Gemeente Geertruidenberg

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 20250109127233

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 10 april 2025
Agendanummer	:
Onderwerp	: Startnotitie Ontwikkeling Barbeelweg
Portefeuillehouder	: H.H.M. de Jongh

Voorstel
1. De startnotitie “Ontwikkeling Barbeelweg” d.d. 27 januari 2025 vast te stellen.

Samenvatting
Aan de Barbeelweg in Raamsdonksveer is het voornemen om een appartementengebouw met 5 bouwlagen te realiseren. Met de beoogde ontwikkeling worden appartementen toegevoegd voor verschillende doelgroepen. Het gaat hier om 20 betaalbare en 9 dure appartementen. De appartementen zullen zoveel mogelijk levensloopbestendig worden uitgevoerd. Daarnaast geeft de ontwikkeling een kwaliteitsimpuls aan de betreffende locatie doordat het een ontwerp is waarbij het hele complex en terrein integraal ontworpen wordt, met respect voor de omgeving. Het programma is een gewenste aanvulling op de nieuwbouwplannen binnen de gemeente.

Het bouwplan wordt gerealiseerd in de geluidzone van de Maasdijk, de Zalmweg en de Essenboom en het gezoneerde industrieterrein Dombosch. De gecumuleerde geluidbelasting mag daarbij niet leiden tot een onaanvaardbare geluidbelasting. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de hoogst toelaatbare geluidbelasting niet wordt overschreden.

Inleiding
Sinds eind 2022 zijn we als gemeente met de eigenaar en een mede-initiatiefnemer van het perceel aan de Barbeelweg in Raamsdonksveer in gesprek over de ontwikkeling van een appartementencomplex. De locatie kent een uitdaging qua geluid om hier woningbouw tot ontwikkeling te brengen. Vanwege de geluidbelasting op het perceel heeft de initiatiefnemer een gedegen akoestisch onderzoek laten uitvoeren waaruit blijkt dat woningbouw wel mogelijk moet zijn.

Met onderhavig voorstel wordt de startnotitie ter besluitvorming voorgelegd. Met het vaststellen van de startnotitie wordt beoogd om de gemeenteraad randvoorwaarden vast te laten stellen waarbinnen de ontwikkeling aan de Barbeelweg moet passen.

Bijdrage aan maatschappelijke opgave / strategische doelstelling / beoogd (maatschappelijk) effect
In het 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 worden appartementen toegevoegd in Raamsdonksveer voor verschillende doelgroepen. Het gaat hier om 20 bereikbare en 9 dure appartementen. De appartementen zijn bereikbaar met een lift. Dit maakt ze geschikt voor starters en senioren.

Argumenten
1.1 De startnotitie laat zien dat de ontwikkeling haalbaar en wenselijk is
In de startnotitie is een heldere afweging gemaakt of de ontwikkeling wenselijk is bezien vanuit diverse invalshoeken. De realisatie van 29 appartementen is wenselijk op basis van de woonvisie. Het toevoegen van bereikbare en dure koop appartementen zorgt voor doorstroming op de woningmarkt.

1.2 De startnotitie stelt randvoorwaarden waar de ontwikkeling aan moet voldoen
De wenselijkheid en haalbaarheid van de ontwikkeling is in de startnotitie onderzocht. Hier zijn diverse randvoorwaarden uit naar voren gekomen waar de ontwikkeling aan moet voldoen om deze ook daadwerkelijk wenselijk en haalbaar te achten.

Programma
- De ontwikkeling bevat ca. 29 appartementen;
- De 20 kleinere woningen hebben een koopprijs van ca. € 275.000 en de 9 grotere woningen van ca. € 460.000;
- Binnen het programma valt ca. 70% onder betaalbare koop. Gezien het om één bouwvolume met een vereniging van eigenaren gaat is het voor Thuisvester niet wenselijk om coöperatie bezit in te passen binnen dit woningbouwproject;
- De appartementen zullen zoveel mogelijk levensloopbestendig worden uitgevoerd.

Openbare ruimte
- Er dient een inrichtingsplan ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente Geertruidenberg waarbij rekening wordt gehouden met bestaand groen;
- Het plan dient te voldoen aan de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (hierna: LIOR) en aan het Programma van Eisen (PvE).

Water
- Er dient rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en ketens. Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van het water is van belang.

Parkeren en verkeer
- Er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormering;
- Cf. CRK advies zullen er half verharde (groene) parkeerplaatsen worden aangelegd.

Geluid
- Als uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarden worden overschreden volgen we de uitgangspunten van het Beleid Hogere Waarden Wet Geluidhinder v.w.b. het realiseren van geluidluwe buitenruimte.

Ruimtelijke ontwikkeling en stedenbouwkundige voorwaarden
- Heeft een positief advies van de CRK ontvangen;
- Het appartementencomplex bestaat uit maximaal 5 bouwlagen;
- Op het gebied van architectuur en welstand wordt een ontwerp van de gebouwen voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Procedurele/overige randvoorwaarden
- De ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar;
- Met de grondeigenaar/initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst inclusief nadeelcompensatie gesloten waarin (financiële) afspraken worden vastgelegd. Voor de berekening van de exploitatiebijdrage wordt gebruikt gemaakt van de plankostenscan behorende bij de Omgevingsregeling;
- Indien door de ontwikkelaar gemeentegrond aangekocht dient te worden, dan geldt hiervoor het gemeentelijk grondprijzenbeleid. Dat houdt in dat de tarieven uit het grondprijzenbesluit gezien moeten worden als minimale verkoopprijs maar dat het recht voorbehouden wordt om middels taxatie een marktconforme verkoopprijs vast te stellen;
- De anterieure overeenkomst dient getekend te zijn voor de start van de ruimtelijke procedure;
- Het is aan de initiatiefnemer om de omwonenden actief en tijdig te informeren over het voorgenomen bouwplan om zo voor maatschappelijk draagvlak te zorgen.

1.3 Het een bevoegdheid is van de Raad om de startnotitie vast te stellen
Vanwege de argumenten zoals aangehaald onder de punten 1.1 tot en met 1.3 kan de raad de startnotitie vaststellen en de ontwikkelaar kaders meegeven waar binnen de ontwikkeling doorgang kan vinden.

1.4 Het initiatief lijkt te passen binnen de gestelde randvoorwaarden
Het plan zoals door de initiatiefnemer is gepresenteerd lijkt te voldoen aan de randvoorwaarden die in deze startnotitie worden geschetst. Verdere toetsing aan de randvoorwaarden kan pas plaats vinden bij verder planuitwerking en gedurende de planologische procedure. De ontwikkelaar krijgt middels de startnotitie duidelijke kaders mee waar binnen de ontwikkeling doorgang kan vinden.

Kanttekeningen
1.1 Het definitieve akoestische rapport moet uitsluitsel geven over de haalbaarheid
Voorlopig akoestisch onderzoek laat zien dat er een acceptabel woon- en leefklimaat haalbaar is op het aspect geluid. Het definitieve akoestisch rapport zal bij de vergunningprocedure verder getoetst worden. Gezien de eerste conclusies is te verwachten dat het project haalbaar is.

Financiën
Het vaststellen van de startnotitie heeft geen financiële gevolgen. Voorafgaand aan de planologische procedure zal ook een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin het kostenverhaal is opgenomen voor de gemeentelijke inzet in het project. Indien noodzakelijk zal er ook een nadeelcompensatie overeenkomst worden opgesteld.

Communicatie
Na het vaststellen van de startnotie wordt de initiatiefnemer/ontwikkelaar op de hoogte gesteld van het besluit en de voorwaarden die het college stelt aan het verlenen van de principemedewerking. De initiatiefnemer verzorgt de communicatie richting de omgeving in overeenstemming met de gemeente.

Inclusieve samenleving
Het woningbouwproject met verschillende appartementen draagt bij aan inclusiviteit op meerdere fronten. De appartementen zullen zoveel mogelijk levensloopbestendig worden gebouwd, wat betekent dat ze geschikt zijn voor bewoners van alle leeftijden en met verschillende zorgbehoeften. Ook is een groot deel van de appartementen bestemd voor mensen met een lager inkomen. Dit draagt bij aan een gemengde woonomgeving en voorkomt sociale segregatie. Door de mix van woningtypen en koopprijzen 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
Na het vaststellen van de startnotitie zal de initiatiefnemer een concept BOPA laten opstellen. Dit plan wordt binnen de ambtelijke organisatie uitgezet ter controle en zal worden aangeboden bij de wettelijk (voor)overlegpartners waaronder de provincie. Op basis van de verbeterpunten wordt het concept aangepast en kan gewerkt worden naar een definitieve versie. Hierna zal middels een collegevoorstel de planontwikkeling richting het college van B&W worden gebracht. Daarnaast zal er een anterieure overeenkomst en/of nadeelcompensatie overeenkomst gesloten worden tussen gemeente en initiatiefnemer.

Bijlagen
1. Startnotitie Ontwikkeling Barbeelweg
2. Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, 6 februari 2024
3. Akoestisch onderzoeksrapport wegverkeerslawaai en industrielawaai, 25 oktober 2022
4. Verslag Omgevingsdialogen Ontwikkeling Barbeelweg, 4 oktober 2024 en 22 januari 2025
5. Barbeelweg voorontwerp, 12 april 2023
6. Barbeelweg ontwerp landschappelijke inpassing, 1 november 2024

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.

Gelet op:

Besluit:
De raad besluit:
1. De startnotitie “Ontwikkeling Barbeelweg” d.d. 27 januari 2025 vast te stellen;

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 10 april 2025,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier,	de voorzitter,
G. Brunsveld	M. Witte