

Startnotitie

Ontwikkeling Landonk–Kartuizerstraat

30 maart 2026

Inhoudsopgave

Startnotitie	0
Het Initiatief	1
1: Input Initiatiefnemer	2
1.1 Locatie	2
1.2 Planomschrijving	3
2: Input Beleid	6
2.1 Aanleiding	6
2.2 Stedenbouwkundige onderbouwing	7
2.3 Vigerend omgevingsplan	7
2.4 Participatie	7
2.5 Duurzaamheidsprogramma	7
2.6 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit	8
2.7 Verkeer en parkeren	8
3: Input Projectleider	9
3.1 Procedures	9
3.2 Samenvatting randvoorwaarden	9
Akkoord bevonden door	10

Het Initiatief

Op 9 november 2023 heeft de gemeente Geertruidenberg 14 locaties aangewezen als potentiële woningbouwlocatie. De locaties Landonk en Kartuizerstraat zijn onderdeel van deze lijst. De eigenaar van de locatie aan de Kartuizerstraat 75 in Raamsdonksveer, is voornemens zijn bedrijfsactiviteiten te verplaatsen en het perceel te herontwikkelen. Eind 2024 hebben de initiatiefnemers een koopovereenkomst gesloten voor de gronden A+B, zie voorbeeld op pagina 2. In 2025 hebben verschillende werksessies plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers en de gemeente, waarna in september 2025 een intentieovereenkomst is ondertekend.

Hierop volgend is een stedenbouwkundige gebiedsvisie en een beeldregieplan opgesteld door de initiatiefnemer. Naar aanleiding van de resultaten gaf de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aan dat zij open staan voor de ontwikkeling van woningbouw. Samen met de resultaten van de uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken opent dit de deur naar de ontwikkeling van ca. 190-220 woningen. De gewenste streefplanning van de initiatiefnemer gaat uit van een start bouw eind Q3 2028 en oplevering eind Q1 2032. In deze startnotitie worden de randvoorwaarden gesteld voor het beoogde project.

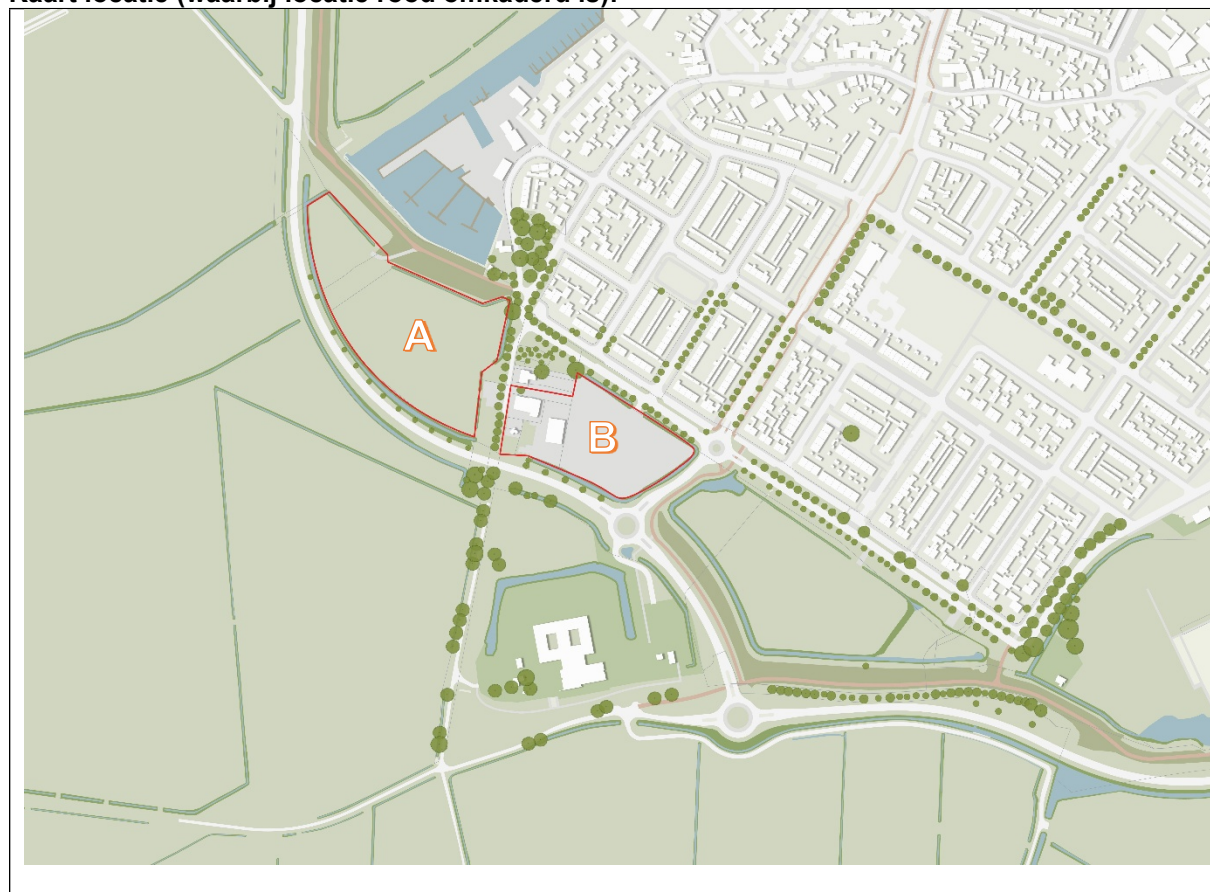
1: Input Initiatiefnemer

1.1 Locatie

Gegevens locatie:

Straat en huisnummer:	Onder andere Kartuizerstraat 75. De locatie is gelegen aan de zuidwestzijde van Raamsdonksveer en is omsloten door de Monnikenweg, Kasteellaan, Landonk en Gasthuiswaard.
Kadastrale percelen:	Perceel A - kadastraal bekend gemeente Geertruidenberg, sectie C, nummer 91, 96 en 95 Perceel B - kadastraal bekend gemeente Geertruidenberg, sectie K, nummer 624, 4253, 4369, 4371, 4927 en 4928
Totale opp. percelen:	Perceel A (22.370 m ²), Perceel B (13.110 m ²)
Totale opp. huidige programma:	1077,53 m ²
Beschermde status:	Nee / Ja: (noteer welke status)
Eigendomssituatie:	Eigen grond / erfpacht / huur / nog aan te kopen Met de eigenaren van Perceel A en B is door de initiatiefnemer een koopovereenkomst getekend.

Kaart locatie (waarbij locatie rood omkaderd is):



Foto's van locatie (maximaal 4):


Figuur 1: Perceel A vanaf de Monnikenweg



Figuur 2: Kartuizerstraat met zicht op perceel A (rechts) en perceel B (links)



Figuur 3: Perceel B en schuren van bedrijf van der Pluijm



Figuur 4: Straat Landonk kijkend richting westen

1.2 Planomschrijving

Planomschrijving:

Omschrijving huidig gebruik perceel en bebouwing: (max. 75 woorden)	Perceel A is momenteel in gebruik ten behoeve van landbouwactiviteiten. Op perceel B is het loon- en grondverzetbedrijf Van der Pluijm Raamsdonksveer B.V. gevestigd met loodsen en opslagterrein. Tevens zijn er enkele personen woonachtig. De locatie is gelegen op de overgang van het bestaande bebouwde gebied naar het landelijke gebied. Parkeren gebeurt nu deels op eigen terrein en deels in een parkeerpocket aan de Kartuizerstraat (gelegen tussen perceel A en B).
Denk aan programma/ buitenruimte/parkeren etc.	
Gewenste activiteit:	Slopen / nieuwbouw / ~~verbouw~~ / renovatie
Omschrijving initiatief: (max. 75 woorden)	Het plan van de initiatiefnemer is om een gebiedsontwikkeling op gang te brengen met circa 190 – 220 woningen. Er komt een gevarieerd woningaanbod in verschillende prijsklassen. Hiermee wordt ingespeeld op de uiteenlopende woningbehoeften van verschillende doelgroepen. De streefplanning gaat uit van een start bouw begin Q3 2028 en oplevering eind Q1 2032.
Motivatief initiatief: (max. 50 woorden)	Het bestaande bedrijf gaat de locatie verlaten om plaats te maken voor woningbouw. De locatie is geschikt voor woningbouw omdat deze is gelegen aan de rand van Raamsdonksveer, direct tegen de wijk Sandoel en binnen de randweg. In de huidige woningmarkt is er een fors tekort aan woningen en deze locatie biedt de uitgelezen mogelijkheid om op grotere schaal gedifferentieerde woningbouw toe te voegen.
Totale opp. gewenste programma:	ca. 8.500 m ² (bebouwd)

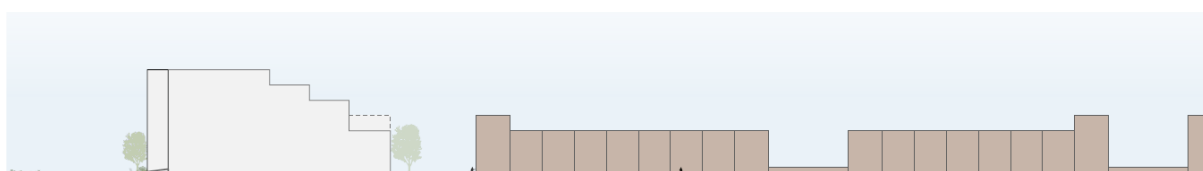
Totale opp. gewenste situatie percelen:	ca. 39.000 m ² (waarvan ca. 23.000 m ² uitgeefbaar voor woningbouw, overige is voor infrastructuur/water etc.)	X veranderd ○ onveranderd
---	--	------------------------------

Omschrijving nieuwe verkeer- en parkeersituatie: (max 50 woorden)	De verkeersstructuur voor autoverkeer is eenvoudig van opzet en volgt in hoofdlijnen de landschappelijke structuren van het gebied. Voor perceel A volgt de ontsluiting het dijkprofiel en biedt vervolgens een rondrijmogelijkheid door het plangebied. Voor perceel B wordt aangesloten op de bestaande straat Landonk. Deze weg is voldoende ingericht om het toegenomen aantal verkeersbewegingen te kunnen opvangen. Het plan zal voldoen aan het vigerende parkeerbeleid ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning.
Omschrijving nieuwe gebiedsinrichting en situering: (max. 50 woorden)	Er wordt een nieuw woongebied ontwikkeld dat een meer open structuur kent aan de zijde van de wijk Sandoel en een meer gesloten structuur (front) naar de zijde van het landschap. De wandvorming aan de zijde van de Monnikenweg speelt ook goed in op het aspect wegverkeerslawaaï. Verschillende typen woningen zijn opgenomen in het plan: o.a. sociale huurwoningen, eengezinswoningen, levensloopbestendige grondgebonden woningen en appartementen. De balans tussen groene, open ruimtes en bebouwde woonvelden is goed in evenwicht. In de gebiedsvisie is een samenhangend totaalbeeld geschetst voor de gehele zone, inclusief het gebied ten zuiden van de Kasteellaan. Voor de percelen A en B is het totaalbeeld uitgewerkt in een concreet verkavelingsplan.

Ontwerpsomschrijving (indien van toepassing):

Toelichting ontwerp indien van toepassing: (max. 100 woorden)	De ligging van de planlocatie biedt kansen om een mooie overgang te maken van het dorp naar het landschap. Langs de Monnikenweg en de Kloosterweg wordt een wervende dorpsrand vormgegeven die met voorkanten het open landschap begrenst. De solitaire ligging van de Kloosterhoeve buiten het dorp wordt daarmee versterkt. Het plan heeft vanaf de zijde Sandoel groene inprikkers waaraan verschillende grondgebonden woningtypes gesitueerd worden. Langs de Kasteellaan en aan het Zuidergat zijn accentgebouwen voorzien met appartementen. Accentgebouwen dragen bij aan de identiteit van het gebied en begeleiden de route van en naar het centrum. De Kartuizerstraat volgt het oude dijklint. Hier wordt met vrijstaande woningen gereageerd op de cultuurhistorische context.
Overige informatie:	De bestaande woning (adres: Kartuizerstraat 73 te Raamsdonksveer) van de heer R. Van der Pluijm blijft behouden. Deze is dan ook niet opgenomen in het nieuwbouw woningbouwprogramma.

Afbeelding van het huidige stedenbouwkundige plan:



A. Aanzicht dorpsrand van Raamsdonkseveer



B. Profiel Landonk



2: Input Beleid

2.1 Aanleiding

Provincie

De komende jaren wacht Noord-Brabant een flinke woningbouwopgave. Alleen al tot 2035 zal de woningvoorraad nog met 165.000 woningen moeten toenemen, oftewel zo'n 13.500 woningen per jaar. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en woningtekorten terug te dringen. (bron: [Bevolkingsprognose Brabant](#)).

SRBT

In maart 2023 is de Woondeal SRBT getekend. De partners in deze Woondeal¹, waaronder gemeente Geertruidenberg, spannen zich in om samen met marktpartijen in de regio voldoende woningen te bouwen. Elke gemeente neemt een aandeel in de regionale SRBT-opgave van in totaal 39.210 woningen (netto) in de periode 2022-2030. Het aandeel van onze gemeente is 890 woningen en dit is vastgelegd in het Programma Wonen. In regionaal verband wordt toegewerkt naar een herijking van de SRBT-Woondeal, die naar verwachting in het najaar van 2026 plaatsvindt. Daarbij is Landonk-Kartuizerstraat in beeld als sleutellocatie, gelet op de omvang en betekenis voor zowel de lokale als regionale woningbouwopgave. Tevens wordt in dat kader voor de gemeente Geertruidenberg een aanvullende woningbouwopgave voor de periode tot en met 2034 voorzien.

Programma Wonen

De ambitie van de gemeente Geertruidenberg volgens het Programma Wonen 2024 is om passende, toekomstbestendige huisvesting voor de juiste doelgroep te realiseren, op de juiste locatie voor de juiste prijs. Op deze manier zorgen we ervoor dat het aangenaam wonen is voor alle inwoners van onze gemeente. Hierbij staat de mens en zijn of haar woon(zorg)behoefte centraal. We stellen onszelf doelen op het gebied van het creëren van woonruimte, het behouden en verbeteren van de woon- en leefomgeving en op het gebied van welzijn en zorg.

Naast de kwantitatieve opgave (aantallen) en kwalitatieve opgave merken we op dat er een grote behoefte aan betaalbare woningen is in Nederland en in onze gemeente. Daarom is het streven dat twee-derde van de tot en met 2030 nieuw te realiseren woningen op zowel landelijk, provinciaal als op regionaal niveau betaalbare woningen zijn. Per gemeente binnen de SRBT wordt 30% in de sociale huur gerealiseerd en 40% in middeldure huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen bij nieuwe plannen. Gemeenten die meer sociale huurwoningen in hun bestaande woonvoorraad hebben dan 30%, zoals Geertruidenberg, houden dit aandeel vast.

Beoogde programma

De beoogde nieuwbouw bevat ca. 110 wooneenheden op perceel A en ca. 87 wooneenheden op perceel B en bestaat uit o.a. appartementen, grondgebonden woningen (waaronder tevens seniorenwoningen) en vrije bouwkavels, waarbij uitgegaan wordt van de volgende (*globale*) verdeling:

- ca. 59 sociale huurwoningen
- ca. 78 middeldure huur- en/of betaalbare koopwoningen
- ca. 60 vrije sectorwoningen (koop)

Bij nieuwbouwprojecten met meer dan 15 woningen houdt de gemeente vast aan de 30-40-30%-verdeling. Dit is ook van toepassing op onderhavige woningbouwontwikkeling. De sociale huur wooneenheden en middeldure huur- en/of betaalbare koop wooneenheden zijn in individuele blokken gepland. Dit is voor de woningcorporatie en/of belegger een gewenste situatie vanwege bereikbaarheid en beheer.

Koopwoningen met een koopsom kleiner dan of gelijk aan de betaalbaarheidsgrens (EUR 420.000, prijspeil 1-1-2026) worden door de ontwikkelaar verkocht onder een anti-speculatiebeding met een duur van minimaal 2 jaar vanaf de datum van levering, en onder een zelfbewoningsplicht (kettingbeding) met een duur van minimaal 10 jaar vanaf de datum van levering.

¹ De Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT) is de regionale samenwerking tussen de gemeenten Alphen Chaam, Altena, Baarle Nassau, Breda, Dongen, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Moerdijk, Oosterhout, Oisterwijk, Tilburg, Waalwijk en Zundert, de Waterschappen Brabantse Delta, Dommel, Aa en Maas, Rivierenland en de Provincie Noord-Brabant. De Woondeal SRBT heeft betrekking op de gemeenten Alphen Chaam, Altena, Baarle Nassau, Breda, Dongen, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oosterhout, Oisterwijk, Tilburg, Waalwijk en Zundert. De gemeente Moerdijk is voor de Woondeal onderdeel van West Brabant West.

Alle koopwoningen binnen het woningbouwprogramma worden eerst actief aangeboden aan lokale woningzoekenden in de gemeente Geertruidenberg. De ontwikkelaar onderbouwt voor start bouw aan de gemeente Geertruidenberg hoe hieraan invulling is of wordt gegeven.

2.2 Stedenbouwkundige onderbouwing

Op 9 november 2023 heeft de gemeente Geertruidenberg 14 locaties aangewezen als potentiële woningbouwlocatie. De locaties Landonk en Kartuizerstraat zijn beide onderdeel van deze lijst. Vanwege verschillende ontwikkelingen aan de zuidkant van Raamsdonksveer, naast Landonk bijvoorbeeld ook de Driehoek en De Triangel, heeft de gemeente een ontwikkelkader laten opstellen door een externe partij, BRO/Movares, zie hiervoor bijlage C. Deze integrale planvorming sluit aan bij de motie van Morgen! welke is aangenomen door de gemeenteraad op 19 juni 2025. Door middel van een lagenbenadering wordt het gebied geanalyseerd waarna kansen en aandachtspunten zijn genoteerd. Dit document geeft handvatten voor toekomstige plannen die langs de lijnen van de ontwikkelrichting opgesteld kunnen worden.

Voor Landonk A+B (aangewezen woningbouwlocatie 'Kartuizerstraat') is een gebiedsvisie en een beeldregieplan opgesteld. Hierin wordt het stedenbouwkundige ontwerp gepresenteerd. Bij verdere uitwerking van het ontwerp voor dit gebied zal de ontwikkelrichting hier als kader worden gebruikt.

2.3 Vigerend omgevingsplan

Voor de planlocatie gold tot 31 december 2023 het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Geertruidenberg' (vastgesteld op 28 april 2011). Hoewel bestemmingsplannen vanaf 1 januari 2024 niet meer in werking zijn vanwege de invoering van de Omgevingswet, is de inhoud ervan van rechtswege overgezet in het tijdelijke Omgevingsplan van de gemeente Geertruidenberg.

Binnen de planlocatie geldt de activiteit 'Agrarisch 1', 'Bedrijf', 'Groen' en 'Wonen'. Daarnaast geldt er het 'Parapluplan Archeologie' (vastgesteld 11 februari 2021), op de locatie geldt de activiteit 'Waarde - Archeologie 3, 4 en 5'.

De beoogde ontwikkeling is op grond van het vigerende omgevingsplan niet toegestaan, hiervoor is een omgevingsplan-procedure nodig.

2.4 Participatie

In het kader van de 'omgevingsdialoog' en om de buurt tijdig te betrekken bij deze potentiële ontwikkeling hebben de initiatiefnemers op 9 oktober 2025 een Omgevingsdialoog gehouden. Hierbij werden de omwonenden (en/of geïnteresseerden) geïnformeerd over de beoogde plannen. Door middel van presentatieborden was het plan te bekijken en konden er vragen gesteld worden. De komende maanden gaan de initiatiefnemers in overleg met de gemeente om verder te verkennen hoe de huidige stedenbouwkundige invulling zo optimaal mogelijk ingevuld kan worden. In het vervolgtraject zal, na verdere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp, wederom participatie plaatsvinden met de omwonenden.

Hiernaast is er vanuit de gemeente een overleg geweest met Mijzo, vanwege de nabijheid van dit project bij de Kloosterhoeve. Omdat hier een bijzondere doelgroep woont is het van belang dat tijdens het proces, nu maar ook bij een mogelijke bouw in de toekomst, hiermee rekening wordt gehouden. Mijzo is kort meegenomen in de huidige functies in Raamsdonksveer-Zuid, de aanwijzing van de plangebieden, de intentieovereenkomst voor Landonk-Kartuizerstraat, de opvangopgave in relatie tot De Driehoek en thema's binnen de haalbaarheidsstudies (landschappelijke inpassing, milieuaspecten, ontsluiting, bestuurlijk proces, participatie etc.). Afgesproken is dat zij in het vervolgtraject op de hoogte zullen worden gehouden van de verdere ontwikkelingen. De initiatiefnemer dient met Mijzo actief af te stemmen over werkzaamheden op perceel Landonk A+B en mogelijke overlast.

2.5 Duurzaamheidsprogramma

De gemeente gaat voor een duurzaam Geertruidenberg in 2050. Het Duurzaamheidsprogramma bestaat uit vier thema's:

- Energietransitie
- Mobiliteit
- Klimaatadaptatie

- Circulaire economie

De beoogde ontwikkeling zal minimaal aan de BENG-normen moeten voldoen. De voorkeur gaat uit naar duurzame bouwmaterialen en duurzame bouw: schoon, emissieloos, circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief. De initiatiefnemer wordt aangemoedigd deze thema's in de verdere uitwerking uitgebreid mee te nemen.

2.6 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Op 9 december 2025 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) het volgende aangegeven:

De projectontwikkelaar schetst de voorgeschiedenis van het proces, waarna de stedenbouwkundige een toelichting geeft op de landschappelijke en stedenbouwkundige analyse. Het gebied vormt een nieuwe stadsrand en entree, waarbij historische en nieuwe structuren zorgvuldig zijn verweven tot heldere uitgangspunten.

De commissie is positief over deze analyse, maar ziet kansen om bepaalde elementen sterker neer te zetten. Het dijklint kan nog informeler worden vormgegeven, passend bij de bestaande korrelgrootte en informele sfeer van het lint van de Sandoel. De combinatie van stadswand en weg is vooral een gevolg van geluidsmaatregelen, maar vraagt nog om verdere uitwerking ter plaatse van de ontmoeting van de stadsrand bij de Kartuizerstraat, net als de zichtlijnen die worden beïnvloed door de doorsnijding van de Kartuizerstraat. Reageer ook op de bomenstructuur langs de Kartuizerstraat ten zuiden van de rondweg. De commissie benadrukt dat de hoofdstructuur langs de rondweg krachtiger mag worden doorgezet. De stadsrand mag stevig en met enkele accenten worden vormgegeven, mogelijk ondersteund door een doorlopende boomstructuur.

Daarnaast vraagt de commissie om duidelijkheid over de ontsluiting van het gebied, gezien hoogteverschillen en de toename van verkeer door meerdere nieuwe ontwikkelingen. Het belangrijke wandel- en fietspad aan de noordzijde verdient een bijzondere, hoogwaardige invulling.

Ook wil de commissie weten of het plan zelfstandig 'af' is wanneer het zuidelijke deel aan de Eendrachtsweg onverhoopt niet wordt uitgevoerd. De commissie ziet voldoende kwaliteit om het plan in dat geval als afgerond te beschouwen. Wat betreft woonvormen is menging gewenst: geen rijen identieke woningen, maar een gedifferentieerd aanbod dat past bij een dorps karakter.

Conclusie: de commissie is enthousiast over de analyse en de gekozen uitgangspunten. De hoofdopzet wordt positief beoordeeld, maar op onderdelen zijn verdere studies nodig, met name rond de doorsnijding van de stadsrand met de woningen aan de Monnikenweg door de Kartuizerstraat met het oog op een passende stevigere stadsrand, de vormgeving van de stadsrand, de verkeersknooppunten en de groene verbindingen.

Advies welstand/erfgoed

Naar aanleiding van uw adviesverzoek deelt de commissie u mede, dat het advies over het plan positief is wat betreft redelijke eisen van welstand en uit oogpunt van monumentenzorg. Zie "bespreking".

Advies ruimtelijke ordening/stedenbouw/landschap

Naar aanleiding van uw adviesverzoek deelt de commissie u mede, dat het advies over het plan positief is uit oogpunt van ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap. Zie "bespreking".

Afgesproken werd dat, indien het project in een verder stadium is, het plan wederom zal worden besproken met de CRK.

2.7 Verkeer en parkeren

Het plan genereert extra verkeersbewegingen op de bestaande, omliggende wegen. Tijdens een eerste globale toetsing lijkt de verkeerstoename niet tot onevenredige hinder door het extra verkeer te leiden. De initiatiefnemer zal bij de verdere uitwerking van het plan moeten aantonen dat het extra verkeer door deze ontwikkeling op het omliggende wegennet ook daadwerkelijk afgewikkeld kan worden met behoud van voldoende restcapaciteit. Binnen het plangebied dienen de inrichtingseisen uit het LIOR/DIOR toegepast te worden. Indien die er voor bepaalde onderdelen niet zijn, dan dienen de inrichtingsrichtlijnen van het CROW gevolgd te worden.

Er zijn in de directe omgeving geen nieuwe parkeerplaatsen nodig. De parkeerbehoefte wordt geheel binnen de ontwikkeling opgelost, zowel voor bewoners als voor bezoekers. Indien in het nader uit te werken (Schets / Voorlopig) ontwerp een verschuiving plaatsvindt in het programma en daarmee een verandering in de parkeerbalans, zal de initiatiefnemer een parkeeronderzoek laten uitvoeren.

Het parkeerbeleid van de gemeente Geertruidenberg is vastgelegd in het vigerend beleidsplan 'Parkeren doen we zo!'. Op dat beleid heeft op 13 juli 2023 nog een aanvulling plaatsgevonden met de vaststelling van de motie "Parkeernorm". Daarmee is bepaald dat voor de parkeernormen voor woonfuncties ook de gemiddelde norm mag worden gebruikt in plaats van de oorspronkelijk vastgestelde hoogste parkeernorm. Indien tussen vaststelling van het vigerend beleid en aanvraag van de omgevingsvergunning voor het project "Landonk A+B" nieuw beleid wordt vastgesteld, heeft de initiatiefnemer de keuze om het hele plan of aan het huidige, of aan het nieuwe parkeerbeleid, te laten voldoen.

3: Input Projectleider

3.1 Procedures

Nadat de startnotitie is vastgesteld zal het ontwerp verder worden doorontwikkeld. Voordat overgegaan wordt tot een vergunningsaanvraag zullen eerst onderstaande stappen doorlopen worden.

Anterieure overeenkomst

De gemeente en initiatiefnemer zullen een anterieure overeenkomst sluiten ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. In deze overeenkomst worden in ieder geval de volgende zaken vastgelegd:

- Locatie eisen;
- Woningbouwprogramma (incl. anti-speculatiebeding, zelfbewoningsplicht en aanbieding aan lokale woningzoekenden);
- Fasering en planning;
- Participatie;
- Aansprakelijkheid planschade;
- Exploitatiebijdrage.

Het college van B&W zal besluiten tot ondertekening van de anterieure overeenkomst waarna de raad wordt geïnformeerd met een raadsinformatiebrief.

Wijziging Omgevingsplan

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan, hiervoor is een gewijzigd 'omgevingsplan' nodig. Parallel aan het intern toetsen van de startnotitie en de hierin opgenomen uitgangspunten, kan de anterieure overeenkomst worden opgesteld. Na het ondertekenen van de anterieure overeenkomst kan de procedure voor het omgevingsplan in gang worden gezet.

3.2 Samenvatting randvoorwaarden

Hieronder zijn de belangrijkste randvoorwaarden samengevat uit deze startnotitie.

Programma

De beoogde ontwikkeling:

- Omvat circa 190-220 wooneenheden
- Minimaal 30% van de woningen in de sociale huursector
- Minimaal 40% van de woningen in de middeldure huur- en/of betaalbare koopsector
- Koopwoningen met een koopsom kleiner dan of gelijk aan de betaalbaarheidsgrens (EUR 420.000, prijspeil 1-1-2026) worden verkocht onder een anti-speculatiebeding met een duur van minimaal 2 jaar vanaf de datum van levering, en onder een zelfbewoningsplicht (kettlingbeding) met een duur van minimaal 10 jaar vanaf de datum van levering. Alle koopwoningen binnen het woningbouwprogramma worden eerst actief aangeboden aan lokale woningzoekenden in de gemeente Geertruidenberg. De initiatiefnemer onderbouwt voor start bouw aan de gemeente Geertruidenberg hoe hieraan invulling is of wordt gegeven.
- Voldoet minimaal aan de BENG-eisen

Ruimtelijke en stedenbouwkundige voorwaarden

De beoogde ontwikkeling:

- Bestaat uit maximaal drie bouwlagen, accentgebouwen tot maximaal 7 bouwlagen
- Is in vormgeving passend bij de architectuur van de omgeving
- Wordt qua volume en bouwmassa aangesloten op de bestaande structuur
- Voldoet aan het gemeentelijk beleid zoals, maar niet beperkt tot, parkeren/water/groen/ speeltuinen/wonen/duurzaamheid etc.

- Inrichtingseisen uit het LIOR/DIOR worden toegepast. Indien die er voor bepaalde onderdelen niet zijn, dan dienen de inrichtingsrichtlijnen van het CROW gevolgd te worden.
- Heeft de ontwikkelrichting als kader voor het stedenbouwkundig ontwerp
- Heeft een positief advies van de CRK ontvangen

Procedurele/overige randvoorwaarden

- De beoogde ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer
- Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten
- Participatie zal in het vervolgtraject wederom plaatsvinden met omwonenden en/of geïnteresseerden
- De initiatiefnemer dient met Mijzo actief af te stemmen over werkzaamheden en mogelijke overlast.
- Het initiatief zal mogelijk gemaakt worden door een nog op te stellen gewijzigd omgevingsplan
- De beoogde ontwikkeling voldoet aan alle voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Akkoord bevonden door

Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V. , d.d. 03-04-2026

Bijlagen:

A: Gebiedsvisie Landonk, d.d. 29-01-2026

B: Beeldkwaliteit Landonk, d.d. 29-01-2026

C: Ontwikkelrichting Raamsdonksveer Zuid, d.d. 15-10-2025

D: Ontwikkelkader Raamsdonksveer Zuid, d.d. 15-10-2025