Gemeente Geertruidenberg

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 20240814122408

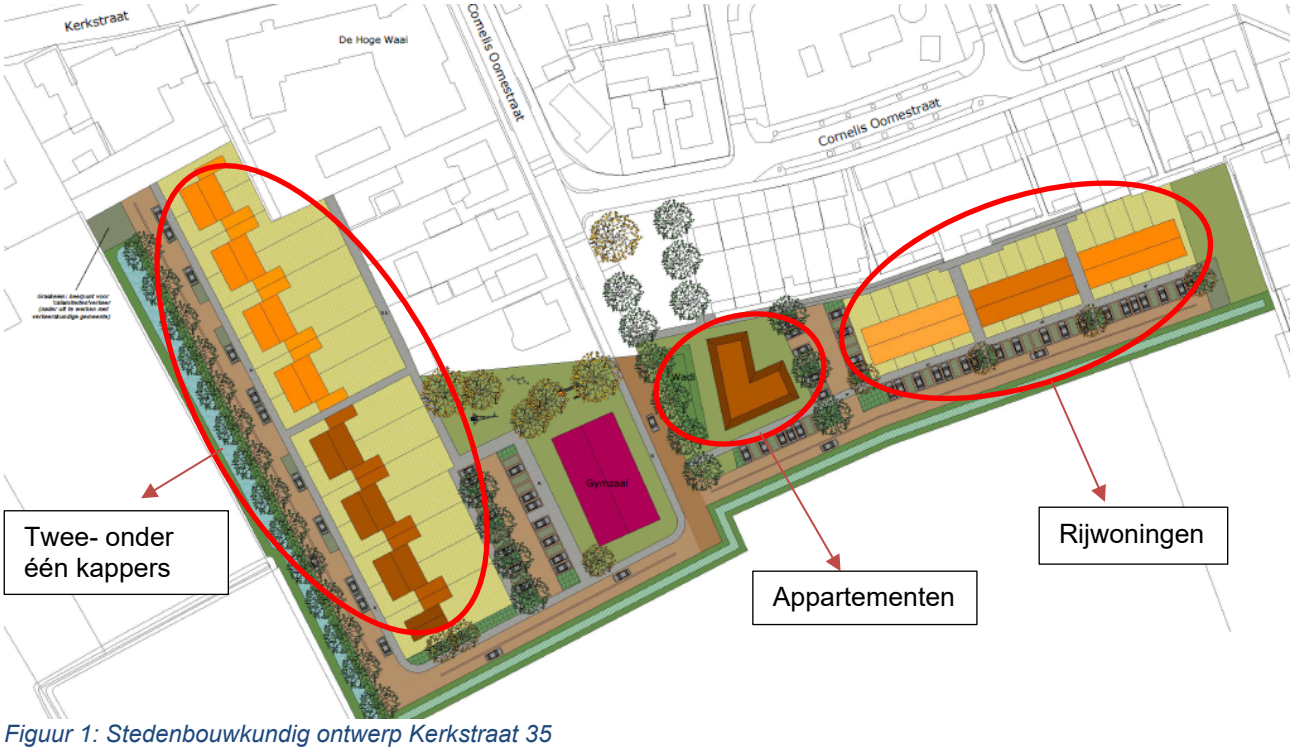
Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 19 december 2024
Agendanummer	:
Onderwerp	: Startnotitie Kerkstraat 35
Portefeuillehouder	: H.H.M. de Jongh

Voorstel
Aan de raad voor te stellen om:
1. De Startnotitie Kerkstraat 35, Raamsdonk vast te stellen;
2. De ontwikkeling Kerkstraat 35, Raamsdonk in het kader van de welstandsnota als welstandsvrij aan te merken;

Samenvatting
De locatie achter de Kerkstraat en de Cornelis Oomenstraat is vanuit het verleden al vaker ter sprake gekomen als mogelijke woningbouwlocatie. Gezien de huidige woningcrisis en de behoefte naar passende woningen/woonvormen voor de juiste doelgroepen (waaronder onze eigen inwoners) biedt dit plan kansen om in deze vraag te voorzien.

Inleiding
De gemeente Geertruidenberg wil graag een impuls aan de woningmarkt geven. In 2023 heeft Rho adviseurs een locatiestudie uitgevoerd in opdracht van de gemeente Geertruidenberg. Uit deze verkenning zijn 14 potentiele locaties naar voren gekomen, waaronder een gedeelte van het gebied ten zuiden van de Cornelis Oomestraat te Raamsdonk.

De huidige eigenaar van de Kerkstraat 35 en de bijbehorende gronden is al langere tijd met een lokale ontwikkelaar in gesprek over de beëindiging van zijn boerenbedrijf en de realisatie van woningen. Het initiatief bevat 36 tot 44 wooneenheden in verschillende woningtypologieën en voor verschillende doelgroepen. Het betreft vrijstaande woningen, twee- onder een kap woningen, rijwoningen en appartementen(zie figuur 1). Dit sluit aan bij de ambitie van het coalitieakkoord en het coalitieakkoord om te bouwen naar behoefte.



Figuur 1: Stedenbouwkundig ontwerp Kerkstraat 35

Visie Raamsdonk
De gemeente Geertruidenberg is n.a.v. de locatiestudie en de kansen voor woningbouw in de kern Raamsdonk ook bezig met een overkoepelende visie Raamsdonk. Dit project maakt geen deel uit van deze visie en moet als losstaand project beschouwd worden.

Bijdrage aan maatschappelijke opgave / strategische doelstelling / beoogd (maatschappelijk) effect
Vanuit de maatschappelijke opgave wonen is in het collegeakkoord opgenomen dat we op basis van autonome demografische ontwikkelingen, de opgelegde taakstelling en de beschikbare ruimte voor onverwachte ontwikkelingen de woonbehoeften binnen onze gemeente in kaart brengen, concreet maken hoe passende huisvesting voor de juiste doelgroep op de juiste locatie tegen de juiste prijs. Met dit raadsvoorstel wordt invulling gegeven aan deze opgave aangezien er woonruimte wordt gecreëerd voor verschillende doelgroepen binnen de kern Raamsdonk.

Argumenten
1.1 Een ruimtelijke procedure om af te wijken van het omgevingsplan is noodzakelijk om tot woningbouw te komen
In het vigerende Omgevingsplan is het gebied aan de Kerkstraat 35 bestemd als agrarische gronden. Het is zodoende niet mogelijk om direct woningen te realiseren. Middels het doorlopen van een TAM-IMRO (Tijdelijke alternatieve maatregel Omgevingsplan via IMRO) procedure kan de ontwikkeling mogelijk worden gemaakt onder de Omgevingswet.

1.2 Het initiatief sluit aan bij de ambitie en doelstelling van het college om te bouwen naar behoefte
Vanuit de maatschappelijke opgave wonen is er opgenomen in het collegeakkoord dat de gemeente Geertruidenberg inzet op passende, toekomstbestendige huisvesting voor de juiste doelgroep op de juiste locatie voor de juiste prijs. Door het realiseren van 36 tot 44 woningen in verschillende woonvormen en voor verschillende doelgroepen wordt hier invulling aangegeven.

1.3 Het realiseren van 36 tot 44 woningen is wenselijk op basis van provinciaal beleid
Wonen
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.

Ladder voor duurzame verstedelijking
De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument/instructieregel voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

In het geval van de Kerkstraat 35 is de ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het (tijdelijk) omgevingsplan, onder meer omdat ter plaatse geen woonactiviteiten kunnen worden uitgeoefend. Om die reden wordt een procedure doorlopen tot wijziging van het omgevingsplan middels TAM-IMRO (Tijdelijke alternatieve maatregel Omgevingsplan via IMRO). Bij het wijzigen van het omgevingsplan geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Conform artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) maakt een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking hier onderdeel vanuit.

Bodem en water sturend
Schoon en voldoende water, vitale bodem, waterveiligheid en klimaatadaptatie dragen bij aan een verbetering van de omgevingskwaliteit. Vanuit het rijk en de provincie wordt gestuurd op water en bodem sturend te maken voor de ruimtelijke ordening. Dit biedt ook kansen voor de kwaliteit van water en bodem. Al in het begin van deze eeuw hebben Rijk en decentrale overheden daarom het uitgangspunt vasthouden-bergen-afvoeren vastgelegd in een overeenkomst. Hierdoor kunnen onze watervoorraden en ecosystemen duurzaam beschermt worden en bovendien de effecten van klimaatverandering beter worden opgevangen.

In het plan bij de Kerkstraat 35 wordt er rekening gehouden met de tijdelijke opvang van regenwater door het gebruik van wadi's en is het reguleren van dit regenwater mogelijk door gebruik te maken van de watergang aan de westzijde van het plangebied.

1.4 Het realiseren van 36 tot 44 woningen is wenselijk vanuit de gemaakte afspraken met de SRBT
In maart 2023 is de Woondeal SRBT getekend. De partners in deze Woondeal, 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. Met de bouw van 36 tot 44 wooneenheden wordt hier invulling aan gegeven.

1.5 De Commissie Ruimtelijke kwaliteit heeft positief geadviseerd op het gebied van stedenbouw
Tijdens de vergadering van dinsdag 17 september heeft de commissie ruimtelijke kwaliteit ingestemd met de stedenbouwkundige opzet en zijn zij akkoord op het gebied van stedenbouwkunde en ruimtelijke ontwikkeling. Zie voor het volledige verslag bijlage 1.

1.6 Het is een bevoegdheid van de Raad om de startnotitie vast te stellen
Bij ontwikkelingen van meer dan 8 woningen dient er een startnotitie voor besluitvorming aan de gemeenteraad te worden aangebonden, zoals opgenomen in het programma wonen. Vanwege de argumenten zoals aangehaald onder de punten 1.1 tot en met 2.1 kan de raad de startnotitie vaststellen en de ontwikkelaar kaders meegeven waar binnen de ontwikkeling doorgang kan vinden.

1.7 De kaders en randvoorwaarden zijn verwoord in de startnotitie
Alle argumenten zoals aangehaald onder de punten 1.1 tot en met 2.1 zijn in de startnotitie opgenomen. De ontwikkelaar krijgt doormiddel van de startnotitie duidelijke kaders mee waar binnen de ontwikkeling doorgang kan vinden. Voor de volledige startnotitie zie bijlage 2.

1.8 Er zijn duidelijke randvoorwaarden gesteld waar de ontwikkeling aan moet voldoen
De randvoorwaarden zoals in de startnotitie opgenomen zijn een vertaling van de wensen van de initiatiefnemer en de gemeentelijke wensen. De voorwaarden zijn opgesplitst in programma, openbare ruimte, verkeer, duurzaamheid, ruimtelijke en stedenbouwkundige voorwaarden, beleidsmatige en sectorale voorwaarden en Procedurele/overige voorwaarden. De voorwaarden zijn:

<u>Programma</u>
- De ontwikkeling bevat 36 tot 44 wooneenheden;
- Binnen het programma wordt de volgende verdeling gehanteerd:
    - Minimaal 30% sociale huur
    - 40% middeldure huur en/of betaalbare koop
    - Maximaal 30% vrije sector/overig

<u>Openbare ruimte</u>
- Er dient een inrichtingsplan ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente Geertruidenberg;
- Het plan dient te voldoen aan de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (hierna: LIOR);
- Er dient een Programma van Eisen voor het plan te worden opgesteld (hierna: PvE);

<u>Verkeer</u>
- Parkeerplaatsen worden aangelegd met half open bestrating middels ‘solid – drain platen’;
- Er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormering, rekening houdend met de motie van 13 juli 2023:
    - 1,6 per sociale huurwoning op etage
    - 1,9 per grondgebonden sociale huurwoning
    - 1,9 per grondgebonden tussen/hoek koopwoning
    - 2,1 per grondgebonden twee- onder één kap koopwoning
    - 2,2 per grondgebonden vrijstaande koopwoning

<u>Duurzaamheid</u>
- De nieuwe woningen dienen te voldoen aan de eisen Bijna Energie Neutrale Gebouwen (hierna: BENG)
- De nieuwe woningen worden op een natuur inclusieve manier gerealiseerd (een bouwwerk draagt bij aan de lokale biodiversiteit):
    - Nestkasten (gebied specifiek voor: vleermuis, huismus en de gierzwaluw)

<u>Ruimtelijke ontwikkeling en stedenbouwkunde</u>
- De appartementen mogen tot maximaal 2 bouwlagen + 1 woonlaag onder een kap gerealiseerd worden;
- De grondgebonden woningen mogen maximaal 2 bouwlagen + kap bedragen;
- Op het gebied van architectuur en welstand wordt een ontwerp van de gebouwen voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: CRK);

<u>Beleidsmatige en sectorale voorwaarden</u>
- Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL):

- Akoestisch onderzoek moet aantonen dat er wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving en dat er zodoende sprake is van een goed woon- en leefklimaat in verband met wegverkeerslawaai;
- Onderzoek moet aantonen dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de context van bedrijven en milieuzonering;
- Aangetoond moet worden dat de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik;

Procedurele/overige randvoorwaarden

- De ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Met de grondeigenaar/initiatiefnemer wordt een exploitatieovereenkomst/anterieure overeenkomst (hierna: AOK) gesloten waarin (financiële) afspraken worden vastgelegd. Voor de berekening van de exploitatiebijdrage wordt gebruikt gemaakt van de plankostenscan behorende bij de Omgevingsregeling;
- De AOK 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.

2.1 De welstandsnota 2012 biedt geen passende kaders voor een ontwikkeling als deze
Het plangebied van de Kerkstraat 35 valt op grond van de welstandsnota 2012 onder bebouwingstype G2 buitengebied. Aangezien op deze locatie woningbouw wordt ontwikkeld is de aanduiding 'Buitengebied' uit de welstandsnota niet meer op het plangebied van toepassing en moet een ander welstandsregiem worden overwogen. Voorgesteld wordt om het gebied welstandsvrij te verklaren. Welstandsvrij houdt niet in regelvrij. De ontwikkeling blijft in handen van de ontwikkelaar. Vanuit dat oogpunt is een herhaling van het scenario bij de Wim Boonstraat niet mogelijk aangezien het daar om particuliere ontwikkelingen ging. De ontwikkelaar heeft een concept beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 3) welke wordt gebruikt voor het maken van contractuele afspraken met de ontwikkelaar. Dit beeldkwaliteitsplan wordt voorafgaand aan de ruimtelijke procedure verder vorm gegeven in samenspraak met de CRK.

Kanttekeningen
2.1 De CRK adviseert negatief op het welstandsvrij verklaren van het plangebied
Tijdens de vergadering van dinsdag 15 oktober is aan de CRK voorgesteld het plangebied welstandsvrij te verklaren. De CRK is bang dat welstandsvrije bebouwing gaat leiden tot een vergelijkbare situatie als bij de Wim Boonstraat. De CRK geeft aan dat het gebied achter de Kerkstraat en Cornelis Oomenstraat extra aandacht vraagt betreft welstand. Zie voor het volledige verslag bijlage 4.

Zoals beschreven in argument 2.1 is de kans op een herhaling van de situatie aan de Wim Boonstraat nihil aangezien het een ontwikkeling door één uitvoerende partij betreft. Het plan wordt als één geheel ingericht en is niet opgeknipt in particulieren gronden. Aan het plan ligt een ruimtelijke analyse en stedenbouwkundig ontwerp ten grondslag. De CRK heeft ingestemd met het stedenbouwkundig ontwerp en de ruimtelijke analyse die daaraan ten grondslag lag tijdens de vergadering van dinsdag 17 september (zie argument 1.5). Zodoende is de CRK in het voortraject voldoende betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling. Tot slot geeft de CRK in haar eigen evaluatie op welstandsvrij bouwen voor de casus Wim Boonstraat, tijdens de vergadering van dinsdag 2 mei 2023 aan dat *“Een goede analyse van het dorpse karakter dient ten grondslag te liggen aan ruimtelijke ontwikkelingen. De commissie geeft aan dat welstandsvrij hier in principe goed kan, maar stedenbouwkundig en landschappelijk meer de regie had moeten nemen. Een stedenbouwkundige opzet waarin het oude landschap de structuur en de opzet van de wijk bepaalt, is volgens de commissie de manier hoe in dorpen met uitbreidingen omgegaan kan/moet worden*.”
Met in acht neming van het voorgaande en dat het beeldkwaliteitsplan in samenspraak met de CRK verder vorm gegeven gaat worden voorafgaand aan de ruimtelijke procedure, onderdeel gaat uitmaken van de contractuele afspraken met de ontwikkelaar zijn er voor de ontwikkeling Kerkstraat 35 voldoende aanknopingspunten om het gebied welstandsvrij te verklaren.

Financiën
Het vaststellen van de startnotitie Kerkstraat 35, Raamsdonk heeft geen financiële gevolgen.

Communicatie
Gezien de omvang van het plan is het belangrijk de omwonenden en belanghebbenden tijdig te informeren over wat er speelt. Dit wordt gedaan via informatiebrieven en een bewonersavond welke heeft plaatsgevonden op woensdag 18 september 2024. Daarnaast is er een participatieplan opgesteld door de ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente via de werkwijze van ‘Het Relevant Gesprek’. Dit participatieplan maakt onderdeel uit van de startnotitie.

Inclusieve samenleving
Een inclusieve samenleving is een open samenleving waar iedereen ertoe doet en van waarde is ongeacht verschillen of beperkingen. Ieder mens draagt op zijn of haar manier bij aan de samenleving en juist dankzij de verschillen tussen mensen, zo waardevol en betekenisvol! Dat betekent dat iedereen die dat wil volwaardig deel uit kan maken van die samenleving en erbij hoort. In een inclusieve samenleving heeft iedereen dezelfde rechten en dezelfde kansen om zelfstandig mee te doen op alle terreinen van het leven. Dat kan alleen als men rekening met elkaar houdt en geen drempels opwerpt voor de ander om mee te kunnen doen. Bij het project Kerkstraat 35 wordt er voorafgaand aan de ruimtelijke procedure advies ingewonnen bij de Seniorenraad en Stichting Toegankelijk Geertruidenberg. Zodoende zijn zij als ketenpartner betrokken in de procedure en hebben zij nog mogelijkheid eventuele aanpassingen/verbeteringen mee te geven.

Uitvoering
Na vaststelling van de startnotitie kan de ontwikkelaar beginnen met het opstarten van de benodigde onderzoeken voor de ruimtelijke onderbouwing. Als dit compleet is kan er begonnen worden met het opstarten van de ruimtelijke procedure. Middels het doorlopen van een TAM-IMRO (Tijdelijke alternatieve maatregel Omgevingsplan via IMRO) procedure kan de ontwikkeling mogelijk worden gemaakt onder de Omgevingswet

Bijlagen
Bijlage 1: Verslag CRK 17 september 2024
Bijlage 2: Startnotitie Kerkstraat 35, Raamsdonk
Bijlage 3: Beeldkwaliteitsplan Kerkstraat 35, Raamsdonk
Bijlage 4: Verslag CRK 15 oktober 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 Kerkstraat 35, Raamsdonk vast te stellen;
2. De ontwikkeling Kerkstraat 35, Raamsdonk in het kader van de welstandsnota als welstandsvrij aan te merken;

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 19 december 2024,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

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