

Memo

Aan : de leden van de gemeenteraad
Van : het college van burgemeester en wethouders
Datum : 31 oktober 2023
Onderwerp : Beantwoording vragen 'Locatiestudie woningbouw'

Tijdens de afgelopen 'de raad luistert' van 26 oktober j.l. is een aantal vragen gesteld door de verschillende aanwezigen. Onderstaand in volstrekt willekeurige volgorde de vragen voorzien van een antwoord. Ter verduidelijking hieronder eerst nog het voorstel dat wij aan u hebben voorgelegd over de voorgestelde locaties.

*Kennis te nemen van de (indicatieve) stedenbouwkundige verkenning locatiestudie woningbouw Geertruidenberg d.d. 14 juni 2023.

*In te stemmen met het wijzigen van de op 3 juni 2021 vastgestelde Omgevingsvisie Geertruidenberg door het toevoegen van de 14 nieuw voorgestelde locaties.

Vraag:

Een oproep om minder te bouwen maar betere doorstroming te faciliteren. Nu worden nog veel eengezinswoningen bewoond door 1 persoon; deze persoon wil wel verhuizen maar niet omhoog in kosten.

Antwoord:

Doorstroming is een aspect dat wordt meegenomen in de besluitvorming over het programma wonen.

Vraag:

Een toelichting op communicatie. Meerdere aanwezigen gaven aan te zijn overdonderd door de plannen.

Antwoord:

De gemeente heeft een taakstelling op het gebied van woningbouw. Het onderzoeken van potentiële locaties waar deze aantallen kunnen worden gerealiseerd is een ruimtelijke keuze op hoofdlijnen. Het zegt nog niets concreets over de uiteindelijke haalbaarheid van een potentiële locatie.

De verdere uitwerking van de verschillende locaties vraagt om participatie en zorgvuldige communicatie. Dit is eerst in een latere fase aan de orde als de locaties meer concreet worden uitgewerkt.

Vraag:

Ligt er al een stedenbouwkundig ontwerp? Hoe wordt omgegaan met de lager gelegen gebieden? Hoe ver staat het proces?

Antwoord:

Er liggen stedenbouwkundige verkenningen op locatieniveau. Deze hebben in deze fase nog een (sterk) indicatief karakter. Invulling van een woningbouwlocatie, de aantallen en de differentiatie behoeven nog concrete uitwerking.

Elk plan zal in het kader van het onderzoek naar de haalbaarheid op de verschillende planologische aspecten beoordeeld worden. Dit geldt dus ook voor (de effecten van) lager gelegen gebieden.

Ten aanzien van het proces zal in alle gevallen, waarbij woningbouw niet past binnen de geldende regels, een ruimtelijke procedure moeten worden gevolgd. Dit is eerst aan de orde zodra een woningbouwgebied geschikt is bevonden en ook daadwerkelijk ontwikkeld gaat worden.

Vraag:

Waarom wordt afgeweken van eerdere planvorming om enkel binnenstedelijk te bouwen?

Antwoord:

Het overgrote deel van de locaties is gelegen binnen de stedelijke contour. Daar waar dat niet het geval is zal de instemming van de provincie nodig zijn.

Geertruidenberg kent een relatief klein areaal maar heeft gelijktijdig ook een taakstelling op dit punt in te vullen. Concreet moeten wij tot 2026 voorzien in een plancapaciteit van 400 woningen en tot 2030 in een

capaciteit van rond de 800 woningen. Dit maakt dat wij, waar het kan, ook buitenstedelijke woningbouw niet op voorhand willen uitsluiten.

Vraag:

Mochten de plannen in Raamsdonk doorgaan, dan komt de bouwhal in de knel. Is er al een nieuwe locatie voor de bouwhal?

Antwoord:

Nee. Op dit niveau zijn plannen nog niet uitgewerkt.

Vraag:

Hoe verhouden deze aantallen woningen zich met de toeristische ambitie van deze gemeente?

Antwoord:

Geertruidenberg heeft op grond van de Woondeal binnen de Stedelijke Regio Breda Tilburg een taakstelling op het gebied van de woningbouw in te vullen.

Vraag:

Waarom kiest u niet voor een integrale visie voor de gehele gemeenten?

Antwoord:

De gemeente heeft een dergelijke visie verankerd in de eerder vastgestelde Omgevingsvisie. Het voldoen aan de taakstelling voor de woningbouw leidt tot een aanpassing van de visie voor zo ver dat betreft de potentiële woningbouwlocaties. Voorgesteld is om de 14 locaties toe te voegen aan de Omgevingsvisie.

Vraag:

Komen er seniorenwoningen in de buurt van voorzieningen? En denkt u dan aan levensloopbestendige woningen zoals patiwoningen en/of appartementen met een groot balkon.

Antwoord:

De invulling van de verschillende locaties zal gebaseerd worden op enerzijds de taakstelling en anderzijds op de uitgangspunten zoals die begin 2024 in het programma wonen worden vastgelegd. Daarin zijn qua woningbouwdifferentiatie alle doelgroepen in beeld.

Van concrete uitwerkingen van de locaties is nog geen sprake, zodat deze vragen nog niet kunnen worden beantwoord.

Vraag:

Als Raamsdonk met 50% aan woningaantallen wordt uitgebreid, hoe gaan we dan om met voorzieningen? Is er al een ontwerp (stedenbouwkundig of schetsontwerp) van de het gebied Oude Melkhaven?

Antwoord:

Het (kwalitatieve) aanbod aan voorzieningen blijft primair geconcentreerd binnen de hoofdkern(en). In hoeverre de toename van de woningvoorraad in de kern Raamsdonk kan leiden tot een versterking van het voorzieningenniveau is op voorhand niet te beantwoorden.

Ook voor de Oude Melkhaven is er nog geen concreet ontwerp. Verwezen wordt naar vraag 3.

Vraag:

Waarom bouwen in de kernen en niet aan de randen (snap deze vraag niet) en worden bestemmingsplannen nu al gewijzigd?

Antwoord:

Zie het antwoord op de 4^e vraag.

Vraag:

Is het een idee om een nieuw dorp te bouwen? (bijv ten Oosten van de A27, net als Oosterhout).

Antwoord:

Nee, omdat we moeten bouwen binnen stedelijke contouren. De provincie wijkt hier bij uitzondering van af en dat is hier niet aan de orde.

Vraag:

Hoe gaan we deze mensen in de toekomst meenemen?

Antwoord:

Zie het antwoord op de 2^e vraag.

Vraag:

Heel veel projecten in het Veer nog opstarten en daarmee veel alternatieven om voorlopig nog geen nieuwe projecten op te starten. Denk aan Dok 12 / Oude Haven / School etc.

Antwoord:

Zie het antwoord op de 4^e vraag.

Vraag:

Waarom is het plan (weet niet of dit over dit plan gaat of over programma Wonen) niet besproken met het CRK?

Antwoord:

Zoals aangegeven verkeert het proces in de fase waarin het gaat om een ruimtelijk besluit op hoofdlijnen. Eerst zal er duidelijkheid moeten zijn over de locaties die uiteindelijk daadwerkelijk tot uitvoering moeten gaan komen. Daar is binnen de vastgestelde kaders tevens een adviesrol voor de CRK weg gelegd.

Vraag:

Waarom is er geen vooronderzoek geweest? (met andere woorden: Waarom zijn effecten op de omgeving niet bekeken?)

Antwoord:

Dat is in de locatiestudie gebeurd op basis van een quickscan. Onder meer concrete deelonderzoeken (bodem, geluid, archeologie e.d.) zullen mede bepalend zijn voor de vraag of locaties haalbaar blijken te zijn.

Vraag:

Waarom hebben bewoners geen brief gehad?

Antwoord:

Grondeigenaren zijn geïnformeerd. Voor het overige is een artikel in De Langstraat geplaatst en is via de social media een en ander onder de aandacht van inwoners gebracht.

Vraag:

We zijn ver in het proces. Is dit voorstel besluitrijp?

Antwoord:

Wat nu voorligt is een ruimtelijk besluit op hoofdlijnen. Zoals vermeld is het voorstel om de 14 locaties toe te voegen aan de Omgevingsvisie. Daarmee wordt enkel uitgesproken dat deze locaties zich lenen om nader onderzocht te worden op haalbaarheid.

Vraag:

Hoe (ver)loopt het besluitvormingsproces? (wij, als inwoner, hebben hier niet vaak mee te maken).

Antwoord:

Wat nu voorligt is een ruimtelijk besluit op hoofdlijnen. Zoals vermeld is het voorstel om de 14 locaties toe te voegen aan de Omgevingsvisie.

Vervolgens zal elk plan in het kader van het onderzoek naar de haalbaarheid op de verschillende planologische aspecten beoordeeld worden. Dit geldt dus ook voor (de effecten van) lager gelegen gebieden.

Ten aanzien van het proces zal in alle gevallen, waarbij woningbouw niet past binnen de geldende regels, een ruimtelijke procedure moeten worden gevolgd. Dit is eerst aan de orde zodra een woningbouwgebied geschikt is bevonden en ook daadwerkelijk ontwikkeld gaat worden. In het kader van de te volgen omgevingsdialoog hebben belanghebbenden alle gelegenheid om hun mening / wensen kenbaar te maken.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de secretaris a.i.,

de burgemeester,

R. Brekelmans

M. Witte