Gemeente Geertruidenberg

Wensen en bedenkingenbrief gemeente Geertruidenberg

Aan de leden van de raad

Raamsdonksveer, 15-12-2025

Ons kenmerk : 20240814122408
Onderwerp : Opvragen wensen en bedenkingen gemeenteraad inzake aankoop en verkoop van gronden met een waarde meer dan €25.000,- welke niet zijn opgenomen in de begroting en inzake het wijzigen van het woningbouwprogramma uit de startnotitie Kerkstraat 35 Raamsdonk vastgesteld in de raad besluit van 19 december 2024.

De raad debatteert: 22-01-2026

Geachte leden van de raad,

U wordt gevraagd uw eventuele wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van de beslispunten 3. en sub 6. van het onderstaand (ontwerp) besluit d.d. 15 december 2025 van het college van burgemeester en wethouders / de burgemeester inzake 'Ter inzage legging TAM-IMRO "De Waailanden" Raamsdonk':

Het college besluit om:

1. In te stemmen met het ontwerp de TAM-IMRO "De Waailanden" met identificatienummer NL.IMRO.0779.RDTAMdewaailanden-on01 als basis voor de wettelijke terinzagelegging conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening / artikel 3.12 Omgevingswet (aansluitend op het toepasselijke regime);
2. In te stemmen met het ontwerp TAM-IMRO "De Waailanden" gedurende zes weken ter inzage te leggen, inclusief de bijbehorende stukken, en belanghebbenden de mogelijkheid te bieden om gedurende deze termijn zienswijzen in te dienen;
3. In te stemmen met het woningbouwprogramma welke is opgenomen in artikel 7 van de anterieure overeenkomst en akkoord te gaan met een afwijking van de 30-40-30 regeling welke is opgenomen in de startnotitie en de afwijking te communiceren met de raad middels een RIB;
4. Op basis van de ingediende aanmeldnotitie (bijlage 15 bij motivering) en de m.e.r.-beoordeling voor de De Waailanden te besluiten:
    a. dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, zoals bedoeld in Bijlage V van het Omgevingsbesluit en de bevindingen uit hoofdstuk 2, en
    b. dat er voor de verdere planvorming van het TAM-omgevingsplan voor de gebiedsontwikkeling De Waailanden te Raamsdonk, geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld;

Gemeente Geertruidenberg

5. In te stemmen met de anterieure overeenkomst inclusief bijlagen, zoals opgenomen in bijlage 1 bij dit voorstel, ten behoeve van de ontwikkeling De Waailanden te Raamsdonk;
6. Voor te nemen om een grondruil aan te gaan als omschreven in artikel 10 in deze anterieure overeenkomst;
7. De zakelijke inhoud van de overeenkomst inclusief het voornemen tot de grondruil, middels de zakelijke beschrijving zoals opgenomen in bijlage 2 bij dit voorstel, openbaar maken;
8. Indien er binnen 20 dagen na publicatie van het hiervoor genoemde voornemen geen kort geding wordt aangespannen, de overeenkomst conform bijgevoegd concept aan te gaan;
9. Op grond van artikel 7 uit de Financiële Verordening van de gemeente Geertruidenberg de anterieure overeenkomst voor wensen en bedenkingen aan de gemeenteraad voor te leggen zoals opgenomen in bijlage 4.

Burgemeester besluit om:

10. De wethouder met Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen in portefeuille, te machtigen om namens de gemeente de anterieure overeenkomst te ondertekenen;

Het betreft hier de uitoefening van de collegebevoegdheid opgenomen in artikel 160, eerste lid onder d Gemeentewet gelezen in samenhang met artikel 169, vierde lid Gemeentewet en het 'Protocol Actieve informatieplicht Gemeente Geertruidenberg 2025'. Ter toelichting dient het volgende.

<u>Ten aanzien van beslispunt 3.</u>

Uw raad heeft de startnotitie met betrekking tot het voorliggende plan vastgesteld tijdens de raad besluit van 19 december 2024. Daarbij is uitgegaan van een ontwikkeling van 36 tot 44 wooneenheden in de verdeling 30% sociale huur, 40% middeldure huur en/of bereikbare/betaalbare koop en 30% vrije sector / overige koop. Uw raad heeft daarbij de motie van Lokaal + aangaande innovatieve woonvormen aangenomen. Die motie is verwerkt in het plan dat nu voor ligt en dat heeft geleid tot een lichte afwijking van het programma en wel als volgt waarbij in **vet** gedrukt de nieuwe percentages zijn weergegeven.

Minimaal 30% sociale huur → **25% sociale huur**
40% middeldure huur en/of bereikbare/betaalbare koop → **43% bereikbare/betaalbare koop**
Maximaal 30% vrije sector/overig → **32% vrije sector/overig**

Het exacte programma wordt dan als volgt:

Aantal	Type	Segment	Prijsgrens (prijspeil 2025)
11	appartementen	Sociale huur	Huurprijs van maximaal € 900 per maand
5	Benedenwoningen	Bereikbare/betaalbare koop	Koopprijs tussen € 285.000 en € 365.000 v.o.n.
5	Bovenwoningen	Bereikbare/betaalbare koop	Koopprijs tussen € 285.000 en € 405.000 v.o.n.
9	grondgebonden	Bereikbare/betaalbare koop	Koopprijs tussen € 285.000 en € 405.000 v.o.n.
14	grondgebonden	Vrije sector/ overige koop	Koopprijs hoger dan € 405.000 v.o.n.

Gemeente Geertruidenberg

Ten aanzien van beslispunt 6.

Artikel 10 van de anterieure overeenkomst luidt voor zover relevant:

(…)
Grondtransactie(s)

c. Ter uitvoering van het Plan verkoopt en levert de Gemeente in eigendom aan de Initiatiefnemer, die verklaart van de Gemeente in eigendom te aanvaarden de op bijlage 7 met nummer 2, 3, 4 en 5 aangeduide percelen;
d. Ter uitvoering van het Plan verkoopt en levert de Initiatiefnemer in eigendom aan de Gemeente, die verklaart van de Initiatiefnemer in eigendom te aanvaarden de op bijlage 8 aangeduide percelen met de bestemmingen Verkeer en Groen voor zover deze percelen thans nog niet in eigendom van de Gemeente zijn.
e. De verkopen en leveringen als bedoeld onder c. en d. worden als grondruil uitgevoerd.
f. De onder c., d. en e. omschreven grondruil geschiedt onder de navolgende bepalingen, bedingen en voorwaarden:
   - De koopsom van het verkochte onder c. wordt gesteld op € 103.652,- (excl. btw).
   - De koopsom van het verkochte onder d. wordt gesteld op € 50.138,- (excl. overdrachtsbelasting).
   - (…)
   - De btw en/of overdrachtsbelasting over de koopsom komt voor rekening van de verkrijgende partij.

(…)

Toekomstige transactie(s)

g. Naast de grondruil als omschreven onder c, d, e en f komen partijen overeen in de toekomst een grondruil uit te werken waarbij het perceel dat op bijlage 7 met nummer 6 is aangeduid wordt geruild tegen het perceel dat op bijlage 8 is aangeduid met de bestemming Maatschappelijk. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:
   - Deze grondruil geschiedt met gesloten beurzen, waarbij beide percelen worden gewaardeerd op € 142.951,- (excl. btw);
   - Deze grondruil vindt plaats op het moment dat de Gemeente aangeeft dat op het door haar te verkrijgen perceel (het als Maatschappelijk bestemde perceel op bijlage 8) een gymzaal gerealiseerd zal worden.
   - (…)
   - (…)
h. De Gemeente is verplicht om zich in te spannen om binnen vier jaar na het onherroepelijk worden van het gewijzigde Omgevingsplan een besluit te nemen over de bouw van een nieuwe gymzaal, Partijen genoegzaam bekend. Indien de Gemeente dit besluit niet tijdig neemt, komt de grondruil als bedoeld onder g. van rechtswege te vervallen, tenzij Partijen nadere afspraken maken en schriftelijk vastleggen. Op het moment dat deze toekomstige grondruil definitief geen doorgang krijgt is Initiatiefnemer gerechtigd een plan bij de Gemeente in te dienen om op de op bijlage 8

Gemeente Geertruidenberg

aangeduide gronden met de bestemming Maatschappelijk een nieuw plan te ontwikkelen van circa 5 woningen. De Gemeente is verplicht zicht in te spannen om medewerking te verlenen aan een dergelijk plan door het redelijk en billijk te beoordelen en als een nieuwe ontwikkeling bezien, zonder hier garanties over af te geven. De gemeente zal zich tevens inspannen om op verzoek en kosten van Initiatiefnemer het planologisch kader voor de bouw van de betreffende woningen te scheppen.

De genoemde bijlagen 7 en 8 treft u hierbij aan. De onder f en g genoemde bedragen zijn overeenkomstig ons grondprijzenbeleid c.q. het geldende grondprijzenbesluit bepaald.

Graag vernemen wij uw eventuele wensen en bedenkingen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,

de secretaris,	de burgemeester,
J. Donkers	M. van Toorenburg

In te vullen door de griffier:

Tijdens De Raad Debatteert van datum is de Wensen en bedenkingenbrief behandeld. Het besluit hierover is in De Raad Besluit van datum genomen en luidt:

☐ geen wensen en bedenkingen

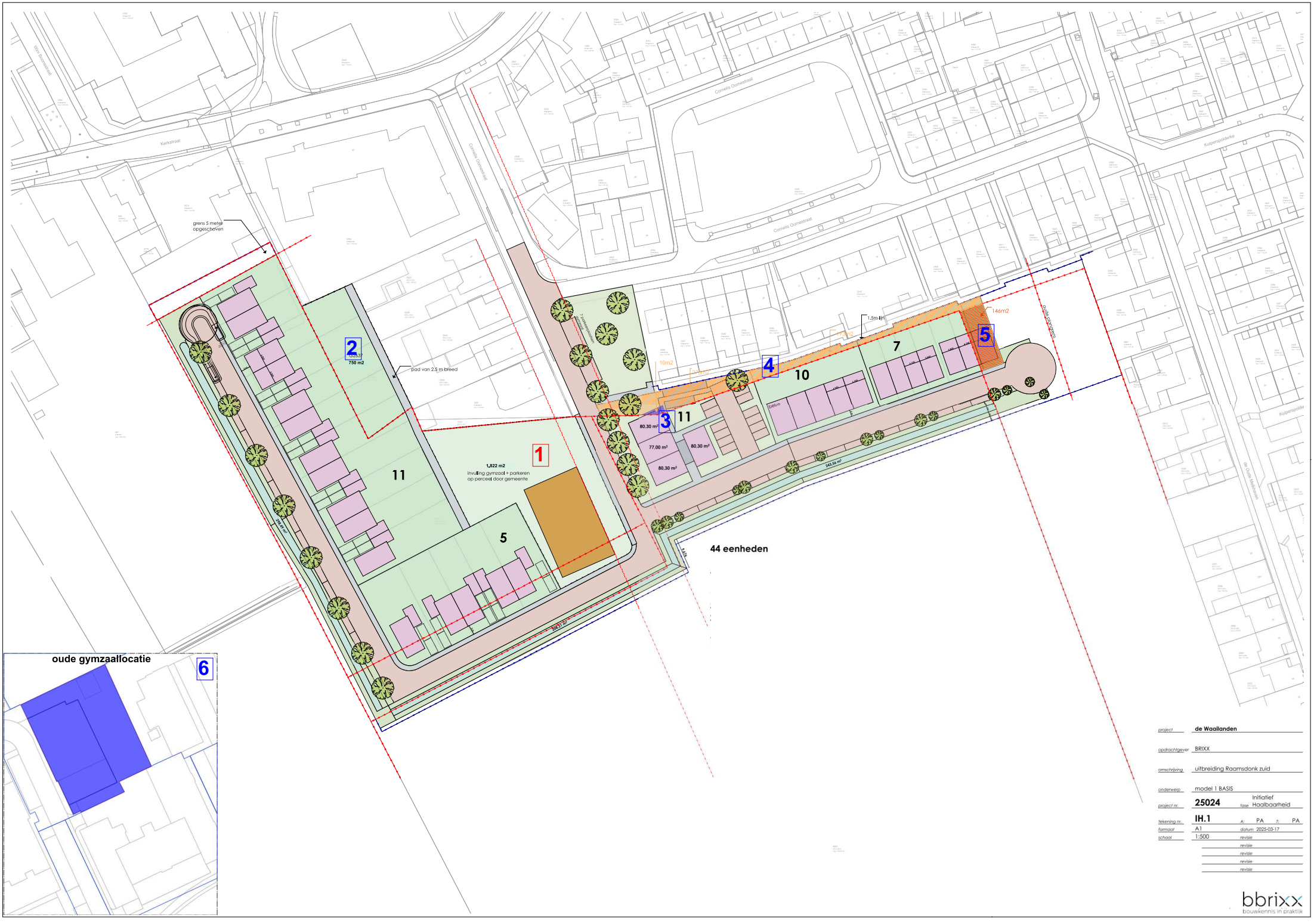
☐ wel wensen en bedenkingen:

.....

.....

.....

.....



project	de Waallanden
opdrachtgever	BRIXX
omschrijving	uitbreiding Raamsdonk zuid
onderwerp	model 1 BASIS
project nr.	25024
fase	Initiatief Haalbaarheid
tekening nr.	IH.1
A:	PA
T:	PA
formaat	A1
datum	2025-03-17
schaal	1:500
revisie	
revisie	
revisie	
revisie	
revisie	

bbrixx
bouwkennis in praktijk

Legenda

Plangebied

Enkelbestemmingen

- A-2 Agrarisch - 2
- G Groen
- M Maatschappelijk
- T Tuin
- V Verkeer
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

- WR-A3 Waarde - Archeologie 3
- WR-A4 Waarde - Archeologie 4
- WR-A6 Waarde - Archeologie 6

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [aeg] aaneengebouwd
- [gs] gestapeld
- [tae] twee-aaneen
- [vrij] vrijstaand

Maatvoeringen

1 maximum aantal wooneenheden

10 maximum goothoogte (m)

10 maximum bouwhoogte (m)

Bestemmingsplan:

TAM-omgevingsplan
De Waailanden Raamsdonk
Gemeente Geertruidenberg

Opdrachtgever: Partners RO

Status: ontwerp

Get.: TKS

Datum: 18-07-2025

Formaat: A2

Schaal: 1:1000

Tekeningnummer:
NL.IMRO.0779.TAMrdkerkstraat35-on01

Noordpijl

BraGIS GIS/CAD Ondersteuning en software
Dalenstraat 4B, 5466 PM Eerde
Tel: 0413-303279
E-mail: info@bragis.nl
Web: www.bragis.nl