**Aan de Raadsleden van de gemeente Geertruidenberg**

**Presentatie PowerPoint Raadsvoorstel 11 Raadvergadering 19 dec 2024**

# Alternatief bouwplan omwonende

# locatie Kerkstraat 35 Raamsdonk

Geachte Raadsleden.

29 augustus jl. heeft u tijdens de vergadering van De Raad Luistert (agendapunt 4) uitvoerig kennis kunnen nemen van het herontwikkelingsplan Kerkstraat 35 Raamsdonk fase 1 a & b .

Het voorstel van B&W aan de Raad : Startnotitie Kerkstraat 35 wordt 12 december ter discussie aan u voorgelegd om vervolgens 19 december voor definitief akkoord behandeld te worden in de laatste raadsvergadering van het jaar.

Anders dan nu in het voorstel te lezen staat zijn de omwonende via de laagste trap van de gemeentelijke nota burgerparticipatie (informeren) op de hoogte gesteld van de plannen. Een zogenaamde ouderwetse Top down benadering dus.

Het waren de omwoners zelf die het initiatief hebben genomen om ruim de helft meer ( 30 adressen extra) belanghebbende omwoners te betrekken bij de informatieavond dan in eerste instantie door de initiatiefnemers uitgenodigd waren. Informeren is hier veel te éénzijdig gezien de impact van de bouwplannen van 44 wooneenheden op de woonomgeving en de leefgemeenschap alhier.

Deze werkwijze druist volledig in tegen het beginselen van participatie uit de Omgevingswet. Namelijk in een vroeg stadium tot afstemming komen met alle belanghebbende die het aangaat mede ter voorkoming van bezwaarprocedures. Naast de introductie van deze regelgeving onder de voormalige WRO; in beginsel mede voor de ontlasten van het overbelaste rechtspraakstelsel waardoor uitspraken metname bij de RvS jaren konden duren is dit altijd het uitgangspunt geweest om bouwprocedures niet onnodig te vertragen. Het is daarom verankerd in de nieuwe Omgevingswet.

Het huidige gepresenteerde plan heeft tegenstrijdigheden en hiaten in zich. Daarnaast worden zowel omwonende als ook de commissieleden van de beoordelende CRK misleid (zie verslag 15 oktober waarin ze aangeven zich buitenspel gezet zien worden in het vervolgproces en ook oordeelt dat het plan van die latere vergaderdata niet voldoet uit oogpunt van ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap) om dit plan met urgentie door te duwen.

We kennen de uitdagingen uit het programma wonen 2024 qua woningbouwopgave en het commitment volgende uit de woondeal SRBT voor de komende tijd waar de gemeente zich voor in wil zetten maar we willen wel er op wijzen dat de burger in de woonwijken achter dit soort besluiten moeten staan. Dit is hun welzijn en leefomgeving. Het mag niet zo zijn dat er overhaast gebouwd gaat worden aan een woonwijk die voor maximaal 15 jaar gebouwd wordt waar een normaal huis 100 jaar mee gaat. We willen allemaal vooruit maar de grote gezinsgroei is er niet meer in onze maatschappij en vraag naar woningen zal op natuurlijke weg af gaan nemen.

De indicatoren geven aan dat we het kantelpunt van bevolkingsgroei gepasseerd zijn, dat we alleen nog voor eenpersoonsgezinnen uitbreiden (huishoudingverdunning) en dat er na 2040 een significante bevolkingsafname zal zijn. Inbreiding voor uitbreiding en zuinig op het buitengebied aldus Programma wonen.

Met deze presentatie wijzen we op de onvolkomenheden en stellen hier een ander inzicht voor de bouwplannen voor welke op meer steun van de bewoners kan rekenen.

Alléén bouwen op vrijgekomen locatie, ontsluiting via Kerkstraat voor de verkeersveiligheid, voorlopige verder stedelijke ontwikkeling in buiten stedelijk gebied hier achterwegen laten, gymzaal aan bestaande hoogbouw van school toevoegen en niet elders, vrijgekomen locatie voormalige gymzaal benutten voor appartementencomplex voor betere ruimtelijke inpassing in de omgeving.

Actiecomité bewoners Cornelis Oomestraat en Oude Melkhaven.

Hiernaast de complete ruimtelijke visie van het bouwplan uit 2006 wat als uitgangspunt geldt voor de huidige initiatiefnemers op dezelfde locatie genoemd fase1 a&b

In de aangehaalde ruimtelijke visie werd voorgesteld om de boerderijwoning te handhaven en alle bedrijfsgebouwen te slopen.

Naast de woning zou vanaf de Kerkstraat een ontsluitingspad ontworpen worden die verbinding zou geven naar een reeks tweekappers.

Langs de ontsluitingsweg ontwierp Stedenbouwkundig adviesburo Welmers een vaart/waterloop welke min of meer een vervanging van de voormalige Oude Melkhaven voorstelde en tegelijkertijd een heldere begrenzing van het dorp Raamsdonk.

De woningen staan met voorkanten naar het pad, de waterloop en het landschap. Tezamen met een zware bomenrij langst de vaart vormen zij een waardige afronding van het dorp Raamsdonk.

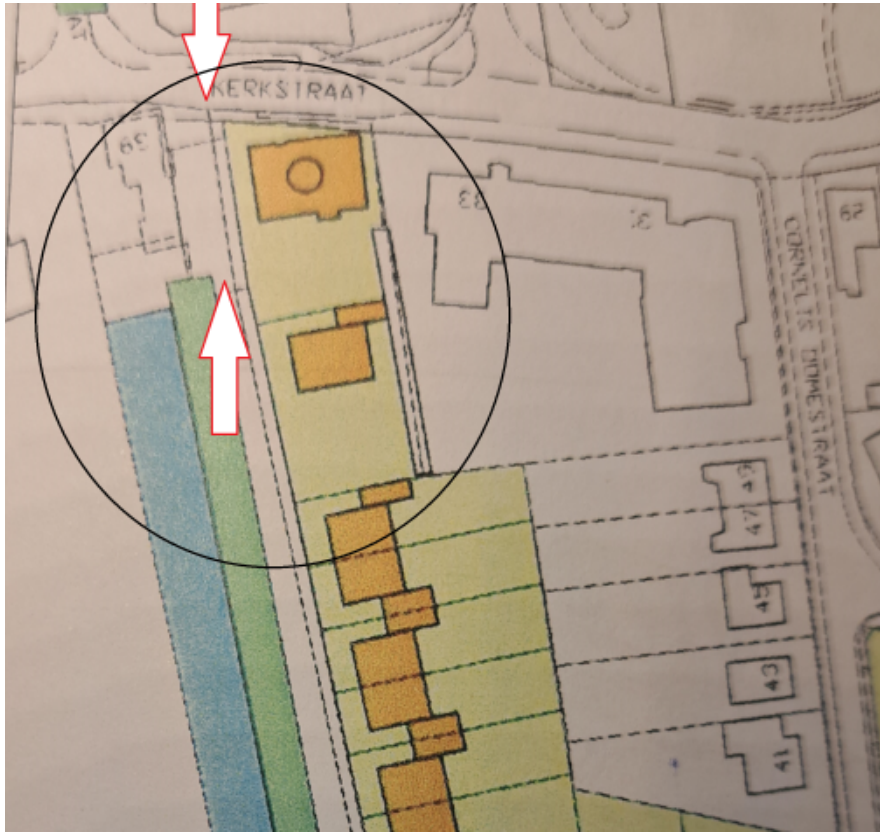
De strakke ordening versterken met de zichtlijnen het onderscheid tussen dorp en landelijk gebied met de juiste landschappelijke inpassing.

Dit ruimtelijk bouwplan was afgewogen onderbouwd met alle stedenbouwkundige aspecten die toen golden.

Leg de twee plannen eens naast elkaar en ontdek de verschillen.



Dezelfde huidige eigenaar van Kerkstraat 35 was destijds 1 van de 5 initiatiefnemers van bovengenoemde visie uit 2006 en stond volledig achter het voorstel van slopen van alle bedrijfsgebouwen op zijn locatie en een nieuwe ontsluitingsweg te creëren aan de Kerkstraat  om nieuwbouw mogelijk te maken.
Maar in het huidige voorstel (de cirkel van de rechter afbeelding hieronder) ontbreekt die noodzakelijke ontsluitingsweg!
*Het gemeentelijke monumentale waardevolle woonpand uit 1895 laat men om zijn 'Historishe'waarde ongemoeid en wordt verder niet meegenomen in verdere planvorming*  Aldus de CRK bij het begin van de planvormingen. Maar dit te samen met een moderne jaren 70  aanpandige schuur. En dat argument klopt niet! Een onbegrijpelijke keuze van de CRK. Nu kiest men op die plek voor een doodlopende weg met een keerplaats voor verkeer. Zonder uitzicht van de Kerkstaat op achterliggend ontwikkeld woongebied en cultuurhistorisch landschap. Om vervolgens via dezelfde ene binnenkomende route de nieuwbouw te moeten verlaten. Opnieuw een onbegrijpelijke keuze van de CRK. Dit is een gemiste kans om stedenbouwkundig  en verkeerskundig een goed begin te maken aan een nieuw woongebied met potentie.






Nadere uitleg  huidige en voormalige situatie Kerkstraat 35,37,39

links  onder de huidige situatie



rechts onder de situatie van voor 1968



In 1968 is er vergunning afgeven om de oude stal voor de huidige veestalling met berging te vervangen

Burgemeester en wethouders van Raamsdonk;

Gelet op het uitbreidingsplan, de Woningwet en de Bouwverordening;

hebben besloten:

aan **H.de Bont, Kerkstraat 35, Raamsdonk-dorp**

op zijn ~~xxx~~ verzoek d.d. **26 april 1968**

vergunning te verlenen

om overeenkomstig het bij deze vergunning behorende bouwplan en met inachtneming van de bepalingen der verordening voor deze gemeente, bedoeld in artikel I der Woningwet 1901, ~~xxxxxxxxxxxxxxxx~~ **de veestalling met berging achter het pand Kerkstraat 35 te** kadastraal bekend gemeente Raamsdonk sectie **G** , nr.**1984 te verbeteren.** **Raamsdonk-dorp,**

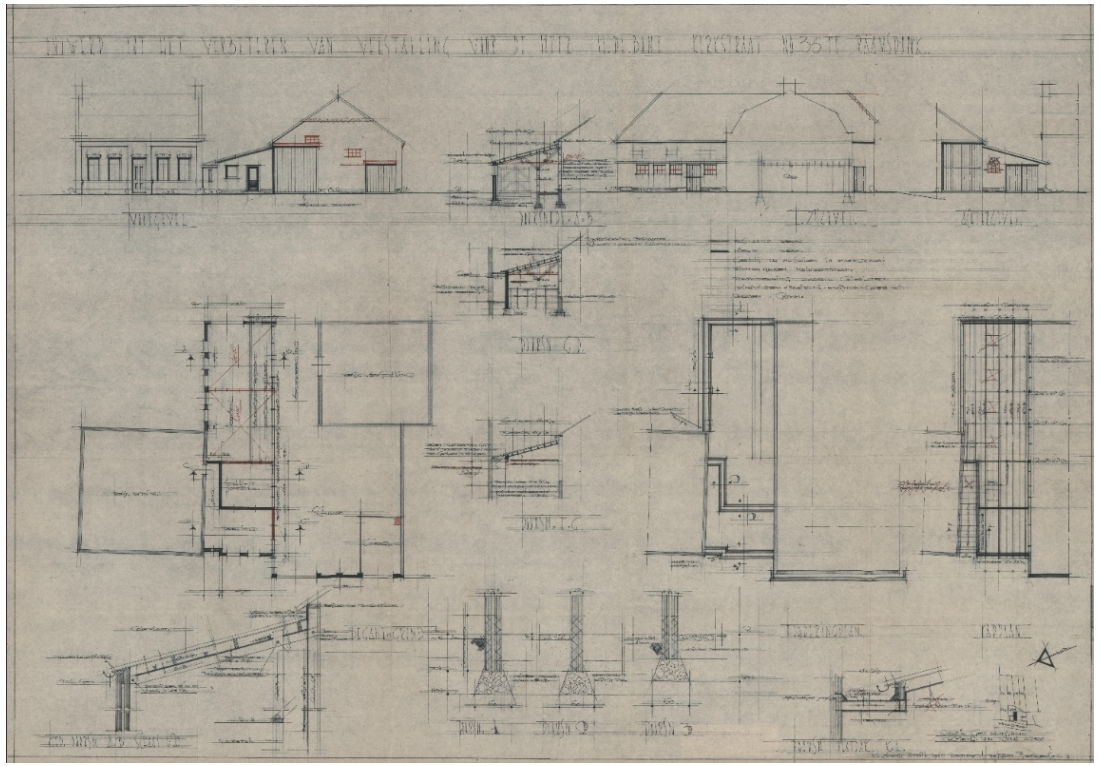
23/12 - 1968. Afgewerkt plan.

Raamsdonksveer, **24 mei 1968.**
Burgemeester en wethouders voornoemd,

De burgemeester,

Bouwkosten: **f 18.028,86**

://www.regionaalar



Hieronder het volume van de stal van bovenaf gezien. Links woonpand 35 en rechts woonpand 39 van de broer van de initiatiefnemer. Direct grenzend aan deze stal.

De huidige situatie geeft aan dat de overige bedrijfs-bebouwing is verdwenen maar de volumineuze stal Nog altijd prominent aanwezig.





De omwonende van de entree Kerkstraat/Cornelis Oomestraat, de Cornelis Oomestraat en de Oude Melkhaven vinden het een onacceptabel gegeven dat er in de huidig voorgestelde stedenbouwkundige ontwikkeling geen ontsluitingsweg is opgenomen aan de Kerkstraat rondom de entree van het erf van de voormalig boerderij op dit adres. De eigenaar en initiatiefnemer legt daarmee door onwil het probleem bij andere op hun stoep terwijl de oplossing voor de hand ligt.

Het plan wat nu te beoordeling ligt  brengt ongehoorde toename van verkeersbewegingen via de flessenhals aan de Cornelis Oomestraat teweeg. Als omwonende weten wij uit ervaring dat, door de smalle wegdoorgang Cornelis Oomestraat richting de Oude Melkhaven/Havenplein  de gemotoriseerde bestuurders zowel bewoners en bedieningsverkeer deze route gaan mijden en instinctief kiezen voor de route langst school. Deze toename van verkeersbewegingen brengt de verkeersveiligheid van schoolgangers onevenredig in gevaar.
Ontsluiting via Kerkstraat 37 of eventueel Kerkstraat 39 is een must wanneer dit ruimte voor ruimteplan doorgang moet vinden. Overigens dit laatste adres zou nog logischer zijn qua verkeersveiligheidsplan t.o.v. de tegenoverliggende ontsluiting  van de Wim Boonsstraat.  Eigenaar van nr. 39 is de broer van nr. 35 en deels betrokken in project Kerkstraat 35. Ook deze woning zou i.p.v. ter compensatie ‘geofferd’ kunnen worden om wel verkeerskundig een veilige oplossing te kunnen leveren.

Het participatieplan opgesteld door de ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente via de werkwijze van ‘Het Relevant Gesprek’ heeft tot op heden niets opgeleverd. Het proces is voor de ‘vorm’ mooi op papier gezet maar men heeft letterlijk niets met de aangedragen ideeën van omwonende gedaan. Er wordt verwezen naar de procedure gedurende de ontwikkeling van het plan vooraf ( zoals de overwegingen van bijv. de CRK en het beantwoorden van vragen van algemene aard) en naar verkeersveiligheidsplannen achteraf maar men heeft in wezen niets aan de fysieke gepresenteerde plannen gewijzigd.
Hoezo participatie?



De omwonende zien een leeg voormalig boerenerf met legio mogelijkheden voor ontwikkeling. Met de juiste ontsluiting van het terrein kan het een mooie aansluiting geven aan de dorpse omgeving en een meerwaarde creëren voor het woongenot binnen Raamsdonk.
Bouwen op de het voormalige boerenerf is voor iedere partij gunstig. Meerdere éénlaags grondgebonden senioren woningen, Multi functionele Gymzaal grenzend aan schoolplein en geen uitbreiding in watergevoelig achterland van het gebied verder dan de oude perceelgrens en Cornelis Oomestraat.
Verdere hoogbouw op de voormalige gymzaal als tegenprestatie zodat appartementencomplex hier kan vervallen ter compensatie van de bouwexploitatie.

Deze verbeelding is ook een mogelijkheid om het gebied achter de Kerkstraat 35 in ontwikkeling te brengen. Het zal minder op weerstand stoten van omwonenden en geeft door de toepassing van de ruimte voor ruimte regeling toch perspectief aan de initatiefnemers voor het bouwplan.
Door water bij de wijn te doen van de eigenaar van de gronden, het is tenslotte zijn verlangen om hier iets te bewerkstelligen kan er toch iets moois van de grond komen.




Presentatie opgemaakt  op 16 november 2024  door ;

Dhr H. Fens, Cornelis Oomestraat 41, Raamsdonk

Rechts hiernaast de verbeelding welke u tijdens de vergadering van de Raad Luistert afgelopen29 augustus is gepresenteerd en eveneens bij  de commissie ruimtelijke kwaliteit te beoordeling lag.

U zult de overeenkomst en het verschil eruit kunnen halen. Overigens kregen de omwonende 18 september weer een andere versie (hieronder) voorgeschoteld. Zonder gymzaal.

