Wonen

in een verplaatsbare woning in gemeente Geertruidenberg

1 juni 2023

Gemeente Geertruidenberg

ACTIEF in duurzaam wonen

Thuisvester

Stand van zaken Omschoorweg

1. Aanleiding
2. Projectontwikkeling
3. Ruimtelijke ontwikkeling
4. Verkenning locatie
5. Uitgangspunten project
6. Actiepunten



Aanleiding

Verlichting van de druk op de woningmarkt



- Starters
- Spoedzoekers
- Wettelijke taakstelling vergunninghouders
- Opvang vluchtelingen Oekraïne
- Overige woningzoekenden



Wezenlijk anders!

Het vertrouwde proces is niet meer van toepassing. Het is geen opvolgend proces meer.

Dit proces duurt in NL gemiddeld 7 jaar. Een project dat in 3-5 jaar wordt gerealiseerd is eerder uitzondering dan regel.

Locatie kopen >
Bestemming wijzigen >
Plannen uitwerken >
Time to market kiezen >
Contracteren inkoop >
Realiseren>
'Eeuwigdurend' exploiteren

Proces gebaseerd op het per stap mitigeren van risico's

Wezenlijk anders!

Het proces gebeurt grotendeels parallel, tenminste, als de ambitie is om tempo te maken.

Dat brengt andere risico's met zich mee, sommige beslissingen moeten genomen voordat andere aspecten zeker zijn.

- Productiecapaciteit inkopen
- Locatie kopen/huren/lenen
- Wel of geen bestemming
- NUTS
- Tijdelijk of permanent
- Plaatsen
- Exploiteren
- Bestemming wijzigen tijdens looptijd
- Verplaatsen en opnieuw investeren
- Losse opstal verkopen

Alles tegelijk en in wisselende volgorde. Andere risicobeheersing nodig.

Ruimtelijke ordening

Optie 1: permanente bestemming

Optie 2: Tijdelijk bestemming

Optie 3: crisis en herstelwet

Crisis- en herstelwet

- Snel realiseerbaar
- Strijdig met bestemmingsplan
- Langere looptijd, pas bij sloop opstallen terugval op oud bestemmingsplan
- (nog) niet helder of dit opmaat naar permanente bestemming mag zijn.
- Geur- en hindercirkels etc. blijven van toepassing
- Politiek draagvlak vereist, langere looptijd maakt het kwetsbaar

Gemeente Geertruidenberg



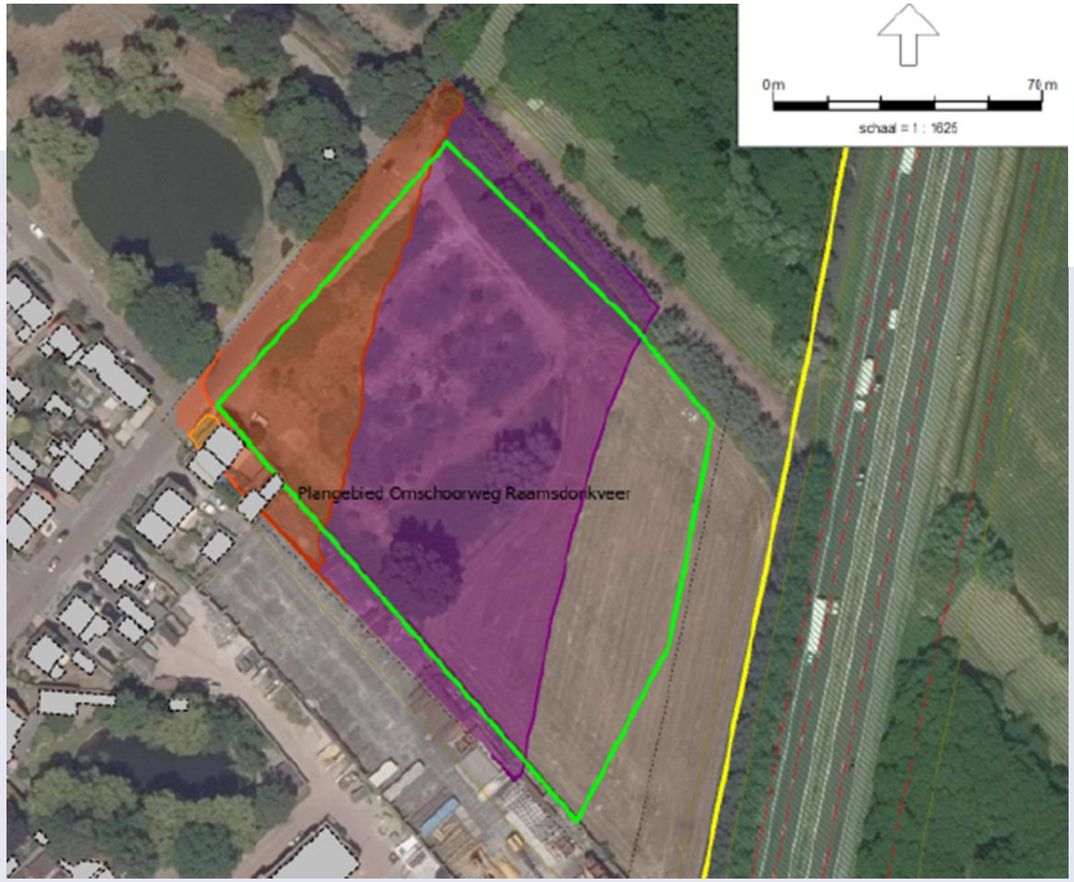
Omschoorweg

- RO-procedure; snelheid en risico’s
- Uitdagingen locatie:
  - Geluidsbelasting A27
  - Tennet: ondergrondse hoogspanningsverbinding
  - Rijkswaterstaat: verbreding van A27
  - Bodemverontreiniging
  - Waterschap
- Beschikbaarheid woningen; productiecapaciteit aanbieders

Thuisvester

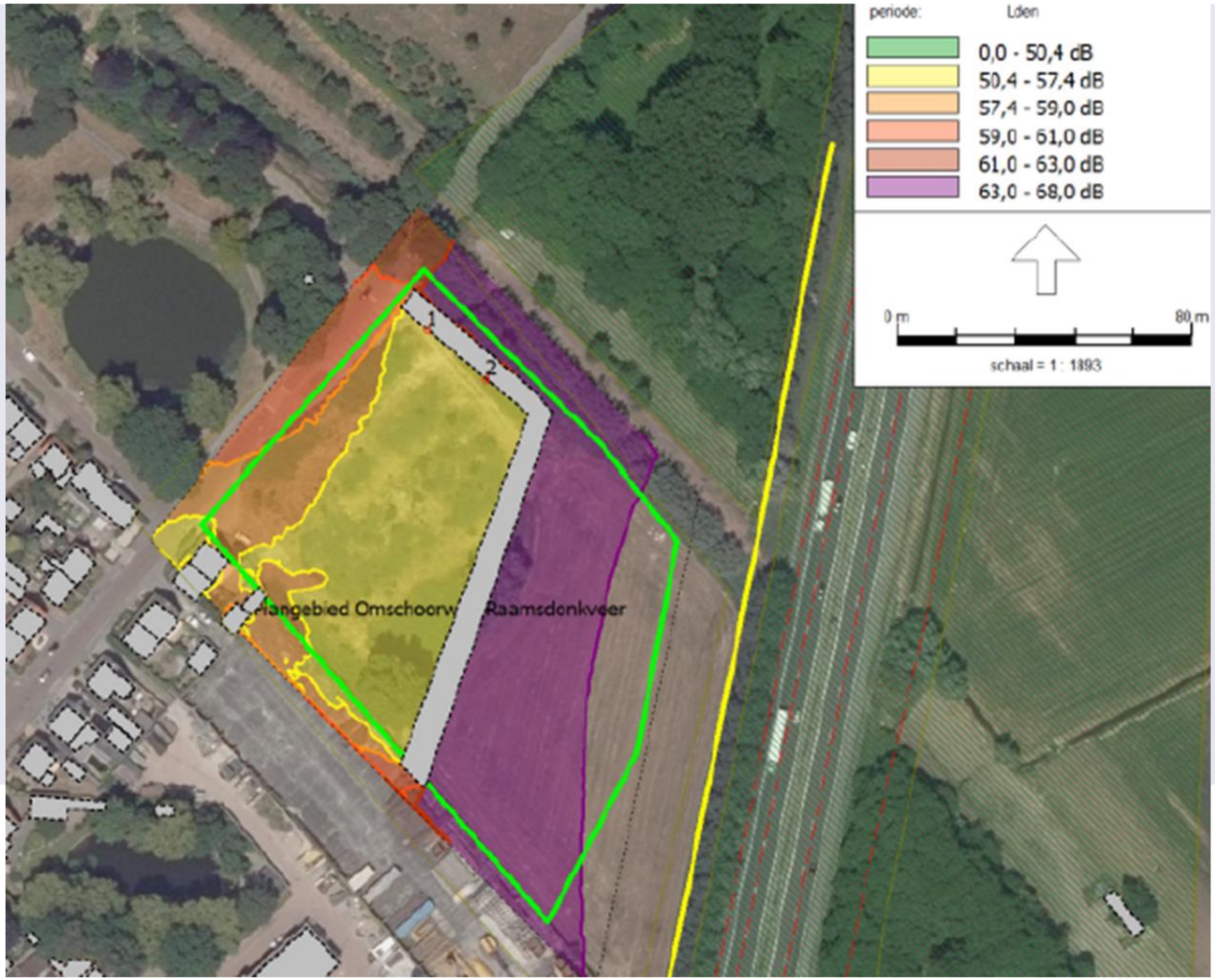
Verkenning locatie Omschoorweg





Grenswaarde woningbouw: 53 dB

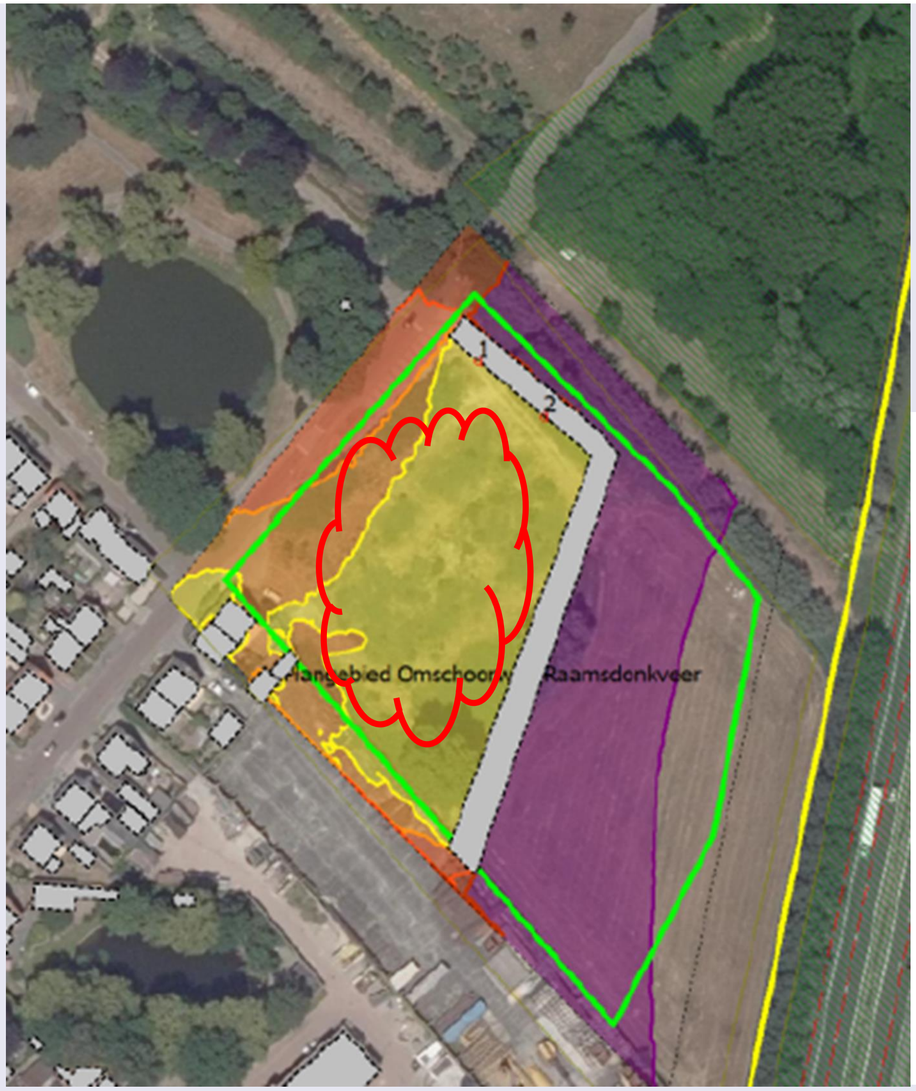
Verkenning locatie



Aanvullende informatie:

- Grenswaarde woningbouw: 53 dB (gele zone)
- L vormig bouwvolume
  - 3 bouwlagen hoog (ca. 9 meter)
  - Geluidswal met geïntegreerde woningbouw
- Gronden direct parallel aan Omschoorweg niet geschikt voor woningbouw.
  - Omloopgeluid (oranje zone)
- Gele zone:
  - Verkenning extra grondgebonden woningen

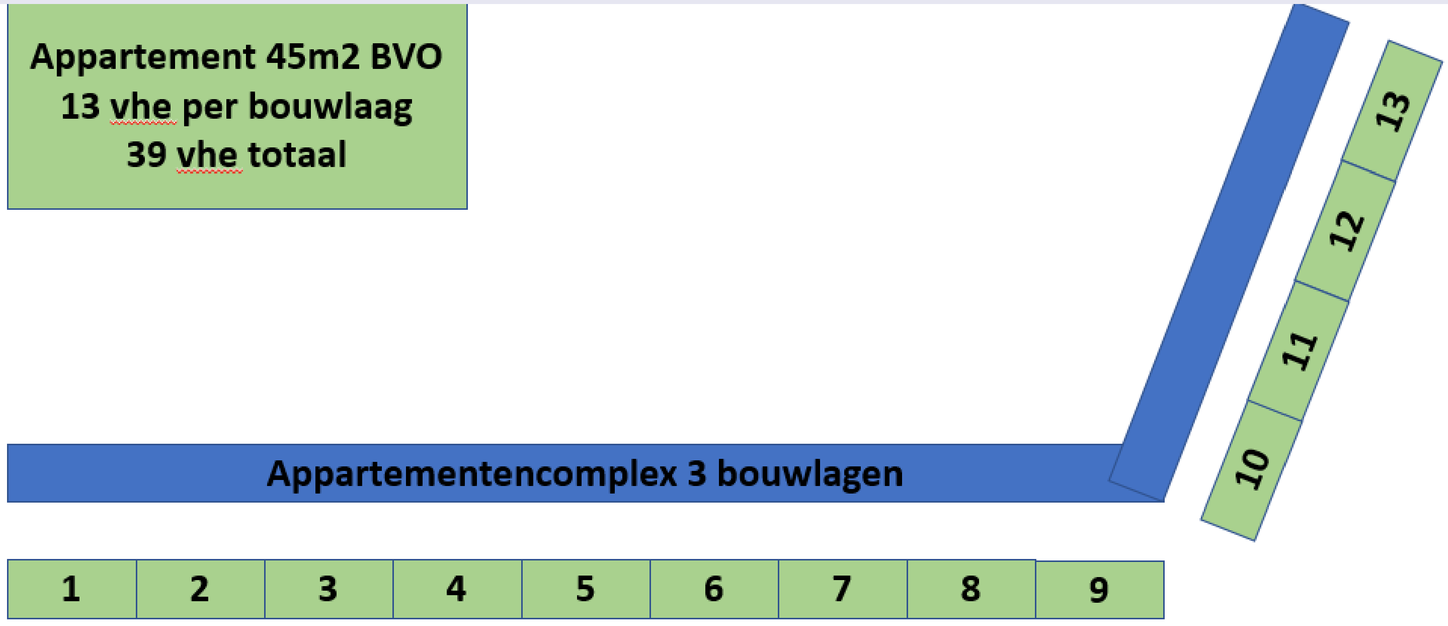
Verkenning locatie



Mogelijke stedenbouwkundige invulling Omschoorweg:

- L vormig bouwvolume creëert inhoud aan ca. 39 appartementen
- Gele zone bied ruimte voor grondgebonden woningen
- Paarse en oranje zone biedt ruimte voor invulling van groen, water en parkeren.

Appartement 45m2 BVO
13 vhe per bouwlaag
39 vhe totaal

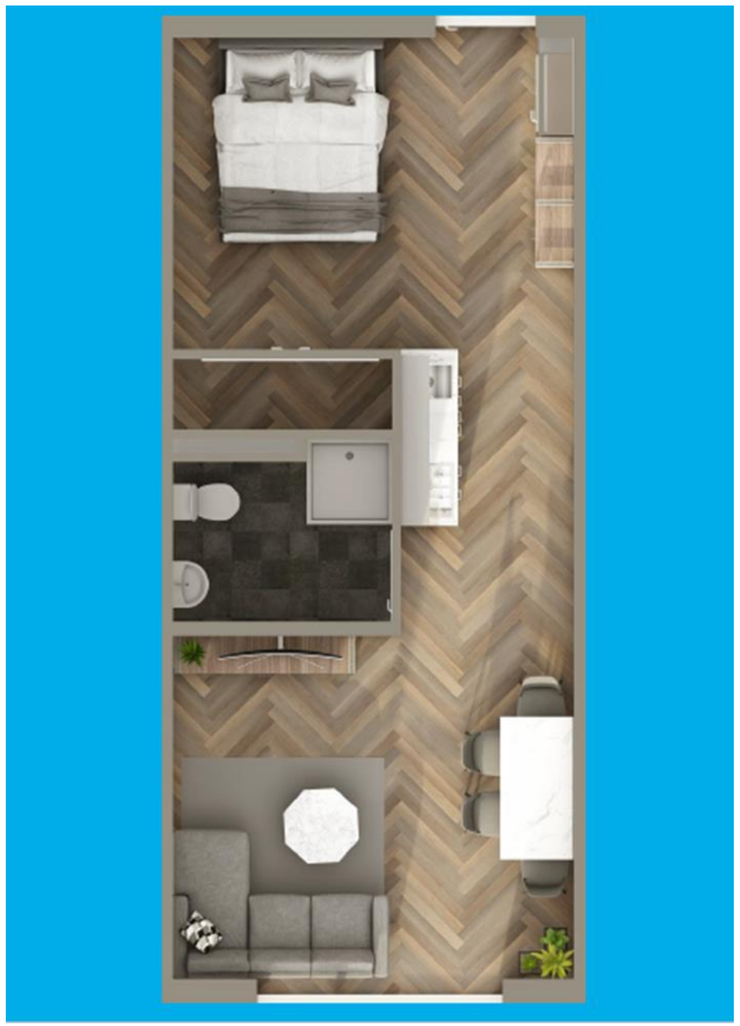


Referentieplattegronden:

Appartement ca. 45m2 (10x4,5 meter)



Variant 1



Variant 2



Referentieprojecten

1, 2 of 3 bouwlagen

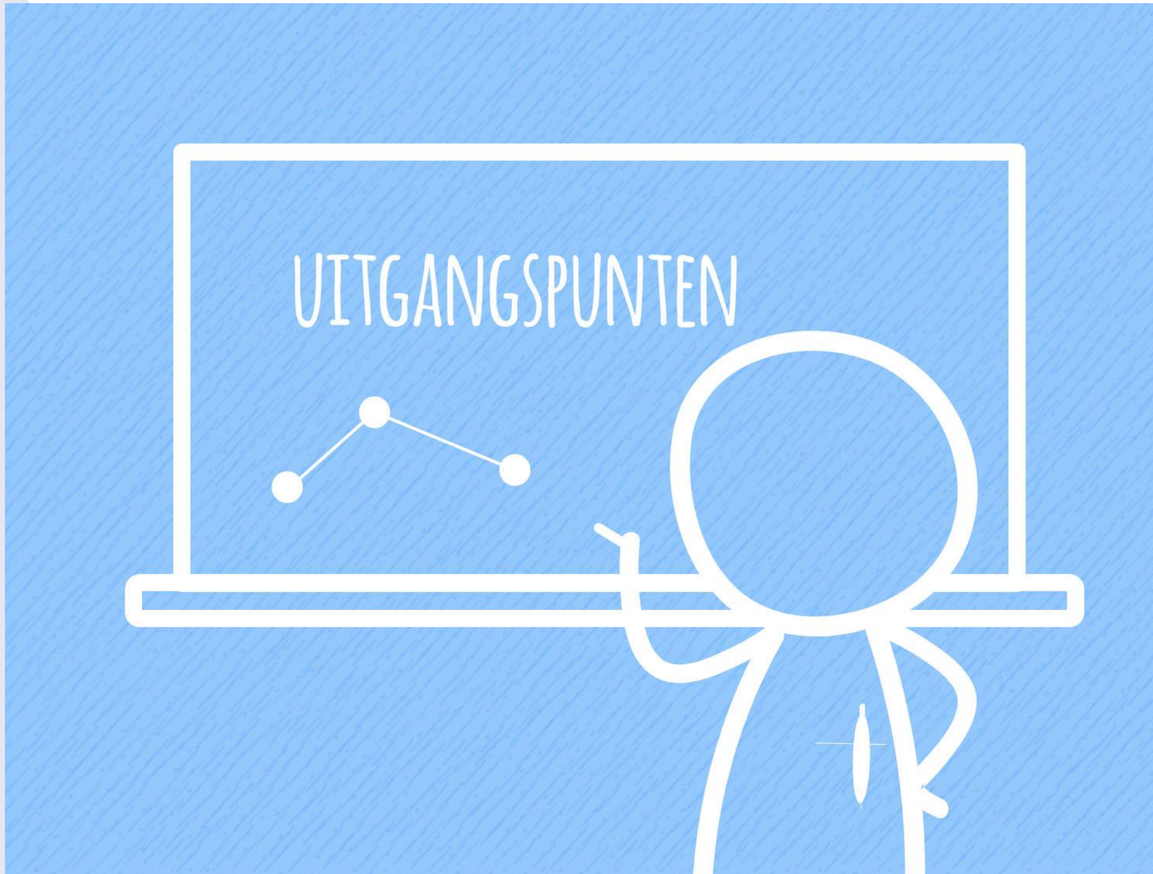




Uitgangspunten

- Subsidie realisatie aandachtsgroepen
- Exploitatieduur: 40 jaar
- BENG woningen
- Samenwerking: capaciteit gemeente en Thuisvester
- Maatwerk mogelijk
- Doelgroep bepaling in gezamenlijk overleg

Uitgangspunten vastleggen in overeenkomst



Vervolgproces

7 sept. 2023: Raad luistert

21 sept. 2023: Raad debatteert

5 oktober 2023: Raad besluit



Vragen

Gemeente Geertruidenberg

ACTIEF in duurzaam wonen

Thuisvester