

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 2022031189648

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 29-09-2022
Agendanummer	:
Onderwerp	: Startnotitie ontwikkeling 7 woningen Raadhuisstraat/Regentenstraat, Raamsdonk

Voorstel

1. In te stemmen met het starten van een planologische procedure voor de ontwikkeling van het perceel te Raamsdonk sectie G, 3576 Raadhuisstraat/Regentenstraat voor de realisatie van 7 grondgebonden woningen voor de doelgroep jonge gezinnen;
2. De startnotitie "Ontwikkeling 7 woningen Raadhuisstraat/Regentenstraat, Raamsdonk" met bijbehorende randvoorwaarden vast te stellen.
3. In te stemmen om in het kader van de welstandstoets ter plaatse van de ontwikkeling het bebouwingstype te wijzigen van H3 naar W2 traditionele blokverkaveling. Conform de Welstandsnota 2012.

Inleiding

Binnen de gemeente vinden op dit moment meerdere woningbouwplannen plaats. Zo ook aan de Raadhuisstraat 65 te Raamsdonk. Om het college en de gemeenteraad op de hoogte te stellen van deze ontwikkeling is er een startnotitie opgesteld voor de ontwikkeling van 7 grondgebonden woningen. In het verleden is op deze locatie al een principemedewerking uitgesproken voor de realisatie van 4 woningen. Echter is er in de tussentijd een nieuwe initiatiefnemer gekomen met een nieuw plan. Doormiddel van een startnotitie is het plan ambtelijk getoetst en wordt het plan uitgebreid omschreven.

In maart is de startnotitie voor de Raadhuisstraat/Regentenstraat al vastgesteld door de gemeenteraad. Echter betrof het een incomplete versie. In de reeds vastgestelde versie ontbreken namelijk essentiële randvoorwaarden. Waaronder het kostenverhaal voor de verplaatsing van de skatebaan.

Met de juiste versie van de startnotitie wordt beoogd om de gemeenteraad randvoorwaarden vast te laten stellen waarbinnen de ontwikkeling aan de locatie Raadhuisstraat 65 tot herontwikkeling kan komen.

Beoogd effect

Uitvoering geven aan het woonprogramma zoals vastgesteld in de Woonvisie, door in te zetten op het toevoegen van woningen voor jonge gezinnen om doorstroming in de kern Raamsdonk te bevorderen. Daarnaast een geschikte planologische en stedenbouwkundige invulling te geven aan de koppeling Raadhuisstraat/Regentenstraat.

Argumenten

1.1 De bouw van 7 woningen is wenselijk op basis van beleid

De realisatie van 7 grondgebonden woningen is wenselijk op basis van de woonvisie. Daarnaast is met de huidige woningcrisis ook extra draagvlak voor de bouw van woningen. Tot slot leent de locatie zich voor ontwikkeling en zal het initiatief ervoor zorgen dat er een passende koppeling wordt gemaakt tussen de Raadhuisstraat en de Regentenstraat. Hierdoor ontstaat er een logische planologische en stedenbouwkundige situatie.

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 vanuit de gemeente. Dit is gecommuniceerd met de initiatiefnemers.

Programma

- De ontwikkeling bevat maximaal 7 grondgebonden wooneenheden in totaal;
- Alle 7 wooneenheden behoren tot de middeldure koop, deze worden gebruikt voor jonge gezinnen;
- de nieuwe woningen zijn gasloos;
- de nieuwe woningen voldoen aan de basiseisen van levensloopbestendigheid;
- de nieuwe woningen voldoen aan het politiekeurmerk Veilig wonen;

- de nieuwe woningen dienen te voldoen aan de BENG;
- de nieuwe woningen dienen voorzien te zijn van sedumdaken;
- de nieuwe woningen worden op een natuur inclusieve manier gerealiseerd;
- het openbaar gebied wordt aangelegd met half open bestrating.

Ruimtelijke en stedenbouwkundige voorwaarden

- De bebouwing bestaat uit maximaal drie bouwlagen;
- Op het gebied van architectuur wordt een ontwerp van de gebouwen voorgelegd aan de CRK.

Beleidsmatige en sectorale voorwaarden

- Akoestisch onderzoek moet aantonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in verband met het wegverkeerslawaai van de A59;
- De skatebaan moet ruimtelijke inpassing vinden binnen de kern Raamsdonk, kosten hiervan zullen voor de rekening van de initiatiefnemer komen.

Procedurele/overige randvoorwaarden

- De ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Met de ontwikkelaar wordt een anterieure overeenkomst aangegaan waarin het verhalen van exploitatiekosten is geregeld en de verplichting tot het leveren van de grond om niet is vastgelegd. Voor de berekening van de exploitatiebijdrage wordt gebruikt gemaakt van de plankostenscan behorende bij de regeling plankosten exploitatieplan;
- Het is aan de initiatiefnemer om de omwonende actief en tijdig te informeren over het voorgenomen bouwplan, om zo voor maatschappelijke draagkracht te zorgen.

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.

2.1 De wensen en randvoorwaarden zijn verwoord in de startnotitie

Alle argumenten zoals aangehaald onder de punten 1.1 tot en met 1.3 zijn in de startnotitie opgenomen. De ontwikkelaar krijgt doormiddel van de startnotitie duidelijke kaders mee waar binnen de ontwikkeling doorgang kan vinden.

2.2 Het is een bevoegdheid van de Raad om de startnotitie vast te stellen

Vanwege de argumenten zoals aangehaald onder de punten 1.1 tot en met 3.1 kan de raad de startnotitie vaststellen en de ontwikkelaar kaders meegeven waar binnen de ontwikkeling doorgang kan vinden.

3.3 De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) de omzetting adviseert en daarmee instemt met het initiatief

Conform de Welstandsnota 2012 is de Raadhuisstraat ingedeeld als H3 – bebouwingsslint. Echter sluit het initiatief niet volledig aan bij dit bebouwingstype. De CRK adviseert daarom om de typologie om te zetten naar W2 conform de Welstandsnota 2012. In de startnotitie zijn de voorwaarden opgenomen waaraan het initiatief moet voldoen op het gebied van welstand.

Kanttelingen

2.1 De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) deels heeft ingestemd met het plan

De CRK heeft deels ingestemd met het plan aan de Raadhuisstraat/Regentenstraat. Door het bebouwingstype te wijzigen van H3 naar W2 zal er voldaan worden aan het advies van de CRK. Daarnaast dient er rekening gehouden te worden met de erfafscheidingen en materiaalgebruik.

2.2 De herpositionering van de skatebaan nog niet definitief is

De herpositionering van de skatebaan is nog niet helemaal scherp. Uit onderzoek zijn enkele mogelijke locaties naar voren gekomen. Echter is de afstemming nog niet zover dat er een definitieve locatie gekozen is. Hierover zal nog extra afstemming nodig zijn tussen de gemeente, initiatiefnemer en de gebruikers.

Financiën

Het vaststellen van de startnotitie heeft geen financiële gevolgen. In de planologische procedure zal ook een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarin kostenverhaal is opgenomen voor de gemeentelijke inzet in het project.

Communicatie

Na het vaststellen van de startnotitie wordt de initiatiefnemer 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.

Uitvoering

Na het vaststellen van de startnotitie zal de initiatiefnemer een concept bestemmingsplan kunnen laten opstellen. Dit plan wordt binnen de ambtelijke organisatie uitgezet ter controle. Op basis van de verbeterpunten wordt het concept bestemmingsplan verbeterd en kan gewerkt worden naar een voorontwerp bestemmingsplan. Hiervoor zal weer een collegevoorstel worden gemaakt en richting het college van B&W worden gebracht. Daarnaast zal er een anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst gesloten worden tussen gemeente en initiatiefnemer.

Bijlagen

1. Startnotitie ontwikkeling 7 woningen Raadhuisstraat/Regentenstraat, Raamsdonk
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

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 22 maart 2022.

Besluit:

De raad besluit:

1. In te stemmen met het starten van een planologische procedure voor de ontwikkeling van het perceel te Raamsdonk sectie G, 3576 Raadhuisstraat/Regentenstraat voor de realisatie van 7 grondgebonden woningen voor de doelgroep straters;
2. De startnotitie "Ontwikkeling 7 woningen Raadhuisstraat/Regentenstraat, Raamsdonk" met bijbehorende randvoorwaarden vast te stellen.
3. In te stemmen om in het kader van de welstandstoets ter plaatse van de ontwikkeling het bebouwingstype te wijzigen van H3 naar W2 traditionele blokverkaveling. Conform de Welstandsnota 2012.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 21 april 2022,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

drs. K.M.C. Millenaar-Rammelaere

M. Witte