Gemeente Geertruidenberg

Zaaknummer: 20231030109512

Memorie van antwoord

Aan	:	de leden van de gemeenteraad
Van	:	het college van burgemeester en wethouders
Datum	:	7 november 2023
Onderwerp	:	memorie van antwoord bij raadsvoorstel locaties woningbouw
Vraag van	:	Alle raadsfracties

1. Vraag:

Is het toevoegen van de 14 potentiele woningbouwlocaties op de kaart van de omgevingsvisie een must en kunnen en mogen we bouwen als we dat niet doen?

1. Antwoord:

Vooropgesteld: het opnemen van de locaties op de kaart van de omgevingsvisie is geen wettelijke verplichting. De noodzaak om dit te doen is ingegeven om reden dat met deze visie de raad een integrale ruimtelijke visie op de gemeente weergeeft en daarmee vormt dit voor ons college het toetsingskader.
Het wel of niet opnemen van de locaties op de kaart betekent evenmin dat er wel of niet gebouwd zou kunnen worden. Richting de inwoners daarentegen is het kaderstellend en vooral duidelijk en transparant om die locaties juist wel aan te wijzen als potentiële ontwikkellocaties voor woningbouw. Daarmee is tevens sprake van een consequente aanpak, omdat de locaties die we momenteel in voorbereiding hebben en die in uitvoering zijn door uw raad eerder ook zijn opgenomen op de kaart van de omgevingsvisie.
Wellicht ten overvloede, het instemmen met de veertien potentiele woningbouwlocaties betekent niet dat er sprake is van een onomkeerbaar besluit. In het kader van de potentiele ontwikkellocaties zal nader onderzoek nodig zijn en zal er uiteraard een integrale belangenafweging plaatsvinden. Voor het college staat wel voorop dat deze veertien locaties uitgangspunt zijn waarover het relevante gesprek moet plaatsvinden met uw raad.

2. Vraag:

Hoe communiceren wij dit traject nu verder met de bewoners, wij denken aan een site van de gemeente waar alle woningbouwlocaties op staan met de status daarvan. En daarbij wat de status betekent van harde en zachte plancapaciteit?

2. *Antwoord:*

Op de gemeentelijke website zullen wij een projectenpagina met alle locaties gaan opnemen, waarin wij het totaaloverzicht en de status van zachte en harde plancapaciteit zullen opnemen en bijhouden. Het inrichten daarvan vergt vanzelfsprekend wel even tijd.

3. Vraag:

We hebben bewoners gehoord van Raamsdonk dat ze nu uit kijken op het groen, maar zich zorgen maken over het uitzicht in de toekomst schutting. Wat is de visie op de toekomst van onze gemeente als het gaat om woningbouw, om versnippering tegen te gaan. Zou de 3-30-300 regel een optie kunnen zijn wethouder?

3. *Antwoord:*

Inherent aan de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties is dat ieders omgeving kan gaan veranderen. Wij hebben als gemeente mede vanuit de taakstelling een opgave in te vullen om te zorgen voor voldoende woningbouw en dat vraagt in elk geval ook om de ontwikkeling van nieuwe locaties. Een aantal daarvan ligt inderdaad in Raamsdonk en kan en zal leiden tot verandering in en van de omgeving.
Toepassing geven aan de 3-30-300 regel aan de voorkant is lastig. In het ene geval kan dit wellicht ingevuld worden, doch in een andere situatie mogelijk weer niet. Deze regel vraagt om maatwerk en het zonder meer ‘opleggen’ ervan kan belemmerend werken voor ontwikkelingen. We zijn op locatieniveau nog niet in een zodanig stadium dat we hier al een voorschot op zouden kunnen nemen.

4. Vraag:

Bouwen voor onze eigen jeugd staat hoog op de agenda van ons als hele raad, hoe zorgen we er dan ook voor dat ze een woning krijgen?

4. Antwoord:

Als het gaat om huurwoningen dan geldt de toewijzingsnorm van 25% en wellicht binnenkort 50%. Gaat het om koopwoningen, dan zijn er op dit moment geen mogelijkheden voor een soort van voorkeursrecht. Wel kunnen de eigen inwoners direct en aan de voorkant op de hoogte worden gesteld. Uiteraard houden we in de gatenof er zich wellicht in de toekomst wettelijke mogelijkheden voordoen.

5. Vraag:

De arbeidsmigranten, kunnen die op het industrieterrein gaan wonen, is daar een plek. Zoals aan de Maasdijk, voor bij Alfa?

5. *Antwoord:*

Momenteel is in onderzoek een mogelijkheid tot de huisvesting van circa 300 arbeidsmigranten op Dombosch. We vertrouwen er op dat we binnenkort meer duidelijkheid hierover hebben.

6. Vraag:

Hoe ziet vervolgtraject er uit; wat is status?

6. *Antwoord:*

Ons college zal aan de slag gaan met het concreter onderzoeken van de haalbaarheid van de locaties. Die zullen niet allemaal gelijktijdig worden aangepakt. Er zal geprioriteerd worden. Zo zullen bijvoorbeeld de locaties die onder de invloedssfeer van de hoogspanningsleiding vallen eerst over enkele jaren worden opgepakt.
Bij de start zal een uitgangspuntennotitie naar het voorbeeld van de Omschoorweg aan u worden voorgelegd op basis waarvan kan worden gekomen tot een go or no go. Per locatie zal worden gekomen tot een nadere uitwerking, zullen deelonderzoeken (bodem, geluid, archeologie) worden uitgevoerd en zal burgerparticipatie worden toegepast.

7. Vraag:

Zijn stedenbouwkundige verkenningen vingeroefeningen?

7. *Antwoord:*

Ja, dit zijn mogelijke invullingsopties. Zodra een locatie wordt opgepakt zal specifiek worden bezien welke woningbouwdifferentiatie wordt gehanteerd, hoe dit zich verhoudt tot het parkeren, hoeveel groen in een plangebied wordt ondergebracht en wat dit dan concreet betekent voor de invulling van een gebied. Hiermee krijgt een gebied meer definitieve vorm en inhoud.

8. Vraag:

Komen er nog startnotities voor go – no go?

8. *Antwoord:*

Verwijzen naar antwoord 6.

9. Vraag:

Voor Raamsdonk: veel locaties; verdere duiding

9. *Antwoord:*

In Raamsdonk kunnen we inderdaad gebruik maken van verschillende locaties waarvan sommigen qua omvang veel mogelijkheden bieden. Die zijn echter wel nodig om invulling te kunnen geven aan de aantallen waarvoor wij als gemeente Geertruidenberg aan de lat staan.

10. Vraag:

890 ningen; doelgroepen komen langs; hoe verdeling / differentiatie?

10. *Antwoord:*

Gemeentebreed zullen wij ons richten op de wettelijke taakstelling daar waar het gaat om de doelgroepen en vanzelfsprekend voor de reguliere woningzoekenden. Om én op een afdoende wijze om te gaan met de grote woningbehoefte én te kunnen komen tot versnelling van die woningbouw is een toename van onze woningvoorraad meer dan wenselijk. Met name de categorie sociale huur is in dat kader cruciaal omdat die bedoeld is voor onze eigen starters en spoedzoekers en voor invulling van de wettelijke taakstelling daar waar het gaat om statushouders. Hiervoor gelden de afspraken die in het kader van de woondeal gemaakt zijn, welke differentiatie overigens al jarenlang in onze gemeente wordt gehanteerd, dat wil zeggen:

- 30% sociale huur;
- 40% betaalbaar/bereikbaar (max. € 1.000,00 huur en € 355.000,00 voor koopwoningen);
- 30% dure koop.

11. Vraag:

Zodra de fase van het bepalen van doelgroepen, aantallen en differentiatie per locatie aanbreekt, worden die dan besproken met omwonenden

11. *Antwoord:*

Ja, met inachtneming van de nota burgerparticipatie.

12. Vraag:

Wat doen andere gemeenten met de verschillende doelgroepen? Wordt Geertruidenberg weer het beste jongetje van de klas, zoals eerder met de sociale woningbouw al het geval was?

12. *Antwoord:*

Voor wat betreft de verschillende doelgroepen hebben we te maken met wettelijke taakstelling en daar heeft elke gemeente zich aan te houden

13. Vraag:

Wat heeft de voorkeur: tijdelijke of vaste woningbouw? Wat te doen met bewoners indien ze na 10 jaar hun flexwoning dienen te verlaten?

13. *Antwoord:*

Het gaat niet zo zeer om voorkeur maar meer om de vraag welke optie het beste kan bijdragen tot oplossing van een probleem.
Indien bewoners binnen welke termijn dan ook hun woning dienen te verlaten zal binnen de mogelijkheden tijdig naar een passende oplossing worden gezocht.

14. Vraag:

Worden deze ondergebracht bij Thuisvester of ook bij commerciële vastgoedpartij?

14. *Antwoord:*

In beginsel en bij voorkeur streven wij er naar om de sociale woningbouw onder te brengen bij Thuisvester als onze corporatiepartner.

15. Vraag:

Hoeveel m2 woningbouw inclusief parkeren komt erbij met dit voorstel en hebben we hier daadwerkelijk plaats voor?

15. *Antwoord:*

Om hoeveel m2 het gaat is niet bekend. Waar het om gaat is dat het aantal woningen dat wij in het kader van onze reguliere behoefte en de wettelijke taakstelling dienen te realiseren inpasbaar zijn binnen de locaties en dat kan worden voldaan aan de door uw raad vastgestelde parkeernormen. Bij de uiteindelijke invullingen van de diverse locaties zal dit worden meegewogen.

Gemeente
Geertruidenberg

16. Vraag:

Hoeveel van de 890 woningen zijn bedoeld voor statushouders? Hoe ziet de verdeling van de woningen eruit onder de diverse doelgroepen?

16. *Antwoord:*

De huisvesting van statushouders is een onderdeel dat van hogerhand wordt opgelegd. Het aantal is niet concreet te duiden, omdat het aantal onderhevig is aan wijzigingen.
Voor 2023 hadden wij in de eerste helft een taakstelling van 27 en voor de tweede helft een aantal van 34.

17. Vraag:

Hoe staat u tegenover een 4e kern?

17. *Antwoord:*

Onze gemeente heeft met het oog op de geringe oppervlakte niet veel mogelijkheden. De tijdens 'de raad debatteert' genoemde locatie betreft een gebied waarbinnen nog sprake is van agrarische activiteiten, een open landschap dat bovendien buiten de stedelijke contour is gelegen.
Ontwikkeling van dit gebied voor woningbouw heeft niet onze voorkeur.

18. Vraag:

Waarom is het voorstel niet behandeld in de commissie Ruimtelijke Kwaliteit

18. *Antwoord:*

Tot voor kort heeft er geheimhouding op de verschillende mogelijke ontwikkellocaties gelegen.
Bovendien is wat ons betreft behandeling in de commissie Ruimtelijke kwaliteit eerst opportuun zodra duidelijk is welke locaties door uw raad als onderzoeksgebied worden aangewezen. Op basis van de door u te maken keuzes zal de commissie vanzelfsprekend betrokken zijn in het verdere proces.

19. Vraag:

Wat is de strekking en betekenis van lid 2 van het voorstel/besluit? Wat is de betekenis van zachte-harde plancapaciteit? Wat indien we de 14 woningbouwlocaties niet toevoegen aan de Omgevingsvisie Geertruidenberg? Is dit noodzakelijk/een eis? Kunnen we dan gaan bouwen of niet? Of kunnen we ook zo gaan bouwen? Wat kunnen de inwoners nu verwachten indien de raad instemt met het tweede lid? Kan de raad dan nog op de rem trappen? Waarom is het van het college nu van belang dat dat raad instemt met lid 2? Gaat dit om het versnellen van bouwplannen voor spoedzoekers/Oekrainers?

19. *Antwoord:*

Verwijzen naar vraag 1.

De strekking en betekenis van lid 2 van het voorstel/besluit is om die locaties eerst verder op haalbaarheid te onderzoeken en om vervolgens aan de voorkant een uitgangspuntennotitie in de geest van de Omschoorweg aan uw raad voor te leggen om op basis daarvan tot een go or no go te komen.

Het betreft niet enkel de spoedzoekers/Oekraïners maar gaat om de totale woningbouw in onze gemeente, derhalve vooral ook voor de eigen inwoners.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,

de secretaris a.i.,	de burgemeester,
R. Brekelmans	M. Witte