Gemeente Geertruidenberg

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 20240208112542

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 26 september 2024
Agendanummer	:
Onderwerp	:
Portefeuillehouder	: H.H.M. de Jongh

Voorstel

1. De startnotitie ‘Keizersdijk-Hoofdstraat’ vast te stellen

Samenvatting

Ter vaststelling wordt de Startnotitie Keizersdijk-Hoofdstraat aangeboden. Het betreft een mogelijke sloop-nieuwbouwontwikkeling in het centrum van Raamsdonksveer. Het beoogde ontwerp bevat een commerciële plint,16 appartementen en een binnentuin. De startnotitie beschrijft de randvoorwaarden voor het gewenste vervolgproces.

Inleiding

De eigenaar van de locatie op de hoek van de Keizersdijk-Hoofdstraat heeft eind 2020 aangegeven de objecten te willen slopen en vervangen voor nieuwbouw. Dit omdat het behouden en verduurzamen niet meer haalbaar is voor de nabije toekomst. Door middel van nieuwbouw kan een kwaliteitsimpuls worden gegeven aan het gebied dankzij een integraal ontwerp aan alle zijdes. In 2021 en 2022 is meerdere malen contact geweest tussen initiatiefnemer en gemeente, wat heeft geresulteerd in een cultuurhistorische verkenning, zie bijlage 3. Hieruit volgde dat de panden wel karakteristiek zijn maar niet monumentaal. Naar aanleiding van dit rapport gaf de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aan dat zij openstaat voor sloop. Dit opent de deur naar een nieuwe ontwikkeling.



De initiatiefnemer heeft vervolgens een ontwerp gepresenteerd, zie bijlage 1. Hier is positief advies op uitgebracht is door de CRK, zie bijlage 6. De startnotitie is opgesteld om randvoorwaarden te stellen aan deze beoogde ontwikkeling. Met deze randvoorwaarden wordt richting gegeven aan het project.

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

In ons programma Wonen is als centrale ambitie gesteld dat we passende, toekomstbestendige huisvesting voor de juiste doelgroep op de juiste locatie en voor de juiste prijs willen realiseren. Om dit te bereiken zetten we de komende jaren nadrukkelijk in op het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Geertruidenberg.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een aantal appartementen toegevoegd in het centrum van Raamsdonksveer voor verschillende doelgroepen. Het gaat hier om 8 sociale, 6 middeldure en 2 dure appartementen. Zowel de dure als middeldure appartementen zijn bereikbaar met de lift en zullen twee slaapkamers bevatten. Dit maakt ze geschikt voor gezinnen, maar ook als levensloopbestendige woning. Zo wordt er meer woonruimte gecreëerd en in toekomstbestendige bouwvorm.

Daarnaast kan de ontwikkeling een kwaliteitsimpuls geven aan de betreffende locatie doordat het een ontwerp is waarbij het hele complex en terrein integraal ontworpen wordt, met respect voor de omgeving.

Argumenten

1.1 De startnotitie bevat de set randvoorwaarden voor de beoogde ontwikkeling

De randvoorwaarden, die volgen uit de startnotitie, zijn van belang voor het mogelijke vervolg van het project. Met deze randvoorwaarden geven we de benodigde kaders die samenhangen met ons beleid.

1.2 De bouw van 16 appartementen, effectief 13, is wenselijk op basis van beleid

De realisatie en toevoeging van appartementen is gewenst vanuit het Programma Wonen. Er worden verschillende doelgroepen aangesproken met 8 sociale, 6 middeldure en 2 dure appartementen waarbij een deel als levensloopbestendig wordt ingericht.

1.3 De commerciële plint blijft

De commerciële plint maakt onderdeel uit van een gewenste rondgang in het centrum, zoals opgenomen in de Detailhandelvisie van 23 juni 2013.

1.4 De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog georganiseerd

Participatie is een belangrijk gegeven voor de gemeente, zoals vastgesteld in de notitie burgerparticipatie van 24 februari 2022. De initiatiefnemer heeft op 16 april 2024 een eerste Omgevingsdialoog gehouden. Hierbij werden de huidige huurders en omwonenden geïnformeerd over de beoogde plannen. De input wordt meegenomen in het vervolg. Zie bijlage 2 voor het rapport van de Omgevingsdialoog.

1.5 De CRK heeft ingestemd met sloop

Op 11 november 2023 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven, dat er vanuit cultuurhistorisch oogpunt in de huidige bebouwing slechts minimale authenticiteit en beperkte cultuurhistorische waarden aanwezig zijn en dat sloop van deze panden voorstelbaar is, mits er gedegen kwaliteit voor terugkomt. Zie bijlage 3 voor het rapport en bijlage 4 voor het advies.

1.6 De CRK heeft positief advies uitgebracht op de beoogde ontwikkeling

Op 5 maart 2024 heeft de commissie in haar advies aangegeven dat het plan in principe, dus in hoofdopzet, voldoet. Ook gaf de commissie aan dat het plan kan worden getoetst op basis van het bestaande welstandskader. Zie bijlage 6 voor het advies.

1.7 De ontwikkeling zal een kwaliteitsimpuls geven aan het centrum van Raamsdonksveer

Door het integrale ontwerp, waarbij een binnentuin is voorzien, wordt het een ontwikkeling waarbij alle zijdes zijn mee ontworpen. Dit om een harmonieuze integratie met de omliggende bebouwing te waarborgen, zonder afbreuk te doen aan de karakteristieke uitstraling van de straat.

1.8 Het vaststellen van de startnotitie is een bevoegdheid van de raad

Zoals afgesproken in het Programma Wonen heeft de raad deze bevoegdheid bij een project van meer dan 9 woningen.

Kanttekeningen

1.1 De huidige huurders zullen de locatie, in ieder geval tijdelijk, moeten verlaten

Door de initiatiefnemer is aangegeven dat per huurder gekeken moet worden naar wat de mogelijkheden zijn voor vestiging elders. Er zijn verschillende contracten en niet iedereen kan terugkeren in de nieuwe ontwikkeling. De initiatiefnemer gaf aan dat de huidige huurders voorrang kunnen krijgen voor de appartementen en commerciële ruimtes, mits dat dat juridisch mogelijk is.

1.2 Het project is vanwege het huidige omgevingsplan niet mogelijk

De beoogde ontwikkeling is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan, hiervoor is een BOPA-procedure nodig. Het gaat hier met name om aanpassing van het bouwvlak, bouw- en goothoogtes en de hoeveelheid appartementen.

Financiën

Met de vaststelling van de startnotitie zijn geen directe kosten gemoeid. Na vaststelling zal worden toegewerkt naar een anterieure overeenkomst waarin onder andere financiële afspraken zullen worden vastgelegd.

Communicatie
De initiatiefnemer heeft een eerste Omgevingsdialoog georganiseerd om de huidige huurders en omwonenden kennis te laten maken met de beoogde plannen. Het volledige verslag hiervan zit als bijlage bij de startnotitie. De belangrijkste opmerkingen en antwoorden zijn samengevat in hoofdstuk 2.3 van de startnotitie.

In de anterieure overeenkomst, die opgesteld zal worden na vaststelling van de startnotitie, worden de volgende stappen van het participatietraject opgenomen. Dit traject wordt gebaseerd op de uitgangspunten van de notitie burgerparticipatie van 24 februari 2022.

Inclusieve samenleving
Het bouwproject met verschillende appartementen draagt bij aan inclusiviteit op meerdere fronten. Ten eerste zijn de appartementen deels levensloopbestendig, wat betekent dat ze geschikt zijn voor bewoners van alle leeftijden en met verschillende zorgbehoeften, waardoor ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarnaast zijn een aantal woningen nultreden, wat de toegankelijkheid voor mensen met een fysieke beperking vergroot. Dit bevordert de mobiliteit en zelfstandigheid van minder mobiele bewoners. Ook wordt een deel van de appartementen bestemd voor sociale huur, wat betaalbare huisvesting biedt aan mensen met een lager inkomen. Dit draagt bij aan een gemengde woonomgeving en voorkomt sociale segregatie. Verder wordt in het ontwerp rekening gehouden met diverse gezinssamenstellingen en levensstijlen. Door deze mix van woningtypen en huurprijzen ontstaat een divers en veerkrachtig project. De inclusieve aanpak zorgt ervoor dat het project aansluit bij de behoeften van een brede groep bewoners en draagt bij aan een leefbare en solidaire samenleving. Bij de nadere planontwikkeling en de inrichting openbare ruimte zal ook de Stichting Toegankelijk Geertruidenberg worden betrokken.

Uitvoering
Nadat de startnotitie is vastgesteld zal het ontwerp verder worden doorontwikkeld. Voordat overgegaan wordt tot een vergunningsaanvraag zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. Het college van B&W zal besluiten tot ondertekening van de anterieure overeenkomst waarna de raad wordt geïnformeerd met een raadsinformatiebrief.

Nadat het voorlopig ontwerp gereed is, aan de randvoorwaarden is voldaan en de anterieure overeenkomst is opgesteld, zal door de partijen een BOPA-procedure opgestart worden. Dit betekent eveneens dat een start gemaakt wordt met alle onderzoeken die benodigd zijn voor de onderbouwing van de vergunningsaanvraag. Hiervoor is participatie en communicatie een verplicht onderdeel. Als de BOPA wordt uitgevoerd binnen de kaders van de startnotitie, zal de raad worden geïnformeerd via een raadsinformatiebrief.

Bijlagen
Startnotitie Keizersdijk – Hoofstraat; 5 juli 2024
Bijlage 1 Ontwerp Keizersstaete te Raamsdonksveer; 5 maart 2024
Bijlage 2 Verslag Omgevingsdialoog; 16 april 2024
Bijlage 3 Cultuurhistorische verkenning Keizersdijk-Hoofdstraat; 13 februari 2023
Bijlage 4 Verslag CRK; 14 november 2023
Bijlage 5 Verslag CRK; 6 februari 2024
Bijlage 6 Verslag CRK; 5 maart 2024
Bijlage 7 Parkeerbalans Keizersdijk-Hoofdstraat

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 ‘Keizersdijk-Hoofdstraat’ vast te stellen

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 26 september 2024,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier,	de voorzitter,
H.J. Dammingh	M. Witte