Gemeente
Geertruidenberg



Achter de Hoeven

15 juni 2023

Ellen Mulders, Projectleider Achter de Hoeven
Ruud Tak, landschapsarchitect BRO

Doel van deze sessie

Informeren van de gemeenteraad

Over de dilemma's die eerdere besluitvorming veroorzaakt bij het uitwerken van de startnotitie voor Achter de Hoeven.

Antwoord van de gemeenteraad krijgen op volgende vragen:

1. Wanneer wordt Achter de Hoeven gezien als een geslaagd project?
2. Welke uitgangspunten moeten overeind blijven?
3. Waar zit de ruimte om af te wijken?

Besluitvorming

Raadsbesluit 23 april 2020 – coalitieakkoord 2022-2026

- Beperkte woningbouw
- Budgettair neutraal programma
- Groen behouden / compenseren
- Natuurinclusief / circulair bouwen

→ Een en ander is weinig concreet, maar kostbaar.

→ Woningen zijn nodig om bovenstaande te kunnen financieren.

→ Uitdagingen van de raad werken averechts of zijn strijdig met elkaar.

→ Keuzes van de raad zijn noodzakelijk.

Woningbouw

Opgave: 800+ woningen tot 2030

- Grote maatschappelijke opgave!
- In stand houden van 30% sociale huurwoningen in woonvoorraad (woondeal).
- Realiseren van 40% bereikbare huur/koopwoningen (woondeal).
- Bijzondere doelgroepen komen boven op de reguliere opgave van 800.
- Toenemende druk, opgave wordt de komende jaren alleen maar groter!

Bouwen van woningen is noodzakelijk!

We redden het niet met benutten bestaande voorraad, herstructurering, tijdelijke units en flexbouw.

Financiën

Programma Dongeoevers budgettair neutraal uitvoeren

- Programma bestaat uit Oude Haven, Rivierkade en Achter de Hoeven.
- Programma draait financieel op grondopbrengst AdH.
- Resultaat AdH in grex € 3.323.770,- (prijspeil november 2022).

  Uitgangspunt: stedenbouwkundig aansluiten bij eerdere fases AdH: overwegend “duur” programma
- Resultaat gehele programma Dongeoevers in grex € 1.159.982,-

Natuur(behoud)

Quickscan Wet natuurbescherming (februari 2023)

Periode nader onderzoek: maart t/m september 2023.

Ontwikkelvisie door BRO

Om inzicht te krijgen in de huidige waarden van het gebied én handvatten voor natuurversterking in samenhang met woningbouw.

Ontwikkelvisie BRO

- Informatieavond op 30 maart én online tool
- Informatieavond op 11 mei

Presentatie van 2e informatieavond en rapport met resultaten van online tool:
https://www.geertruidenberg.nl/achter-de-hoeven

Aan de hand van de opgehaalde info en eigen expertise heeft BRO:

- Draagkracht bepaald
- Visiekaart gemaakt

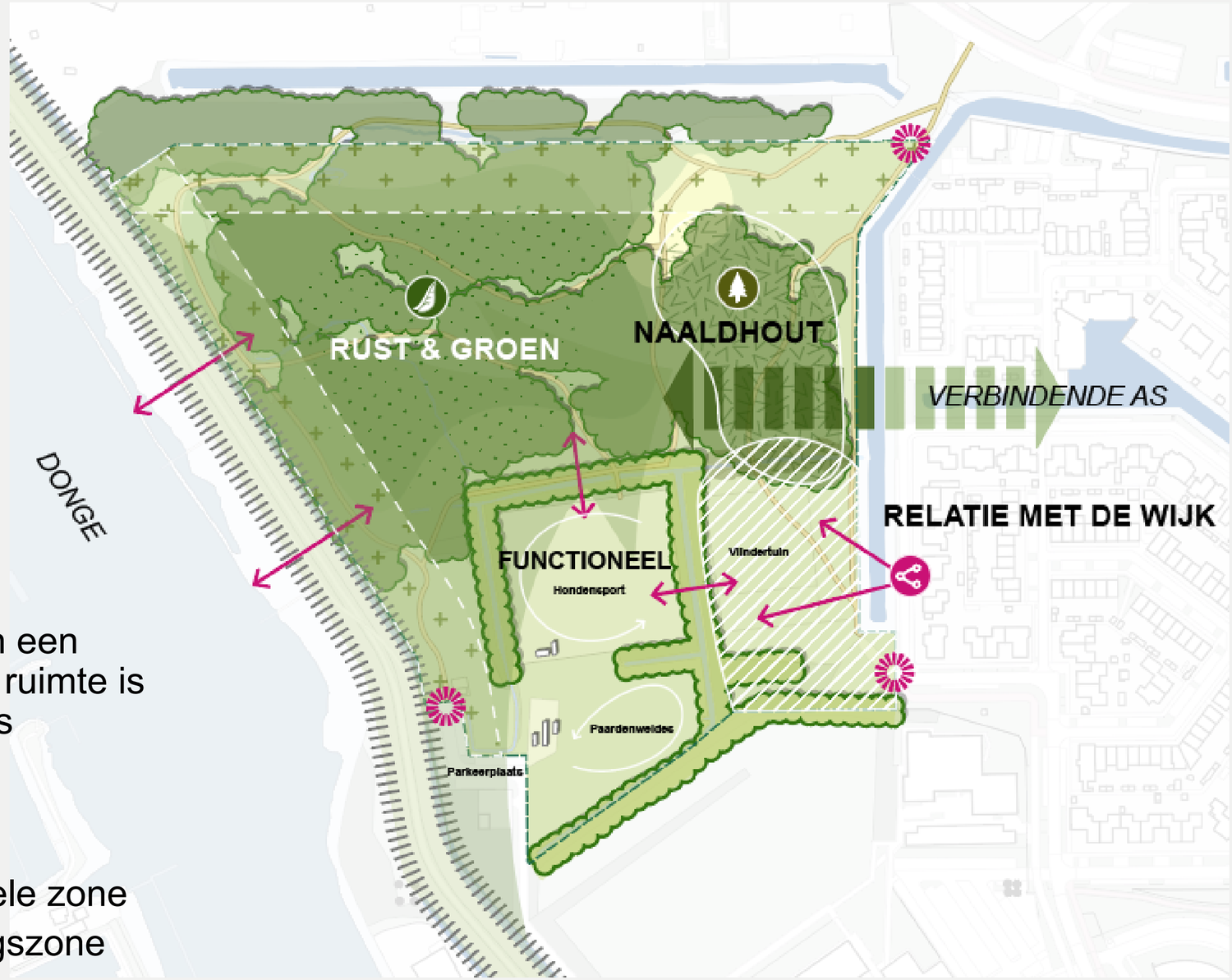
Draagkracht

Wordt bepaald door:
- de karakteristieke waarden die een gebied heeft;
- de ambities;
- de kwetsbaarheid dat deze waarden verloren gaan.

Beschermt de kernkwaliteiten van een gebied, maar geeft ook aan waar ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw.

4 zones:

Boslandschap	Functionele zone
Overgangszone	Vrijwaringszone



Ontwikkelvisie

Wonen: circa 140 woningen

- Circa 80 appartementen
- Circa 60 grondgebonden woningen

Groen

- Boslandschap behouden
- Nieuwe bomen en bos
- Parkzone als buffer

Paden en entrees

- Hoofdroutes aan oostzijde
- Versterken toegang tot dijk en bestaande wijk
- Aanhelen wandelnetwerk



Financiën

Wonen

- 24% sociale huur
- 69% bereikbare koop/huur
- 7% dure koop

Niet: circulair & natuurinclusief bouwen

Uitgeefbaar gebied: circa 1,5 ha

Groen

Wel: bijdrage voor verbetering boslandschap

Niet: compensatie voor groen elders

Resultaat

Achter de Hoeven: circa - € 2.000.000,-

Programma Dongeoevers: circa - € 4.000.000,-



Besluit raad - Ontwikkelvisie

Ontwikkelvisie voldoet gedeeltelijk

- Beperkte woningbouw
- Budgettair neutraal programma
- Groen behouden / compenseren
- Natuurinclusief / circulair bouwen

Hierna 2 varianten, die op een bepaalde manier aan andere onderdelen van het besluit voldoen.

Maar er zijn nog heel veel meer varianten mogelijk.

Variant 1

Veranderingen t.o.v. ontwikkelvisie:

Wonen: circa 150 woningen

- +10 grondgebonden woningen
- Minder bereikbare koop/huur
- Meer sociale huurwoningen
- Meer dure woningen
- Meer uitgeefbaar gebied

Groen

- Minder boslandschap behouden
- Minder houtsingel behouden



Financiën variant 1

Wonen

- 33% sociale huur
- 36% bereikbare koop/huur
- 33% dure koop

Niet: circulair & natuurinclusief bouwen

Uitgeefbaar gebied: circa 2 ha

Groen

Wel: bijdrage voor verbetering boslandschap

Niet: compensatie voor groen elders

Resultaat

Achter de Hoeven: circa € 800.000,-

Programma Dongeoevers: circa - € 1.200.000,-



Variant 2

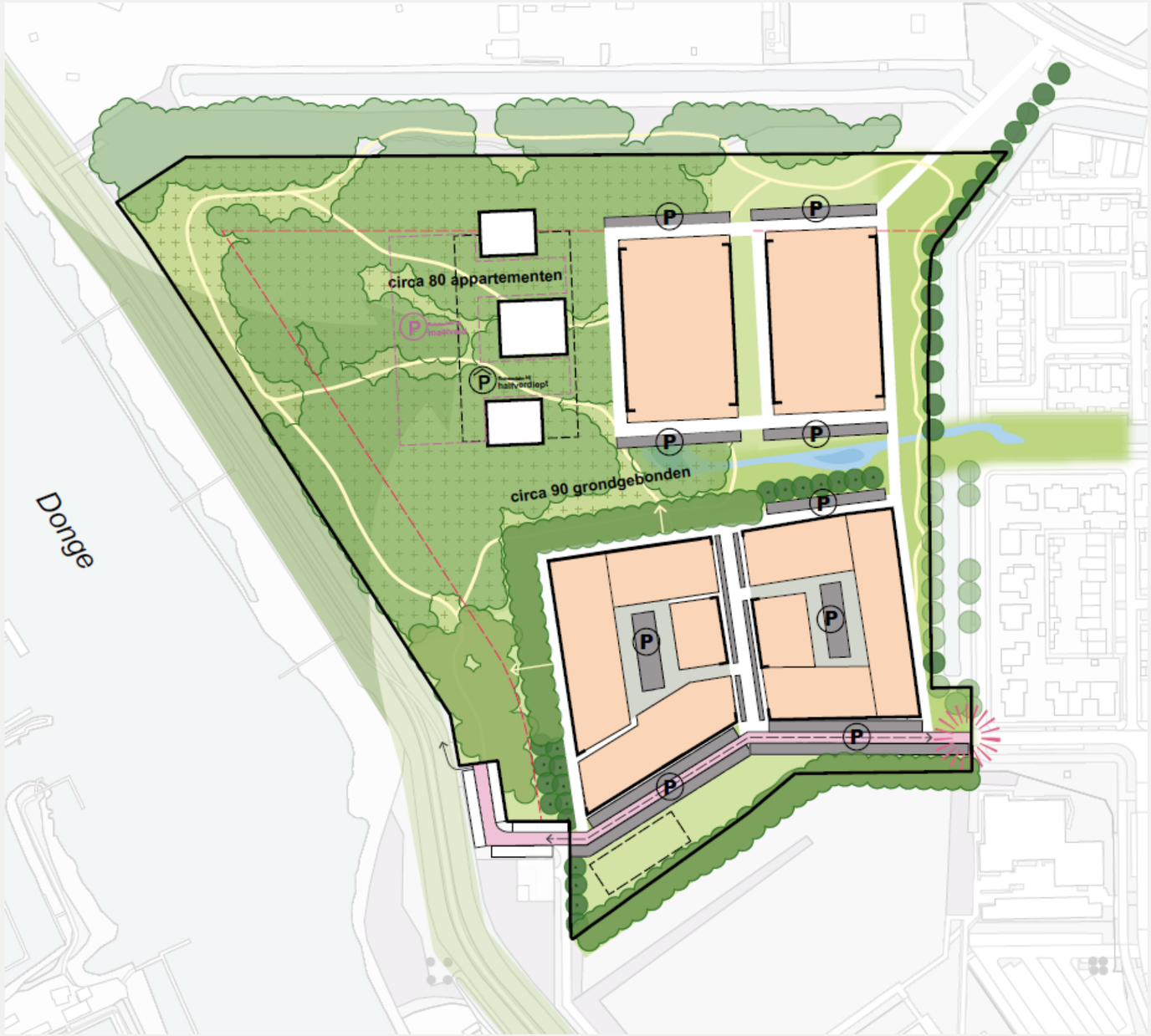
Veranderingen t.o.v. variant 1:

Wonen: circa 170 woningen

- +20 grondgebonden woningen
- Minder sociale huurwoningen
- Minder bereikbare koop/huur
- Meer dure woningen
- Meer uitgeefbaar gebied

Groen

- Minder boslandschap behouden



Financiën variant 2

Wonen

- 29% sociale huur
- 34% bereikbare koop/huur
- 37% dure koop

Niet: circulair & natuurinclusief bouwen

Uitgeefbaar gebied: circa 2,3 ha

Groen

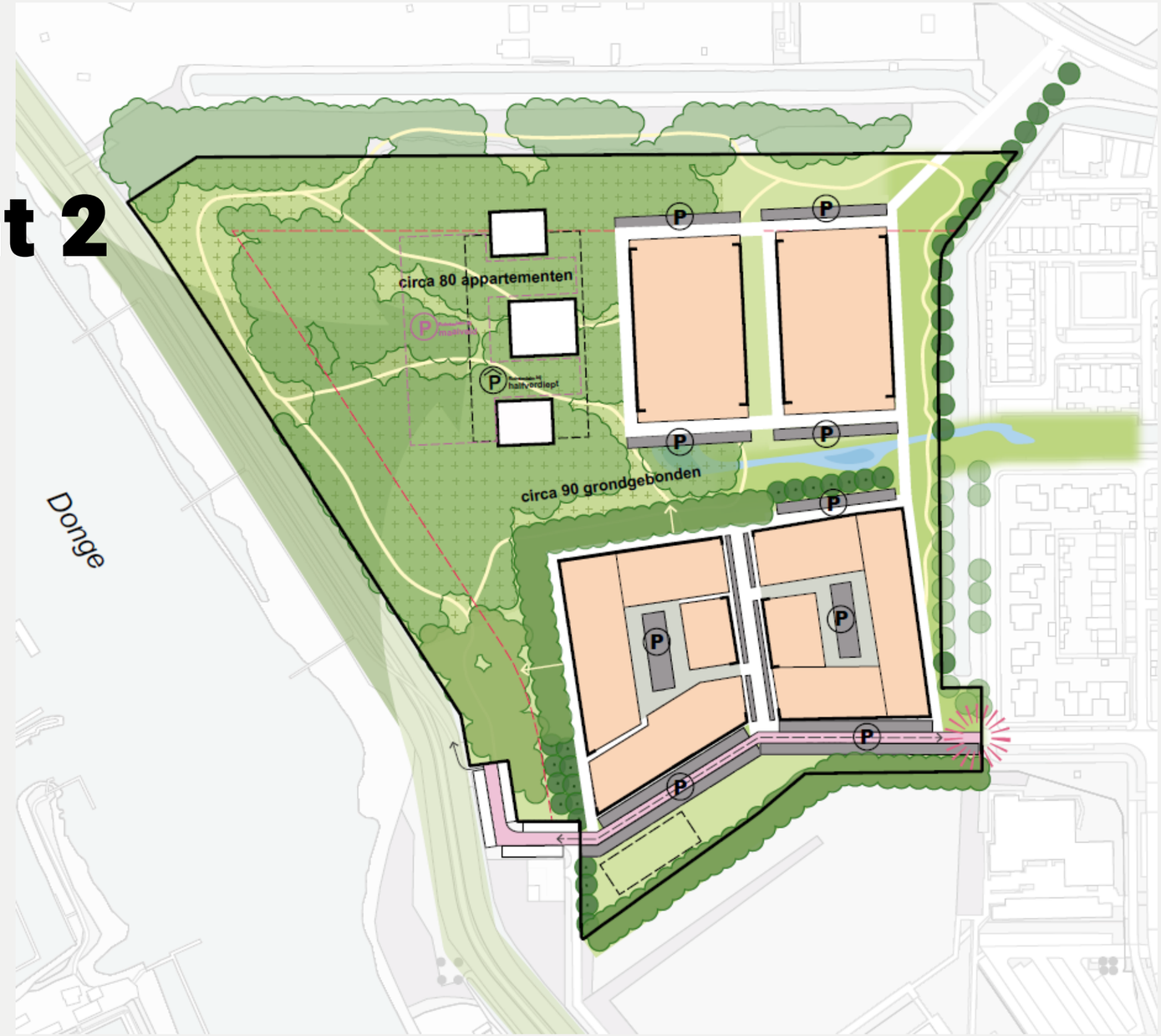
Wel: bijdrage voor verbetering boslandschap

Niet: compensatie voor groen elders

Resultaat

Achter de Hoeven: circa € 2.000.000,-

Totaal programma: circa - € 0,-



Antwoord op vragen

Wanneer wordt Achter de Hoeven gezien als een geslaagd project?
Welke uitgangspunten moeten overeind blijven?
Waar zit de ruimte om af te wijken?

- Beperkte woningbouw
- Groen behouden / compenseren
- Natuurinclusief / circulair bouwen
- Budgettair neutraal programma

→ **Keuzes van de raad zijn noodzakelijk!**

Keuzes noodzakelijk: uiterlijk 30 juni 2023

Proces startnotitie Achter de Hoeven

Aanleveren startnotitie bij college	14 juli
Vakantieperiode	half juli – eind augustus
Besluitvorming over startnotitie	Collegevergadering 22 augustus
	Raad debatteert 21 september
	Raad besluit 5 oktober

Knoppen om aan te draaien

Waar zit de ruimte om af te wijken?

1. Meer bos opofferen – compensatie loslaten
2. Woningbouwprogramma aanpassen: % sociale/bereikbare woningen verlagen
3. Budgettair neutraal programma loslaten
4. Duurzaamheidseisen bijstellen
5. Parkeernormen verlagen (vooral ruimtelijke verbetering, financieel minimaal)

Risico's en consequenties bij de keuzes

1. Als NIET aan de knop "bosbehoud" wordt gedraaid en compensatieplicht blijft:
   Slechter resultaat.
2. (Eventueel) niet voldoen aan de woondeal.
   Onvoldoende woningvoorraad voor alle doelgroepen.
3. Er komt direct een voorziening ten laste van de algemene reserve.
4. Als NIET aan de knop "duurzaamheideisen" wordt gedraaid:
   Slechter resultaat.
5. (Eventueel) parkeeroverlast na realisatie.

Algemeen: het project moet uitvoerbaar blijven voor een ontwikkelaar!

Ambtelijk advies

- Beweegruimte is niet zwart-wit: er zitten gradaties in de mate waarop uitgangspunten losgelaten worden. Geef de ruimte om te onderzoeken wat nodig/wenselijk is.
- Bevestig dat alleen het boslandschap als behoudenswaardig gebied moet worden gezien.
- Laat de eis van natuurcompensatie los en laat toe dat er wat bos verloren gaat, onder de voorwaarde dat het bos dat overblijft verbeterd wordt.
- Laat duurzaamheidseisen enigszins los.
- Geef de ruimte om de parkeernormen (voor sociale huurwoningen) iets te verlagen.
- Blijf zo dicht mogelijk bij de Woondeal.
- Laat de eis van een budgettair neutraal programma los.

Keuzes noodzakelijk: 30 juni 2023







Ontwikkelvisie	Variant 1	Variant 2
Woondeal	Woondeal	Woondeal
Behoud bos	Behoud bos	Behoud bos
Financieel (*excl. compensatie)	Financieel (*excl. compensatie)	Financieel (*excl. compensatie)