdelijke locatie Het Hoge Veer plus de toenemende taakstelling voor statushouders spelen hierbij een rol. Om deze impuls op korte termijn in te kunnen vullen geven partijen in kader van diversiteit van de bestaande woningportefeuille er voorkeur aan een nieuw pallet aan woonvormen toe te voegen. Om op korte termijn te kunnen starten, gaat de voorkeur aan ontwikkellocatie Omschoorweg in Raamsdonksveer. Deze locatie is sinds 2007 in eigendom van Thuisvester en biedt ruimte aan ca. 60 a 70 woningen (grondgebonden en appartementen).

1.2 Doel

Met dit initiatief worden ca. 60 a 70 verplaatsbare woningen toegevoegd voor verschillende doelgroepen binnen de kern Raamsdonksveer. Middels deze uitvoeringsnotitie kan de gemeenteraad voorafgaand aan het starten met de ontwikkeling bepalen of de ontwikkeling wenselijk is en worden de uitgangspunten gedefinieerd.

1.3 Locatie

De locatie ligt tussen de Omschoorweg en de Rijksweg A27 ter hoogte van de Lijsterbesstraat te Raamsdonksveer. Het betreft de percelen 5351, 5489 & 5487. De locatie aan de Omschoorweg betreft op dit moment een braakliggend terrein. Voorheen stond er een bedrijfspand op deze locatie, maar dit pand is gesloopt. In het vigerende bestemmingsplan ‘Raamsdonksveer-Zuid’ is de locatie bestemd als Industrieterrein I en Industrieterrein II. Aan de westkant van de locatie is een park aanwezig. Dit geeft het gehele gebied een groen karakter.



Figuur 1: Locatie Omschoorweg

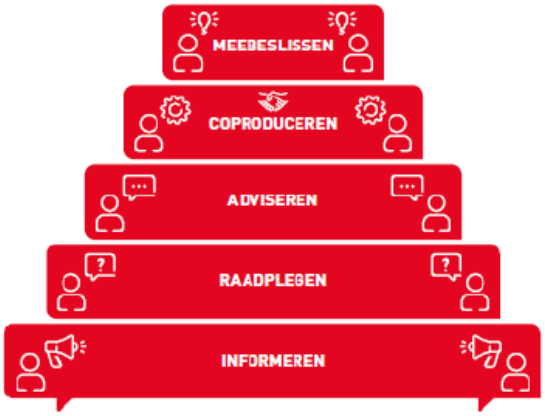
1.4 Participatie

Participatie is geen doel op zich, maar een vanzelfsprekende werkwijze voor de gemeente Geertruidenberg. Vooraf wordt er gekeken of er ruimte is voor participatie. Niet ieder traject leent zich voor echte participatie, maar dan is het van belang dat de inwoners/ondernemers goed geïnformeerd worden, bijvoorbeeld over het proces of over wat er gaat veranderen. Als er niets te participeren valt of we kunnen niets met de uitkomst dan wordt er ook geen participatietraject gestart, maar wordt er energie gestoken in een goede communicatie.

Er wordt grote waarde gehecht aan de inbreng van inwoners omdat zij de dagelijkse praktijk ervaren en daarmee waardevolle kennis kunnen delen. Door samen te werken kunnen de kwaliteiten en uitvoerbaarheid van beleid en projecten vergroot worden. Daarnaast zorgt een goede samenwerking voor een grotere betrokkenheid bij en groter draagvlak voor beleid en projecten.

Te vaak komt het voor dat een participatietraject wordt gestart zonder goed na te denken over de ruimte die er is om daadwerkelijk iets met de resultaten te doen. Het kan zijn dat de beschikbare ruimte beperkt is door politieke/bestuurlijke factoren, of door tijdgebrek. Als vooraf al duidelijk is dat er met ideeën en adviezen weinig kan worden gedaan, dan heeft het geen zin om met een participatietraject te beginnen. Sterker nog, dan vergroot je de kans op weerstand en neemt het draagvlak voor een besluit uiteindelijk af. Binnen de gemeente Geertruidenberg wordt er gebruik gemaakt van de participatieladder (zie figuur 2) om de ruimte van inbreng te bepalen.

Bij het project aan de Omschoorweg is er gekozen voor de ‘trede’ informeren. Deelnemers informeren is de basis voor elke participatievorm. Informeren is meestal éénzijdig. De gemeente bepaalt de agenda voor besluitvorming en houdt publieksgroepen hiervan op de hoogte. Hierbij is er geen ruimte voor inbreng. Er is voor deze ‘trede’ gekozen aangezien het versnelde woningbouw betreft en de urgentie voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen hoog is.



Figuur 2: Participatieladder

Gemeente Geertruidenberg

2. Wenselijkheid plan

2.1 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment ligt bestemmingsplan ‘Raamsdonksveer Zuid’ (vastgesteld op 14 oktober 2008) op het gebied. Echter, voor de locatie Omschoorweg heeft de provincie m.b.v. een brief d.d. 13 augustus 2008 goedkeuring van het bestemmingsplan onthouden, voor de functie ‘Industrieterrein I-I’ en ‘Industrieterrein I-II’. Dit betekent dat je t.a.v. het vigerend beleid terugvalt op het bestemmingsplan ‘Nieuwe Polder’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 16 oktober 1986. Het bestemmingsplan legt de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden I’ op het gebied. Volgens het bestemmingsplan is deze locatie bestemd voor: “doeleinden van handel en bedrijf, voor zover bedrijven niet Hinderwet plichtig zijn danwel voorkomen in de categorieën 1 en 2 van bijlage 1, geen detailhandel zijnde, met bijbehorende bebouwing en voorzieningen. ”Let wel: Binnen dit bestemmingsplan is goedkeuring onthouden voor het toestaan van detailhandel voor deze locatie.

2.2 Provinciaal beleid

De percelen zijn binnen de (ontwerp) omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant gelegen in de zone die is aangeduid als ‘stedelijk gebied’. Binnen dit gebied zijn stedelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, toegestaan. Een herontwikkeling van de locaties met woningbouw is daarmee passend binnen het provinciale beleid. Wel moet onnodig nieuw ruimtebeslag worden voorkomen, door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Bij deze locatie is dit niet aan de orde, omdat het al in de bestaande bebouwde omgeving is gelegen. Vanuit kwaliteitsoverwegingen is ruimte nodig voor klimaat adaptatie, bijvoorbeeld groenvoorzieningen en voldoende opvang van water.

Daarnaast moet toepassing worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Dit betekent dat moet worden aangetoond dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte. Tevens moet onderbouwd worden hoe de nieuwbouw van woningen zich verhoudt tot de afspraken die er in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt en de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

2.3 Huidige & toekomstige situatie

Huidige situatie



Figuur 3: Huidige situatie Omschoorweg

Op dit moment is het plangebied aan de Omschoorweg groen ingevuld (zie figuur 3 & 4). In het plangebied is bodemverontreiniging aangetroffen. Dit komt doordat in het verleden het gebied werd

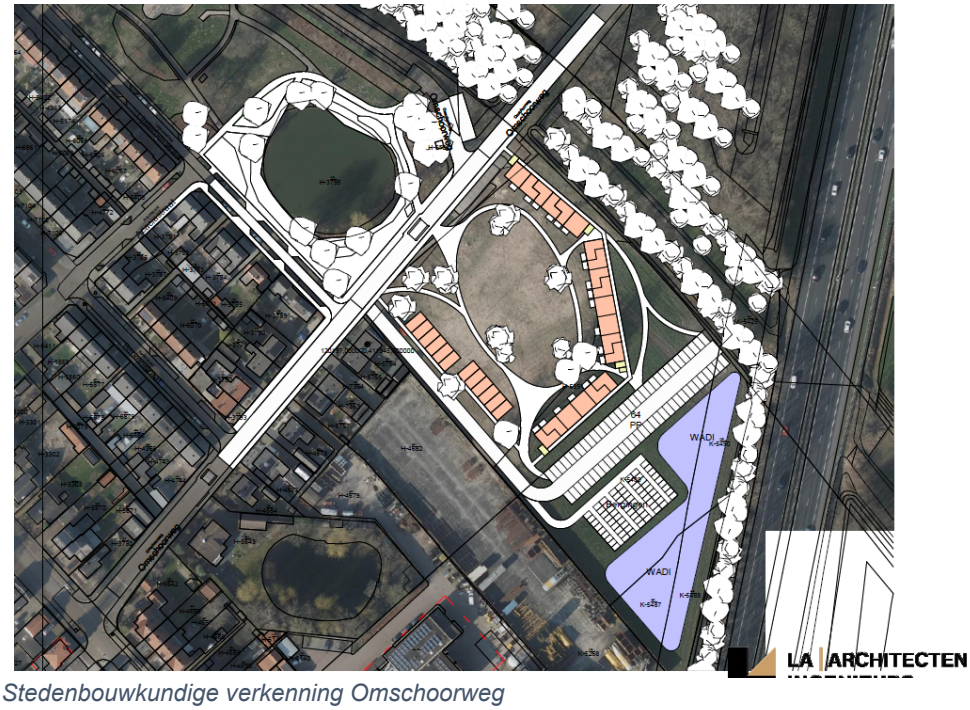
gebruikt voor bedrijvigheid. De bodemverontreiniging zal gesaneerd worden om op die manier mogelijke gezondheidsrisico's weg te nemen voor de toekomstige bewoners en gebruikers.



Figuur 4: Huidige situatie Omschoorweg

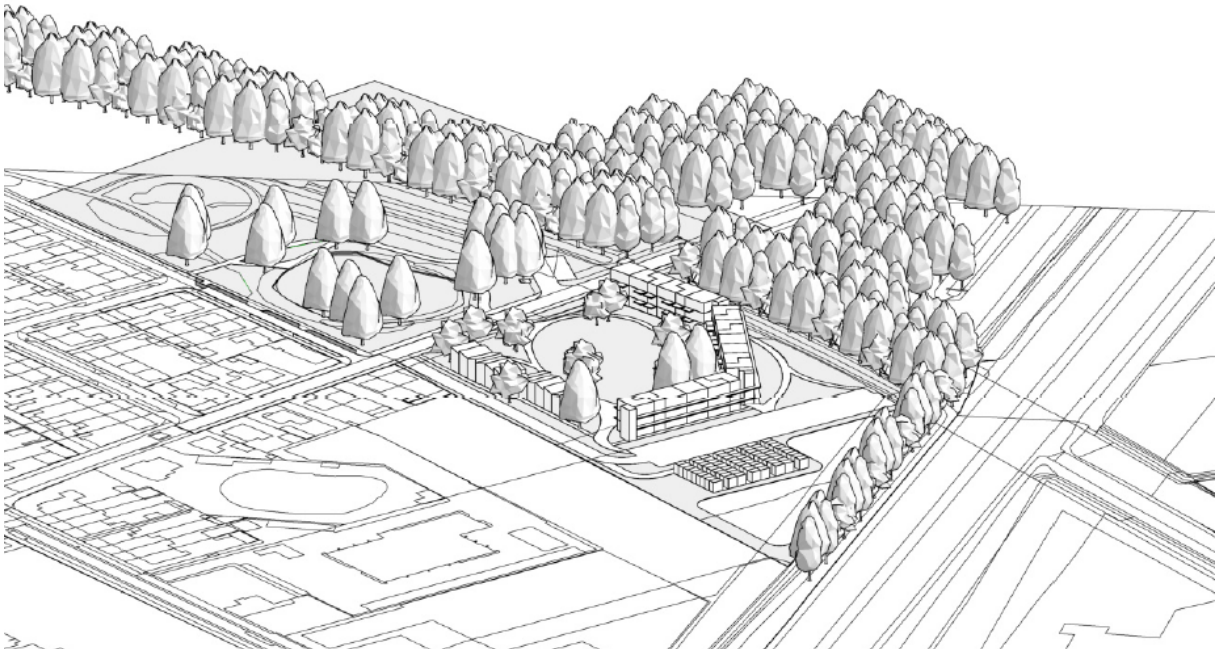
Toekomstige situatie

Thuisvester heeft LA Architecten ingehuurd om toekomstbeelden voor de Omschoorweg te schetsen (zie figuur 5 & 6). In de schetsen is te zien dat er gekozen is om aan te sluiten op de huidige parkstructuur met ronde/ovale vormen. Deze vorm is als het ware gekopieerd op het plangebied. Op het gebied van



Figuur 5: Stedenbouwkundige verkenning Omschoorweg

stedenbouw zijn de gemaakte schetsen een eerste verkenning. Meerdere opties zijn nog mogelijk. De schetsen dienen als inspiratie over wat er mogelijk is en om een inschatting te maken van de te realiseren woningaantallen. De opvang van water, het parkeren en de bergingen zijn tegen de snelweg gesitueerd. De woningen zijn met de rug naar de snelweg geplaatst om verkeersgeluid tegen te gaan.



Figuur 6: 3D model stedenbouwkundige verkenning Omschoorweg

2.4 Woonvisie/programma wonen

Het meest belangrijke uitgangspunt voor onze gemeente 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. Hierbij houden we rekening met het behoud van de cultuur en de historie van de kernen en de inrichting van de leefomgeving. We geven daarnaast ook ruimte aan creatieve en innovatieve woonvormen. Met het toevoegen van ca. 60 a 70 verplaatsbare woningen voor bijzondere doelgroepen zorgen we ervoor dat de slagingskans voor bijvoorbeeld starters wordt gehandhaafd in onze bestaande woningvoorraad.

Het Rijk (en de provincies) stuurt aan op het versneld bouwen van woningen (Nationale Woon- en Bouwagenda). Daarbij komt dat een toenemend aantal taken bij gemeenten wordt belegd. Denk bijvoorbeeld aan de extra huisvestingstaken op het gebied van beschermd wonen, aan maatschappelijke opvang en de huisvesting van statushouders. Het is noodzakelijk dat we inzicht hebben in de aantallen woningen die we kunnen bouwen, waar we deze kunnen bouwen en voor welke doelgroepen. Het aantal woningen dat we kunnen bouwen hangt af van veel factoren, zoals de stikstofproblematiek, de schaarste in grondstoffen, het tekort aan vakmensen en de stijgende bouwkosten. Het ontwikkelen van de woningbouwplannen doen we in overleg 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.

Oude Hoge Veer

Op dit moment worden Oekraïense ontheemden opgevangen in het voormalige Hoge Veer te Raamsdonksveer. Doelstelling is om ieder geval alle gezinnen vanuit het Hoge Veer de mogelijkheid te bieden door te stromen. Dit zijn ongeveer 26 huishoudens. Voorstel is om oplevering van de Omschoorweg te koppelen aan sloop van Hoge Veer zodat er maar één keer verhuisd hoeft te worden.

Mocht de situatie in Oekraïne plots verbeteren en mensen terugkeren dan zijn de appartementen alternatief aanwendbaar voor andere doelgroepen.

In het Hoge Veer zitten momenteel 70 huishoudens met in totaal 170 mensen. We gaan er vanuit dat een deel dus op andere plekken zal worden opgevangen. Echter is er met 60 appartementen voor de doelgroep urgent woningzoekende waaronder mensen met een acute woonvraag Bij de locatie Omschoorweg is ook de ruimte om daar in eerste instantie voornamelijk Oekraïense vluchtelingen woonruimte te bieden en pas later dit te combineren met andere doelgroepen.

2.5 Het product

Gemeente en Thuisvester willen op deze locatie woningen bouwen voor verschillende doelgroepen. Het gaat daarbij om jongeren, ouderen, gezinnen en statushouders. Voor deze doelgroepen maken we verplaatsbare, duurzame woningen die qua plattegrond en omvang passend voor hen zijn. De woningen voldoen volledig aan het permanente bouwbesluit plus politiekeurmerk veilig wonen (zie bijlage 1) en kunnen voor een periode van ongeveer 40 jaar worden verhuurd. Iedere woning heeft een individuele berging die in de nabijheid van de woning wordt geplaatst. De woningen worden in de fabriek ontwikkeld en vervolgens vervoerd naar de locatie en er plaatse geïnstalleerd. Het is eenvoudig om de woningen ook weer te verplaatsen. Dit heeft niet onze voorkeur. Verder zien de woningen er uit als permanente woningen. Ze hebben hetzelfde kwaliteitsniveau als permanente woningen.









Gemeente Geertruidenberg

3. Randvoorwaarden

3.1 De randvoorwaarden

Programma

- De ontwikkeling bevat maximaal 70 verplaatsbare wooneenheden in totaal;
- Maximaal 50% van de wooneenheden zijn bestemd voor urgent woningzoekende;
- Minimaal 50% van de wooneenheden zijn bestemd voor regulier wonen (sociale huur):
- De nieuwe woningen voldoen aan de eisen van het politiekeurmerk Veilig wonen (bijlage 1);

Openbare ruimte

- Er dient een inrichtingsplan ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente Geertruidenberg;
- Het plan dient te voldoen aan de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (hierna: LIOR);
- Er dient een Programma van Eisen voor het plan te worden opgesteld (hierna: PvE);

Verkeer

- Parkeerplaatsen worden aangelegd met half open bestrating;
- Er is één ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer aan de Omschoorweg toegestaan;
- Er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormering:
    - 0,7 per woning voor bijzondere doelgroepen
    - 1,8 per sociale huurwoning op etage
    - 2 per grondgebonden sociale huurwoning

Groen

- Bestaande bomenstructuur welke de oude spoordijk begeleiden dienen behouden te blijven;
- Bomen die worden gekapt dienen gecompenseerd te worden conform het bomenbeleidsplan ‘Niet kappen maar koesteren’;

Duurzaamheid

- De nieuwe woningen dienen te voldoen aan de eisen Bijna Energie Neutrale Gebouwen (hierna: BENG)
- De nieuwe woningen worden op een natuur inclusieve manier gerealiseerd (een bouwwerk draagt bij aan de lokale biodiversiteit):
    - Nestkasten
- Voorafgaand aan de omgevingsvergunning voor de verplaatsbare woningen dient Thuisvester een mer-beoordeling uit te laten voeren (mits nodig);

Ruimtelijke ontwikkeling en stedenbouwkunde

- De appartementen mogen tot maximaal 3 bouwlagen gestapeld worden;
- De grondgebonden woningen mogen maximaal 3 bouwlagen bedragen m.u.v. woningen die tegen bestaande woningbouw geplaatst worden. Die woningen mogen maximaal 2 lagen bedragen;
- De grondgebonden woningen dienen met de gevellijn de as van de Omschoorweg te volgen;
- Op het gebied van architectuur en welstand wordt een ontwerp van de gebouwen voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: CRK);

Beeldkwaliteit

- Er is aandacht voor positionering, clustering en bereikbaarheid van de bergingen;

Beleidsmatige en sectorale voorwaarden

- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat:
    - Akoestisch onderzoek moet aantonen dat er wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving en dat er zodoende sprake is van een goed woon- en leefklimaat in verband met het wegverkeerslawaai van de A27;
    - Onderzoek moet aantonen dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de context van bedrijven en milieuzonering;
    - Aangetoond moet worden dat de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik;

- De ontvangen subsidie (€280.000,-) vanuit het Rijk (ministerie BZK, regeling huisvesting aandachtgroepen) wordt volledig overgedragen aan de Thuisvester;
- Mogelijke verkeerstechnische aanpassingen aan de Omschoorweg zijn voor rekening van de initiatiefnemer;
- Afval regulering voor rekening van Thuisvester:
    - Appartementen:
        - 1 ondergrondse PMD-container per max. 100 aansluitingen nabij het complex.
        - 1x GFT containerbehuizing per max. 20 aansluitingen per behuizing nabij het complex.
        - 1x ondergrondse restcontainer per max. 100 aansluitingen. Deze moet binnen de maximale loopafstand van 250 meter liggen.
        - Bewoners van appartementen plaatsen het papier los aan straat in dozen. Indien ze hier ruimte voor hebben, mogen ze ook een 240L minicontainer aanvragen voor papier.
    - Grondgebonden woningen:
        - Ruimte voor tenminste 1x 240L PMD, 1x 240L papier en 1x 140L GFT minicontainer op eigen grond. Mocht er enkel ruimte zijn voor deze containers in de achtertuinen, dan graag een achterom realiseren. Als dit niet het geval is vallen ze namelijk onder de hoogbouwregeling.
        - Verder maken ze gebruik van dezelfde ondergrondse restcontainer als de hoogbouw woningen. Deze moet binnen de maximale loopafstand van 250 meter liggen.

<u>Procedurele/overige randvoorwaarden</u>

- De ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Met de grondeigenaar/initiatiefnemer wordt een exploitatieovereenkomst/anterieure overeenkomst (hierna: AOK) gesloten waarin (financiële) afspraken worden vastgelegd. Voor de berekening van de exploitatiebijdrage wordt gebruikt gemaakt van de plankostenscan behorende bij de regeling plankosten exploitatieplan;
- De AOK dient getekend te zijn voor de start van de ruimtelijke procedure;
- Het is aan de initiatiefnemer om de omwonenden actief en tijdig te informeren over het voorgenomen bouwplan, om zo voor maatschappelijk draagvlak te zorgen.

4. Procedures

4.1 Planologische Procedures

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Een planologische procedure is daarom noodzakelijk. Het college heeft om tot versnelde woningbouw ervoor gekozen om een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan te willen verlenen ten behoeve van de ca. 60 a 70 verplaatsbare woningen op de locatie Omschoorweg te Raamsdonksveer via artikel 6, lid 1 Besluit uitvoering crisis- en herstelwet (hierna: BuChw). Deze bepaling dient te worden gelezen in combinatie met artikel 2.4, lid 5 Chw, dat als volgt luidt: “Bij regeling van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: BZK), in overeenstemming met Onze Minister of Onze Ministers wie het mede aangaat, kan het toepassingsbereik van in de algemene maatregel van bestuur geregelde experimenten worden uitgebreid door daarvoor nieuwe gebieden en projecten aan te wijzen. Daarbij wordt de ten hoogste toegestane tijdsduur van de afwijking of afwijkingen aangegeven. In het geval van de Omschoorweg gaat het om een tijdsduur van 40 jaar.

Dit betekent dat het college van B&W aan het Ministerie van BZK kan vragen om het project voor het realiseren van de ca. 60 a 70 verplaatsbare woningen op de locatie Omschoorweg bij ministeriële regeling toe te voegen aan de experimenten.

Na het indienen van een aanvraag bij het Ministerie van BZK kan het vaststellen van een ministeriële regeling in zo’n 6 weken geregeld zijn. Aansluitend kan de reguliere procedure worden gevolgd en kan indien nodig een mer-beoordeling plaatsvinden. Indien dan blijkt dat er geen sprake is van een mer-plicht, dan kan de vergunning verleend worden.

Algemene Verklaring Van Geen Bedenkingen (hierna: VVGB)
Bij het gebruiken van artikel 6. besluit uitvoering crisis- en herstelwet is voorafgaand aan de aanvraag een algemene VVGB vanuit de Gemeenteraad vereist, waar de aanvraag bij BZK binnen past. Dit is de zogenaamde 'aanwijzing op de categorieënlijst' in de zin van artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht.

Dit houdt kortgezegd in dat de Gemeenteraad verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de ontwikkelingen die zij als aanwijzing op de categorieënlijst hebben geplaatst. Het college van B&W is na het afgeven van de algemene VVGB bevoegd gezag. De verklaring kan slechts door de Gemeenteraad geweigerd worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

4.2 Anterieure overeenkomst

De anterieure overeenkomst dient in de beginfase opgesteld te worden. Dit dient vóór de vaststelling van een exploitatieplan gedaan te worden. Voor de berekening van de exploitatiebijdrage wordt gebruikt gemaakt van de plankostenscan behorende bij de regeling plankosten exploitatieplan. De afspraken die hierin worden vastgelegd gaan onder andere over het bouwrijp maken, het inrichten van de openbare ruimte, het uitvoeren van werken, het te realiseren programma, de te realiseren kwaliteitseisen en het leveren van een (financiële) bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. In deze overeenkomsten worden de volgende zaken vastgelegd:

- Locatie eisen;
- Toerekenbare kosten;
- Vrijwillige bijdrage;
- Fasering en planning.

Bij ruimtelijke plannen van derden dragen wij niet financieel bij in kosten voor ontwikkeling en realisatie van bouwplannen.

4.3 Vervolgstappen

Nadat de uitvoeringsnotitie wordt vastgesteld door de gemeenteraad, kan afstemming plaatsvinden met de ontwikkelaar over de inhoud van de omgevingsvergunning, overeenkomsten en dergelijke. Tegelijkertijd vindt nadere afstemming plaats met de provincie over de opgenomen woningaantallen in relatie tot het einddocument en met het Waterschap en Rijkswaterstaat over de eisen die zij aan het gebied en de voorgestane ontwikkeling stellen.

Gemeente Geertruidenberg

Bijlage 1 Politiekeurmerk veilig wonen

