3.7 Theresiastraat te Raamsdonksveer

Initiatiefnemer :	-	Datum:	19 november 2019
Initiatief:	herontwikkeling	Behandelaar:	dhr. Dekkers
GM/RM/BZ/BS:	-	Dossiernr:	-
Bebouwingstype:	T1	Behandeling:	1
Status plan:	adviesverzoek		
Advies CRK:	aanhouden		

Bezoekers
Case manager

Bespreking
Voor de nieuwe stedenbouwkundige invulling zijn verschillende ontwikkelaars benaderd, waarvan vier voorstellen zijn overgebleven. De eigenaar (zorginstelling) heeft de voorkeur uitgesproken voor een van de schetsontwerpen. De commissie constateert dat aan de ontwikkeling geen stedenbouwkundig plan ten grondslag ligt, dat door de gemeente gedragen wordt. Met het oog op duurzaamheid en klimaatadaptatie zijn door de gemeente wel richtlijnen meegegeven.

De commissie mist een goede stedenbouwkundige analyse inclusief een cultuurhistorische analyse van het plangebied en de omliggende omgeving, in het bijzonder in relatie tot het centrum. De commissie vindt de relatie van de ontwikkeling van dit gebied en de toekomst van het kerkgebouw van belang.

Advies welstand/erfgoed
Naar aanleiding van de adviesaanvraag deelt de commissie u mede dat het plan wordt aangehouden. Zie het verslag.

Advies ruimtelijke ordening/stedenbouw/landschap
Naar aanleiding van de adviesaanvraag deelt de commissie u mede dat het plan wordt aangehouden. Zie het verslag.

3.8 St. Theresiastraat te Raamsdonksveer

Initiatiefnemer :	-	Datum:	23 juni 2020
Initiatief:	beeldkwaliteitsplan	Behandelaar:	-
GM/RM/BZ/BS:	-	Dossiernr:	-
Bebouwingstype:	-	Behandeling:	1
Status plan:	vooroverleg		
Advies CRK:	aanhouden		

Bezoekers
E. Dekkers (gemeente)

Bespreking
De commissie constateert dat niet alle commissieleden het stuk hebben ontvangen. In mei 2019 is door de gemeenteraad een startnotitie vastgesteld voor het beeldkwaliteitsplan.
Een zorginstelling wil de locatie aan de St. Theresiastraat ontwikkelen en een bovenregionale functie toekennen, met onder andere 32 wooneenheden. Met het opstellen van een beeldkwaliteitsplan wil de gemeente de juiste kaders voor de ontwikkeling vaststellen.

Cultuurhistorie dient namelijk een belangrijke schakel te vormen in de planontwikkeling. Buiten de ontwikkeling door de zorginstelling blijft nog een deel van het vm. Terrein beschikbaar. In de startnotitie is door de gemeente hierop een voorschot genomen door de mogelijkheid op te nemen voor starterswoningen.

De heer Van Strien geeft een korte toelichting op de historie van de plek (ziekenhuis, klooster).
Er is een externe partij ingeschakeld voor het opstellen van een historisch stedenbouwkundige analyse en het beeldkwaliteitsplan. Alle nieuwbouw moet zich respectvol verhouden tot de

kerk. De kerk blijft namelijk het belangrijkste en voornaamste gebouw op de locatie. De commissie geeft aan dat het van belang is, met het oog op teruglopend kerkbezoek, mogelijke nevenfuncties of doorontwikkeling van de kerk in de huidige ontwikkeling te betrekken.
De commissie wijst op het belang en de kwaliteiten van de locatie en op het belang van een hoogwaardig plan dat voor tenminste 50 jaar toekomstbestendig is. De huidige bebouwing is namelijk pas 25 jaar en moet al worden gesloopt. De commissie wil dit voor de toekomst voorkomen. Het plangebied heeft nu een gesloten karakter, maar voor de gemeente is de verbinding met de gemeenschap voor de toekomst van belang en stuurt aan op meer transparantie op stedenbouwkundig niveau. De doorwaadbaarheid en functiedifferentiatie van het gebied is belangrijk voor de toekomst.

De voorzitter stelt voor om een aparte vergadering te organiseren om het beeldkwaliteitsplan uitvoeriger te kunnen bespreken. Dat kan bijvoorbeeld aan de hand van deelthema's, zoals: robuustheid bebouwing in relatie tot de historie, transparantie van het gebied en woonkwaliteit; verbinding met bestaande bebouwing, zoals de kerk en andere grotere objecten; landschappelijke inrichting en de manier waarop groen kan verbinden, versterken en kwaliteit kan toevoegen.

Advies welstand/erfgoed
Naar aanleiding van uw adviesaanvraag deelt de commissie u mede dat naar haar oordeel het plan wordt aangehouden. Zie het verslag.

Advies ruimtelijke ordening/stedenbouw/landschap
Naar aanleiding van uw adviesaanvraag deelt de commissie u mede dat naar haar oordeel het plan wordt aangehouden. Zie het verslag.

3.1. Sint Theresiastraat te Raamsdonksveer

Initiatiefnemer :	Prisma	Datum: 7 juli 2020
Initiatief:	herontwikkeling	Behandelaar: Erik Dekkers
GM/RM/BZ/BS:		Dossiernr: -
Bebouwingstype:	T1	Behandeling: 1
Status plan:	vooroverleg	
Advies CRK:	aanhouden	

Bezoekers
Adviseur initiatiefnemer

Bespreking
Het vooroverleg betreft het bespreken van het beeldkwaliteitsplan. De locatie van Prisma wordt herontwikkeld. Hiervoor is een startnotitie opgesteld. In de startnotitie worden drie locaties van Prisma genoemd. Het beeldkwaliteitsplan geldt echter alleen voor de locatie Sint Theresiastraat.
De adviseur van Prisma is aanwezig en geeft een toelichting. De huidige locatie bestaat uit twee verouderde woningen en een dagcentrum. Het nieuwe gebouw moet kindvriendelijk en transparant zijn. Hierin zullen zowel begeleid wonen als dagbesteding worden gecombineerd.
Voor het hele plangebied geldt het bebouwingstype T1, waarvoor een welstandstoets geldt. Het burgerlid merkt op dat sprake is van veel achterkantsituaties en van een naar binnen gekeerd gebied.

Advies welstand/erfgoed
In het beeldkwaliteitsplan zijn nu drie deelgebieden aangewezen waarvoor elk een eigen beeldkwaliteit geldt. De commissie is van mening dat vanwege de kleine omvang beter één deelgebied gevormd kan worden, met één beeldkwaliteit. De locaties dienen in samenhang te worden bezien.
De commissie adviseert ontwerpend te onderzoeken, door een flexibele maquette te maken en daarmee verschillende opties te onderzoeken.
Het karakteristieke hoogteverschil van de historische bebouwing zou terug moeten komen in het nieuwe ontwerp.

Beeldwaliteitsplan

- Het ontworpen gebouw mist verbinding met de gebouwde omgeving. In het beeldkwaliteitsplan wordt wel materialisatie en detaillering genoemd, maar dit komt niet terug in het ontwerp.
- De beschreven beeldkwaliteit is te algemeen. Er dient onderscheid gemaakt te worden tussen de bouwvolumes en de openbare inrichting. Er dient dus specifieker worden uitgewerkt. Duidelijk moet zijn hoe de (kern)kwaliteiten in het gebied gewaardeerd en vertaald worden in het plan.
- De eindanalyses zouden scherper moeten zijn.
- De illustraties dienen meer recht te doen aan de werkelijke situatie. Nu zijn er vooral illustraties van omliggende omgeving verwerkt, maar niet van het gebied zelf.
- Onderzoek hoe de groene elementen uit de omgeving en de openbare ruimte in het gebied zelf versterkt kunnen worden, op welke wijze kunnen de verschillende groene plekken met elkaar verbonden gaan worden.
- Specifieker maken van de oorspronkelijke karakteristieken van het studiegebied. Bijvoorbeeld de oorspronkelijke hoger gelegen ontginning met de lager gesitueerde woonwijk en daarbij behorende karakteristieken.
- Daarnaast geeft de commissie de suggestie de te herontwikkelen plek in een iets ruimere context te bestuderen en daarin ook de vrijheid te nemen een deel van de bestaande gebouwen naast de kerk ter discussie te stellen. In die studie zou nader ingegaan kunnen worden op de historische betekenis van de locatie voor de ontwikkeling van Raamsdonksveer. Er is, door sloop van beeldbepalende gebouwen zoals het vroegere kerkgebouw en de vroegere school/klooster/ziekenhuisgebouwen, veel aan stedenbouwkundige kwaliteit verdwenen. Misschien is, door de opgave ruimer op te vatten dan alleen de herinvulling van de Prisma-locatie, iets van die vroegere allure terug te brengen in een meer omvattend project.

Advies ruimtelijke ordening/stedenbouw/landschap
De commissie adviseert aansluiting te zoeken op de maaiveldinrichting. Daarnaast is deze ontwikkeling ook een kans voor ecologie en duurzaamheid.
De stedenbouwkundige en de opsteller van het beeldkwaliteitsplan dienen samen te ontwerpen.
Zie het verslag.

3.9 BKP St. Theresiakwartier te Raamsdonksveer

Initiatiefnemer :	-	Datum: 22 september 2020
Initiatief:	doorontwikkeling	Behandelaar: -
GM/RM/BZ/BS:	-	Dossiernr: -
Bebouwingstype:	T1	Behandeling: 2
Status plan:	vooroverleg	
Advies CRK:	voldoet	

Bezoekers
Ontwikkelaar, stedenbouwkundige en projectleider.

Bespreking
Het plan wordt toegelicht. De kerk wordt de kwaliteitsdrager en het beeldbepalende gebouw in het plan. Men wil de bestaande hoogteverschillen in het terrein benutten of terugbrengen. Een ander uitgangspunt is een groene verbinding tussen de verschillende zones binnen het plangebied. Verkeersstromen worden gescheiden. Het plangebied wordt meer verweven met de omgeving en gaat een schakel vormen in een groene gordel in Raamsdonksveer. Aanwezig groen in het plangebied wordt daarom zoveel mogelijk behouden.
Er wordt nog gezocht naar de juiste architectonische vormentaal, maar deze moet passend zijn bij de baksteenarchitectuur uit de omgeving, maar met een eigentijdse vormgeving.
Bij de inrichting van het plangebied houdt men tevens rekening met mogelijke toekomstige ontwikkelingen van de bestaande bebouwing.
De commissie is overwegend positief over de aanpak en de integrale benadering van de opgave. De commissie mist het echte DNA van de historische locatie nog in het plan. Daarnaast ziet de commissie bij een volgende bespreking graag driedimensionale impressies van het plan op maaiveldniveau om een beter beeld te krijgen van de voorgestelde ruimtelijke en architectonische vormgeving.

Advies welstand/erfgoed
Naar aanleiding van uw adviesaanvraag deelt de commissie u mede dat het plan voldoet uit oogpunt van monumentenzorg en aan redelijke eisen van welstand en een goed uitgangspunt vormt voor verdere uitwerking.

Advies ruimtelijke ordening/stedenbouw/landschap
Zie het verslag.