



Woningbouw



Op vreemde grond
4 december 2025



Agenda

1. Actieve grondpolitiek
2. Eigen grond en vreemde grond
3. Proces en verantwoordelijkheden
4. De startnotitie
5. Rol gemeenteraad
6. Stelling

Waarom deze presentatie?

- De gemeenteraad dichtbij?
- Of de gemeenteraad op afstand?



Actieve grondpolitiek

- Geertruidenberg voert geen actieve grondpolitiek (en dat is heel verstandig).
- Ergo: Vrijwel geen GREX-en
- Eigen grond is enerzijds meer grip, meer sturing
- Eigen grond is anderzijds arbeidsintensief en meer risico

Geertruidenberg is voor woningbouw afhankelijk van ontwikkelingen op vreemde grond

Vreemde grond

Kenmerken:

- Ontwikkelaar/Grondeigenaar is initiatiefnemer
- Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor planning en kwaliteit
- Ontwikkelaar communiceert met inwoners (Participatie)
- Verhouding Ontwikkelaar/Gemeente:
 - Publiekrechtelijk (beleidskaders, vergunning, bezwaar en beroep)
 - Privaatrechtelijk (anterieure overeenkomst)
 - Gemeente heeft beleidsmatige en ruimtelijke verantwoordelijkheid
 - Ontwikkelaar maakt primair kosten-baten afweging

Proces en verantwoordelijkheden

Hoog abstract:

- Initiatieffase: Mag dit en is dit wenselijk (principemedewerking).
- Planvorming en Anterieure Overeenkomst
- Startnotitie
- Ontwerpfase: van VO naar DO.
 - Ontwikkelaar levert aan
 - Gemeente toetst

NB: Onderhandel-dynamiek

- Ruimtelijke procedure en Omgevingsvergunning
- Bestekfase
- Start Bouw (gemeente verdwijnt naar achtergrond)
- Oplevering (Onderhoudstermijn en areaaluitbreiding LIOR)

Spelers in het spel

- Initiatiefnemer stelt projectleider/adviseur(s) voor
 - De gemeente benoemt ook een projectleider
- Projectleider heeft ambtelijk toets-netwerk, o.a.
- Planologie, cultuurhistorie, archeologie
 - Verkeer, Ontsluiting, Parkeren
 - OMWB (bodem, stikstof, geluid),
 - LIOR (groen, riool, verharding, water)
 - CRK (stedenbouw, welstand)
 - Duurzaamheid
 - Flora en Fauna
- Wettelijk vooroverleg met Provincie, Rijkswaterstaat, Waterschap, GGD en de Veiligheidsregio
 - Woondeal, 30-40-30, Connectie met Thuisvester

Waarom deze presentatie?

- De gemeenteraad dichtbij?
- Of de gemeenteraad op afstand?



Rol gemeenteraad

Kaderstellend aan de voorkant:

- Omgevingsvisie/plan
- Programma Wonen
- Ruimtelijke kaders (DIOR, Mobiliteit, Welstand etc)

Besluitvormend aan de achterkant:

- Adviesrecht bij BOPA
- Wijziging Omgevingsplan via STOP-TPOD procedure

Tussentijds: elk half jaar een RIB over woningbouwlocatie

iets om over na te denken: Zolang we binnen de lijntjes kleuren is het in "het spel" tussen gemeente en ontwikkelaar cruciaal dat de gemeenteraad op afstand blijft



Startnotitie

Hoort eigenlijk bij Ontwikkelingen op eigen grond

In de huidige opzet:

- Vanaf 9 woningen
- Voor 90% afhankelijk van input ontwikkelaar
- Extra processtap
- Vaak een vertragende factor

Iets om (toch nog een keer) over na te denken: Bij ontwikkelingen op vreemde grond laten we de Startnotitie achterwege.

Vragen?