Gemeente Geertruidenberg

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 2021112386029

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 5 oktober 2023
Agendanummer	:
Onderwerp	: Startnotitie Achter de Hoeven
Portefeuillehouder	: H.H.M. de Jongh

Voorstel

1. De startnotitie “Achter de Hoeven te Raamsdonksveer” d.d. 14 augustus 2023 vast te stellen;
2. Conform de motie d.d. 13 juli 2023 te besluiten om voor het project Achter de Hoeven af te wijken van het vigerend parkeerbeleid en voor alle woningtypen een gemiddelde parkeernorm per woning aan te houden;
3. In afwijking van het besluit d.d. 23 april 2020 te besluiten dat niet voor alle natuur binnen het gebied Achter de Hoeven natuurcompensatie hoeft plaats te vinden;
4. In afwijking van het besluit d.d. 23 april 2020 te besluiten dat de woningbouw niet innovatief hoeft te worden uitgevoerd en het gebruik van duurzame en ecologische materialen als wenselijk te beschouwen.

Samenvatting

Voor het groengebied Achter de Hoeven bestaat al geruime tijd de wens om hier woningbouw te ontwikkelen en zo een aanzienlijke bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave van de gemeente. De locatie is namelijk de laatste grootschalige binnenstedelijke locatie waar dit kan. Het aanwezige groen in het gebied wordt erg gewaardeerd. Met de ontwikkeling wordt geprobeerd zoveel mogelijk van het waardevolle groen te behouden. De gemeenteraad geeft de kaders waarbinnen deze ontwikkeling mogelijk is in de startnotitie.

Inleiding

Het programma Donge Oevers heeft tot doel verschillende locaties te ontwikkelen om daarmee zowel de leefbaarheid als de toeristische en recreatieve aantrekkingskracht van de gemeente te vergroten. De locatie Achter de Hoeven is één van de locaties binnen het programma.

Op 23 april 2020 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de programma exploitatie voor het gehele programma Donge Oevers en de (herziene) hoofduitgangspunten per locatie. Voor wat betreft de locatie Achter de Hoeven is besloten tot woningbouwontwikkeling. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 13 juli 2023 een aantal amendementen en een motie aangenomen die van invloed zijn op het gebied Achter de Hoeven.

Omdat beoogd wordt meer dan vier woningen toe te voegen binnen het gebied, moet dit door middel van een startnotitie aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Met onderhavig voorstel wordt de startnotitie ter besluitvorming voorgelegd.

Bijdrage aan maatschappelijke opgave / strategische doelstelling / beoogd (maatschappelijk) effect

Verbetering van zowel het toeristisch-recreatieve verblijfsklimaat als de realisatie van een aantrekkelijk leef- en werkklimaat in het gebied van het project Achter de Hoeven. Hierdoor ontstaat een duurzame lokale (en regionale) ontwikkeling.

Met de realisatie van ca. 180 woningen wordt een aanzienlijke bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van de gemeente. Hiermee kan gedeeltelijk voorzien worden in de woningbehoefte van onze eigen inwoners.

Argumenten

1.1 De startnotitie laat zien dat de ontwikkeling haalbaar en wenselijk is

In de startnotitie is een heldere afweging gemaakt of de ontwikkeling wenselijk is bezien vanuit diverse invalshoeken. Zowel vanuit de beleidsmatige kant als vanuit de diverse sectorale aspecten is de woningbouwontwikkeling in combinatie met natuurontwikkeling haalbaar en wenselijk.

1.2 De startnotitie stelt randvoorwaarden waar de ontwikkeling aan moet voldoen
De wenselijkheid en haalbaarheid van de ontwikkeling is in de startnotitie onderzocht. Hieruit zijn diverse randvoorwaarden naar voren gekomen waar de ontwikkeling aan moet voldoen om deze ook daadwerkelijk wenselijk en haalbaar te achten. De voorwaarden zijn opgesplitst in beleidsmatige, sectorale, ruimtelijke en stedenbouwkundige en procedurele voorwaarden.

De belangrijkste voorwaarden zijn hieronder samengevat:

Beleidsmatige aspecten
- Bij de planologische procedure moet richting provincie aangetoond worden dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en rekening wordt gehouden met klimaatverandering, hittestress en opvang van water.
- De beschermingszones van het waterschap rondom de waterkeringen worden in het plangebied gevrijwaard van bebouwing.

Sectorale aspecten
- Bomen die niet behouden kunnen blijven moeten worden getaxeerd en gelijkwaardig gecompenseerd. Bij voorkeur fysiek in het plangebied, anders elders in de gemeente. Wanneer dit niet lukt kan er gekeken worden naar financiële compensatie
- Nieuwe woningen voldoen aan de eisen van 'Bijna energieneutrale gebouwen' (BENG). Het heeft de voorkeur om met een zo laag mogelijk energieverbruik en zo veel mogelijk duurzame opwek te realiseren en dus beter de presteren dan de eisen vanuit BENG;
- Het behouden en creëren van een groen/blauw woongebied met het planten van inheemse bomen en planten om hittestress tegen te gaan en biodiversiteit te vergroten. Waar mogelijk natuurinclusieve maatregelen nemen, kiezen voor waterdoorlaatbare bestrating voor de infiltratie van regenwater en zorgen voor voldoende opvang van overtollig regenwater.
- Als parkeernorm wordt het midden van bandbreedte uit de CROW publicatie 318 gehanteerd, behorende bij de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk'
- Bij planuitwerking moet rekening worden gehouden met het realiseren van waterberging conform de algemene regels van het waterschap.
- De richtafstanden in het kader van bedrijven en milieuzonering worden zoveel mogelijk gerespecteerd. Wanneer dit niet mogelijk is, is het aan de ontwikkelaars om nader onderzoek te doen naar de haalbaarheid.
- Er moet sprake zijn van natuurinclusieve bouw.

Ruimtelijke en stedenbouwkundige voorwaarden
- In het gebied worden minimaal 150 en maximaal 180 woningen gerealiseerd
- De volgende verdeling van het woningbouwprogramma wordt gehanteerd:

Categorie	Percentage	150 woningen	180 woningen
Sociale huur	Minimaal 20%	Minimaal 30 woningen	Minimaal 36 woningen
Bereikbare koop	Minimaal 20%	Minimaal 30 woningen	Minimaal 36 woningen
Middeldure koop	Maximaal 25%	Maximaal 37 woningen	Maximaal 45 woningen
Dure koop	Maximaal 35%	Maximaal 52 woningen	Maximaal 63 woningen

- De verdere uitwerking vindt plaats op basis van het getoond 'Toekomst perspectief Achter de Hoeven'
- De deelgebieden uit het toekomstperspectief kennen de volgende kenmerken:
  Boslandschap:
  - Blijft zo veel als mogelijk in stand
  - Door beheer de biodiversiteit vergroten en zorgen voor meer variatie in boom- en plantensoorten
  - Aanleggen van recreatieve paden als verbinding tussen bedrijventerrein Dombosch en de bestaande woonwijk(en) en voor de natuurbeleving met als uitgangspunt de verstoring tot een minimum te beperken.
  - Een nieuwe entree vanaf de dijk creëren.

  Landschapskamers
  - grondgebonden woningen in maximaal 2 bouwlagen, 2 bouwlagen met kap. Incidenteel 3 bouwlagen mogelijk;
  - twee gemengde bouwblokken;
  - parkeren zoveel mogelijk in hofstructuur of op eigen terrein. Indien nodig langs de zuidranden;
  - handhaven houtsingels rondom dit deelgebied;
  - toevoegen bomenlaan in verlengde Reenweg;
  - parkeren combineren met waterberging/ grastegels;
  - padenstructuur aantakken in bosgebied;
  - toevoegen bos langs dijkzone.

- Groen van de omliggende gebieden voelbaar en beleefbaar houden in het deelgebied

Boswonen
- vier appartementengebouwen aan westzijde,
- één gemengde bouwblokken met grondgebonden woningen aan oostzijde;
- afstand tussen appartementengebouwen minimaal 25 meter;
- bouwhoogte van appartementengebouwen onder boomkronen, maximaal 4 tot 5 bouwlagen;
- parkeren rondom gebouwen zo veel mogelijk in het groen ingepast;
- oriëntatie appartementengebouwen naar oostzijde;
- ontsluiten appartementengebouwen via insteekstraten oostwest;
- parkeren combineren met waterberging/ grastegels;
- padenstructuur aantakken in bosgebied;
- toevoegen bos noordzijde.

Parkzone
- Open karakter
- Versterken en verlengen van bestaande structurerende elementen zoals de bomenrijen, de bestaande waterpartij en wegen
- Ruimte voor sport en spel, verblijf en water
- Realiseren van een fysiek verbinding met de Thorbecke singel gericht op langzaam verkeer.

Procedurele randvoorwaarden
- Het participatieplan vormt de leidraad om de participatie gedurende de rest van het proces vorm te geven
- Het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan gaat het toetsingskader vormen voor welstandstoetsing van zowel de openbare ruimte als de nieuwe bebouwing
- Voorafgaand aan de aanbestedingsprocedure vindt een selectieprocedure plaats
- Met de ontwikkelaar(s) wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken vast liggen die betrekking hebben op:
  - Programma: aantal woningen, prijsklassen, type woningen;
  - Mate van levensloopbestendigheid, duurzaam bouwen, politiekeurmerk, energiezuinigheid;
  - Aanleg openbare ruimte;
  - Planning en fasering;
  - Participatie.

2.1 Het college geeft op deze manier uitvoering aan de motie van 13 juli 2023 over de parkeernormen
Op 13 juli jl. heeft de raad een motie aangenomen waarin het college verzoekt om bij nieuwe woningbouwprojecten, in afwijking van het vastgestelde parkeerbeleid, het midden van de bandbreedte aan te houden die het CROW adviseert voor parkeernormen bij woningbouwprojecten. In het huidige parkeerbeleidsplan ‘Parkeren doen we zo!’ zijn normen opgenomen die zijn gebaseerd op de bovenkant van deze bandbreedte. Omdat dit door de raad vastgesteld beleid betreft is het ook noodzakelijk om de raad te laten beslissen af te wijken van dit beleid. Op deze manier kan het college uitvoering geven aan de motie.

2.2 Een lagere parkeernorm komt de ambities van het plangebied ten goede
De opgave om in het plangebied woningbouw te realiseren, zo veel mogelijk van het aanwezige groen te behouden en rekening te houden met klimaatadaptatie stroken niet met het huidige parkeerbeleid. Dit beleid legt een forse ruimteclaim op het openbare gebied. Door de norm te verlagen kan beter uitvoering worden gegeven aan de andere ambities voor het gebied.

2.3 De lagere norm zal niet tot parkeeroverlast leiden
De CROW geeft in publicatie 318 een bandbreedte van parkeernormen per type woning. De te hanteren bandbreedte is al gelieerd aan de mate van stedelijkheid van een kern of gemeente. Het feit dat wij als gemeente een minder goede openbare vervoersontsluiting hebben en vanwege onze ligging bovengemiddeld afhankelijk zijn van de auto als vervoersmiddel is grotendeels al ondervangen. Het is dan ook niet te verwachten dat het hanteren van het midden van de geadviseerde bandbreedte als normering tot parkeeroverlast gaat leiden. Eerder gesteld kan worden dat de parkeernormering uit het huidige beleid erg royaal is en autogebruik bovenmatige stimuleert.

3.1 Het huidige bomenbeleid stelt al dat compensatie verplicht is
Het groen en de aanwezige bomen in het plangebied zijn niet beschermd door de huidige wet- en regelgeving vanuit het rijk of de provincie. Dit omdat het geen natuur betreft in aangewezen gebieden zoals Natura2000 of Natuurnetwerk Brabant (NNB). Ook bevindt het gebied zich binnen de bebouwde kom, dus is de Wet natuurbescherming niet van toepassing voor wat betreft het vellen van houtopstanden, oftewel kappen. Voor het kappen van bomen als gevolg van ‘rode ontwikkelingen’, zoals bouwprojecten, wegen, etc.

is wel in het gemeentelijke bomenbeleidsplan al bepaald dat deze gecompenseerd dienen te worden. Hiermee is er al voldoende compensatieplicht die een fikse opgave op het woningbouwproject gaat opleveren. De eis van de raad zoals bepaald op 23 april 2020 is dan ook onnodig.

3.2 Niet alle aanwezige bomen en beplanting in het gebied is waardevolle natuur
In het besluit van 23 april 2020 wordt er door de raad vanuit gegaan dat alle aanwezige bomen en beplanting in het plangebied daadwerkelijk als 'natuur' bestempeld moeten worden. De onafhankelijke analyse van het gebied door BRO maakt duidelijk dat niet alles in het gebied als (waardevolle)natuur gezien kan worden. Een deel van de aanwezige bomen zijn aangeplant als productiebos. En enkele bomen en bosschages zijn eerder aan te merken als functioneel afschermend dan natuurlijk waardevol. Door de eis uit april 2020 te laten vervallen krijgt het college meer ruimte om het aanwezige groen op de juiste wijze te beoordelen en naar te handelen.

4.1 Innovatief bouwen is een te breed container begrip om concreet te maken
In het amendement uit 23 april 2020 is opgenomen dat de beoogde woningbouw in het plangebied innovatief moet worden uitgevoerd. Het amendement geeft weinig tot geen uitleg wat de raad onder innovatief verstaat. Doordat 'innovatief' een breed container begrip is dat door college, raad, marktpartijen op veel manier geïnterpreteerd kan worden stelt het college voor om deze eis te laten vervallen. De overige eisen en wensen rondom de woningbouw zorgen al voor een fikse uitdaging voor ontwikkelaars om tot een haalbaar plan te komen.

4.2 Het eisen van gebruik van duurzame en ecologisch materialen gaat veel partijen afschrikken
Hoewel het college het gebruik van ecologische en duurzame materialen bij dergelijke ontwikkelingen toejuicht, is het ook belangrijk om de haalbaarheid van een project in ogenschouw te nemen. De huidige marktomstandigheden zorgen al voor grote financiële druk op woningbouwprojecten. Dit komt onder andere door de hoge en onzekere prijzen van bouwmaterialen. Door te eisen dat er alleen duurzame en ecologische materialen toegepast mogen worden, is de kans zeer groot deel marktpartijen af gaan haken. Zoals in de startnotitie verwoord is het gebruik van dergelijke materialen zeker wenselijk en krijgt het een plek in de beoordelingen van de aanbestedingen. Maar is het eisen er van op dit moment een te groot risico voor de gehele ontwikkeling.

Kanttekeningen
2.1 Angst voor parkeeroverlast is het meest voorkomende bij ontwikkelingen
Wanneer er een (woningbouw)ontwikkeling plaats vindt in de buurt van bestaande woningen is de angst voor parkeeroverlast steevast één van de punten waar op wordt geageerd. Door het toepassen van een lagere norm dan vastgesteld in het beleid is de kans dat deze angst wordt aangewakkerd vrij groot. De voorgestelde norm is gemiddeld en zeker niet onverantwoord laag. Parkeernormen worden vaak aangegrepen door omwonenden om bezwaar- en beroep in te stellen tegen een ontwikkeling. Omdat er sprake is van een verantwoord gemiddelde is de kans dat bezwaar- en beroep hier tegen kansrijk is niet groot.

Financiën
Met het amendement van 13 juli 2023 heeft de raad de eis losgelaten om het gehele programma Donge Oevers budgetneutraal uit te voeren. Het heeft niet de voorkeur van het college om dit direct te doen. Bij het opstellen van de randvoorwaarden in de startnotitie en de voorgestelde ontwikkelrichting is nog steeds het uitgangspunt dat de grondopbrengsten voor de locatie Achter de Hoeven zorgen voor voldoende marge om het negatieve resultaat van de grondexploitaties Oude Haven en Rivierkade op te vangen. Met het beoogde programma van 180 woningen en de voorgestelde ontwikkelrichting is een positief resultaat te verwachten van ca. €2.800.000. Het te verwachten resultaat ten opzichte van de actualisatie van de grondexploitaties in december 2022 is weergegeven in onderstaande tabel.

	Stand december 2022	N.a.v. startnotitie AdH
GREX Oude Haven	- € 734.000	- € 734.000
GREX Rivierkade	- € 1.430.000	- € 1.430.000
GREX Achter de Hoeven	€ 3.324.000	€ 2.800.000
Totaal	€ 1.160.000	€ 636.000

In december 2023 vindt er weer een nieuwe actualisatie van de (deel)grondexploitaties plaats, en dus ook van de programma exploitatie. Hierin wordt het te verwachten resultaat van de grondexploitatie Achter de Hoeven verwerkt. Omdat het vaststellen van de startnotitie geen invloed gaat hebben op de grondexploitaties van Oude Haven en Rivierkade is in bovenstaande tabel het verwachtte resultaat uit de actualisatie december 2022 aangehouden. Bij de actualisatie in december 2023 worden ook deze verwachtte resultaten bijgewerkt. Het totaalresultaat kan dus nog fluctueren.

Communicatie
In het voortraject hebben we diverse brieven gestuurd. Allereerst zullen de mensen, bedrijven en belangenverenigingen die eerder brieven hebben ontvangen op de hoogte worden gesteld van het besluit van de raad.

Op de gemeentelijke website wordt de projectenpagina van Achter de Hoeven geactualiseerd zodat iedereen die juiste informatie kan terug vinden. In de gemeentelijke nieuwsbrief wordt een kort bericht over het genomen besluit gepubliceerd.

Inclusieve samenleving
Het opstellen van de startnotitie heeft geen directe relatie met de een inclusieve samenleving. Bij verdere uitwerking van de plannen is het van belang dat de juiste adviesorganen worden betrokken om het gebied verder in te richten.

Burgerparticipatie
Er is een participatieaanpak opgesteld ten behoeve van het project Achter de Hoeven. Deze aanpak zit als bijlage bij de startnotitie. In deze participatieaanpak staat beschreven hoe de participatie tijdens het opstellen van de startnotitie is verlopen. Daarnaast is er in opgenomen hoe de participatie in het vervolgproces er uit zal zien.

Het project Achter de Hoeven is, met alle verschillende opgaven die er spelen, een complex project. Belanghebbenden zijn mogelijk onvoldoende ingevoerd in de volledige complexiteit en de consequenties van keuzes. Het is van het grootste belang om geen valse verwachtingen te wekken. Participatie kan enkel zinvol zijn en betekenis hebben als alle varianten die ter tafel komen op alle aspecten haalbaar en uitvoerbaar zijn. Daarom zijn er keuzes gemaakt in de onderdelen waarover wel en waarover geen participatie plaats kan vinden. In de participatieaanpak staat een beschrijving van het doel en de intentie van de participatie en alle andere keuzes die daarover gemaakt zijn.

Globale planning	
Peiling met een informatieavond en digitale vragenlijst	Maart – mei 2023
Uitgangspunten formuleren met dialoogsessie	Oktober 2023 – Januari 2024

In de aanloop naar het opstellen van de startnotitie heeft al participatie plaatsgevonden. Voor de direct omwonenden en aangrenzende ondernemers van Achter de Hoeven zijn twee informatieavonden georganiseerd. Tijdens de eerste avond waren 15 deelnemers aanwezig. We hebben die avond in beeld gebracht hoe het (participatie)proces eruitziet. Vervolgens is er in groepen gesproken over de huidige waardes in het gebied. Deze gesprekken werden geleid door een ecoloog, een stedenbouwkundige en een landschapsarchitect van adviesbureau BRO. Overige inwoners van de wijk, belangenorganisaties etc kregen een uitnodiging voor een digitale vragenlijst waarin dezelfde vragen centraal stonden. Ook hebben we via diverse kanalen over de digitale vragenlijst gecommuniceerd. Bij interesse kon iedereen deze vragenlijst dus ook invullen. In totaal is de digitale vragenlijst door 66 deelnemers ingevuld.

De resultaten van de eerste informatieavond en digitale vragenlijst zijn verwerkt in de gebiedsvisie, die ook een plek heeft in de startnotitie. De concept gebiedsvisie is in een tweede informatieavond op 11 mei 2023 gepresenteerd. Hierbij waren 12 deelnemers aanwezig. Daarnaast is de concept gebiedsvisie gepubliceerd op www.geertruidenberg.nl, zodat iedereen hier kennis van kon nemen en daarover per mail vragen kon stellen. Dat is door een vijftal personen gedaan, deze personen hebben een reactie ontvangen. En indien nodig is het verwerkt in de gebiedsvisie.

Na de vaststelling van de startnotitie gaan we een beeldkwaliteitsplan en een aanbestedingsdocument opstellen, met daarin de uitgangspunten waar een projectontwikkelaar rekening mee moet houden in zijn plan. Tijdens het opstellen van deze documenten worden direct omwonenden, aangrenzende ondernemers, bezoekers van het gebied en belangenorganisaties uitgenodigd om mee te denken tijdens een dialoogsessie.

Zodra er een projectontwikkelaar is gegund die het schetsontwerp en het stedenbouwkundig plan verder uit gaat werken, wordt er samen met deze partij een participatieaanpak voor het vervolgproces gemaakt. Daarin komt te staan hoe de omgeving hierbij betrokken gaat worden. De verplichting tot participatie in deze fase wordt al vastgelegd in het aanbestedingsdocument, het participatieplan is alleen om de vorm daarvan te bepalen. Die participatieaanpak wordt door het college vastgesteld.

Naarmate we verder in het proces komen is de mate van invloed van de participanten kleiner. Er worden nu met de startnotitie randvoorwaarden vastgesteld, er komt een beeldkwaliteitsplan met kaders (waar ook inspraak op mogelijk is) en we geven kaders mee bij de aanbesteding. Het deel waar mensen nog over kunnen participeren, wordt met iedere stap in het (participatie)proces kleiner.

Uitvoering
Na vaststelling van de startnotitie is de eerstvolgende stap het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. De CRK wordt tijdens dat proces betrokken. En ook belanghebbenden krijgen een rol tijdens dit proces. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld als vervanging van dit gedeelte van de welstandsnota.

De volgende stap is het opstellen van de leidraad voor de aanbestedingsprocedure voor de verkoop van de gronden. De leidraad wordt vastgesteld door het college van B&W, de gemeenteraad zal daarover worden geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief. Vervolgens kan het selectieproces om te komen tot een ontwikkelende partij voor de gronden doorlopen worden.

Bijlagen
1. Startnotitie Achter de Hoeven d.d. 14 augustus 2023 (incl. bijlagen)

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,

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

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg.

Besluit:
De raad besluit:
1. De startnotitie “Achter de Hoeven te Raamsdonksveer” d.d. 14 augustus 2023 vast te stellen;
2. Conform de motie d.d. 13 juli 2023 te besluiten om voor het project Achter de Hoeven af te wijken van het vigerend parkeerbeleid en voor alle woningtypen een gemiddelde parkeernorm per woning aan te houden;
3. In afwijking van het besluit d.d. 23 april 2020 te besluiten dat niet voor alle natuur binnen het gebied Achter de Hoeven natuurcompensatie hoeft plaats te vinden;
4. In afwijking van het besluit d.d. 23 april 2020 te besluiten dat de woningbouw niet innovatief hoeft te worden uitgevoerd en het gebruik van duurzame en ecologische materialen als wenselijk te beschouwen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 5 oktober 2023,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

K.M.C. Millenaar-Rammelaere M. Witte