Gemeente Geertruidenberg

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 2022020188080

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 9 februari 2023
Agendanummer	:
Onderwerp	: Raadsvoorstel startnotitie herstructurering Zoutmanstraat e.o.

Voorstel
Aan de raad wordt voorgesteld
1. De startnotitie ‘Herstructurering Zoutmanstraat’ vast te stellen

Inleiding
In de historische kern van Geertruidenberg staan aan de Burgemeester Meijersstraat, Venestraat, Zoutmanstraat en de Molenstraat staan 39 jaren ‘50 woningen. Deze woningen zijn inmiddels sterk verouderd. Woningcorporatie Thuisvester heeft de woningen bouwkundig laten onderzoeken en is tot de conclusie gekomen dat herstructurering in de vorm van sloop en nieuwbouw de beste oplossing is voor het verduurzamen van de woningvoorraad.

Met de herstructurering worden de bestaande woningen gesloopt, hier voor worden nieuwe woningen teruggebouwd. Het gaat hierbij om grondgebonden woningen, patiowoningen en appartementen. In totaal worden op de locatie 58 nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd.

Beoogd effect
Uitvoering geven aan het woonprogramma zoals vastgelegd in de Woonvisie en uitvoering geven aan de verduurzamingsopgave van Thuisvester ten aanzien van de bestaande woningvoorraad. Met de herontwikkeling van de woningen in het plangebied worden in plaats van de bestaande eengezinsrijwoningen een gevarieerd woningaanbod, met rijwoningen, levensloopbestendige woningen en appartementen. Hierbij wordt tevens de verouderde woningvoorraad vernieuwd en verduurzaamd.

Argumenten
1.1 De startnotitie laat zien dat de ontwikkeling wenselijk is
In de startnotitie is een heldere afweging gemaakt of de ontwikkeling wenselijk is bezien vanuit diverse beleidsinvalshoeken. Zowel vanuit de Woonvisie, de Omgevingsverordening van de Provincie als de Welstandsnota bestaat er geen bezwaar tegen een ontwikkeling op deze locatie. Ook vanuit de diverse sectorale aspecten lijkt een ontwikkeling haalbaar en wenselijk.

1.2 De startnotitie stelt randvoorwaarden waar de ontwikkeling aan moet voldoen
De randvoorwaarden zoals in de startnotitie zijn opgenomen zijn een vertaling van de gemeentelijke wensen. De voorwaarden zijn opgesplitst in programmatische, ruimtelijke en stedenbouwkundige en beleidsmatige en sectorale voorwaarden. De belangrijkste voorwaarden uit de notitie zijn hieronder samengevat:

<u>Programma:</u>
Het programma bestaat uit 58 sociale huurwoningen. De beoogde verdeling hiervan is:
- 17 rijwoningen;
- 6 levensloopbestendige woningen;
- 29 appartementen (2- en 3-kamerappartementen)

<u>Ruimtelijk en stedenbouwkundig</u>
- Ten hoogste 2-3 bouwlagen met kap;
- Oriëntatie van appartementencomplex op de vesting;
- Aansluitend op de blokverkaveling;

1.3 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.

1.4 Het initiatief is afgestemd met de CRK
Vanwege de ligging binnen het beschermde stadsgezicht van Geertruidenberg is het van belang dat de nieuwe ontwikkeling op een goede wijze ingepast wordt binnen de stedenbouwkundige structuur. Het stedenbouwkundige plan voor de ontwikkeling is daarom ook al in een vroeg stadium voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

Kanttekeningen
1.1 Bestaande huurders moeten uit hun woningen
Alle bestaande woningen binnen het plangebied worden gesloopt. Dit houdt in dat de bestaande huurders zullen moeten verhuizen. In het kader hiervan is een sociaal statuut opgesteld. In dit statuut zijn afspraken gemaakt over de verhuizing en over passende herhuisvesting. Thuisvester biedt hen per sloop- en nieuwbouwfase een terugkeermogelijkheid in het nieuwe plan.

Financiën
Het vaststellen van de startnotitie heeft geen financiële gevolgen.

Communicatie
Na de vaststelling van de startnotitie zal de startnotitie worden gepubliceerd op de website van de gemeente. Daarnaast zullen er bewonersbrieven worden verzonden naar de directe omwonenden. In het kader van participatie vindt regelmatig overleg met de bewonerscommissie. Daarnaast zal ook de naastgelegen school worden geïnformeerd over de ontwikkeling.

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.

Door de herstructurering vindt er een verduurzaming van de woningbouwvoorraad van Thuisvester plaats, daarnaast worden eengezinsrijwoningen vervangen door een mix van appartementen, rijwoningen en levensloopbestendige woningen. Hierdoor komt er een breder type woningaanbod in de binnenstad van Geertruidenberg. Bij de nadere planontwikkeling en de inrichting openbare ruimte zal ook de Stichting Toegankelijk Geertruidenberg worden betrokken.

Uitvoering
Nadat de raad de startnotitie heeft vastgesteld is er duidelijkheid gegeven aan de initiatiefnemer. Deze kan verder met zijn planuitwerking. Thuisvester zal als initiatiefnemer na het besluit verder gaan met het opstellen van een bestemmingsplan voor de herontwikkeling. Tussen de gemeente en Thuisvester zal dan ook de anterieure overeenkomst worden aangegaan, waarin nadere afspraken worden vastgelegd. Onder andere over het verhalen van de kosten voor de ontwikkeling op de initiatiefnemer en de aanleg van het openbaar gebied.

Bijlagen
1. Startnotitie ‘Herstructurering Burgemeester Meijersstraat, Zoutmanstraat, Venestraat en Molenstraat’

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de secretaris, de burgemeester,

R.C.J. Nagtzaam M. Witte

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg.

Gelet op: De wens om uitvoering te geven aan het woonprogramma zoals vastgelegd in de Woonvisie en uitvoering te geven aan de verduurzamingsopgave van Thuisvester ten aanzien van de bestaande woningvoorraad.

Besluit:
De raad besluit:
1. De startnotitie ‘Herstructurering Zoutmanstraat’ vast te stellen

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 9 februari 2023,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

K.M.C. Millenaar-Rammelaere M. Witte