Gemeente Geertruidenberg

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 2021092784214

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 24 februari 2022
Agendanummer	:
Onderwerp	: Startnotitie Woningbouw Koloszaal Kasteellaan 21

Voorstel

1. In te stemmen met het starten van een planologische procedure voor de ontwikkeling van het perceel Kasteellaan 21 te Raamsdonkveer voor de realisatie van 56 appartementen voor verschillende doelgroepen.
2. De startnotitie “Woningbouw Koloszaal, Kasteellaan 21” met bijbehorende randvoorwaarden vast te stellen.

Inleiding

Aan de Kasteellaan 21 te Raamsdonkveer is momenteel een kinderdagverblijf, fysiotherapeut, sportschool en evenementencentrum gevestigd. In 2022 verhuizen deze functies naar een nieuwe locatie in Geertruidenberg. Het fitnesscentrum en Koloszaal bevinden zich midden in een woonwijk. Door het evenementencentrum te verhuizen wordt overlast in de toekomst voorkomen. De randen van de locatie zijn al eerder ingevuld met woningbouw. Wijziging naar een woonfunctie is voor de hand liggend.

Met deze startnotitie wordt beoogd om de gemeenteraad randvoorwaarden vast te laten stellen waarbinnen de locatie Kasteellaan 21 tot herontwikkeling kan komen.

Beoogd effect

Uitvoering geven aan het woonprogramma zoals vastgesteld in de Woonvisie door in te zetten op starterswoningen en woningen voor 1 tot 2 persoonshuishoudens, met als voorkeursdoelgroep 55-plussers.

Argumenten

1.1 De omschreven ontwikkelingen zijn wenselijk op de locatie (Kasteellaan 21).

In de startnotitie is een afweging gemaakt of de ontwikkeling wenselijk is. Zowel vanuit de Woonvisie, Provinciale Verordening als het raadsprogramma bestaat er geen bezwaar tegen de herontwikkeling van dit maatschappelijk vastgoed naar woningbouw. Ook vanuit de diverse sectorale aspecten is de ontwikkeling wenselijk en haalbaar. De definitieve haalbaarheid van deze ontwikkellocatie zal in een later stadium, bij het opstellen van het bestemmingsplan, duidelijk worden.

1.2 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, de directe omgeving en het gemeentelijke beleid. De volgende randvoorwaarden worden meegegeven.

<u>Programma</u>

- De ontwikkeling bevat drie appartementencomplexen met in totaal 56 wooneenheden;
- 20 wooneenheden behoren tot de bereikbare koop en zijn beoogd voor starters;
- De nieuwe woningen zijn gasloos;
- De nieuwe woningen voldoen aan de basiseisen van levensloopbestendigheid;
- De nieuwe woningen voldoen aan het politiekeurmerk Veilig wonen.

<u>Ruimtelijke en stedenbouwkundige voorwaarden</u>

- De bebouwing bestaat uit maximaal vier bouwlagen voor de bouwdelen A en B, en maximaal 3 bouwlagen voor bouwdeel C.
- Op het gebied van architectuur wordt een ontwerp van de gebouwen voorgelegd, waarbij de massaliteit van de gebouwen wordt verminderd.
- Privacy schermen op de balkons zijn noodzakelijk en worden meegenomen in het ontwerp.
- De appartementencomplexen blijven zoveel mogelijk op de oude gevellijnen van het fitnesscentrum en evenementencentrum.

- Bij de indeling van de appartementen en de gevelopbouw wordt rekening gehouden met de privacyaspecten van de woningen aan de Anemoonlaan en de Kasteellaan.
- Conform de opgestelde parkeerbalans Vijfhoevenlaan-Kasteellaan, bijlage 2, zijn er in de nieuwe situatie 133 parkeerplaatsen nodig om te voldoen aan de parkeervraag voor deze ontwikkeling.

Beleidsmatige en sectorale voorwaarden
- Akoestisch onderzoek moet aantonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Procedurele/overige randvoorwaarden
- De ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar.
- Met de ontwikkelaar en/of de grondeigenaar wordt een exploitatieovereenkomst gesloten waarin (financiële) afspraken worden vastgelegd. Voor de berekening van de exploitatiebijdrage wordt gebruikt gemaakt van de plankostenscan behorende bij de regeling plankosten exploitatieplan.

1.3 Er is veel behoefte aan starters en seniorenwoningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens
De behoefte in de toekomst is vooral gericht op woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Het initiatief voorziet in de realisatie van 56 appartementen, waarvan 20 startersappartementen. De woningtypes sluiten dan ook aan op de behoefte.

1.4 Het initiatief past 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 planuitwerking en gedurende de planologische procedure.

1.5 De startnotitie en bouwplannen zijn naar aanleiding van de bewonersavonden aangepast
Op december 2021 en 12 januari 2022 heeft de initiatiefnemer bewonersavonden georganiseerd. Tijdens de eerste bewonersavond zijn de knelpunten, waar de bewoners tegenaan liep besproken. De hoofdpunten waren privacy en de bouwhoogte. Voor de privacy zijn enkele balkons anders gepositioneerd en de hoogte van bouwblok C is teruggebracht van vier naar drie lagen. De veranderingen die de initiatiefnemers hebben doorgevoerd, zijn op 12 januari 2022 aan de omwonende toegelicht.

2.1 De wensen en randvoorwaarden zijn verwoord in de startnotitie
Alle argumenten zoals aangehaald onder de punten 1.1 tot en met 1.4 zijn in de startnotitie opgenomen. Door middel van de startnotitie worden kaders meegegeven waar binnen de ontwikkeling plaats kan vinden.

Kanttekeningen
2.1 Bewoners kunnen in de planologische procedure zienswijzen in dienen tegen het plan aan de Kasteellaan 21.
Ondanks een zorgvuldig participatieproces blijft de mogelijkheid bestaan dat omwonenden gebruik van maken van hun mogelijkheden om te ageren tijdens planologische procedure. Of ze hier gebruik van gaan maken moet nog blijken.

Financiën
Het vaststellen van de startnotitie heeft geen financiële gevolgen. Voorafgaan aan de planologische procedure wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin kostenverhaal is opgenomen voor de gemeentelijke kosten en uren die voortkomen uit het traject.

Communicatie
Het reeds opgestarte participatietraject moet in de uitwerking vervolg krijgen. Dit is ook in de startnotitie opgenomen. Deze taak ligt primair bij de initiatiefnemer. Als gemeente monitoren wij dit proces.

Uitvoering
Door de startnotitie vast te stellen wordt duidelijkheid gegeven aan de initiatiefnemers van Kasteellaan 21. Zij kunnen dan verder met de planuitwerking. Tussen de gemeente en initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin nadere afspraken worden vastgesteld.

Bijlagen

1. Startnotitie “Woningbouw Koloszaal, Kasteellaan 21”.

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 van 25 januari 2021.

Besluit:
De raad besluit:

1. In te stemmen met het starten van een planologische procedure voor de ontwikkeling van het perceel Kasteellaan 21 te Raamsdonkveer voor de realisatie van 56 appartementen voor verschillende doelgroepen.
2. De startnotitie “Woningbouw Koloszaal, Kasteellaan 21” met bijbehorende randvoorwaarden vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 24 februari 2022,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

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